

Ekonomisk plan för

**Bostadsrättsföreningen Sandstugan 2**

769632-5393

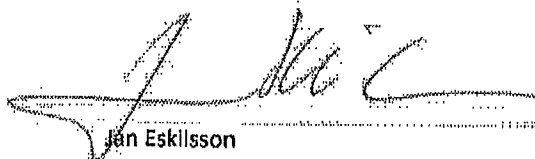
Botkyrka kommun

Stockholm 2018-09-20

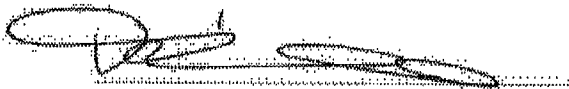
Bostadsrättsföreningen Sandstugan 2



Lars Mårtensson



Jan Eskilsson



Maria Wideroth

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	8
7.	Redovisning av lägenheterna	9
8.	Ekonomisk prognos	10
9.	Känslighetsanalys	11

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

### 3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Uttran Hanson AB, org.nr. 559098-6062, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Botkyrka Toppstugan 5, 6, 7, 8 och 14. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheterna av dotterbolaget till en köpeskillning motsvarande fastigheternas skattemässiga värde totalt ca 16 749 000 kronor. Dotterbolaget har därefter avyttrats för likvidation.

På fastigheterna har föreningen uppfört 23 st friliggande småhus, vilka upplåts med bostadsrätt.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, med föreningen som beställare av entreprenaden. Godkänd slutbesiktning planeras till november 2019.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap Inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader om ca 105 000 000 kr ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Varav:		
Köpeskillning fastigheter	16 749 119	
Köpeskillning aktier	20 915 755	
Entreprenad	88 000 000	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	950 567	
Övrigt	1 653 559	
<b>Summa total och beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>128 269 000</b>	<b>44 615</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	93 385 000	32 482
Lån	34 884 000	12 134
<b>Summa finansiering</b>	<b>128 269 000</b>	<b>44 615</b>

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

  
Signatur

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

**Kapitalkostnad och amortering**

Bankoffert har lämnats med en snittränta om ca 1,4 % med nedan bindningstider. Räntan har dock beräknats utifrån ett antagande om 2,9 %. Det innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande mellanskillnaden. Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % av föreningens lån.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheterna.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	11 628 000	1 år	1,01%	117 443
Lån 2	11 628 000	3 år	1,35%	156 978
Lån 3	11 628 000	5 år	1,90%	220 932
Summa	34 884 000			495 353

Räntekostnad, år 1	495 353
Amortering, år 1	174 420
Likviditets-/räntereserv	516 283

**Summa beräknad kapitalkostnad och amortering** **1 186 056**

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande ca 36 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst ca 36 kr/kvm BOA.

**Summa fondavsättning, år 1** **104 000**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	71 875 000
Avskrivningsbelopp:	718 750

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

**Driftskostnader**

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Ekonomisk förvaltning	31 250
Revision	11 250
Försäkringspremier (ink. bostadsrättstillägg)	35 000
Arvode styrelse	15 000
Övrigt/löpande underhåll	14 894
<b>Summa</b>	<b>107 394</b>

Ekonomisk förvaltning ingår i föreningens anskaffningskostnad år 1 och år 2. Avräkning år 1: -31 250

**Total summa driftskostnader** **76 144**

**Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- Värme (frånluftvärmepump), beräknad årlig driftskostnad för el ca 11 000 kr/år.
- Hushållsel, beräknad årlig driftskostnad ca 9 000 kr/år utöver el för drift av luftvärmepump.
- Vatten och avlopp, beräknad årlig driftskostnad ca 3 200 kr/år.
- Söphämtning, beräknad årlig driftskostnad ca 1 800 kr/år.
- TV/bredband/telefoni, beräknad årlig driftskostnad ca 8 400 kr/år.
- Hemförsäkring, beräknad årlig driftskostnad ca 3 000 kr/år exklusive bostadsrättstillägg.
- Bostadsrättshavaren svarar själv för snöröjning, sandning m.m. av respektive ytor i anslutning till den egna bostadsrätten. Det egna skötselområdet består av uppfart, uteplats, gräsytor, häckar m.m.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	20 079 000
byggnad bostäder	42 389 000
<b>Summa</b>	<b>62 468 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsavgift bostäder 0

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt** 0

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR** **1 366 200**

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter bostäder 1 366 200

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER** **1 366 200**

## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter bostäder	1 366 200	475
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 366 200</b>	
Driftskostnader	76 144	26
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	718 750	250
Räntekostnader	495 353	
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 290 247</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>75 953</b>	
Avsättning underhållsfond	104 000	36
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	1 366 200	
Summa kostnader	-1 290 247	
Återföring avskrivningar	718 750	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>794 703</b>	276
Amorteringar	-174 420	61
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>620 283</b>	216

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

  
Signatur:

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Boarea (kvm)	Insats	Upplärläseavgift	Insats och upplärläseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
2101	125	3 400 000	900 000	4 300 000	4,348%	59 400	4 950
2102	125	3 400 000	850 000	4 250 000	4,348%	59 400	4 950
2103	125	3 400 000	850 000	4 250 000	4,348%	59 400	4 950
2104	125	3 400 000	850 000	4 250 000	4,348%	59 400	4 950
2105	125	3 400 000	900 000	4 300 000	4,348%	59 400	4 950
2201	125	3 400 000	595 000	3 995 000	4,348%	59 400	4 950
2202	125	3 400 000	545 000	3 945 000	4,348%	59 400	4 950
2203	125	3 400 000	545 000	3 945 000	4,348%	59 400	4 950
2204	125	3 400 000	545 000	3 945 000	4,348%	59 400	4 950
2205	125	3 400 000	595 000	3 995 000	4,348%	59 400	4 950
2301	125	3 400 000	800 000	4 200 000	4,348%	59 400	4 950
2302	125	3 400 000	750 000	4 150 000	4,348%	59 400	4 950
2303	125	3 400 000	750 000	4 150 000	4,348%	59 400	4 950
2304	125	3 400 000	750 000	4 150 000	4,348%	59 400	4 950
2305	125	3 400 000	800 000	4 200 000	4,348%	59 400	4 950
2401	125	3 400 000	595 000	3 995 000	4,348%	59 400	4 950
2402	125	3 400 000	545 000	3 945 000	4,348%	59 400	4 950
2403	125	3 400 000	545 000	3 945 000	4,348%	59 400	4 950
2404	125	3 400 000	595 000	3 995 000	4,348%	59 400	4 950
2501	125	3 400 000	495 000	3 895 000	4,348%	59 400	4 950
2502	125	3 400 000	445 000	3 845 000	4,348%	59 400	4 950
2503	125	3 400 000	445 000	3 845 000	4,348%	59 400	4 950
2504	125	3 400 000	495 000	3 895 000	4,348%	59 400	4 950
<b>Summa</b>	<b>2 875</b>	<b>78 200 000</b>	<b>15 185 000</b>	<b>93 385 000</b>	<b>100%</b>	<b>1 366 200</b>	<b>113 850</b>

  
 Signatur:

**B. EKONOMISK PROGNOIS**

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	1 366 200	1 393 524	1 421 394	1 449 822	1 478 819	1 508 395	1 665 390	1 838 725
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 366 200</b>	<b>1 393 524</b>	<b>1 421 394</b>	<b>1 449 822</b>	<b>1 478 819</b>	<b>1 508 395</b>	<b>1 665 390</b>	<b>1 838 725</b>
Driftskostnader	76 144	77 667	111 095	113 317	115 583	117 895	130 166	143 714
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	241 820
Avskrivningar	718 750	718 750	718 750	718 750	718 750	718 750	718 750	718 750
Räntekostnader	495 353	710 064	705 005	880 181	875 123	986 345	961 054	935 763
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 290 247</b>	<b>1 506 481</b>	<b>1 534 851</b>	<b>1 712 249</b>	<b>1 709 457</b>	<b>1 822 990</b>	<b>1 809 970</b>	<b>2 040 047</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>75 953</b>	<b>-122 957</b>	<b>-113 456</b>	<b>-262 426</b>	<b>-230 638</b>	<b>-314 595</b>	<b>-144 580</b>	<b>-201 322</b>
Avsättning underhållsfond	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000
Fritt eget kapital	0	75 953	-37 004	-150 460	-412 886	-643 524	-1 882 200	-2 241 269
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	1 366 200	1 393 524	1 421 394	1 449 822	1 478 819	1 508 395	1 665 390	1 838 725
Summa kostnader	-1 290 247	-1 506 481	-1 534 851	-1 712 249	-1 709 457	-1 822 990	-1 809 970	-2 040 047
Återföring avskrivningar	718 750	718 750	718 750	718 750	718 750	718 750	718 750	718 750
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>794 703</b>	<b>605 793</b>	<b>605 294</b>	<b>456 324</b>	<b>488 112</b>	<b>404 155</b>	<b>574 170</b>	<b>517 428</b>
Amorteringar	-174 420	-174 420	-174 420	-174 420	-174 420	-174 420	-174 420	-174 420
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>620 283</b>	<b>431 373</b>	<b>430 874</b>	<b>281 904</b>	<b>313 692</b>	<b>229 735</b>	<b>399 750</b>	<b>343 008</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	620 283	1 051 657	1 482 530	1 764 434	2 078 126	3 561 100	5 923 681
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	822 750	822 750	822 750	822 750	822 750	822 750	822 750	822 750
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	1,42%	2,05%	2,04%	2,56%	2,56%	2,90%	2,90%	2,90%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 875	2 875	2 875	2 875	2 875	2 875	2 875	2 875

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) När lånets bindningstid löper ut antas en ränta om 2,9 %.

  
Signatur



9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	1 366 200	1 393 524	1 421 394	1 449 822	1 478 819	1 508 395	1 665 390	1 838 725
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	475	485	494	504	514	525	579	640
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	1 715 040	1 740 620	1 766 746	1 793 430	1 820 682	1 848 514	1 996 788	2 161 402
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	597	605	615	624	633	643	695	752
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	121	121	120	120	119	118	115	112
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	2 063 880	2 087 716	2 112 098	2 137 037	2 162 545	2 188 633	2 328 186	2 484 079
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	718	726	735	743	752	761	810	864
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	243	241	240	239	238	237	231	224
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	1 366 200	1 394 285	1 391 080	1 419 710	1 448 936	1 478 772	1 637 556	1 619 731
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	475	485	484	494	504	514	570	563
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	0	-11	-10	-10	-10	-10	-76
Nettoutbetalningar +/-	0	761	-30 314	-30 113	-29 883	-29 623	-27 835	-218 995
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %</b>								
Årsavgift, totalt	1 366 200	1 395 047	1 392 657	1 422 157	1 452 313	1 483 141	1 647 936	1 645 703
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	475	485	484	495	505	516	573	572
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	-10	-10	-9	-9	-6	-67
Nettoutbetalningar +/-	0	1 523	-28 738	-27 665	-26 506	-25 254	-17 454	-193 022

## Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sandstugan 2, med org.nr. 769632-5393, får härmed avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer, per detta datum, 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.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

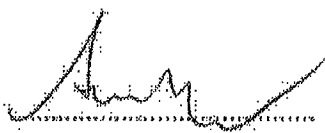
Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättning och amortering. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och avsättning för yttre underhåll kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om en nyproduktion av byggnader varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgått.

Stockholm den 20 / 9 2018



Anders Berg  
Fastighetsjurist  
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm den 20 / 9 2018



Anders Gullbrandsson  
Civilekonom  
Borättsbildarna KB

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

**Bilaga till granskningsintyg daterat den 20 september 2018 avseende ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Sandstugan 2, org. nr 769632-5393**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- \* Registreringsbevis, 2018-09-07
- \* Stadgar, registrerade 2017-02-14
- \* Fastighetsdatautdrag Botkyrka Toppstugan 5, Toppstugan 6, Toppstugan 14 per 2018-09-07  
samt Botkyrka Toppstugan 7, Toppstugan 8 per 2018-09-18
- \* Aktieöverlåtelseavtal, 2017-03-27  
(*Viktor Hanson Invest AB – Brf Sandstugan 2*)
- \* Transportöverlåtelse, 2017-03-28  
(*Uttran Hanson AB – Brf Sandstugan 2*)
- \* Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 2018-09-20  
(*Viktor Hanson Invest AB – Brf Sandstugan 2*)
- \* Totalentreprenadkontrakt, 2018-09-19, inklusive bilaga  
(*Brf Sandstugan 2 – Byggnadsfirman Viktor Hanson AB*)
- \* Beräkning anskaffningskostnad
- \* Bankoffert Nordea, 2018-09-14
- \* Avskrivningsunderlag
- \* Offert ekonomisk förvaltning, Riksbyggen, 2018-09-17
- \* Offert revision, BOREV revisionsbyrå AB, 2018-09-14
- \* Beräkning taxeringsvärde, 2018-09-11
- \* Bygglov  
Botkyrka Toppstugan 5, 2017-12-05  
Botkyrka Toppstugan 6, 2018-01-23  
Botkyrka Toppstugan 7, 2018-01-23  
Botkyrka Toppstugan 8, 2018-01-23  
Botkyrka Toppstugan 14, 2017-12-05  
(*Botkyrka kommun – Byggnadsfirman Viktor Hanson AB*)
- \* Exploateringsavtal, 2014-11-06  
(*Byggnadsfirman Viktor Hanson AB – Botkyrka kommun*)
- \* Tillstånd ta emot förskott, 2017-06-08
- \* Ritningar och karta, april 2017
- \* Foton, odaterade
- \* Utlåtande mäklare

