

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Falken i Danderyd

Organisationsnummer 769640-3356

Danderyds kommun

allw
@
120

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	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 inflation	11
12. Nyckeltal	11
13. Andelstal, insatser, årsavgifter, mm	12
14. Särskilda förhållanden	13

all
GA
W

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Falken i Danderyd, Danderyds kommun, Stockholms län, har org. nr. 769640-3356, och registrerades 2021-09-15 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 5 AB (559199-4248), ("Bolaget"). Bolaget äger fastigheten Danderyd Solsidan 27, Danderyds kommun. Efter bolagsköpet kommer föreningen köpa ut fastigheten ur bolaget genom sk underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde. Underprisöverlåtelsen medför ingen uttagsbeskattning av föreningen, eftersom föreningen vid ingången av förvärsåret inte ägde någon fastighet och därmed skattemässigt utgör ett sk oäkta bostadsföretag under förvärsåret. 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 5 AB att likvideras. Den latent skatteskulden som kommer att belasta fastigheten uppkommer endast om föreningen i framtiden överlåter fastigheten för en köpeskilling överstigande det skattemässiga värdet. Det skattemässiga värdet för fastigheten uppskattas till 10.402.000 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 2021.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning: Inflyttning beräknas ske under första kvartalet 2022. Lägenheterna beräknas upplåtas med bostadsrätt en till tre månader innan inflyttning.

Föreningen kommer på fastigheten att uppföra totalt tre (3) lägenheter. Dessa benämns parhus (2 st), och studiohus (1 st). Totalt kommer två (2) huskroppar att uppföras på fastigheten. Föreningens hus kommer att genomföras som två totalentreprenader. En för parhuset och en för studiohuset. 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. Samtliga tre lägenheter beräknas stå färdiga under Q4 2021. 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.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Danderyd Solsidan 27
Adress	Falks väg 36
Kommun	Danderyd Kommun
Tomt	En tomt a 805 kvm
Byggnader	Ett parhus, ett studiohus.
Allmänt	Fastigheten är belägen i Danderyds kommun och kommer att bestå av 3 lägenheter på totalt ca 274 kvm golvyta
Planbestämmelser	För fastigheten gäller detaljplan nr D299 med beteckningen B, c1, c3, c4, n1, p1, 6,5/3,5. Akt 0162 D299. Laga kraft 2018-10-02 2020/2021
Byggår	Saknas
Gemensamhetsanläggningar	Avtalsservitut: Ledning, 1925-12-30, Akt 25/124
Inskrivna övriga rättigheter	Avtalsservitut: Villa och årlig avgäld, 1929-09-30, Akt 29/28
Rättigheter last	Ledning Last Avtalsservitut 01-IM4-25/124B.1 Villa och årlig avgäld Last Avtalsservitut 01-IM4-29/28.1
Taxeringsvärde Byggnad*	6.666.000 SEK
Taxeringsvärde mark*	4.604.000 SEK
Typkod	210 (Tomtmark)
<i>*Uppskattad enligt skatteverkets tjänst Enligt beräkning av Skatteverket. Byggnad motsvarar ca 70% av det totala taxeringsvärdet</i>	

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasader	Liggande fjällpanel i ljusgrå kulör NCS S2502-4.
Tak	Svetsad papp
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


CA
W

Allmän beskrivning

Föreningen kommer bestå av tre (3) lägenheter med tillhörande tomtyta enligt ovan situationsplan. Till varje lägenhet kan parkering ske på föreningens gemensamma parkering, till parhusens lägenheter finns plats för två bilar per lägenhet till studiohuset 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, Bjelin - Mossby Härdad EK
	Vägg	Släta målade
	Tak	Slätt målat
	Kök - Parhus	Massiva träluckor, handmålade
	Kök - Studiohus	IKEA Voxtorp Gråa
	Vitvaror - Parhus	SMEG
	Vitvaror - Studiohus	IKEA
Bad	Golv	Klinker Marble Grey
	Vägg	Släta målade, vitt kakel blank 10x20
	Tak	Slätt målat, vitt
	Övrigt	Blandare, toalett Gustvasberg Skandic och Nautic Badrumsmöbel Camarque Aspö Antracit TM/TT Smeg
Vardagsrum	Golv	Trägolv, Bjelin - Mossby Härdad EK
	Vägg	Släta målade
	Tak	Slätt målat
Sovrum	Golv	Trägolv, Bjelin - Mossby Härdad EK
	Vägg	Släta målade
	Tak	Slätt målat
Övriga rum	El	Schneider - Renova
	Innerdörrar	Safco Trend Kvadrat vita
	Övrigt	Socklar och lister släta målade

Studiohus:

Kök	Golv	Trägolv, Bjelin - Mossby Härdad EK
	Vägg	Släta målade
	Tak	Slätt målat
Bad	Golv	Klinker Marble Grey
	Vägg	Släta målade, vitt kakel blank 10x20
	Tak	Slätt målat

3. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling Fastighet och aktier	9,150,000
Lagfart 1.5%	266,487
Byggentreprenad	8,615,776
Projektkostnader (1)	7,922,737
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	25,955,000
Kassabehållning	40,000

**ingår i projektkostnader*

(1) kostnader omfattar bl a, konsultarvode, 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*	22,095,750
Upplåtelseavgifter**	3,899,250
Summa	25,995,000

**Inkluderar fastighets-, projekt- och entreprenadkostnader*

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

cl
GA
nt

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Beräknade löpande kostnader

Driftskostnader

Försäkring	6,794
Ekonomisk förvaltning	10,000
VA kostnad	6,859
Renhållning/Sophämtning	0
Väggkostnader	0
Medlemskap Bostadsrätterna	1,200
Fastighetsavgift	0
Summa driftskostnader	24,853

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.

****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

Renhållning/Sophämtning

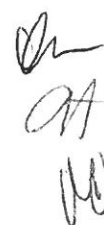
Varje hushåll skaffar ett eget avtal hos Roslagsvatten.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 0.75% av taxeringsvärdet, takbeloppet för avgiften per lägenhet är dock 8 524 SEK/fastighet. Avgiftsfritt i 15 år.

Uppvärmning/elkostnader

Bostadsrättsinnehavarna står för sina egna el- och uppvärmningskostnader och tecknar 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

Föreningens prognostiserade flöden

Resultatprognos

Årsavgifter	35,813
Driftskostnader	-24,853
Räntekostnader	0
Avskrivningar	-104,020
Årets resultat	-93,060
Avsättning underhållsfond	10,960

Kassaflödesprognos

Årsavgifter	35,813
Kostnader	-128,873
Återföring avskrivningar	104,020
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>10,960</i>
Amorteringar	0
Summa Kassaflöde	10,960

*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 K3 regelverket i sin redovisning. Byggnadens värde är enligt beräknat taxeringsvärde ca 70% 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 tills vidare.

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
Årsavgifter år 1	35,813
Summa intäkter	35,813

9. Uppskattade kostnader utöver årsavgift

Uppskattade kostnader utöver årsavgift

Lägenhet	1001	1002	1003
Uppskattad årsavgift värme, inkl nätavgift*	12,169	12,169	2,386
Uppskattad årsförbrukning hushållsel**	2,750	2,750	1,375
Årskostnad tv/bredband/telefoni***	4,428	4,428	4,428
Uppskattad hemförsäkring****	3,500	3,500	2,000
Uppskattad kostnad för avfallshantering*****	1,535	1,535	480

*Beräknat på 3 års avtal enligt priser från Elskling, 55,00 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, 55,00 öre/kWh inkl allt, med EON:s beräkning på genomsnittsförbrukning i Sverige. 5000 kWh per parhuslägenhet och 2500 kWh per övriga lägenheter

*** Beräknad från erbjudande hos Telia Öppen fiber

**** Uppskattat med hjälp av Compricer

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

Ch
GA
JW

10. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<u>Föreningens årliga kostnader</u>								
Kapitalkostnader								
Lånebelopp	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	104,020	104,020	104,020	104,020	104,020	104,020	104,020	104,020
Driftskostnader	24,853	25,350	25,857	26,374	26,901	27,439	30,295	33,449
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	35,105
Summa årliga kostnader	128,873	129,370	129,877	130,394	130,921	131,459	134,315	172,573
<u>Föreningens årliga intäkter</u>								
Årsavgifter	35,813	36,529	37,260	38,005	38,765	39,540	43,656	48,199
Kassaflöde	10,960	11,179	11,403	11,631	11,863	12,101	13,360	-20,354
Akkumulerat kassaflöde	10,960	22,139	33,542	45,173	57,036	69,137	142,335	124,850
Fondavsättning	10,960	10,960	10,960	10,960	10,960	10,960	10,960	10,960
Antaganden								
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

OK
CA
120

11. Känslighetsanalys vid olika antaganden inflation

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

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Inflationsnivå +4%									
Årsavgift totalt	35,813	37,245	38,735	40,285	41,896	43,572		55,132	67,077
Årsavgift/kvm	131	136	141	147	153	159		201	245
Inflationsnivå +3%									
Årsavgift totalt	35,813	36,887	37,994	39,134	40,308	41,517		49,573	57,469
Årsavgift/kvm	131	135	139	143	147	152		181	210
Inflationsnivå +1%									
Årsavgift totalt	35,813	36,171	36,533	36,898	37,267	37,640		39,955	41,993
Årsavgift/kvm	131	132	133	135	136	137		146	153
Inflationsnivå +0%									
Årsavgift totalt	35,813	35,813	35,813	35,813	35,813	35,813		35,813	35,813
Årsavgift/kvm	131	131	131	131	131	131		131	131

12. Nyckeltal

	SEK	Totalyta kvm	Per kvm
Anskaffningskostnad*	25,955,000	274	94,726
Beläning	0	274	0
Driftskostnad	24,853	274	91
Årsavgift	35,813	274	131
Månadsavgift	2,984	274	11
Avskrivning	104,020	274	380
Kassaflöde från löpande drift	10,960	274	40
Fondavsättning	10,960	274	40
Amortering	0	274	0

*Beräknat på total anskaffningskostnad enligt punkt 3 ovan

dm
GA
20

13. Andelstal, insatser, årsavgifter, mm

Lägenhet	Totalyta	Andelstal*	BRF lån	Upplåtelseavgift	Insats	Tot insats	Årsavgift**	Månavgift	Månavgift exkl amortering
1001	115	38.52%	0	1,800,000	10,200,000	12,000,000	13,794 ^p	1,149	1,149
1002	115	38.52%	0	1,725,000	9,775,000	11,500,000	13,794	1,149	1,149
1003	44	22.97%	0	374,250	2,120,750	2,495,000	8,226	685	685
Summa	274	100.00%	0	3,899,250	22,095,750	25,995,000	35,813	2,984	2,984

*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.

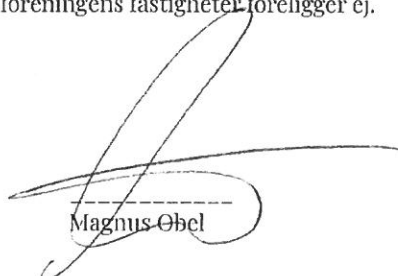
dh
GA
VV

14. Särskilda förhållanden

- Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning 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 lägenhetens 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 §.
- Lägenheter Stockholm 2018 AB, org nr 559170-2849, förbinder sig att förvärva osålda lägenheter per 31 mars 2022.
- 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 17/11 - 2021


Martin Åslund


Magnus Obel


Caroline Andell

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsförening Falken i Danderyd*, organisationsnummer 769640-3356, daterad 2021-11-19 får härmed avge följande intyg.

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

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

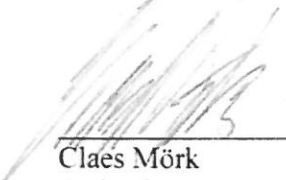
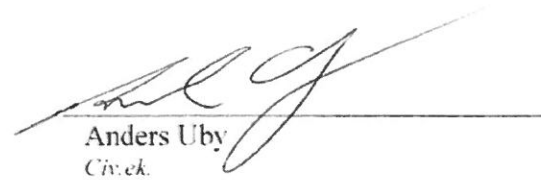
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2021-11-22


Claes Mörk
Jur.kand.
Anders Uby
Civ.ek.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar 2021-10-25
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Bygglov slutbesked 2020-11-27 samt startbesked för inredning av ny lägenhet 2021-09-01
Bygglov startbesked komplementbyggnad 2021-09-01
Ritningar, situationsplan
Aktieöverlåtelseavtal 2021-10-13
Entreprenadavtal Swebro Bygg AB (Attefallshuset) inkl garantier till brf, 2021-09-28
Entreprenadavtal Pietrzak Trade (Scandic Hus) inkl garantier till blivande brf 2019-09-11
Försäkringsoffert Söderberg & Partners 2021-08-24
Energiberäkning
Garanti och utfästelse Lägenheter i Stockholm AB, 2021-11-09
Värdering Mäklarfirman Vincent Forssbeck 2021-09-14