

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNÖDROPPSGRÄND, 769634-6571

Stockholm kommun

201911306135

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	4
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	4
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc	5-6
F. Ekonomisk prognos och nyckeltal	6
G. Känslighetsanalys	7
H. Särskilda förhållanden	7
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

201911306136

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd som har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2017-04-26 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 2 byggnader med sammanlagt 50 bostadsrättslägenheter på fastigheten Vintergäcken 1.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske under oktober månad 2019.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske perioden april till maj 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2019.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Svenska Hem Entreprenad AB enligt entreprenadkontrakt undertecknat 2018-08-16.

Insatsgarantiförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Projektet finansieras långsiktigt genom Danske Bank.

Fastigheten Vintergäcken 1 har förvärvats genom köp av aktiebolaget Snödroppsgränd 28:1 Fastighetsutveckling AB. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom entreprenörens försorg och byggnaden färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionen innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Vintergäcken 1, Stockholms kommun. Fastigheten innehas med äganderätt av föreningen.
Adress:	Snödroppsgränd 26, 28. 165 74 Hässelby.
Tomtens totala areal:	2 049 m ²
Bostadsarea:	1 780 m ²
Antal bostadslägenheter:	50 st
Byggnadens utformning:	Nybyggnad av två flerbostadshus. Bygglov erhöles 2018-12-05.

Gemensamma anordningar

- Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.
- Elmätare för mätning av gemensam elförbrukning.
- Telia fiber.
- Bergvärme.
- Hissar.

Enskilda anordningar

- Separata undermätare för el till varje lägenhet.
- Lägenhetsförråd.
- Tråtrail / altan marklägenheter.

Gemensamma utrymmen

- Undercentral med anslutning till bergvärme / vatten / el-telerum / ventilation.
- Rullstolsförråd.
- Barnvagnsförråd.
- Cykelförråd.
- Fastighetsförråd med FTX.

Gemensamma anordningar på tomtmark

- Planteringar.
- Gårdsytor belagda med gräs / stenmjöl / betongplattor.
- Gabionmur.
- Cykelparkering.

Parkering

- 21 st parkeringsplatser varav 2 handikapplatser.

Post

- Post avlämnas i postbox.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Pelare och väggar i stål / trä.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar i trä, prefab. Fasad av fibercementskivor.
Yttertak:	Plåt / takpapp.
Bjälklag:	Trä.
Lägenhetsskiljande väggar:	Trä.
Innerväggar:	Trä med gips / plyfa.
Balkonger:	Träplatta med räcken av aluminium / stålprofil.
Uteplatser:	Tråtrail.
Fönster / Fönsterdörrar:	2 +1-glas, trä / aluminium. Fönster / fönsterdörrar i markplan försedda med lås.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr.
Branddörr:	Stål / trä målade. Brandklass enligt branddokumentation.
Uppvärmning:	Bergvärme.
Ventilation:	Central mekanisk frånluft. Ventilspalt tilluft.
Elsystem: TV / Data:	5-ledarsystem och jordfelsbrytare. Fiber.

Brandskydd: Brandvarnare monteras i varje lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning

Utförande beroende på lägenhetsmodell, se ritning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Entré	Ekparkett	Målade	Vitmålat	Hatthylla
Kök	Ekparkett	Målade	Vitmålat	Glaskeramikhäll, ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, frys, kyl, fläk.
Bad/wc	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättställskommod med överskåp, dusch, kombimaskin tvätt / tork.
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Vitmålat	
Övriga rum	Ekparkett	Målade	Vitmålat	

C. Beräknad slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av förenings fastighet.	55 358 000
Nybyggnadskostnader, inkl mervärdesskatt.	52 450 000
Likviditetsreserv / kassa	100 000
Summa anskaffningskostnad	107 908 000

Slutligt taxeringsvärde har beräknats till 42 600 000

Försäkringar

Byggnaderna som under entreprenadtiden försäkras av entreprenören avses efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen försäkras till fullvärde hos Trygg-Hansa.

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Med hänsyn till stigande driftskostnader måste årsavgifterna höjas årligen. Fastighetsskatt kommer enligt nuvarande regler att debiteras föreningen fr o m år 2035. Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Räntenivån för lånen är beräknad som ett genomsnitt. Ändras den nivån kan det medföra såväl ökade som minskade räntekostnader. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten. Lån amorteras över en period av 100 år.

Summa lån	22 679 250
Insatser	85 228 750
Summa finansiering	107 908 000

Långivare	Belopp kr	Bindningstid	Ränta	Amort.tid	Ränta kr	Amortering kr	Summa kr
Danske Bank	22 679 250	Blandad	2,50 %	100 år	566 981	226 793	793 774
Summa kapitalkostnad år 1 exkl ränta på kassa							793 774

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar 157 350

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1 - 10.

Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 0,3 % av nybyggnadskostnad under föreningens

3 första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättning till fond för underhåll görs med minst 0,3 % av nybyggnadskostnad.

Driftskostnader inkl moms

Föreningens administration	90 000
Försäkringar	30 000
Uppvärmning, bergvärme	105 000
Elförbrukning, gemensam	42 000
Vattenförbrukning	60 000
Fastighetsskötsel / underhåll / tillsyn	160 000
Summa driftskostnader år 1	487 000

Driftskostnader och underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften.

Hushållsel – uppskattas till ca 300 - 600 SEK / månad beroende på lägenhetsstorlek, hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt, abonnemang bredband, telefoni, hyrd p-plats, filterbyte.

Summa beräknade utgifter år 1 1 438 124

Avskrivning görs linjärt i 120 år baserat på nybyggnadskostnad, 52 450 000 SEK, enligt K2 metoden. Avskrivning är en kostnad men den ingår inte i underlaget för årsavgifter.

Mätning av area görs utifrån ritning. Bostädernas areor är avrundade till heltal utan decimaler enligt avrundningsreglerna i Svensk Standard. Andelstalen har beräknats som lägenhetens area i förhållande till totala ytan. Andelstalen innehåller en avrundningsdifferens på 0,0008 procentenheter. Rörlig årsavgift innehåller en avrundningsdifferens på 2 SEK.

Den fasta avgiften består av föreningens administration, försäkringar, gemensam elförbrukning samt fastighetsskötsel underhåll tillsyn. Den rörliga avgiften består av uppvärmning, VA samt kapitalkostnader.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad / BOA	60 622
Insats / BOA	47 881
Lån / BOA	12 741
Årsavgift / BOA	723
Driftkostnad / BOA	274
Avsättning till underhållsfond / BOA	88
Amortering / BOA	127

F. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa utgifter	1 438 124	1 445 341	1 452 816	1 460 554	1 468 560	1 584 566	1 726 648	1 858 710
Kapitalutgifter								
Räntor	566 981	561 311	555 642	549 972	544 302	646 359	714 396	674 708
Amortering	226 793	226 793	226 793	226 793	226 793	226 793	226 793	226 793
Driftkostnader								
inkl löpande underhåll	487 000	496 740	506 675	516 808	527 144	537 687	593 650	655 438
Fond								
inkl periodiskt underhåll	157 350	160 497	163 707	166 981	170 321	173 727	191 809	211 772
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	90 000
Summa inkomster	1 438 124	1 466 886	1 496 224	1 526 148	1 556 671	1 587 805	1 753 065	1 936 525
Årsavgifter	1 286 924	1 312 662	1 338 915	1 365 694	1 393 008	1 420 868	1 568 753	1 732 030
Övriga inkomster								
Hysesintäkter p-platser	151 200	154 224	157 308	160 455	163 664	166 937	184 312	203 495
Kassaflöde								
Akkumulerat kassaflöde	257 350	439 392	646 507	879 083	1 137 516	1 314 482	2 253 841	3 412 209
inkl kassa								
Varav fond	157 350	160 497	163 707	166 981	170 321	173 727	191 809	211 772
Akkumulerad fond	157 350	317 847	481 554	648 535	818 856	992 583	1 914 747	2 932 892
Ränteantagande	År 1 - 5, 2,5%. År 6 - 10, 3%. År 11 - 16, 3,5%							
Inflationsantagande	2,0%							

Resultatprognos

Årets överskott	0	21 545	43 408	65 595	88 112	3 239	26 417	76 815
Tillkommer amortering	226 793	226 793	226 793	226 793	226 793	226 793	226 793	226 793
Avgår avskrivning	-437 083	-437 083	-437 083	-437 083	-437 083	-437 083	-437 083	-437 083
Resultatprognos	-210 291	-188 746	-166 883	-144 696	-122 179	-207 052	-183 874	-133 476

Nya avskrivningsregler gör att avskrivning måste ske enligt rak plan på 120 år. Avskrivningarna kan resultera i bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

Beräknad fastighetsavgift år 16 blir ca 90 000 SEK. Årsavgiften påverkas inte.

G. Känslighetsanalys

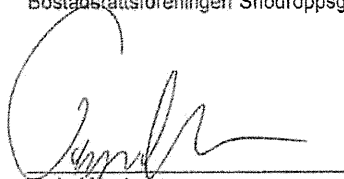
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift per m2 om:								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	723	737	752	767	783	798	881	973
2. Räntenivå + 1%	850	864	877	891	905	919	996	1 081
3. Räntenivå + 2%	978	990	1 002	1 014	1 027	1 066	1 174	1 288
Antagen räntenivå och								
4. Inflationsnivå + 1%	723	741	760	779	798	819	927	1 051
5. Inflationsnivå + 2%	723	745	767	791	815	840	978	1 142

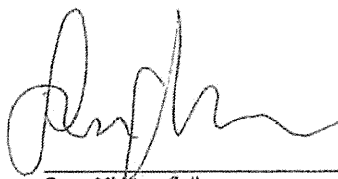
H. Särskilda förhållanden

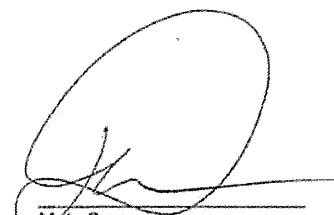
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, efter beslut av styrelsen, tas ut.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften, för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen, i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning, skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
6. För nyttjande av lägenhet under perioden som föreningen ej har förvaltningsansvaret skall årsavgiften vara den som fastställts enligt ovan.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Parkeringsplatserna är ej knutna till bostadsrätterna utan hyres separat. Vid lägenhetsöverlåtelse övergår inte eventuell parkeringsplats från föregående medlem till nyttillkommen, utan återgår till bostadsrättsföreningen.
9. Bostadsrättsföreningen ansvarar för att upprätta energideklaration inom 2 år efter tillträde.
10. Bostadsrättsföreningen kallar och bekostar garantibesiktning inom 2 år från godkänd slutbesiktning.

Sundbyberg 2019-08-26

Bostadsrättsföreningen Snödroppsgård


Terje Mørnholm


Sven Middagsfjell


Mats Svensson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Snödropsgränd, Stockholms kommun, med org.nr 769634-6571, 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.

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 50 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

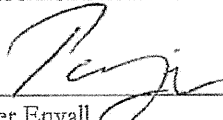
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas 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.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2019-10-07



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2019-08-26

Stadgar för Brf Snödropsgränd dat. 2018-01-31

Registreringsbevis för Brf Snödropsgränd

Bygglov beviljat på fastigheten Vintergäcken 1, Stockholms kommun dat. 2018-12-05

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 50 lägenheter för bostadsändamål med tillhörande kommunikations-, drift- och förrådsutrymmen på fastigheten Hässelby Villastad 29:10, Stockholms kommun, tecknat mellan Svenska Hem Entreprenad AB och Brf Snödropsgränd, dat. 2018-08-16

Transportköp tecknat mellan Snödropsgränd 28:1 Fastighetsutveckling AB och Brf Snödropsgränd dat. 2019-04-02

Aktieöverlåtelseavtal tecknat mellan Hamnpiren Holding AB och Brf Snödropsgränd gällande aktierna i Hamnpiren Fastighetsutveckling AB dat. 2017-12-31

Ovanstående köp transporteras på oförändrade villkor till Brf Snödropsgränd, dat. 2019-04-02

Offert gällande finansieringen av Brf Snödropsgränd dat. 2019-08-29

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

765