

2017060806722

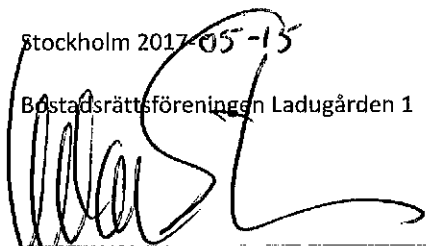
Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Ladugården 1

769628-9060

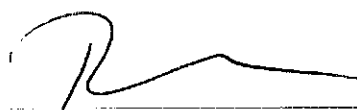
Sollentuna kommun

Stockholm 2017-05-15

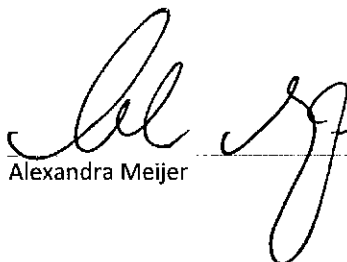
Bostadsrättsföreningen Ladugården 1



Urban Eriksson



Therese Nettelbjer



Alexandra Meijer

2017060806723

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4.	Finansieringsplan	4
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
7.	Lägenhetsförteckning	7
8.	Nyckeltal	7
9.	Ekonomisk prognos	8
10.	Känslighetsanalys	9
11.	Särskilda förhållanden	9

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Ladugården 1 /769628-9060/ som registrerats hos Bolagsverket 2014-10-14 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Silversäteriet Fastighets AB /559025-2028/ och Silversäteriet Fastighets 2 AB /559026-3058/ som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Sollentuna Manskapet 2 resp Sollentuna Mässen 1. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheterna av dotterbolagen till köpeskillning motsvarande fastigheternas skattemässiga värde och sedan sålt dotterbolagen. På fastigheterna har föreningen renoverat de befintliga byggnaderna och iordningställt 6 st bostadslägenheter och ett fristående parhus, vilka upplåts med bostadsrätt. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

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 fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

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 den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske från maj-juni, men att tillträde beräknas ske från september 2017.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sollentuna Manskapet 2 och Mässen 1
Adress:	Rådans Gårdsväg 75-85
Fastigheternas areal:	1 056 kvm samt 1 097 kvm
Bostadsarea (BOA):	702 kvm
Antal bostadslägenheter:	8 st
P-platser:	10 st
Byggnadsår:	2017
Husets utformning:	Flerfamiljshus + parhus

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna belastas av ledningsrätt för tele, samt sinsemellan för cykelparkering/cykelförråd.

Fastigheterna kommer att belastas av ytterligare servitut avseende infart, väg och parkeringar.

Byggnader:

Grundläggning:	Platta på mark (radhuslängan); Krypgrund (parhuset)
Antal våningar:	2 st
Stomme:	Sten/trä, mellanbjälklag i trä
Fasad:	Puts och trä (radhuslängan); Trä (parhuset)
Takbjälklag:	Trä

Yttertak:	Tegel (radhuslängan); Plåt (parhuset)
Uteplats:	Ja, en för varje lägenhet
Gemensamma anordningar:	
Sophantering:	Sophantering genom gemensamma sopkärl
Cykelrum/barnvagnsrum:	Ja
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme (radhuslängan) Frånluftsvärmepump (parhuset) med separat elmätare per lägenhet (kostnad för uppvärmning ingår ej i årsavgiften).
Ventilation:	FTX-aggregat i varje lägenhet
TV/tele/bredband:	Fibernät. Bostadsrättshavarna tecknar själva abonnemang för de tjänster som önskas

Underhållsbehov:

Byggnaderna kommer genomgå en totalrenovering varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter.	56 750 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	56 750 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	7 290 000 kr
Insatser	39 568 000 kr
Upplåtelseavgifter ¹⁾	9 892 000 kr
Summa finansiering	56 750 000 kr

1) För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna plan har upplåtelseavgifterna uppskattats till totalt 9 892 000 kronor. Summan av upplåtelseavgifter kan komma att avvika från 9 892 000 kronor. Om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre kommer föreningens anskaffningskostnad att justeras i motsvarande mån.

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Bankkoffert har lämnats den 3 maj 2017 med en snittränta om ca 1,37 %. Denna kan komma att justeras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning.

Räntan har beräknats utifrån ett antagande om 3,5 % ränta. Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 1% av föreningens lån med avdrag för föreningens fondavsättning. Resterande summa läggs som en räntereserv.

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. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	2 430 000	1 år	0,99%	24 057 kr
Lån 2	2 430 000	3 år	1,36%	33 048 kr
Lån 3	2 430 000	5 år	1,75%	42 525 kr
Summa	7 290 000			99 630 kr

Räntekostnad, år 1 99 630 kr

Räntereserv, år 1 155 520 kr

Amortering, år 1 44 820 kr

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 299 970 kr

Avskrivningar

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

Underlag för avskrivning: 24 200 860 kr

Avskrivningsbelopp: 242 009 kr

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:

Fastighetsel	4 000 kr
Vatten och avlopp	12 000 kr
Sophämtning	18 000 kr
Snöröjning	15 000 kr
Försäkringar	7 000 kr
Ekonomisk förvaltning	15 000 kr
Revision	12 500 kr
Fastighetsskötsel	15 000 kr
Arvode styrelse	10 000 kr
Övrigt	19 750 kr
Värme (fjärrvärme för uppvärmning av radhusen)	48 000 kr

Summa driftskostnader 176 250 kr

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:	
- Värme (parhuset): ca 6 000 kWh/år vilket ger ca 550 kr/månad	
- FTX-ventilationen (radhus): ca 1 200 kWh/år vilket ger ca 110 kr/månad	
- FTX-ventilationen (parhus): ca 700 kWh/år vilket ger ca 65 kr/månad	
- Hushållsel	
- TV/bredband/telefoni	
- Hemförsäkring	
Bostadsrättshavaren har att på egen hand stå för underhåll och skötsel av till bostadsrätten hörande mark.	

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har beräknats till:	20 768 000 kr
varav mark bostäder	12 960 000 kr
varav byggnad bostäder	7 808 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värde år 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **0 kr**

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 fastighetens taxeringsvärde. Byggnaderna är ett ombyggnadsprojekt och har totalrenoverats varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 40 kr/kvm BOA och LOA 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 40 kr/kvm BOA och LOA.

Summa fondavsättning, år 1 **28 080 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **504 300 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder grund	456 300 kr
Årsavgift fjärrvärme ¹	48 000 kr

¹ Föreningen kan ta ut årsavgift avseende fjärrvärme av respektive bostadsrättshavare i radhusen utifrån faktisk förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för fjärrvärme som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning om ca 7 500 kWh/år/lgh, vilket ger ca 670 kr/månad per lägenhet.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **504 300 kr**

2017060806728

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift grund %	Insats	Upplåtelseavgift ¹⁾	Årsavgift grund	Månadsavgift grund (ex fjärrvärme)	Årsavgift fjärrvärme ²⁾
Rådans Gårdsväg								
Radhus								
85	3	84	11,97%	4 556 000		54 600	4 550	8 000
83	3	84	11,97%	4 556 000		54 600	4 550	8 000
81	3	84	11,97%	4 556 000		54 600	4 550	8 000
79	3	84	11,97%	4 556 000		54 600	4 550	8 000
77	3	84	11,97%	4 556 000		54 600	4 550	8 000
75	3	88	12,54%	4 796 000		57 200	4 767	8 000
Parhus								
78	4	97	13,82%	5 996 000		63 050	5 254	0
76	4	97	13,82%	5 996 000		63 050	5 254	0
Summa		702	100,00%	39 568 000	9 892 000	456 300	38 025	48 000

1) För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna plan har upplåtelseavgifterna uppskattats till totalt 9 892 000 kronor. Summan av upplåtelseavgifter kan komma att avvika från 9 892 000 kronor. Om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre kommer föreningens anskaffningskostnad att justeras i motsvarande mån.

2) Föreningen kan ta ut årsavgift avseende fjärrvärme av respektive bostadsrättshavare i radhusen utifrån faktisk förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för fjärrvärme som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning om ca 7 500 kWh/år/lgh, vilket ger ca 670 kr/månad per lägenhet.

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA)

Anskaffningskostnad per kvm	80 840 kr
Belåning per kvm år 1	10 385 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	70 456 kr
Driftskostnader per kvm år 1 (ex värme)	183 kr
Årsavgift per kvm år 1 (ex värme)	650 kr

9. EKONOMISK PROGNOSE

2017060806729

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	456 300	465 426	474 735	484 229	493 914	503 792	556 227
Årsavgift fjärrvärme ²	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	58 512
Summa inbetalningar	504 300	514 386	524 674	535 167	545 871	556 788	614 739
Utbetalningar							
Ränta ³	99 630	159 054	157 521	208 025	206 562	247 660	241 060
Räntereserv	155 520	102 095	109 748	65 486	73 315	38 711	79 782
Amortering ⁴	44 820	44 820	44 820	44 820	44 820	44 820	44 820
Driftskostnader (ex värme)	128 250	130 815	133 431	136 100	138 822	141 598	156 336
Årsavgift fjärrvärme ²	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	58 512
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	320 700	383 649	385 711	439 883	442 161	487 075	500 728
Fond för yttre underhåll/kassa	28 080	28 642	29 214	29 799	30 395	31 003	34 229
Saldo	0	0	0	0	0	0	0

1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.

2) Föreningen har möjlighet att ta ut årsavgift utifrån faktisk förbrukning. Här antagits till normal förbrukning.

3) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos åsatts en räntesats om 3,5 %.

4) Föreningens lån amorteras År 1 med 1 % av lånebeloppet med avdrag för avsättning till yttre fond och därefter rak amortering på denna nivå.

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	456 300	465 426	474 735	484 229	493 914	503 792	556 227
Årsavgift fjärrvärme ²	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	58 512
Hyra bilplatser	0	0	0	0	0	0	0
Hyra garage	0	0	0	0	0	0	0
Debitering fastighetsskatt (lokaler)	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	504 300	514 386	524 674	535 167	545 871	556 788	614 739
Kostnader							
Ränta	99 630	159 054	157 521	208 025	206 562	247 660	241 060
Avskrivningar	242 009	242 009	242 009	242 009	242 009	242 009	242 009
Driftskostnader (exkl värme)	128 250	130 815	133 431	136 100	138 822	141 598	156 336
Årsavgift fjärrvärme ²	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	54 056
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	517 889	580 838	582 900	637 071	639 350	684 263	697 916
Beräknat resultat⁵	-13 589	-66 452	-58 226	-101 904	-93 479	-127 475	-83 177

5) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.

FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	456 300	465 426	474 735	484 229	493 914	503 792	556 227
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	650	663	676	690	704	718	792
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	625 409	633 973	642 709	651 619	660 708	669 978	719 186
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	891	903	916	928	941	954	1 024

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	1,37%	2,20%	2,19%	2,91%	2,90%	3,50%	3,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	702	702	702	702	702	702	702

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	456 300	465 426	474 735	484 229	493 914	503 792	556 227
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	650	663	676	690	704	718	792
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	529 200	537 878	546 748	555 815	565 082	574 552	625 101
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	754	766	779	792	805	818	890
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %							
Årsavgift, totalt	602 100	610 330	618 762	627 401	636 249	645 312	693 976
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	858	869	881	894	906	919	989
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	456 300	466 989	477 939	489 157	500 648	512 420	575 756
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	650	665	681	697	713	730	820
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %							
Årsavgift, totalt	456 300	468 553	481 175	494 181	507 581	521 390	597 068
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	650	667	685	704	723	743	851

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

- Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaderna är ett ombyggnadsprojekt och har totalrenoverats varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 40 kr/kvm BOA och LOA 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 40 kr/kvm BOA och LOA.
- ALM Equity lämnar garanti vad gäller förvärv av ev osålda lägenheter i projektet som omfattar att ALM Equity eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som ej sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Ladugården 1 /769628-9060/ 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.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Mot bakgrund av den företagna granskningen bedömer vi att beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2017-05-16


Anders Berg

Stockholm 2017-05-16


Kent Ahrling

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilagor ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ladugården 1 /769628-9060/

Registreringsbevis, 2017-05-16
Stadgar registrerade 2015-09-30
Fastighetsdatautdrag Sollentuna Manskäpet 2 och Mässen 1
Specifikation anskaffningskostnad, 2017-05-15
Bankoffert Swedbank, 2017-05-03
Beräkning taxeringsvärde, 2017-05-16
Underlag för driftskostnader
Aktieöverlåtelseavtal jämte bilagor, 2015-09-24
Avtal om transport jämte bilaga, 2016-03-22
Totalentreprenadkontrakt jämte bilagor, 2015-09-30
Överenskommelse om övertagande av betalningsansvar, 2017-05-15
Avtal om fastställande av slutlig kostnad, 2017-05-15
Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2017-05-15
Ritningar och bygglov, delegationsbeslut 2016-02-01 och 2016-03-03
Servitutsavtal, 2016-03-24
Utkast till servitutsavtal med Brf Torparen
Avskrivningsunderlag