



Ekonomisk Plan

För Bostadsrättsförening Hörnet 28 i Sollentuna (med arbetsnamn Park21)

Organisationsnummer: 769630-6732

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- D. Preliminär finansieringsplan**
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader, nyckeltal**
- F Förteckning över lägenheterna**
- G. Beräkning av föreningens inbetalningar och utbetalningar**
- H. Ekonomisk prognos**
- I. Känslighetsanalys**
- J. Särskilda förhållanden**

Registrerades av Bolagsverket 2018-01-23

ku
SO
TP

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hörnet 28 i Sollentuna med organisationsnummer; 769630-6732 har registrerats hos Bolagsverket 2015-09-15.

Projektet har arbetsnamnet Park21 och marknadsförs under namnet Park21.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter och mark för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen bygger 17 st bostadslägenheter på fastigheten Sollentuna Hörnet 28. Bygglov erhöles 2016-11-25.

Föreningen har förvärvat fastigheten Sollentuna Hörnet 28 genom ett aktiebolag. Aktiebolaget har därefter återköpts av Signum Holding AB. Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, bokföringsmässigt värderas till 0 kr. Den latent skatteskulden blir aktuell för betalning endast i det fall att bostadsrättsföreningen upplöses. Den latent skatteskulden per idag beräknas till c:a 7.900.000 kr. Fastighetens skattemässiga värde bedöms bli cirka 60 mkr varav byggnadens värde till cirka 58 mkr.

Entreprenadsäkerhetsförsäkring lämnas av Gar Bo Försäkring AB i särskilt försäkringsbrev.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för projektet.

Säkerhet för återbetalning av insatser enligt 4 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614) är tecknat med Gar-Bo Försäkring AB.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för Ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Signum Holding AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktning, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

Eventuella övriga byggherrekostnader som inte täcks in av entreprenadavtalet svarar Signum Holding AB för.

Föreningen har tecknat avtal med Handelsbanken om finansiering av projektet samt de långsiktiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bostadsrättsföreningen har upphandlat projektet på totalentreprenad av LMR Byggnads AB.

Bygget startade första kvartalet 2017 och inflyttning är planerad till slutet Maj/början Juni 2018.

Upplåtelseavtal är planerat att tecknas under januari-Februari 2018.

ku
80
19

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sollentuna Hörnet 28

Adress: Almvägen 21, Sollentuna
 Tomtarea: 4902 kvm
 Bostadsarea: 1.735 kvm, uppmätt enligt ritning.
 Antal lägenheter: 17 lägenheter.

Fastigheten innehåser med äganderätt. Bygglov erhöles per 2016-11-25.

Byggnadernas utformning: Byggnaderna består av 1 parhus samt 3 radhuslängor om 5 lägenheter i varje länga. 13 lägenheter är i 2 plan och 4 lägenheter i ett plan. Byggnaderna är uppförda i trä.

Tomt/trädgård

Mellan Almvägen och radhusen anläggs buskar och träd. Gräsmatta anläggs på tomten/innergården.

Carport/förråd

I anslutning till byggnaderna anläggs carport och förråd (17 st).

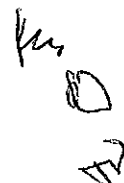
Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grund	Betong
Stomme	Trä
Yttervägg/fasad	Trä
Uteplatser	Trä, marksten
Yttertak	Takpannor
Fönster	3-glasfönster, fasta och öppningsbara.
Dörrar	Entrédörr av trä/lättmetall.
Uppvärmning	Vattenburen värme, frånluftsvärmepump/golvvärme. Individuell anslutning, drift betalas av bostadsrättshavaren.
El	Individuell anslutning. Driften betalas av bostadsrättshavaren.
Vatten/avlopp	Driften betalas av bostadsrättsföreningen.
TV, data, IT	Fiber. Operatör betalas/beslutas av bostadsrättshavaren.
Ventilation	Fresh/spaltventiler.
Kök	Komplett kök med vitvaror (induktionshäll, ugn, diskmaskin, micro, kyl och frys)
Sanitär utr.	Tvättmaskin och torktumlare.
Golv	Klinker samt trägolv, 13 mm.
Balkong:	Balkong mot innergård för alla lägenheter

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	OSB och gips; vitmålat	Elittaket, vitmålat
Kök	Trägolv, 13 mm	OSB och gips; vitmålat	Elittaket, vitmålat
Bad, wc/dusch	Klinker	Kakel/klinker	Elittaket, vitmålat
Vardagsrum	Trägolv, 13 mm	OSB och gips; vitmålat	Elittaket, vitmålat
Sovrum	Trägolv, 13 mm	OSB och gips; vitmålat	Elittaket, vitmålat
Förråd/klädskammare	Trägolv, 13 mm	OSB och gips; vitmålat	Elittaket, vitmålat

Alla lägenheter erbjuds möjlighet till eldstad.

Kus


C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, tomtkostnader, lagfarts- och inskrivningskostnader m.m.	112.860.524 kr
Likviditet reserv (ingår i lånet för föreningen)	25.000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad *)	112.885.524 kr

*) Upplåtelseavgifter tillkommer för respektive lägenhet. Den slutliga anskaffningskostnaden höjs med motsvarande summa för upplåtelseavgifterna.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 29.200.000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

<u>Finansiering</u>	<u>Belopp, kr</u>	<u>Bindningstid 1)</u>	<u>Räntesats 2)</u>	<u>Ränta 3)</u>	<u>Amortering 4)</u>
Lån	21.696.250	3,3 år	2,2%	477.318	125.000
Insatser och upplåtelseavgifter 5)	91.189.274				
Summa finansiering	112.885.524 kr				

- 1) Räntesatsen för lånen är en genomsnittsränta, baserad på antagande om en viss framtida ränteutveckling.
- 2) Rânteläget vid tidpunkten för slutplacering avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen är pantbrev.
- 3) Vid räntebereäkning har hänsyn tagits till amorteringar.
- 4) Amorteringen med 6% uppräknig per år ger en återbetalningstid på c:a 42 år.
- 5) Upplåtelseavgifter tillkommer för respektive lägenhet som kan påverka slutliga anskaffningskostnaden.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader, nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	65.064 kr
Belåning per kvm BOA år 1, snittlån	12.505 kr
Driftskostnader per kvm BOA	170 kr
Årsavgift per kvm BOA, år 1	517 kr
Insatser per BOA	52.559 kr
Avsättning underhållsfond per BOA	30 kr
Avskrivning per BOA	346 kr
Utbetalningar, föreningen per BOA	555 kr
Enskilda hushålls driftskostnad per BOA (utöver månadsavgiften)	118 kr

Ker
D
18

F Förteckning över lägenheterna

Lägenhetsförteckning

Nr	Area	Insats	Upplåtelse avgift *)	Årsavgift **)	Andel
1	108	5 676 335 kr	0	55 871	6,22478 %
2	108	5 676 335 kr	0	55 871	6,22478 %
3	108	5 676 335 kr	0	55 871	6,22478 %
4	108	5 676 335 kr	0	55 871	6,22478 %
5	123	6 464 715 kr	0	63 631	7,08934 %
6	69	3 626 547 kr	0	35 696	3,97695 %
7	66	3 468 872 kr	0	34 144	3,80403 %
8	123	6 464 715 kr	0	63 631	7,08934 %
9	108	5 676 335 kr	0	55 871	6,22478 %
10	108	5 676 335 kr	0	55 871	6,22478 %
11	118	6 201 923 kr	0	61 045	6,80115 %
12	78	4 099 575 kr	0	40 352	4,49568 %
13	68	3 573 989 kr	0	35 178	3,91931 %
14	118	6 201 923 kr	0	61 045	6,80115 %
15	108	5 676 335 kr	0	55 871	6,22478 %
16	108	5 676 335 kr	0	55 871	6,22478 %
17	108	5 676 335 kr	0	55 871	6,22478 %
	1735	91 189 274 kr	0	897 563	100,00 %

*) Upplåtelseavgift tillkommer och kommer att individuellt anpassas per lägenhet.

**) Utöver årsavgift tecknar bostadsrättshavarna eget elabonnemang, beräknad kostnad 1.000 kr/mån.

P-platser kommer att tecknas separat mellan bostadsrättshavare och föreningen. Beräknad kostnad 750kr/p-plats.

King
EJ
+2

G. Beräkning av föreningens inbetalningar och utbetalningar

Intäkter

Årsavgifter	897 563 kr
Carport (snitt 85% uthyrda)	130.050 kr
Summa intäkter	1.027.619 kr

Utbetalningar och avsättningar

Kapitalutgifter	
Räntor	477.318 kr
Amortering	125.000 kr
Driftskostnader:	295.000 kr
* El bostadsrättsföreningen:	19.000 kr
* Vatten/avlopp:	59.000 kr
* Sophämtning:	40.000 kr
* Fastighetsskötsel	49.000 kr
* Försäkringar/administration:	70.000 kr
* Övrigt/oförutsett	<u>58.000 kr</u>
	295.000 kr
Avsättning underhåll, 30 kr/kvm BOA	52.050 kr
Avsättning oförutsedda kostnader	15.000 kr
Fastighetsskatt	0 kr
Bostadsrättsföreningen betalar ingen fastighetsskatt/avgift de första 15 åren. År 16 bedöms avgiften vara 22.355 kr.	
Summa utbetalningar och avsättningar	964.368 kr
Årets överskott	63.246 kr

Upplysning; Avskrivningsplan

Avskrivningsunderlag: 60.000.000 kr

Planenlig avskrivning 100 år *)

*) Linjär avskrivning tillämpas. Avskrivningsunderlaget är byggnadens anskaffningsvärde.

Avskrivningskostnaderna kan komma att överstiga föreningens amorteringar.

Detta påverkar inte det likvida utfallet.

Dock kan det påverka det bokföringsmässiga resultatet.

Det är föreningens styrelse som har att förelägga föreningsstämman förslag på hur, i så fall, en sådan kostnadspost skall hanteras.

För redovisningen kommer regelverket K2 att användas.

K
S
F

H. Ekonomisk prognos


Ekonomisk prognos								
Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter / Inbetalningar								
Årsavgifter	897 563	911 026	924 692	938 562	952 641	966 930	1 041 659	1 122 162
P-platser, (Min 85% uthyrda)	130 050	132 001	133 981	135 990	138 030	140 101	150 928	162 593
Summa	1 027 613	1 043 027	1 058 673	1 074 553	1 090 671	1 107 031	1 192 587	1 284 755
Kostnader/Utbetalningar								
Räntekostnader	477 318	474 568	471 653	468 563	465 287	461 815	441 070	413 309
Amorteringar	125 000	132 500	140 450	148 877	157 810	167 278	223 856	299 570
Driftkostnader	295 000	299 425	303 916	308 475	313 102	317 799	342 360	368 818
Avsättning, Yttre fond	52 050	52 831	53 623	54 428	55 244	56 073	60 406	65 075
Avsättning Oförutsedda kostnader	15 000	15 225	15 453	15 685	15 920	16 159	17 408	18 753
Summa	964 368	974 548	985 095	996 027	1 007 364	1 019 124	1 085 100	1 165 525
Årets överskott	63 246	68 479	73 577	78 525	83 307	87 907	107 487	119 230
Akkumulerad fondavsättning	52 050	104 881	158 504	212 932	268 175	324 248	617 483	933 380
Låneskuld	21 696 250	21 571 250	21 438 750	21 298 300	21 149 423	20 991 613	20 048 651	18 786 754
Kassabehållning inkl. fond	140 296	261 605	388 806	521 758	660 310	804 289	1 598 317	2 490 680
Avskrivningar	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Bokföringsmässigt resultat	-411 755	-399 021	-385 973	-372 598	-358 883	-344 815	-268 657	-181 200
Akkumulerat resultat	-411 755	-810 776	-1 196 748	-1 569 346	-1 928 229	-2 273 044	-3 772 710	-4 858 634
Förusättningar								
Årsavg. och P-plats höjs per år med:	1,5 %							
Driftkostnaderna höjs per år med:	1,5 %							
Ränta på kassan är satt till:	0,0 %							
Antagen inflation:	1,50 %							
Amortering 50 år, höjning per år:	6,00 %							
Medelränta på lån:	2,20 %							
Avskrivningar								
Föreningens årsavgifter ska täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar.								

Kass
03
75

2018011903587

I. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Huvudalternativ								
Årsavgift totalt	897 563	911 026	924 692	938 562	952 641	966 930	1 041 655	1 122 162
Årsavgift, kr/m ²	517	525	533	541	549	557	600	647
Alternativ								
Räntesats + 1 %								
Årsavgift totalt	1 114 526	1 126 739	1 139 079	1 151 545	1 164 135	1 176 841	1 242 141	1 310 030
Årsavgift, kr/m ²	642	649	657	664	671	678	716	755
Inflation + 1 %								
Årsavgift totalt	897 563	914 647	932 078	949 863	968 009	986 526	1 084 931	1 193 872
Årsavgift, kr/m ²	517	527	537	547	558	569	625	688

Per BJ


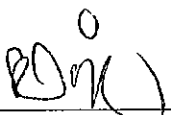
J. Särskilda förhållanden

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt avsättning till byggnadernas underhåll.
2. Inom föreningen ska en underhållsplan upprättas och avsättning för fastighetsunderhåll ska göras med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och mark i gott skick.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
6. De i denna Ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnaderna och intäkterna m.m. hänför sig till vid tidpunkten för Ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Bostadsrättsföreningen Hörnet 28 i Sollentuna

Ort och datum *Stoelinder 29/11 2017*



Stig Sjöberg



Kjell Martinsson



Thomas Poturaj

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hörnet 28 i Sollentuna med org.nr 769630-6732, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättning till underhåll och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 17 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2017-12-20



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Callegn Konsult AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärdade intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2017-11-29

Stadgar för Brf Hörnet 28 i Sollentuna i registrerade 2015-09-15

Registreringsbevis för Brf Hörnet 28 i Sollentuna

Bygglov dat. 2016-11-25

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 17 lägenheter på fastigheten Hörnet 28, Sollentuna kommun, tecknat mellan LMR Byggnads AB och Brf Hörnet 28 i Sollentuna, dat. 2017-11-28

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Kinarosen AB mellan Signum Förvaltning AB och Brf Hörnet 28 i Sollentuna dat. 2016-05-31

Offert för finansieringen av Brf Hörnet 28 i Sollentuna dat. 2017-12-01

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Lu BE

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hörnet 28 i Sollentuna med organisationsnummer; 769630-6732 har registrerats hos Bolagsverket 2015-09-15.

Projektet har arbetsnamnet Park21 och marknadsförs under namnet Park21.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter och mark för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen bygger 17 st bostadslägenheter på fastigheten Sollentuna Hörnet 28. Bygglov erhöles 2016-11-25.

Föreningen har förvärvat fastigheten Sollentuna Hörnet 28 genom ett aktiebolag. Aktiebolaget har därefter återköpts av Signum Holding AB. Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, bokföringsmässigt värderas till 0 kr. Den latent skatteskulden blir aktuell för betalning endast i det fall att bostadsrättsföreningen upplöses. Den latent skatteskulden per idag beräknas till c:a 7.900.000 kr. Fastighetens skattemässiga värde bedöms bli cirka 60 mkr varav byggnadens värde till cirka 58 mkr.

Entreprenadsäkerhetsförsäkring lämnas av Gar Bo Försäkring AB i särskilt försäkringsbrev.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för projektet.

Säkerhet för återbetalning av insatser enligt 4 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614) är tecknat med Gar-Bo Försäkring AB.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för Ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Signum Holding AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktning, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

Eventuella övriga byggherrekostnader som inte täcks in av entreprenadavtalet svarar Signum Holding AB för.

Föreningen har tecknat avtal med Handelsbanken om finansiering av projektet samt de långsiktiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bostadsrättsföreningen har upphandlat projektet på totalentreprenad av LMR Byggnads AB.

Bygget startade första kvartalet 2017 och inflyttning är planerad till slutet Maj/början Juni 2018.

Upplåtelseavtal är planerat att tecknas under januari-Februari 2018.

ku
BO
17



Ekonomisk Plan

För Bostadsrättsförening Hörnet 28 i Sollentuna (med arbetsnamn Park21)

Organisationsnummer: 769630-6732

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- D. Preliminär finansieringsplan**
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader, nyckeltal**
- F Förteckning över lägenheterna**
- G. Beräkning av föreningens inbetalningar och utbetalningar**
- H. Ekonomisk prognos**
- I. Känslighetsanalys**
- J. Särskilda förhållanden**