



Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖNNINGEHÖJDEN

769636-5068

Upprättad i juni 2021

Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	7
BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR	9
NYCKELTAL	10
LÄGENHETSREDOVISNING	11
EKONOMISK PROGNOSS	12
KÄNSLIGHETSANALYS I	13



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Rönningehöjden, som registrerades hos Bolagsverket 2018-07-18 med organisationsnummer 769636-5068 i dess dåvarande namn BRF Falujungrun 800521, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Fastigheten har förvärvats genom förvärv av ett aktiebolag (Strand Uttringe Fastighet AB, org.nr 559100-9351) som vid förvärvstidpunkten var inskriven ägare till Salem Uttringe 1:1083-1:1088. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Skattemässigt värde uppgår till 21 551 184 kr. Fastigheten har därefter, genom en underprisöverlåtelse överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Samma dag som aktieöverlåtelsen övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget. Underprisöverlåtelse medför att latent skuld uppstår och betalas vid händelse att föreningen säljer fastigheten eller del därav i framtiden. Bostadsrättsföreningen Rönningehöjden har efter förvärvet blivit inskriven ägare till fastigheterna Salem Uttringe 1:1083-1:1088.

Bostadsrättsföreningen har inom fastigheterna låtit uppföra sex parhus om totalt tolv (12) lägenheter och sex (6) fristående friliggande studiohus om totalt sex (6) lägenheter, nedan kallad fastigheten. Byggnadsprojektet utförs som en totalentreprenad av Conware AB enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningen. Föreningens byggnader ligger så ändamålsenlig samverkan kan ske.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade anskaffningskostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna planens upprättande kända förhållanden. Avrundningar till närmsta heltal har genomgående skett. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Tidpunkt för upplåtelse och inflytt

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske först när slutbesiktning skett och slutlig kostnad redovisats på extrastämma. Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt sker från och med kvartal 3 2021. Inflyttning beräknas ske med start i september 2021.

Försäkringar och garantier

Byggnaden kommer vara fullvärdesförsäkrad vid inflyttning. Bygghörsförsäkring kommer att tecknas och under byggnation gäller entreprenörens entreprenadförsäkring. Säljaren, genom Husvision Sverige AB, skall betala årsavgifterna för de bostäder som inte tecknat förhandsavtal på tillträdesdagen. Bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt sex månader efter inflyttningsdatum skall Husvision Sverige AB förvärva.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten omfattar totalt 18 stycken lägenheter fördelat på sex parhus och sex studiohus ("attefallshus").
Byggnaderna uppförs år 2020-2021.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Salem Uttringe 1:1083 Salem Uttringe 1:1084 Salem Uttringe 1:1085 Salem Uttringe 1:1086 Salem Uttringe 1:1087 Salem Uttringe 1:1088
Adress	Hällenstigen 2-7 (Nuvarande Berghemsvägen 14, 144 63 RÖNNINGE)
Fastighetens areal	13 013 kvadratmeter
Planförhållanden	Detaljplan 0128-P16/5 och 0128 80-60
Antal byggnader	6 parhus, 6 fristående småhus
Byggnadstyp	6 parhus i två våningar, 6 fristående småhus i sutteräng
Byggnadsår	2020-2021
Byggnadstyp	Småhus (220)
Taxeringsvärde	Ej åsatt. Preliminärt beräknat till 48 921 000 varav 39 600 000 för byggnad och 9 321 000 för mark.
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inkl. styrelseansvarsförsäkring
Antal bostadslägenheter	18 stycken
Antal lokaler	0 stycken
Bostadsarea (BOA)	1 890 kvadratmeter, uppmätt efter ritning.
Gemensamhetsanläggning	Salem Uttringe GA: 24 (Väg och vägbelysning) Salem Uttringe GA:28 (Vatten- och avloppsledningar)
Servitut	Finns ej

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Vind	Vindsförvaring i varje bostad i parhus
Källare	Betong (sutteräng), fristående småvillor
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä och betong
Fasad	Stående träpanel
Yttertak	Plåttak för parhus, papp för fristående villor
Balkong / Uteplatser	Fransk balkong
Fönster	3-glas isolerfönster
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare inom varje bostad i parhus. Kombinerad tvättmaskin och torktumlare i studiohus.



GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH INSTALLATIONER

Vatten / Avlopp	Kommunalt
El	Separat elmätare i varje bostad
Ventilation	Mekanisk frånluft
Teknik	Varje lägenhet individuell mätning för hushållsel
Sophantering	Sopkärl i gemensam uppställningsplats
Tvättstuga	Finns ej
Tomt	Hårdgjorda ytor vid entréer. Grus, gräsmatta Naturmark, lätt kuperat

KORTFATTAD LÄGENHETSBEKRIVNING

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade / Tapetserade
Golv	Parkett Klinkers
Badrum	Kakel / Klinkers Badkar / Duschplats Tvättställ WC-stol
Förvaring / Garderob	Finns i sovrum.
Övrig inredning	Spisfläkt / Spishäll / Kyl / Frys / Mikro / Ugn Tvättmaskin och torktumlare inom varje bostad i parhus. Kombinerad tvättmaskin och torktumlare i studiohus.
Förråd	Alla bostäder har separat förråd utomhus om 4 kvadratmeter, parhusen har även kallförråd på vind med golvyta som nås genom vindstrappa.
Tomt	Hårdgjorda ytor vid entréer. Grus, gräsmatta Naturmark, lätt kuperat
Övrigt	Variationer kan förekomma beroende på tillval.



3. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Den totala anskaffningskostnaden för föreningens hus uppgår till 79 074 000 kronor och omfattar kostnad för mark, entreprenad, pantbrev och lagfart. Anskaffningskostnaden är beräknad.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Aktier + mark	38 094 500	
Entreprenad	40 737 500	
Lagfart	242 000	
Beräknad anskaffningskostnad	79 074 000	<i>41 838 kr / kvm</i>
Föreningens kassa	186 000	
Summa att finansiera	79 260 000	

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	22 680 000	12 000 kr / kvm
Medlemsinsatser	56 580 000	29 936 kr / kvm
Summa finansiering	79 260 000	<i>41 936 kr / kvm</i>

Finansieringen baseras på offert från Danske Bank. Kalkylen utgår från offererad bunden ränta på 3 år plus ett extra påslag med 0.75%. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån än ett, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Befintliga uttagna pantbrev är fyra (4) om 35 000 000 kr.

Låneplan	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1%
Lån 1	22 680 000	2.00%	453 600	226 800
Summa kapitalkostnad	680 400			

AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.)

Beräkning av avskrivning	
Preliminärt taxeringsvärde byggnad	39 600 000
Preliminärt taxeringsvärde mark	9 321 000
Summa taxeringsvärde	48 921 000
Varav byggnadens andel	80,94 %
Anskaffningsbelopp	79 074 000
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	64 002 495
Summa beräknade årliga avskrivningar	640 025

Avskrivningsperioden är 100 år och är baserad byggnadernas uppskattade taxeringsvärde om 39 600 000 kr

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 9 "ekonomisk prognos".

4. BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	877 998	465 kr / m2
Summa inbetalningar	877 998	465 kr / m2

Utbetalningar		
Ekonomisk förvaltning	31 250	17 kr / m2
Renhållning	37 710	20 kr / m2
Försäkring	38 150	20 kr / m2
Övrigt / Reserv	14 888	8 kr / m2
Amortering	226 800	120 kr / m2
Ränta	453,600	258 kr / m2
Fastighetsavgift ¹	0	0 kr / m2
Summa utbetalningar	802 398	425 kr / m2

Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1 ²	75 600	40 kr / m2
Summa avsättningar	75 600	40 kr / m2

Totalt		Nyckeltal
Kostnader, utbetalningar och avsättningar	877 998	465 kr / m2
Summa kostnader, utbetalningar avsättningar	877 998	465 kr / m2

¹ Nybyggda småhus med värdeår senare än 2012 är helt befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsavgiften infaller först år 16, se ekonomisk prognos.

² Avsättning till yttre fond skall göras enligt antagen underhållsplan §14-15 enligt bostadsrättsföreningens registrerade stadgar. Till dess att föreningen har antagit en underhållsplan sker avsättning med 40 kr per kvadratmeter.

5. NYCKELTAL

Nyckeltal i kr	
Anskaffningskostnad	41 838 / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	29 936 / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	12 000 / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	65 / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm	324 / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	464 / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	40 / kvm

6. LÄGENHETSREDOVISNING

Samtliga boenden ska, utöver avgiften, betala hushållsel, v/a, uppvärmning, försäkring, tv/bredband samt inneha en giltig hemförsäkring enligt nedanstående tabell.

Adress	Objekt	Kvadratmeter	RoK	Insats	Andelstal	Månadsavgift	Årsavgift
Hellenstigen 2A	001	132	4 rum och kök	3,790,000	0.064	4,712	56,540
Hellenstigen 2B	002	132	4 rum och kök	3,790,000	0.064	4,712	56,540
Hellenstigen 2C	003	51	3 rum och kök	1,850,000	0.038	2,771	33,252
Hellenstigen 3A	004	132	4 rum och kök	3,790,000	0.064	4,712	56,540
Hellenstigen 3B	005	132	4 rum och kök	3,790,000	0.064	4,712	56,540
Hellenstigen 3C	006	51	3 rum och kök	1,850,000	0.035	2,771	33,252
Hellenstigen 4A	007	132	4 rum och kök	3,790,000	0.066	4,712	56,540
Hellenstigen 4B	008	132	4 rum och kök	3,790,000	0.066	4,712	56,540
Hellenstigen 4C	009	51	3 rum och kök	1,850,000	0.035	2,771	33,252
Hellenstigen 5A	010	132	4 rum och kök	3,790,000	0.066	4,712	56,540
Hellenstigen 5B	011	132	4 rum och kök	3,790,000	0.066	4,712	56,540
Hellenstigen 5C	012	51	3 rum och kök	1,850,000	0.035	2,771	33,252
Hellenstigen 6A	013	132	4 rum och kök	3,790,000	0.066	4,712	56,540
Hellenstigen 6B	014	132	4 rum och kök	3,790,000	0.066	4,712	56,540
Hellenstigen 6C	015	51	3 rum och kök	1,850,000	0.035	2,771	33,252
Hellenstigen 7A	016	132	4 rum och kök	3,790,000	0.066	4,712	56,540
Hellenstigen 7B	017	132	4 rum och kök	3,790,000	0.066	4,712	56,540
Hellenstigen 7C	018	51	3 rum och kök	1,850,000	0.038	2,771	33,252
Totalt		1890		56,580,000	1.00	73,166	877,998

* Utöver ovan angiven årsavgift så tillkommer följande kostnader varje bostadsrättshavare: V/A, hushållsel, TV / Bredband och hemförsäkring. Vatten beräknas till mellan 15-40 kr per kvadratmeter beroende på antal personer i hushåll och vanor. Nedan finns en estimerad tabell för driftkostnader per år.

Kostnad	Parhus	Studiohus
Uppvärmning	8 450	3 250
Vatten	4 550	1 750
Hushållsel	7 800	3 000
Hemförsäkring	5 460	2 100
TV / Bredband	5 280	2 040
Summa per år	31 540	12 140

7. EKONOMISK PROGNOSE

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6 samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter parhus	678,486	705,625	733,850	763,204	793,732	825,482	1,004,325	1,221,915
Årsavgifter studiohus	199,512	207,492	215,792	224,424	233,401	242,737	295,326	359,310
Summa intäkter	877,998	913,118	949,642	987,628	1,027,133	1,068,219	1,299,651	1,581,224
Drift	121,998	126,878	131,953	137,231	142,720	148,429	180,587	219,712
Avsättning underhåll	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600
Fastighetsavgift								184,215
Avskrivningar	640,025	640,025	640,025	640,025	640,025	640,025	640,025	640,025
Ränta	453,600	449,064	444,528	439,992	435,456	430,920	408,240	385,560
Summa Kostnader	1,291,223	1,291,567	1,292,106	1,292,848	1,293,801	1,294,974	1,304,452	1,505,111
Årets resultat	-413,225	-378,449	-342,464	-305,220	-266,668	-226,756	-4,801	76,113
Kassaflöde								
Summa intäkter	877,998	913,118	949,642	987,628	1,027,133	1,068,219	1,299,651	1,581,224
Summa kostnader	1,291,223	1,291,567	1,292,106	1,292,848	1,293,801	1,294,974	1,304,452	1,505,111
Återföring avskrivningar	640,025	640,025	640,025	640,025	640,025	640,025	640,025	640,025
Återföring avsättning underhåll	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600
Kassaflöde löpande drift	302,400	337,176	373,161	410,405	448,957	488,869	710,824	791,738
Amorteringar	226,800	226,800	226,800	226,800	226,800	226,800	226,800	226,800
Summa kassaflöde	75,600	110,376	146,361	183,605	222,157	262,069	484,024	564,938
Ingående kassa	186,000							
Akkumulerat kassaflöde	261,600	371,976	518,337	701,942	924,099	1,186,168	3,146,759	6,159,046
Kassaflöde enligt ränte (1.25%)	431,700	695,355	977,267	1,277,745	1,597,103	1,935,663	3,928,172	6,317,856

8. KÄNSLIGHETSANALYS I

Känslighetsanalysen visar nödvändig nivå på årsavgifterna vid olika förhållanden. Är nivån på årsavgifterna oförändrad visar detta att kassaflödet för föreningen enligt prognosen klarar av händelsen utan att någon avgiftsjustering är nödvändig. I föreningens känslighetsanalys nedan bedöms enbart årsavgifterna behöva justeras under år 1-7 vid en ökad räntenivå 1% högre än antagen ränta i ekonomisk prognos och år 1-11 vid en ökad räntenivå på 2% högre än i antagen ekonomisk plan.

Känslighetsanalys	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå (2%) och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	465	474	483	493	503	513	523	534	544	555	566	625
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:												
Antagen räntenivå +1%	545	542	540	538	535	533	531	534	544	555	566	625
Antagen räntenivå +2%	665	661	658	654	651	647	644	641	637	634	631	686
Antagen räntenivå -1%	305	305	305	305	305	305	305	306	306	306	307	380
Årsavgift om antagen räntenivå och												
Antagen inflationsnivå +2%	465	483	502	523	543	565	588	611	636	661	688	837
Antagen inflationsnivå +1%	465	478	493	508	523	539	555	571	588	606	624	724
Antagen inflationsnivå -1%	465	469	474	479	483	488	493	498	503	508	513	539

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavarna skall inbetala 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 lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 10 juni 2021

BRF Rönningehöjden

Felat Beyri

Alex Ali Ghanati

Sezar Karboujian

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Rönningehöjden*, organisationsnummer 769636-5068, får härmed ge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

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

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

I planen, som är digitalt daterad 2021-06-10, 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.

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

Stockholm, 2021-06

Anders Uby

Carl Dutina

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:

Aktieöverlåtelseavtal, 2020-05-20
Bankoffert, Danske Bank, 2021-05-26
Beräkning taxeringsvärde 2021-06-08
Bygglov, 2019-10-22
Ekonomisk plan
Försäkringsoffert, If Skadeförsäkring AB, 2021-05-28
Garanti osålda bostäder, Sahi Holding SWE AB, 2021-06-08
Kartbilaga till delegationsbeslut, 2020-07-13
Offert ekonomisk förvaltning, allabrf.se, 2021-05-22

Registreringsbevis, 2021-06-08
Ritningar parhus och studiohus
Situationsplan
Stadgar registrerade 2018-09-13
Startbesked byggnation, 2020-08-05
Totalentreprenadkontrakt, 2020-06-24
Utdrag ur Fastighetsregistret 2021-06-08

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

BEYRI FELAT 197910301311

f540574f-0134-43e4-8a59-ecdb70d749af - 2021-06-10 15:41:31 UTC +03:00
BankID - 805f8543-8591-4e2e-8047-9b96d05fd209 - SE

DUTINA CARL 8410050119

7a326da4-d252-4d95-85c8-a002dff8054c - 2021-06-10 15:43:49 UTC +03:00
BankID - 9d02932c-998e-4747-8254-c0433746c208 - SE

KARBOUJIAN SEZAR 198002240516

f08d1cc7-2bfa-4964-a3fc-16b9b8b4a0b6 - 2021-06-10 16:12:31 UTC +03:00
BankID - 001e8cfb-afbe-406a-a410-7896cb09e7af - SE

Ali Ghanati Alex 197911250376

33aaf366-2f9a-40ac-ac84-bbae25de63f4 - 2021-06-13 10:24:48 UTC +03:00
BankID - 1061318f-b975-4a37-a6d8-cbee0cf80f3e - SE

Olof Uby Anders 196305261130

0166722b-f423-437c-8b5e-b77ed8a52573 - 2021-06-13 11:43:08 UTC +03:00
BankID - a9ff57a0-e361-4256-a442-2f5ebbc4a688 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitækningsrett	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende