

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Sjöutsikten i Glasberga

Org. nr. 769637-4110

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar.....	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring	4
2.5	Taxeringsvärde.....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten.....	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
6	Finansieringsplan	5
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	7
8.1	Nyckeltal	7
9	Särskilda förhållanden.....	8

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖUTSIKTEN I GLASBERGA

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjöutsikten i Glasberga med org. nr 769637-4110, som registrerats hos Bolagsverket 2019-04-08 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra 3 radhuslängor och 3 parhus, totalt 20 bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 2 580 m². Upplåtelse beräknas påbörjas kvartal fyra 2019. Inflyttning beräknas till kvartal ett 2020.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva intilliggande fastighet Södertälje Glasberga 1:400 och kommer att ansöka om bygglov för byggnation av ytterligare parhus eller radhus. Föreningen kommer då att upptaga nya lån med samma belåningsgrad per kvadratmeter som i denna ekonomiska plan. Vid en utökning av föreningen kommer den ekonomiska planen att revideras men årsavgiften kommer att vara oförändrad.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Glasberga 1:382
Adress:	Södra Sjögatan 11-49
Kommun:	Södertälje
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	5 328 m ²
Lägenhetsarea:	2 580 m ² (arean är uppmätt på ritning)
Antal lägenheter:	20 bostadslägenheter
Byggnadsår:	2019-2020
Byggnadstyp:	Radhus och parhus
Detaljplan:	Glasberga Sjöstad akt 0181K-P1615C

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖUTSIKTEN I GLASBERGA

Servitut:	Inga servitut belastar fastigheten
Gemensamhetsanläggning:	Södertälje Glasberga GA:20 och GA:35-37
Samfällighet:	Södertälje Glasberga S:7 och S:9
Aktuell status:	Bygglov erhållit

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Stomme:	Betongplatta
Bjälklag:	Betongbjälklag
Yttertak:	Svarta betongplattor
Yttervägg:	Putsad fasad med inslag av träpanel
Fönster:	Energiklassade trä/aluminium fönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme & fjärrvärme
Ventilation:	FTX
Vind:	Isolerad vind med lösull
Utemiljö:	Trä altan, gräs och stenläggning/asfalt vid parkering och framför entré

Inredning i bostäder

Entré:	Grå klinker, målade väggar Golv med vittonad ekparkett
Vardagsrum:	Vittonad Ekparkett, målade väggar
Kök:	Snickeritillverkade luckor, målade väggar, bänkskiva, kyl och frys, ugn, micro samt spishäll.
Toalett/badrum:	Nedre plan med kaklade väggar, klinkergolv, kommod, spegel med belysning och takdusch. Övre plan med kaklade väggar, klinkergolv, kommod, spegel med belysning, badkar.
Sovrum 1:	Vittonad ekparkett, målade väggar, garderob
Sovrum 2:	Vittonad ekparkett, målade väggar, garderob
Sovrum 3:	Vittonad ekparkett, målade väggar, garderob
Tvättstuga:	Målade väggar och klinkergolv, tvättmaskin, torktumlare, över och underskåp, arbetsbänk i laminat och diskho med blandare.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖUTSIKTEN I GLASBERGA

Förråd: I anslutning till huset ca 3 m²

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m², se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2018-2020, har taxeringsvärdet uppskattats till 28 580 000 kr varav bostäder 20 420 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighets beskattning att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

	<u>Bostäder</u>
Taxvärde byggnad	20 420 000 kr
Taxvärde mark	<u>8 160 000 kr</u>
Totalt taxvärde	28 580 000 kr

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade andelarna i den förening som ägde Glasberga 1:382. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en interntransaktion från föreningen. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag eller ekonomisk förening till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖUTSIKTEN I GLASBERGA

2019091904989

Köpeskilling mark och aktier*	60 229 946 kr
Entreprenadkostnad **	36 000 000 kr
Lagfart	330 000 kr
Pantbrevskostnad	379 387 kr
Anskaffningskostnad	<u>96 939 333 kr</u>
Dispositionsfond	50 000 kr
Summa att finansiera	<u>96 989 333 kr</u>

*Varav det skattemässiga värdet är 19 900 000 kr

**Entreprenadform: delad entreprenad

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 96 989 333 kr i en garantiutfästelse från AB Properties (559051-1654). AB Properties garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån med snittränta 3,0%*	28 569 333 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	68 420 000 kr
Summa	<u>96 989 333 kr</u>

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har fått bankoffert med en snittränta om 1,61%. I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 3,00% i snitt. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad beräknas gå till amortering. Från och med år 6 amorteras banklånet enligt 95-årig serieplan.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1% (387 000 kr) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

	<u>Kr</u>
Kapitalkostnad	
Räntekostnad 3,00 % vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 5 år.	857 080
Amortering	0
Planenlig avskrivning* 360 000 kr	
Driftkostnader**	239 000
Administration	47 000
Fastighetskötsel	34 000
Löp. underhåll	23 000
Försäkringar	35 000
Samfällighet inkl. renhållning	75 000
Övrigt	25 000
 Fastighetsskatt	 0
Avsättning underhåll (40 kr/m ²)***	<u>103 200</u>
Summa kostnader	1 199 280

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

** Uppskattade driftkostnader är jämförbara med andra objekt.

*** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar	<u>1 199 280</u>
Summa intäkter	1 199 280

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	%	kr	kr	kr/mån
1	5 ROK	129	5,0000%	3 450 000	59 964	4 997
2	5 ROK	129	5,0000%	3 395 000	59 964	4 997
3	5 ROK	129	5,0000%	3 450 000	59 964	4 997
4	5 ROK	129	5,0000%	3 450 000	59 964	4 997
5	5 ROK	129	5,0000%	3 395 000	59 964	4 997
6	5 ROK	129	5,0000%	3 395 000	59 964	4 997
7	5 ROK	129	5,0000%	3 395 000	59 964	4 997
8	5 ROK	129	5,0000%	3 395 000	59 964	4 997
9	5 ROK	129	5,0000%	3 450 000	59 964	4 997
10	5 ROK	129	5,0000%	3 595 000	59 964	4 997
11	5 ROK	129	5,0000%	3 495 000	59 964	4 997
12	5 ROK	129	5,0000%	3 395 000	59 964	4 997
13	5 ROK	129	5,0000%	3 395 000	59 964	4 997
14	5 ROK	129	5,0000%	3 395 000	59 964	4 997
15	5 ROK	129	5,0000%	3 395 000	59 964	4 997
16	5 ROK	129	5,0000%	3 395 000	59 964	4 997
17	5 ROK	129	5,0000%	3 395 000	59 964	4 997
18	5 ROK	129	5,0000%	3 395 000	59 964	4 997
19	5 ROK	129	5,0000%	3 395 000	59 964	4 997
20	5 ROK	129	5,0000%	3 395 000	59 964	4 997
20		2 580	100,00%	68 420 000	1 199 280	99 940

Kostnaden för lägenhetens värme, vatten, förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

Area m ²	Värmekostnad kr/år (65 kr/m ²)	Vattenkostnad kr/år (35 kr/m ²)	Elkostnad/år	Försäkring/år
129	ca 8 500	ca 4 500	ca 3 756	ca 7 800

8.1 NYCKELTAL

Insats per m ² BOA	26 519 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	93 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	465 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA	37 573 kr
Föreningslån per m ² BOA	11 073 kr
Amortering per m ²	0 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivningar per m ² BOA	140 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖUTSIKTEN I GLASBERGA


9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

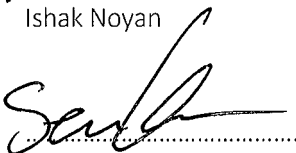
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, 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.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

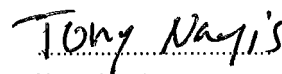
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Södertälje den 2019-06-17

Bostadsrättsföreningen Sjöutsikten i Glasberga


Ishak Noyan


Sebastian Olofsson


Tony Nayis

Bilaga 1 . Prognos med känslighetsanalys

BILAGA 1 PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	857 080	857 080	857 080	857 080	857 080	852 795	848 448	844 038	839 566	835 029	830 428	806 410
Avskrivningar	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	239 000	243 780	248 656	253 629	258 701	263 875	269 153	274 536	280 027	285 627	291 340	321 663
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift												184 159
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	103 200	105 264	107 369	109 517	111 707	113 941	116 220	118 544	120 915	123 334	125 800	138 894
Amortering	-	-	-	-	-	142 847	144 896	146 974	149 082	151 220	153 389	164 709
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 199 280	1 206 124	1 213 105	1 220 225	1 227 488	1 373 458	1 378 716	1 384 093	1 389 590	1 395 210	1 400 957	1 615 835
Årsavgift kr/kvm/år	465	467	470	473	476	532	534	536	539	541	543	626
Underskott avskrivning - avsättning underhåll	- 256 800	- 254 736	- 252 631	- 250 483	- 248 293	- 103 212	- 98 884	- 94 482	- 90 003	- 85 446	- 80 811	- 221 106
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 199 280	1 206 124	1 213 105	1 220 225	1 227 488	1 373 458	1 378 716	1 384 093	1 389 590	1 395 210	1 400 957	1 615 835
Kassaflöde												
Intäkter	1 199 280	1 206 124	1 213 105	1 220 225	1 227 488	1 373 458	1 378 716	1 384 093	1 389 590	1 395 210	1 400 957	1 615 835
Kostnader	- 1 096 080	- 1 100 860	- 1 105 736	- 1 110 709	- 1 115 781	- 1 116 670	- 1 117 601	- 1 118 574	- 1 119 593	- 1 120 657	- 1 121 767	- 1 312 232
Återinförda avskrivningar												
Kassaflöde för löpande drift	103 200	105 264	107 369	109 517	111 707	256 788	261 116	265 518	269 997	274 554	279 189	303 603
Amorteringar	-	-	-	-	-	- 142 847	- 144 896	- 146 974	- 149 082	- 151 220	- 153 389	- 164 709
Investeringar												
Summa kassaflöde	103 200	105 264	107 369	109 517	111 707	113 941	116 220	118 544	120 915	123 334	125 800	138 894
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	28 580 000	29 151 600	29 734 632	30 329 325	30 935 911	31 554 629	32 185 722	32 829 436	33 486 025	34 155 746	34 838 861	38 464 917
Föreningslån	28 569 333	28 569 333	28 569 333	28 569 333	28 569 333	28 426 486	28 281 591	28 134 617	27 985 535	27 834 314	27 680 925	26 880 342

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 360000 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt	465	467	470	473	476	532	534	536	539	541	543	626
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	465	578	581	584	587	643	643	644	645	646	647	710
2. Dagens räntenivå +2%	465	689	692	694	697	753	753	753	753	754	754	814
1. Dagens räntenivå - 1%	465	357	359	362	365	422	425	427	430	433	436	508
2. Dagens räntenivå - 2%	465	246	249	251	254	312	314	317	319	322	324	412
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	465	469	473	477	481	540	543	546	549	552	556	642
2. Dagens inflationsnivå +2%	465	470	476	481	487	547	552	557	562	568	574	678
1. Dagens inflationsnivå -1%	465	466	468	469	470	525	525	525	525	524	524	523
2. Dagens inflationsnivå -2%	465	465	465	465	465	519	517	515	514	512	510	502

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Sjöutsikten i Glasberga*, organisationsnummer 769637-4110, daterad 2019-06-17 får härmed avge följande intyg.

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 bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

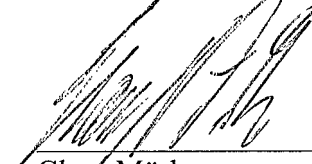
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

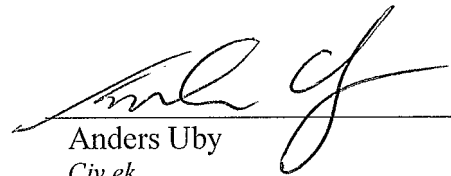
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-09-10



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

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:

Kostnadskalkyl, 2019-04-11
 Registreringsbevis
 Stadgar
 Fastighetsinformation
 Beräkning taxeringsvärde
 Bygglov Södertälje kommun, 2019-04-23
 Anskaffningskostnadsberäkning
 Andelsöverlåtelseavtal samt reverser i koncept
 Köpebrev i koncept
 Plan- och fasadritningar samt situationsplan
 Entreprenadavtal, UAB Arzenta, 2019-05-23, MDN Fint Hem, 2019-05-03, Gfa Bygg AB, 2019-05-23, Q-nox Bygg AB, 2019-05-23, PML Svets & VVS AB, 2019-05-20
 Garanti och utfästelse, AB Properties, 2019-06-17
 Bankoffert SEB, 2019-04-10
 Försäkringsoffert, Nordeuropa Försäkring AB, 2019-09-03