

Upprättad 2020-01-14

# **EKONOMISK PLAN**

---

**Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved**  
**Organisationsnr. 769637-9812**

**Kommun: Stockholm**

## **NYCKELTAL**

Köpeskilling	42599 kr/m <sup>2</sup> Area
Förvärvskostnad	43300 kr/m <sup>2</sup> Area
Insatser (genomsnitt)	31247 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Föreningslån enl. ekonomisk plan	12054 kr/m <sup>2</sup> Area
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1 %)	870 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	750 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Kassaflöde	25 kr/m <sup>2</sup> Area
Amortering	121 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	121 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Driftskostnader	334 kr/m <sup>2</sup> Area
Tomträttsavgäld	58 kr/m <sup>2</sup> Area
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	1,60 %

Upprättad av styrelsen i samarbete med



## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

---

	<i>Sida</i>
Nyckeltal	1
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
TAXERINGSVÄRDE	5
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	6
FINANSIERINGSPLAN	6
Medlemmars insats	6
Lån i föreningen	6
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	7
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	8
Avskrivningar	8
Avsättning Fond yttre underhåll	8
Årsavgifter	8
Föreningens lån	8
Fastighetsförsäkring	8
Hushållens kostnader	8
LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
EKONOMISK PROGNOZ	11
KÄNSLIGHETSANALYS	11
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12
INTYG EKONOMISK PLAN	13
BILAGOR	
Teknisk besiktning	

## **ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

---

Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved, org. nr. 769637-9812, i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-10-15

Fastighetsägaren till fastigheten Vallhunden 7 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Bjursätragatan 6 i Bandhagen nedan kallad fastigheten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset.

2019-10-09

Besiktningensprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

## **Förvärv av fast egendom**

---

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vars enda tillgång utöver det egna kapitalet (aktiekapital) är fastigheten. Direkt efter det att bostadsrättsföreningen förvärvat aktierna kommer fastigheten att föras över i bostadsrättsföreningen från aktiebolaget via transportköp, varefter aktiebolaget kommer att likvideras genom säljarens försorg och på säljaren bekostnad.

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens överenskomna värde minus fastighetens bokförda värde (utan avdrag för latent skatteskuld) plus bolagets egna kapital (initial kassa om 50 000 kronor.)

Efter föreningens förvärv av aktierna kommer fastigheten, genom underprisöverlåtelse, transporteras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget avyttras för likvidation.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp.

För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren, dock med ett lägre skattemässigt anskaffningsvärde.

Skattemässigt restvärde 33 578 182 kr per 30 september 2019.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

## **Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt**

---

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos

Bolagsverket  
Upplåtelse och tillträde planeras till Kv. 2, 2020.

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Bostadsbyggnad med 4-6 våningar med bostäder.

Tomträtten är under avstyckning. Nedan finns info om den slutliga tomträtten efter avstyckning.

Typkod 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Fastighetsbeteckning	Vallhunden 7
Adress	Bjursätragatan 6
Ägandeform	Tomträtt
Markareal	2 640 m <sup>2</sup>
Byggnadsår	2008
Värdeår	2008
Ombyggnadsår	2018-2019
Antal bostadslägenheter	57 st
Lägenhetsarea	1 824 m <sup>2</sup>
Antal lokaler	0 st
<b>Total area</b>	<b>1 824 m<sup>2</sup></b>

Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

### Fastighetsinformation

För mer information gällande fastigheten se teknisk besiktning, bilaga till ekonomisk plan.

### Planer & bestämmelser

Servitut	Fjärrvärmeledning	D201500440978:1.1
Servitut	Gångväg	0180K-2006-12527.1
Ledningsrätt	Fjärrvärme och gas	0180K-2006-12527.3
Ledningsrätt/GA	Starkström	0180K-2011-09558.1
Detaljplan	Vallhunden	0180K-P2005-20499
SAMF/GA	Tomtmätning	0180-A324/1956
SAMF/GA	Sammanläggning	1956-06-20
SAMF/GA	Fastighetsreglering	0180K-2006-12527

### TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

#### Taxeringsvärde

Bostäder	33 000 000 kr
Bostäder mark	12 200 000 kr
Lokaler	0 kr
Lokaler mark	0 kr
<b>Totalt</b>	<b>45 200 000 kr</b>

#### Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2018

Antal lägenheter	57 st	1 429 kr per lägenhet	81 453 kr
Taxeringsvärde, lokaler		0 kr	1% 0 kr
<b>Summa</b>			<b>81 453 kr</b>

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	77 700 000 kr
Lagfart 1)	678 000 kr
Pantbrev 2)	0 kr
Ombildning 3)	312 000 kr
<b>Summa total och slutligt känd kostnad</b>	<b>78 690 000 kr</b>

Kända underhålls- och investeringsbehov 4)	100 000 kr
Kassa	190 000 kr

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten. Vi har i denna plan utgått från taxeringsvärdet.

2) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 22 000 000 kr. Föreningen behöver inte ta ut nya pantbrev.

3) Ombildning innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsvigning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

4) Underhålls- och investeringsbehov täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

## FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att 100 % av antalet lägenheter, förvärvas såsom bostadsrätt. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

### Medlemmars insats

Medlemmars insats	56 994 058 kr
<b>Summa insatser</b>	<b>56 994 058 kr</b>

### Lån i föreningen

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Ny belåning i kreditinstitut, föreningslån	1,60%	351 775 kr	21 985 942 kr
<b>Summa lån</b>		<b>351 775 kr</b>	<b>21 985 942 kr</b>
<b>Summa finansiering</b>			<b>78 980 000 kr</b>

## **BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER**

<b>Kapitalkostnader/tomträttsavgäld</b>		
Räntekostnad		351 775 kr
Kostnad för lån per 3 år	1 055 325 kr	
Tomträttsavgäld		105 600 kr
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>457 375 kr</b>
<b>Driftkostnader</b>		
Administration		75 000 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark		77 000 kr
Löpande underhåll och reparationer		35 000 kr
Fastighetsförsäkring		36 500 kr
Energianvändning, fjärrvärme		200 000 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		45 000 kr
Vattenförbrukning		65 000 kr
Sophantering, exkl grovsopor		35 000 kr
<b>Summa driftkostnader</b>		<b>568 500 kr</b>
<b>Skatter/avgifter</b>		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		81 453 kr
<b>Summa skatter/avgifter</b>		<b>81 453 kr</b>
<b>Avskrivningar/Amorteringar</b>		
Avskrivning täckt av avgift		174 659 kr
Avskrivning ej täckt av avgift	351 259 kr	
Fond yttre underhåll (0,1 % av taxv)		45 200 kr
<b>Summa avskrivningar och fond för yttre underhåll</b>		<b>219 859 kr</b>
<b>Summa kostnader</b>		<b>1 327 187 kr</b>
<b>Intäkter</b>		
Årsavgift från medlemmar		1 367 187 kr
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 367 187 kr</b>

## **ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER**

---

### **Avskrivningar**

---

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1 % av byggnadsvärdet vilket motsvarar 572 229 kr. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2).

Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

### **Avsättning Fond yttre underhåll**

---

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen gör avsättningar med 0,1 % av taxeringsvärdet.

### **Årsavgifter**

---

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, del av avskrivning och avsättning till yttre fond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

### **Föreningens lån**

---

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att årsavgiften behöver höjas med ca 14 kr/m<sup>2</sup>/år.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (1,60 %, vilket motsvarar mer än 5 års bindningstid). Kredittid 30 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

### **Fastighetsförsäkring**

---

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

### **Hushållens kostnader**

---

Uppskattad årskostnad för hemförsäkring och hushållsel för en lägenhet om 32 m<sup>2</sup> är ca 4 500 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör 900 kr/år och hushållsel 3 600 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning och avtal.



## LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs 100 %.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska utöver avgiften betala hushållsel, kabel-tv, internetanslutning samt ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Årsavgift, år 1
1	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	955 208 kr	1,6760%	1,7544%	23 986 kr
2	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	955 208 kr	1,6760%	1,7544%	23 986 kr
3	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	955 208 kr	1,6760%	1,7544%	23 986 kr
4	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	975 108 kr	1,7109%	1,7544%	23 986 kr
5	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	975 108 kr	1,7109%	1,7544%	23 986 kr
6	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	975 108 kr	1,7109%	1,7544%	23 986 kr
7	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	975 108 kr	1,7109%	1,7544%	23 986 kr
8	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	975 108 kr	1,7109%	1,7544%	23 986 kr
9	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	975 108 kr	1,7109%	1,7544%	23 986 kr
10	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	985 058 kr	1,7284%	1,7544%	23 986 kr
11	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	985 058 kr	1,7284%	1,7544%	23 986 kr
12	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	985 058 kr	1,7284%	1,7544%	23 986 kr
13	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	985 058 kr	1,7284%	1,7544%	23 986 kr
14	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	985 058 kr	1,7284%	1,7544%	23 986 kr
15	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	985 058 kr	1,7284%	1,7544%	23 986 kr
16	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	985 058 kr	1,7284%	1,7544%	23 986 kr
17	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	985 058 kr	1,7284%	1,7544%	23 986 kr
18	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	995 008 kr	1,7458%	1,7544%	23 986 kr
19	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	995 008 kr	1,7458%	1,7544%	23 986 kr
20	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	995 008 kr	1,7458%	1,7544%	23 986 kr
21	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	995 008 kr	1,7458%	1,7544%	23 986 kr
22	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	995 008 kr	1,7458%	1,7544%	23 986 kr
23	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	995 008 kr	1,7458%	1,7544%	23 986 kr
24	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	995 008 kr	1,7458%	1,7544%	23 986 kr
25	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	995 008 kr	1,7458%	1,7544%	23 986 kr
26	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	995 008 kr	1,7458%	1,7544%	23 986 kr
27	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	995 008 kr	1,7458%	1,7544%	23 986 kr
28	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 004 958 kr	1,7633%	1,7544%	23 986 kr
29	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 004 958 kr	1,7633%	1,7544%	23 986 kr
30	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 004 958 kr	1,7633%	1,7544%	23 986 kr
31	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 004 958 kr	1,7633%	1,7544%	23 986 kr
32	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 004 958 kr	1,7633%	1,7544%	23 986 kr
33	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 004 958 kr	1,7633%	1,7544%	23 986 kr
34	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 004 958 kr	1,7633%	1,7544%	23 986 kr
35	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 004 958 kr	1,7633%	1,7544%	23 986 kr
36	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 004 958 kr	1,7633%	1,7544%	23 986 kr
37	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 004 958 kr	1,7633%	1,7544%	23 986 kr
38	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 014 908 kr	1,7807%	1,7544%	23 986 kr
39	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 014 908 kr	1,7807%	1,7544%	23 986 kr
40	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 014 908 kr	1,7807%	1,7544%	23 986 kr
41	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 014 908 kr	1,7807%	1,7544%	23 986 kr
42	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 014 908 kr	1,7807%	1,7544%	23 986 kr
43	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 014 908 kr	1,7807%	1,7544%	23 986 kr
44	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 014 908 kr	1,7807%	1,7544%	23 986 kr
45	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 014 908 kr	1,7807%	1,7544%	23 986 kr
46	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 014 908 kr	1,7807%	1,7544%	23 986 kr
47	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 014 908 kr	1,7807%	1,7544%	23 986 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Årsavgift, år 1
48	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 024 858 kr	1,7982%	1,7544%	23 986 kr
49	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 024 858 kr	1,7982%	1,7544%	23 986 kr
50	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 024 858 kr	1,7982%	1,7544%	23 986 kr
51	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 024 858 kr	1,7982%	1,7544%	23 986 kr
52	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 024 858 kr	1,7982%	1,7544%	23 986 kr
53	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 024 858 kr	1,7982%	1,7544%	23 986 kr
54	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 024 858 kr	1,7982%	1,7544%	23 986 kr
55	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 024 858 kr	1,7982%	1,7544%	23 986 kr
56	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 024 858 kr	1,7982%	1,7544%	23 986 kr
57	32 m <sup>2</sup>	Bjursätragatan 6	1 024 858 kr	1,7982%	1,7544%	23 986 kr
	<b>1 824 m<sup>2</sup></b>		<b>56 994 058 kr</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 367 187 kr</b>

## **EKONOMISK PROGNO**

---

---