


EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRNVÄGEN 30-42
HUDDINGE

Stockholm den 5 december 2017


Brf Björnvägen 30-42



Erik Barkman



Mikael Israelsson



Daniel Drottshage

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA.....	3
2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.....	3
2.2 Taxeringsvärde.....	4
2.3 Byggnadernas typ, användningssätt.....	4
2.4 Kortfattad rumsbeskrivning.....	4
2.5 Servitut.....	5
2.6 Byggnadsbeskrivning.....	5
2.7 Försäkring.....	5
3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETER.....	6
4. ÅRLIGA INTÄKTER.....	6
5. ÅRLIGA KOSTNADER.....	6
5.1 Kapitalkostnader, finansiering.....	6
5.2 Avskrivning	7
5.3 Kostnader för drift och underhåll.....	7
5.4 Skatter och avgifter	7
5.5 Fondavsättningar	7
6. NYCKELTAL	8
7. ANDELSTAL, INSATSER OCH ÅRSavgIFT.....	8
8. EKONOMISK PROGnos OCH KÄNSLIGHETSANALYS.....	9
8.1 Ekonomisk prognos	9
8.2 Känslighetsanalys	11

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Björnvägen 30-42, med organisationsnummer 769632-6078, har registrerats hos Bolagsverket den 6 juli 2016. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har genom så kallad paketering förvärvat fastigheterna Huddinge Kvistjärnet 1, 2, 3, 4, 5, 6, och 7 genom förvärv av aktier i det bolag, Strand Länna Fastighet AB, som äger fastigheterna samt på fastigheterna uppföra 7 parhus samt 7 studiohus med totalt 21 stycken bostadslägenheter. Fastigheterna kommer efter aktieförvärvet att överlåtas från Strand Länna Fastighet AB till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer därefter att avvecklas genom frivillig likvidation på säljarens bekostnad. Då fastigheterna, genom paketeringen, förvärvas till ett pris som understiger marknadsvärdet, uppstår en reavinstskatt för bostadsrättsföreningen vid en eventuell framtida försäljning av fastigheterna. Det övertagna skattemässiga restvärdet uppgår till cirka 69 000 000 kronor.

Styrelsen har tecknat totalentreprenadkontrakt med Derome Mark och Bostad AB om att genomföra föreningens byggnation. Byggstarten har skett i oktober 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas av SP Underwriting Agency AB.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Huddinge Kvistjärnet 1, 2, 3, 4, 5, 6 och 7
Adress:	Björnvägen 30 – 42 a,b,c, 142 51 Skogås
Bostadsarea:	1904,7 kvm
Markarea:	5964 kvm
Antal lägenheter:	21
Parkeringsplatser:	21

2.2 Taxeringsvärde

Taxeringsvärde har ännu inte fastställts men beräknas preliminärt till cirka 70 224 000 kronor varav 19 775 000 kronor tomtmark och 50 449 000 kronor bostadsbyggnad.

2.3 Byggnadernas typ, användningssätt

14 bostadshus. Husen är placerade i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

2.4 Kortfattad rumsbeskrivning

Parhus och studiohus

Entré

Golv Klinker (fram till dörr mot klädvård)

Väggar Vitmålade

Trapphall

Golv parkett

Väggar Vitmålade

Klädvård

Golv Klinker

Väggar Vitmålade

VC/D

Golv Klinker

Väggar Kakel

Kommod med handfat och spegel, tvättställsblandare och duschset, i parhus duschvägg i glas (hörnmodell), golvstående WC-stol, duschdraperi i studiohus.

Kök

Golv Parkett

Väggar Vitmålade

Köksinredning: Lingrön slät lucka ink handtag, rostfri diskbänk, bänkskiva i laminat, mjukstängande lådor och luckor, bänkbelysning, stänkskydd av kakel, engreppsblandare med diskmaskinsavstängning, rostfria vitvaror.

Vardagsrum

Golv Parkett

Väggar Vitmålad gips enkel behandling

Sovrum

Golv Parkett

Väggar Vitmålade

Klädkammare

Golv	Parkett
Väggar	Vitmålade
Inredning	Hatthylla med klädstång

2.5 Servitut

Inga servitut finns på fastigheterna.

2.6 Byggnadsbeskrivning m.m

Byggnadernas utformning

Grundläggning: Platta på mark med vattenburen golvvärme samt 300 mm underliggande isolering.

Ytterväggar: 3-skiktsskonstruktion: träpanel järnvitrolbehandlad, fasadskiva, vindskyddspapp, träregelstomme, isolering, plastfolie, invändig gips.

Innerväggar: Gips, träregelstomme, I väggar runt våtutrymme sker isolering med 45 mm mineralull.

Yttertak: Ytlagspapp, underlagspapp, råspont, prefab takbjälkar, lösullsisolering 500 mm

Trappor invändigt: mattlackad ek alternativt vitmålad furu.

Fönster och fönsterdörrar: Trä. 3-glas energifönster, aluminiumbeklädd utsida.

Lägenhetsytterdörrar: Entrédörr, mörkgrå med låsning från ASSA.

Värme

Frånluftsvärmepump placerad i klädvard. Vattenburen golvvärme på entreplan och överplan.

Avlopp/Vatten/Varmvatten

Kommunalt vatten och avlopp där varje hushåll har eget abonnemang.

Ventilation

Via frånluftsvärmepump, frånluftsdon placerade i våtrum, kök och klädkammare.

El

Varje lägenhet har egen elcentral samt eget abonnemang.

Multimedia

Fastigheten förses med fiberanslutning för data, TV och telefoni med öppen fiberanslutning.

Sophantering

Sopkärl för uppställningsplats på tomten.

2.7 Försäkring

Föreningen ska teckna försäkring som omfattar föreningens verksamhet jämte fullvärde avseende föreningens fastigheter.

3 KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETER

Köpeskilling aktier, fastighet, stämpelskatt lagfart, pantbrevskostnad, nybyggnadskostnad och markarbeten

Summa anskaffningskostnad **105 646 000 kr**

Finansiering	
• Lån	24 501 000 kr
• Insatser	<u>81 145 000 kr</u>
Summa	105 646 000 kr

Säkerhet för föreningens lån utgörs av pantbrev.

4 ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter 951 695 kr

Summa intäkter **951 695 kr**

5 ÅRLIGA KOSTNADER**5.1 Kapitalkostnader, finansiering**

<i>Långgivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindningstid</i>	<i>Räntekostnad/år</i>
Danske Bank	8 167 000		3 mån	
	8 167 000		3 år	
	8 167 000		5 år	
Summa	24 501 000			
Räntekostnad i snitt per år		2,50%		612 525 kr

Angiven ränta är beräknad med en högre procentsats än vad som förväntas vid lånens upptagande.

Amortering

Amortering beräknas ske med 122 505 kronor per år.

Summa **122 505 kr**

5.2 Avskrivning

Enligt praxis skall avskrivningen av föreningens hus återspegla hur tillgångens värde successivt förbrukas över anläggningens antagna livstid. Anskaffningsvärdet av föreningens hus (inte marken) avses därför att skrivas av på ca 100 år enligt en linjär plan. Detta kommer att leda till bokföringsmässiga underskott i föreningens resultaträkning. Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar och det för läsaren av denna kalkyl torde vara mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet i stället för de mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet, redovisas inte avskrivningar i denna kalkyl. Avskrivningen beräknas utifrån byggnadernas anskaffningsvärde (48 950 502 /100 år) varvid den årliga avskrivningen uppgår till 489 505 kronor per år.

5.3 Kostnader för drift och underhåll*

Försäkring	30 155 kr
Ekonomisk Förvaltning	32 000 kr
El till förråd	8 000 kr
Driftsreserv	30 000 kr
Styrelsearvode	5 000 kr
Revision	5 000 kr
Löpande underhåll	39 845 kr
Summa driftskostnader	150 000 kr

*Följande typ av driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantör: vattenförbrukning med individuella undercentraler (2000 kr/år och parhus och 500 kr/ år och studiohus) sophämtning (2.139 kr/år och hushåll), telefon och IT (öppen fiber indragen), hushållsel och el för uppvärmning och varmvatten (uppvärmning beräknas till ca 12.000 kronor per år för lägenhet i parhusen och 2.000 kronor per år för lägenhet i studiohusen).

5.4 Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Fastighetsskatt till och med värdeåret betalas av Alviks Strand Mellan 2 AB.

5.5 Fondavsättningar

Till underhållsfond ska enligt stadgarna avsättning ske årligen med minst 35 kr/kvm boarea.

Summa kostnad för underhållsfond **66 665 kr**

Summa beräknade kostnader **951 695 kr**

6. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	55 465 kr/kvm
Genomsnittlig insats	42 372 kr/kvm
Genomsnittlig insats parhus	38 063 kr/kvm
Genomsnittlig insats studiohus	91 111 kr/kvm
Belåning år 1	12 863 kr/kvm
Driftskostnad år 1	79 kr/kvm
Genomsnittlig årsavgift år 1	499 kr/kvm

7. ANDELSTAL, INSATSER OCH ÅRSavgIFTER

LGH	Typ	RoK	M2	Andelstal	Årsavg	Insats kr	Månad
A01	PH	5	125	6,158%	58 605	5 150 000	4 884
A02	PH	5	125	6,158%	58 605	4 590 000	4 884
A03	PH	5	125	6,158%	58 605	4 590 000	4 884
A04	PH	5	125	6,158%	58 605	4 695 000	4 884
A05	PH	5	125	6,158%	58 605	4 590 000	4 884
A06	PH	5	125	6,158%	58 605	4 590 000	4 884
A07	PH	5	125	6,158%	58 605	5 250 000	4 884
B01	PH	5	125	6,158%	58 605	4 590 000	4 884
B02	PH	5	125	6,158%	58 605	4 890 000	4 884
B03	PH	5	125	6,158%	58 605	4 890 000	4 884
B04	PH	5	125	6,158%	58 605	4 590 000	4 884
B05	PH	5	125	6,158%	58 605	4 590 000	4 884
B06	PH	5	125	6,158%	58 605	4 695 000	4 884
B07	PH	5	125	6,158%	58 605	5 350 000	4 884
C01	SH	1	22,1	1,970%	18 748	2 160 000	1 562
C02	SH	1	22,1	1,970%	18 748	1 895 000	1 562
C03	SH	1	22,1	1,970%	18 748	1 995 000	1 562
C04	SH	1	22,1	1,970%	18 748	1 895 000	1 562
C05	SH	1	22,1	1,970%	18 748	1 995 000	1 562
C06	SH	1	22,1	1,970%	18 748	1 995 000	1 562
C07	SH	1	22,1	1,970%	18 748	2 160 000	1 562
Tot			1904,7	100,00%	951 695	81 145 000	

PH=parhus, SH=studiohus (består av boyta 22,1 samt ett loft om 6 kvm)

Årsavgifterna är i huvudsak beräknade utifrån andelstal med ytan, inkl sovloft som bas. Dock har studiohusen åsatts ett relativt högre andelstal. Mark i form av uteplats kommer att ingå i upplåtelsen.

8. EKONOMISK PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS

8.1 Ekonomisk prognos, bygger på en årlig inflation om 2 % och oförändrad ränta.

<i>Kostnader år</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
<i>Kapital kostnader</i>						
Räntor	612 525	609 462	606 400	603 337	600 275	597 212
Amortering	122 505	122 505	122 505	122 505	122 505	122 505
Driftkostnader	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612
Fondavsättningar	66 665	66 665	66 665	66 665	66 665	66 665
Summa kostnader	951 695	951 632	951 630	951 688	951 809	951 994
<i>Intäkter år</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
Årsavgifter	951 695	951 632	951 630	951 688	951 809	951 994
Summa intäkter	951 695	951 632	951 630	951 688	951 809	951 994
Årsavgift/kvm/år	500	500	500	500	500	500
Amortering	122 505	122 505	122 505	122 505	122 505	122 505
Avsättning fond	66 665	66 665	66 665	66 665	66 665	66 665
Avskrivning/år	-489 505	-489 505	-489 505	-489 505	-489 505	-489 505
Bokföringsmässigt						
resultat	-300 335	-300 335	-300 335	-300 335	-300 335	-300 335

Forts.

<i>Kostnader år</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	<i>12</i>	<i>16</i>
<i>Kapital kostnader</i>							
Räntor	594 149	591 087	588 637	585 574	582 511	579 449	567 198
Amortering	122 505	122 505	122 505	122 505	122 505	122 505	122 505
Driftkostnader	168 924	172 303	175 749	179 264	182 849	186 506	201 880
Avsättning fond	66 665	66 665	66 665	66 665	66 665	66 665	66 665
Fastighetsavgift							161 427
Summa kostnader	952 244	952 559	953 555	954 008	954 530	955 125	1 119 675
<i>Intäkter år</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	<i>12</i>	<i>16</i>
Årsavgifter	952 244	952 559	953 555	954 008	954 530	955 125	1 119 675
Summa intäkter	952 244	952 559	953 555	954 008	954 530	954 530	1 119 675
Årsavgift/kvm/år	500	500	501	501	501	501	588
Amortering	122 505	122 505	122 505	122 505	122 505	122 505	122 505
Avsättning fond	66 665	66 665	66 665	66 665	66 665	66 665	66 665
Avskrivning/år	-489 505	-489 505	-489 505	-489 505	-489 505	-489 505	-489 505
Bokföringsmässigt							
resultat	-300 335	-300 335	-300 335	-300 335	-300 335	-300 335	-300 335

*Fastighetsavgift tillkommer år 16 och har beräknats per hus utifrån 2017 års fastighetsavgiftsnivå om 7 687 kronor per bostadshus.

8.2 Känslighetsanalys

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m²) i olika räntelägen med 2 % inflation och amortering

År	1% lägre	Nuv rta	1% högre
1	371	500	629
2	371	500	629
3	371	500	629
4	371	500	629
5	371	500	629
6	371	500	629
11	372	501	630
16	459	588	717

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m²) vid olika inflation med oförändrad ränta och amortering

År	+1%	Nuv infl	-1%
1	500	500	499
2	501	500	499
3	501	500	499
4	501	500	499
5	501	500	499
6	501	500	499
11	502	501	500
16	589	588	587

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Björnvägen 30-42, orgnr. 769632-6078, Huddinge kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2017-11-23, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Med stöd av det för oss redovisade utlåtande från mäklare på orten, anser vi att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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.

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

Stockholm den 6/12-2017


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-12-06 för Brf Björnvägen 30-42

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis 2017-03-20
Stadgar 2017-03-20
Fastighetsdatautdrag 2017-02-17
Köpebrev 2017-12-05
Beräkning taxeringsvärde 2017-11-26
Finansieringsoffert Danske Bank 2017-03-30
Offert försäkring 2017-11-13
Bygglovshandlingar 2017-05-16
Mail från Huddinge kommun angående startbesked Attefallshus 2017-11-29
Entreprenadavtal 2017-05-15
Aktieöverlåtelseavtal 2017-03-30
Tillägg till aktieöverlåtelseavtal 2017-12-05
Tomtkarta situationsplan, odaterad
Uppgift om adresser Huddinge kommun Lantmäterienheten 2017-10-27
Underhållsplan 2017-11-26
Offert insatsgarantiförsäkring 2017-11-24
Utlåtande från mäklare 2017-11-29