

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Victorem

Organisationsnummer 769637-8152

Österåkers kommun


Handwritten signature and initials.

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheterna	4
3. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4. Försäkring	6
5. Finansieringsplan	6
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
7. Föreningens prognostiserade flöden	8
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
9. Uppskattade kostnader utöver årsavgift	9
10. Ekonomisk prognos	10
11. Känslighetsanalys vid olika antaganden ränta och inflation	11
12. Nyckeltal	11
13. Andelstal, insatser, årsavgifter, mm	12
14. Särskilda förhållanden	13

chr
2
GA
BV

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Victorem, Lidingö kommun, Stockholms län, har org. nr. 769637-8152, och registrerades 2019-09-06 hos Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark.

Varje lägenhetsinnehavare ska ta väl hand om sin del av eventuellt upplåten mark till lägenheten, såsom t ex kratta grus, klippa gräs, ombesörja snöskottning.

En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen avser förvärva samtliga aktier i MoMÅ Projekt 3 AB (559120-1099), ("Bolaget"). Bolaget äger fastigheterna Svinninge 1:98, 1:313, 1:314 och 1:315, Österåkers kommun. Efter bolagsköpet kommer föreningen köpa ut fastigheterna ur bolaget genom sk underprisöverlåtelse till fastigheternas bokförda värde. Underprisöverlåtelserna medför ingen uttagsbeskattning av föreningen, eftersom föreningen vid ingången av förvärvsåret inte ägde någon fastighet och därmed skattemässigt utgör ett s k öökta bostadsföretag under förvärvsåret. Detta enligt 23 kap inkomstskattelagen, rättsfallet RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05. När fastigheten är utköpt kommer bolaget MoMÅ Projekt 3 AB att likvideras. Den latent skattekulden som kommer att belasta fastigheten uppkommer endast om föreningen i framtiden överlåter fastigheten för en köpeskilling överstigande det skattemässiga värdet. Det skattemässiga värdet för samtliga fastigheter uppskattas till 48.100.000 SEK.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningarna av föreningens kostnader grundar sig på kända och bedömda förhållanden vid planens upprättande Q3 2020.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning: Inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2020. Lägenheterna beräknas upplåtas med bostadsrätt en till tre månader innan inflyttning.

Föreningen kommer på fastigheterna att uppföra totalt tolv (12) lägenheter. Dessa benämns parhus, minivilla och studiohus. Totalt kommer nio (9) huskroppar att uppföras på fastigheterna. Föreningens hus kommer att genomföras som två totalentreprenader. En för parhusen och minivillorna och en annan för studiohusen. Lägenheternas ytor är hämtade från arbetsritningar. Mindre avvikelser skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal. Separat debitering efter förbrukning ska ske avseende värme, vatten och hushållsel. Alla byggnader har erforderliga bygglov och tillstånd. De olika husen ligger så nära varandra att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningar för registrering av rådande ekonomiska plan föreligger således i enlighet med 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614). Föreningen kommer att vara ett s.k. äkta privatbostadsföretag.

ch
3
art
be

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Svinninge 1:313, 1:314, 1:315, 1:98
Adress	Lindgårdsvägen 13, 15, 17
Kommun	Österåkers Kommun
Tomt	Tre tomter a 1577, 1535, och 1475 kvm totalt 4587 kvm och en Industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmark), om 498 kvm
Byggnader	Tre parhus, tre minivillor, tre studiohus.
Allmänt	Fastigheterna är belägen i Österåkers kommun och kommer att bestå av 12 lägenheter på totalt ca 1.362 kvm golvyta
Planbestämmelser	DP Björnhammarvarvet etapp 1, Akt 0117-2018/9 DPL 489.
Byggår	2019/2020
Gemensamhetsanläggningar	Väg - Österåker Svinninge ga:26
Inskrivna övriga rättigheter	Väg Förmån Officialservitut 01-ÖST-4069.1 Brunn mm Förmån Avtalsservitut 01-IM4-84/21253.1 Brygga mm Last Avtalsservitut 01-IM4-84/21258.1
Rättigheter last	16.800.000 SEK
Taxeringsvärde Byggnad*	7.137.000 SEK
Taxeringsvärde mark*	210 / 220
Typkod	
<i>*Uppskattad enligt skatteverkets tjänst Enligt beräkning av Skatteverket. Byggnad motsvarar ca 80% av det totala taxeringsvärdet</i>	

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasader	Liggande panel, målat trä i grå kulör
Tak	Plåt i parhus och minivilla. I studiohus schingel
Fönster/fönsterdörrar	3-glas
Ventilation	FX och/eller mekanisk frånluft i kök och badrum.
Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Frånluftvärmepump i parhus och minivilla, värmepanna i studiohus

4
M
CA

ve

Allmän beskrivning

Föreningen kommer bestå av tolv (12) lägenheter med tillhörande tomtyta enligt ovan situationsplan. Till varje lägenhet kan parkering ske på upplåten tomtyta, på parhusens lägenheter finns plats för två bilar per lägenhet till övriga lägenheter finns en parkeringsplats.

Föreningens hus ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna. Alla erforderliga bygglov är erhållna.

Kortfattad rumsbeskrivning

Parhus och minivilla:

Kök	Golv	Trägolv, Tarkett - Shade Ek 1-stav Antikvit
	Vägg	Släta målade
	Tak	Slätt målat
	Kök	Marbodal - Form Ljusgrå, Diskmaskin: STL42324DE
	Kök - Parhus	Kyl och frys: Smeg - FQ60X2PE1, Spis Smeg C6IPX9-1
	Kök - Minivilla	Kyl och frys: Smeg - FC370X2PE, Spis Smeg C6IPX9-1

Bad	Golv	Kakel, Konradssons, Europa vit
	Vägg	Släta målade, vitt kakel 15x15
	Tak	Slätt målat, vitt, Alcro - Milltex RF Std vit
	Övrigt	Blandare Mora MMIX B5, Badrumsmöbel Alterna Ella Grp Matt 60 TM/TT Smeg WHT814EIN / DHT82EIN Duschörna förberett för badkar

Vardagsrum	Golv	Trägolv, Tarkett - Shade Ek 1-stav Antikvit
	Vägg	Släta målade, lister vita allmoge
	Tak	Slätt målat

Sovrum	Golv	Trägolv, Tarkett - Shade Ek 1-stav Antikvit
	Vägg	Släta målade, lister vita allmoge
	Tak	Slätt målat

Övriga rum	Garderob	Marbodal
	El	Schneider - Renova
	Ytterdörr	Diplomat - Klassisk Glas
	Innerdörrar	Diplomat - Kompakt 4

Studiohus:

Kök	Golv	Trä, 14 mm parkettgolv 1-stav
	Vägg	Släta målade, Flügger, vit
	Tak	Slätt målat

Bad	Golv	Stengolv eller kakel
	Vägg	Släta målade, vitt kakel 15x15
	Tak	Slätt målat

5 CA
le

3. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling Fastighet och aktier	31,297,950
Lagfart 1.5%	721,972
Byggentreprenad	26,783,507
Projektkostnader (1)	5,295,543
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	63,377,000
Kassabehållning	100,000

**ingår i projektkostnader*

(1) kostnader omfattar bl a, konsultarvoden, försäkringar, garantier, bygglovskostnader och anslutningar i gatan.

Slutgiltiga anskaffningskostnaden är preliminär

4. Försäkring

Föreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. Försäkringen kommer även innehålla styrelseansvar och gemensamt bostadsrättstillägg. Försäkringen kommer att tecknas genom intresseorganisationen "Bostadsrätterna".

5. Finansieringsplan

Finansieringsplan

Insatser*	47,009,250
Upplåtelseavgifter**	8,295,750
Belåning***	8,172,000
Summa	63,477,000

**Inkluderar fastighets-, projekt- och entreprenadkostnader*

*** För det fall att föreningen utöver insatserna tar ut upplåtelseavgifter kommer föreningens anskaffningskostnad att förändras med samma belopp.*

**** Baserat på erbjudet låneavtal 2020-09-01 med en årsränta på 3,0%*

clh
6 GA
de

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Driftskostnader

Försäkring	22,977
Ekonomisk förvaltning	30,000
VA kostnad	0
Renhållning/Sophämtning	0
Vägstnader	4,795
Medlemskap Bostadsrätterna	4,010
Fastighetsavgift	0
Summa driftskostnader	61,782

Räntekostnader

3%	245,160
Summa Räntekostnader	245,160

Driftskostnader

*Försäkringspremie

Enligt offert från Bostadsrätterna/Söderberg & partners. Försäkringen innefattar även gemensamt bostadsrättstillägg och styrelseansvar.

**Ekonomisk förvaltning

Ägarna av bostadsrätterna förväntas sitta i styrelsen och bistå i enklare frågor. Bokföringen sköts av erfaren redovisningsbyrå.

***Vägstnader

Baserat på framtida vägstgifter, uppgifter från ordförande i Lindgårdsvägens samfällighetsförening
Organisationsnr: 717919-2286

****Medlemskap Bostadsrätterna

Bostadsrätterna är en rikstäckande organisation för svenska bostadsrättsföreningar. I medlemskapet ingår ekonomisk och juridisk rådgivning, försäkringsförmåner och dylikt. Medlemskapet syftar till att underlätta och bistå styrelsearbetet för föreningens medlemmar

7
AA
110

Renhållning/Sophämtning

Varje hushåll skaffar ett eget avtal hos Roslagsvatten.

VA kostnad

Debiteras separat i enlighet med andelstal kvartalsvis i efterskott av föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 0.75% av taxeringsvärdet, takbeloppet för avgiften per fastighet är dock 8 349 SEK/fastighet. Avgiftsfritt i 15 år.

Uppvärmning/elkostnader

Bostadsrättsinnehavarna står för sina egna el- och uppvärmningskostnader och teckna ett eget abonnemang. Varje lägenhet kommer att ha sin egen värmeanläggning. Vilken typ av värmeanläggning som finns anpassas till respektive lägenhet.

7. Föreningens prognostiserade flöden

Resultatsprognos

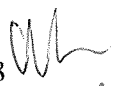
Årsavgifter	443,142
Driftskostnader	-61,782
Räntekostnader	-245,160
Avskrivningar	-163,100
Årets resultat	-26,900
Avsättning underhållsfond	54,480

Kassaflödesprognos

Årsavgifter	443,142
Kostnader	-470,042
Återföring avskrivningar	163,100
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>136,200</i>
Amorteringar	-81,720
Summa Kassaflöde	54,480

***Avskrivningar**

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet eller dess betalningsförmåga. Detta bokföringsmässigt underskott är inte inkluderat i årsavgifterna för föreningens hus. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga

8 



avskrivningar år 1 med en avskrivningsperiod på 100 år. Byggnadens värde är enligt beräknat taxeringsvärde 80% av slutgiltig förvärvskostnad

****Fondavsättning**

Inom föreningen ska enligt stadgarna bildas en fond för yttre underhåll och dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. De överskott som kan uppstå på föreningen verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 40 kr/kvm per år till fond tillsvidare

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter år 1	443,142
Summa intäkter	443,142

9. Uppskattade kostnader utöver årsavgift

Lägenhet	1001-1006	1007-1009	1010-1012
Uppskattad årsavgift värme, inkl nätavgift*	7,364	3,417	2,540
Uppskattad årsförbrukning hushållsel**	2,225	1,113	1,113
Årskostnad tv/bredband/telefoni***	2,028	2,028	2,028
Uppskattad hemförsäkring****	3,500	2,000	2,000
Uppskattad kostnad för avfallshantering*****	2,500	2,500	2,500
Uppskattad kostnad för VA *****	4,258	4,258	4,258
Genomsnittlig månadskostnad	1,823	1,276	1,203

*Beräknat på 3 års avtal enligt priser från Elskling, 44,50 öre/kWh inkl allt och enligt energiberäkning för Luft-Vatten värmepump. Fast nätavgift och skatt enligt EON fördelad på andelstalet

** Beräknat på 3 års avtal enligt priser från Elskling, 44,50 öre/kWh inkl allt, med EON:s beräkning på genomsnittsförbrukning i Sverige. 5000 kWh per parhuslägenhet och 2500 kWh per övriga lägenheter

*** Beräknat på offert för gruppanslutning 250/250 Mbit/s för 169 kr per månad/lägenhet via IP Östråker.

**** Uppskattat med hjälp av Compricer

***** Beräknat på 12 separata kärl med tillhörande matavfall, 25 tömningar per år och grundavgift för lägenhet

9
CH
AT
PC

***** VA-förbrukningskostnad, beräknad enligt gällande taxa hos Roslagsvatten utifrån en beräkning om ca 30 m3/person och år. Beräknat som fyra boende i parhuslägenhet, två i minivilla och en boende i studiohus.

10. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<u>Föreningens årliga kostnader</u>								
Kapitalkostnader								
Lånebelopp	8,172,000	8,090,280	8,008,560	7,926,840	7,845,120	7,763,400	7,354,800	6,946,200
Räntor	204,300	202,257	200,214	198,171	196,128	194,085	183,870	173,655
Amortering	81,720	81,720	81,720	81,720	81,720	81,720	81,720	81,720
Avskrivning	163,100	163,100	163,100	163,100	163,100	163,100	163,100	163,100
Driftskostnader	61,782	63,018	64,278	65,564	66,875	68,212	75,312	83,150
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	134,840
Fondavsättning	54,480	54,480	54,480	54,480	54,480	54,480	54,480	54,480
Summa årliga kostnader	565,382	564,575	563,792	563,035	562,303	561,597	558,482	556,105
<u>Föreningens årliga intäkter</u>								
Årsavgifter	443,142	452,005	461,045	470,266	479,671	489,265	499,050	509,031
Kassaflöde	40,860	50,530	60,353	70,331	80,468	90,767	103,668	116,025
Antaganden								
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 AA
 [Signature]

11. Känslighetsanalys vid olika antaganden ränta och inflation

Beräknade årsavgifter mellan år 1 och 16 vid olika antagande om ränta/inflation.

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Inflationsnivå +3%									
Årsavgift totalt	443,142	456,436	470,129	484,233	498,760	513,723		613,412	711,113
Årsavgift/kvm	325	335	345	356	366	377		450	1,805
Inflationsnivå +1%									
Årsavgift totalt	443,142	447,573	452,049	456,570	461,135	465,747		494,400	519,619
Årsavgift/kvm	325	329	332	335	339	342		363	1,319

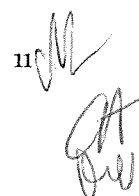
Ränteprognos

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Räntenivå 1%									
Årsavgift totalt	279,702	288,565	297,605	306,826	316,231	325,825		335,610	345,591
Årsavgift/kvm	205	212	219	225	232	239		246	254
Räntenivå 3%									
Årsavgift totalt	443,142	452,005	461,045	470,266	479,671	489,265		499,050	509,031
Årsavgift/kvm	325	332	339	345	352	359		366	374
Räntenivå 4%									

12. Nyckeltal

	SEK	Totalyta kvm	Per kvm
Anskaffningskostnad*	63,477,000	1362	46,606
Belåning	8,172,000	1362	6,000
Driftskostnad	61,782	1362	45
Årsavgift	443,142	1362	325
Månadsavgift	36,929	1362	27
Avskrivning	163,100	1362	120
Kassaflöde från löpande drift	136,200	1362	100

11



Fondavsättning	54,480	1362	40
Amortering	81,720	1362	60

*Beräknat på total anskaffningskostnad enligt punkt 3 ovan

13. Andelstal, insatser, årsavgifter, mm

Lägenhet	Totalyta	Andelstal*	BRF lån	Upplåtelseavgift	Insats	Tot insats	Årsavgift**	Månavgift
1001	170	10.82%	884,400	899,250	5,095,750	5,995,000	47,958	3,997
1002	170	10.82%	884,400	899,250	5,095,750	5,995,000	47,958	3,997
1003	170	10.82%	884,400	899,250	5,095,750	5,995,000	47,958	3,997
1004	170	10.82%	884,400	899,250	5,095,750	5,995,000	47,958	3,997
1005	170	10.82%	884,400	899,250	5,095,750	5,995,000	47,958	3,997
1006	170	10.82%	884,400	899,250	5,095,750	5,995,000	47,958	3,997
1007	67	6.28%	513,600	599,250	3,395,750	3,995,000	27,851	2,321
1008	67	6.28%	513,600	599,250	3,395,750	3,995,000	27,851	2,321
1009	67	6.28%	513,600	599,250	3,395,750	3,995,000	27,851	2,321
1010	47	5.40%	441,600	367,500	2,082,500	2,450,000	23,947	1,996
1011	47	5.40%	441,600	367,500	2,082,500	2,450,000	23,947	1,996
1012	47	5.40%	441,600	367,500	2,082,500	2,450,000	23,947	1,996
Summa	1362	100.00%	8,172,000	8,295,750	47,009,250	55,305,000	443,142	36,929

*Totalarean är beräknad utifrån byggritningar, mindre avvikelser kan förekomma

**40% av andelstalet fördelas lika på varje lägenhet, resterande 60% fördelas med totalytan

Utöver årsavgiften tillkommer kostnaden för hemförsäkring, sophämtning, hushållsel, TV, internet, telefoni och värme.

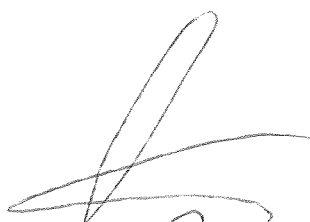
Handwritten signatures and initials: "ch", "GA", "W".

14. Särskilda förhållanden

- Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen
- Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenhets av föreningens kostnader och avsättning till fonder
- Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 6% och för mindre avvikelser än 6% sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser
- Bostadsrättshavaren skall på sin egen bekostnad avseende det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Vidare skall bostadsrättsinnehavaren på sin bekostnad ombesörja att marken som är upplåten till bostadsrätten hålls i gott skick.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader mm hänför sig till den tidpunkten för planens upprättande kända kostnader
- Föreningen kommer att använda sig av K3-regelverket vid upprättande av dess årsredovisning.
- Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- Bostadsrättsinnehavarna skall hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för eventuellt garanti- och efterarbete som utförs av entreprenören. För detta äger bostadsrättsinnehavaren inte rätt till ersättning. Någon rätt för bostadsrättsinnehavarna att kräva nedsättning av årsavgiften eller annan ersättning pga olägenheter avseende pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger ej.

Stockholm den 28/a - 2020


Martin Åslund


Magnus Obel


Caroline Andell