

**Ekonomisk Plan**  
**Bostadsrättsföreningen Syrengården**  
**org.nr 769641-2985**



*Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande*

## **Innehållsförteckning**

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar
- E. Beräknade löpande intäkter
- F. Resultat- och kassaflödesprognos
- G. Nyckeltal
- H. Lägenhetsredovisning
- I. Ekonomisk prognos
- J. Kassaflöde
- K. Känslighetsanalys
- L. Särskilda förhållanden

## **Bilaga:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Syrengården, org.nr 769641-2985, Stockholms kommun, som registrerades hos Bolagsverket den 1 juni 2022, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på beräknad kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Bostadsrättsföreningen avser att låta uppföra ett parhus med totalt två lägenheter och ett attefallshus på fastigheten Barkspaden 10 i Stockholms kommun. Fastighetens areal är 903 m<sup>2</sup>. Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten kommer att förvärvats genom köp av samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Nore 3, org.nr 769621-8903. Bostadsrättsföreningen Nore 3 äger fastigheten och är uppdragsgivare för den byggnation som pågår på fastigheten. Samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Nore 3, skall övergå till att ägas av Bostadsrättsföreningen Syrengården genom fusion enligt separat avtal mellan föreningarna. Fusionen beräknas vara klar under kvartal 1 2023. När fusionen är klar kommer fastigheten att överföras till Bostadsrättsföreningen Syrengården. Överföringen sker till skattemässigt tillika bokförda värdet om 7 650 000 kr. För det fallet att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet, 7 650 000 kr, med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Entreprenadkontrakt som är tecknat är ett s k "Delad utförandeentreprenad". Innebär att Brf Syrengården upphandlar utförandeentreprenad av underleverantörer.

Projektet finansieras av bostadsutvecklaren Projektbolaget VL 1 AB, org.nr 559125-8552, och Gapern projekt AB, org.nr 559060-5316.

Projektbolaget VL 1 AB, org.nr 559125-8552, och Gapern projekt AB, org.nr 559060-5316, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Projektbolaget VL 1 AB och Gapern projekt AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.

Bygglov har beviljats 2021-09-24 och startbesked erhöles 2022-06-22.

Upplåtelse av parhuslägenheterna med bostadsrätt kommer att ske så snart föreningens ekonomiska plan registrerats av Bolagsverket. Slutbesiktning och slutsamråd av parhuset sker den 13 januari 2023. Upplåtelse beräknas ske fr o m januari 2023. Inflyttning beräknas ske med start i januari 2023. Under februari månad kommer byggnmälan skickas in till Stockholms kommun avseende uppförande av attefallshus. Beräknad upplåtelse av föreningens attefallshus beräknas ske med start i augusti 2023. Inflyttning beräknas ske i september 2023.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms, per parhus, bli 8 464 000 kronor, varav 4 486 000 kr för bostad och 3 978 000 kronor för mark.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Barkspaden 10 Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress:	Kubikborgsvägen 1 A Kubikborgsvägen 1 B Kubikborgsvägen 1 C
Fastighetens areal:	903 m2. Marken innehas med äganderätt.
Bostadsareal (BOA):	267 kvm
Antal bostadslägenheter:	2
Byggnadsår:	2022
<b>Planbestämmelser:</b>	
Detaljplan:	Barkspaden T 10, Akt 0180-B51/1954 och Akt 0180-4092A
Servitut och gemensamhetsanläggningar:	Avtalsservitut, Akt 0180-86/73.22
Bygglov:	Beviljat bygglov 2021-09-24
Byggnadsår:	2022
Husets utformning:	1 parhus om 1,5 våningar samt ett attefallshus
Antal bostadslägenheter:	3
Total byggarea (BTA):	295 kvm
Total bostadsarea (BOA):	267 kvm
Installationer:	
Vatten:	Husen är anslutna till Stockholms Stad Vatten.
Avlopp:	Anslutet till nät tillhörande Stockholms Stad
Värme och ventilation för vattenburet system:	Nibe F730 som ger värme, varmvatten, ventilation och återvinning.
El:	Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.
<b>Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till husen:</b>	
Sophantering:	Separata sopkärl för varje lägenhet.
Tvättstuga:	Ingen gemensam tvättstuga. Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare, märke Siemens.

Parkering: Varje lägenhet kommer att förfoga över en parkeringsplats. Ytan utgörs av packat grus:

Lokalvägar: Packat grus

#### Beskrivning av föreningens parhus:

Mellanbjälklag: Levereras löst.  
 Yttertak/vindsbjälklag: Betongpannor  
 Ytterväggar/Gavelspets: Färdiga storblock med fönster och dörrar insatta  
 Innerväggar: Bärande innerväggar levereras som prefabricerat regelverk.  
 Golvbeläggning: Ekparkett, 13 mm  
 Fönster och fönsterdörrar: 3-glas isolerruta  
 Ytterdörrar: NorDan  
 Inne dörrar/öppningar: Swedoor  
 Trappa: Stängd trappa i eklaserad furu  
 Skåpsnickerier: Marbodal, Arkitekt plus  
 Hushållsmaskiner: Siemens  
 El-material: Fasadmätarskåp och brandvarnare  
 Sanitetsutrustning: Blandare - Mora, WC/D – Svedberg  
 Tvättmaskin och torktumlare i lägenhet: Siemens  
 Garderober: Marbodal, Arkitekt Vit  
 Tomter: Finplanerad. Grusade vägar enligt markplaneringsritning.

#### Beskrivning av föreningens attefallshus:

Antal våningar: 1-plan med loft  
 Grund: Betongplatta på mark  
 Stomme: Trä  
 Bjälklag: Trä  
 Yttertak: Asfaltpapp  
 Fasad: Trä  
 Entrédörr: NorDan  
 Fönster: Trä, 3-glas isolerruta  
 Innerväggar i lägenhet: Trä och gips  
 Kök: Fabrikat Marbodal  
 Uppvärmningssystem: Luftvärmepump

Parkeringsplatser och lokalvägar: Packat grus

#### Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Klinker	Vitmålad gips	Gips målad
Kök/vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Gips målad
Bad,wc/dusch/tvätt	Klinker	Vitmålad gips	Gips målad
Bad,wc/dusch	Klinker	Kakel	Gips målad
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Gips målad

### C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningsvärde	Kronor	Kr/BTA
Anskaffningsutgift fastighet/mark	7 650 000	25 932
Anskaffning brf-andelar	6 125 000	20 763
Produktionskostnad	7 675 000	26 017
Övriga såsom lagfart 116 325 kr, anslutningsavgifter, bygglov, fusionskostnader, intygsgivare, registreringskostnader, el under byggtid, fastighetsskatt t o m fastställt värdeår, m m	1 550 000	5 254
<b>Summa beräknad anskaffningsutgift</b>	<b>23 000 000</b>	<b>77 966</b>

### D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

#### Kapitalkostnad och amortering

#### Finansieringsplan

Föreningen är obelånad.

#### Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Avsättning har skett med 40 kr per kvm BOA. Bedömningen är att det är helt nybyggda hus och att behovet av yttre underhåll bedöms som lågt de första åren.

#### Kapitalkostnader

Avskrivningar, 198 954 kr per år

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad teknisk underhållsplan för byggnad. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 15-100 år.

Föreningens driftkostnader	Kr/år	Kr/BTA
Avfallstaxa	14 378	9
Vatten- och avlopp	14 265	8
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrätts-tillägg och styrelseansvar	18 000	11
Ekonomisk förvaltning	12 500	7
Övrigt	10 000	6
<b>Summa</b>	<b>69 143</b>	<b>41</b>

**Avfallstaxan** är beräknad utifrån 2023 års uppdaterade prislista hos Stockholm Vatten och Avfall. Tömning av föreningens restavfall och matavfall sker en gång per vecka.

**Vatten och avlopp** är beräknad utifrån 2023 års uppdaterade prislista hos Stockholm Vatten och Avfall. Beräkningen grundar sig på ett uttag om ca 150 kubikmeter/lägenhet och år.

**Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg och styrelseansvar** är beräknad utifrån den försäkringsoffert som inhämtats av försäkringsmäklare.

**Ekonomisk förvaltning** är beräknad utifrån offert från redovisningsbyrå.

**Övrigt** är en reserv. Inget underlag ligger till grund för beräkningen.

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

<b>Bostadsrättshavares driftskostnader</b>	<b>Kr/år</b>	<b>Kr/månad</b>
El för uppvärmning och hushållsel (beräknat på en förbrukning om 8151 kWh/år	27 620	2 302
Kabel-TV abonnemang	5 388	449
Hemförsäkring	2 625	219
<b>Summa</b>	<b>35 633</b>	<b>2 969</b>

**El för uppvärmning och hushållsel** är beräknad utifrån parhuslägenhetens energideklaration. Beräkningen utvisar en årsförbrukning om 8151 kWh/parhuslägenhet. Priset har baserats på Ellevio AB's och GodEl i Sverige AB's priser för november månad 2022. Attefallshuset har ingen separat energiberäkning. Attefallshuset har en mindre yta vilket innebär att årsförbrukningen och kostnaden kommer att vara lägre.

**Kabel-TV abonnemang** är hämtat från Telia Bredband 500/500 + TV (37 kanaler). Kostnaden kommer givetvis att påverkas av vilka val bostadsrättshavaren gör.

**Hemförsäkring** är hämtad från Länsförsäkringar. Kostnaden kommer givetvis att påverkas av vilka val bostadsrättshavaren gör.

#### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren. Fr o m år 16 beräknas skatten uppgå till 37 497 kronor.

#### **E. Beräknade löpande intäkter**

<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	79 823	
<b>Summa beräknade intäkter år 1</b>	<b>79 823</b>	

## F. Resultat- och kassaflödesprognos

Resultatprognos	Kr/år	Nyckeltal 1)
<b>Intäkter</b>		
Årsavgifter	79 823	299
<b>Summa intäkter</b>	<b>79 823</b>	<b>299</b>
<b>Kostnader</b>		
Driftskostnader	- 69 143	- 259
Ränta	-	-
Avskrivningar	- 198 954	- 745
<b>Summa kostnader</b>	<b>- 268 097</b>	<b>- 1 004</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>- 188 274</b>	<b>- 705</b>
Avsättning till underhållsfond	- 10 680	- 40
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	79 823	299
Summa kostnader	- 268 097	- 1 004
Återföring avskrivningar	198 954	769
Kassaflöde från löpande drift	10 680	40
Amorteringar	-	-
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>10 680</b>	<b>40</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	267	

1) kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

## G. Nyckeltal

	Per upplåten BOA
Insatser och upplåtelseavgift	86 142
Driftskostnader	259
Årsavgift	299
Kassaflöde	40





## J. Kassaflödesprognos

<i>Kassaflödesprognos</i>	1	2	3	4	5	6	11	16
Summa Intäkter	79 823	81 419	83 048	84 709	86 403	88 131	97 304	215 312
Summa Kostnader	- 268 097	- 269 480	- 270 890	- 272 329	- 273 797	- 275 293	- 283 239	- 292 011
Återföring avskrivningar	198 954	198 954	198 954	198 954	198 954	198 954	198 954	198 954
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>10 680</b>	<b>10 894</b>	<b>11 111</b>	<b>11 334</b>	<b>11 560</b>	<b>11 792</b>	<b>13 019</b>	<b>122 254</b>
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>10 680</b>	<b>10 894</b>	<b>11 111</b>	<b>11 334</b>	<b>11 560</b>	<b>11 792</b>	<b>13 019</b>	<b>122 254</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive								
förändringar rörelsekapital	10 680	10 894	11 111	11 334	11 560	11 792	13 019	122 254
Avskrivningar + avsättningar till underhållsfond	209 634	209 848	210 065	210 288	210 514	210 746	211 973	213 328

## K. Känslighetsanalys

<i>Känslighetsanalys</i>	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>År</i>								
Nettoaavgift enligt prognos	79 823	81 419	83 048	84 709	86 403	88 131	97 304	215 312
<b>Om ränta</b>								
Årsavgift om samma inflation men ränta +1%-enhet	79 823	81 419	83 048	84 709	86 403	88 131	97 304	215 312
Årsavgift om samma inflation men ränta +2%-enhet	79 823	81 419	83 048	84 709	86 403	88 131	97 304	215 312
Årsavgift om samma inflation men ränta -1%-enhet	79 823	81 419	83 048	84 709	86 403	88 131	97 304	215 312
<b>Om inflation</b>								
Årsavgift om samma ränta men inflation +1%-enhet	82 218	83 862	85 539	87 250	88 995	90 775	100 223	218 534
Årsavgift om samma ränta men inflation +2%-enhet	83 016	84 676	86 370	88 097	89 859	91 656	101 196	219 609
Årsavgift om samma ränta men inflation -1%-enhet	80 621	82 234	83 878	85 556	87 267	89 012	98 277	216 386

## L. Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.

2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften uttas efter varje lägenhets andelstal. Andelstalet är hänförligt till varje lägenhetsyta i föreningen. Månadsavgiften skall erläggas månadsvis i förskott.

3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själva ombesörja abonnemang för el, telefon, tv-abonnemang och hemförsäkring för sin individuella lägenhet.

Bostadsrättshavare skall sköta fastigheten, skötsel och teknisk förvaltning.

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad, till det inre underhållet, hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenheternas förråd, altaner och uteplatser som ingår i upplåtelsen.

4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavare erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Bostadsrättsinnehavare skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.

5. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelse påverkar inte fastställda insatser.

6. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse för föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler. Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut.

7. Föreningen övertar förvaltningen i samband med att husen är slutbesiktigade och klara och att tillträde har skett. Vid överlämningen kommer fastighetsutvecklarna att lämna en kassa om 25 000 kr.

Säljaren skall under tiden fram till tillträdet svara för samtliga ränte-, drifts-, och underhållskostnader samt försäkring av fastigheterna. Årsavgiften/hyrorna tillfaller säljaren oavkortat under denna period, förutom den del som avsätts till yttre fond.

Stockholm den 11 januari 2023

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Victor Lindblom

Martin Häggqvist

Niclaz Salminen