

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIDBYNÄSPARK 3
ORGNR 769637-0795

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SID

1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Försäkring	5
4. Förvärvskostnader och taxeringsvärde	6
5. Finansieringsplan	6
6. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos	7
7. Lägenhetsförteckning	8
8. Resultatprognos, Kassaflödesprognos och Nyckeltal	9
9. Särskilda förutsättningar	10
10. Underskrifter	11

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vidbynäspark 3, orgnr 769637-0795, i Nykvarns kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen enligt stadgarna.

Föreningen avser att avstycka och att förvärva del av fastigheten Vidbynäs 1:91 i Nykvarns kommun. Lagfaren ägare till fastigheten är idag Bostadsrättsföreningen Vidbynäspark 1, orgnr 769633-7356. Den avstyckade fastigheten kommer att paketeras i Home by Home Fastigheter AB, orgnr 559107-3357 och förvärfas av bostadsrättsföreningen genom köp av samtliga aktier i bolaget.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har ingått entreprenad- och uppdragsavtal Home by Home in Sweden AB, orgnr 556873-6077 i syfte att på fastigheten uppföra tolv lägenheter. De tolv lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Inflyttning tillika tillträde kommer att ske på upplåtelsedagen, detta kommer att ske 2019-12-31.

Husen ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Föreningen kan komma att ingå i en gemensamhetsanläggning med runtomkringliggande föreningar avseende vägar och belysning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. **Eventuellt förändrade förvärvskostnader jämfört med beräknad anskaffningskostnad enligt avsnitt 4, kommer att avräknas mot kontraktssumman för köp av aktierna.** Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Beräkning av driftskostnader utgår ifrån erfarenhetssiffror. Låneräntan utgör en schablonränta på 2,9% och i planen görs årligen en schablonmässig höjning men 0,35% åren 11 till 16 för att utgående ränta år 16 skall uppgå till 5%. Räntesats enligt låneoffert från banken understiger schablonräntan nyttjad i planen. Kalkylen innehåller avrundningar.

Föreningen avser avstycka och att förvärva del av fastigheten Vidbynäs 1:91 i Nykvarns kommun genom köp av samtliga aktier i Home by Home Fastigheter AB, orgnr 559107-3357 som vid tillfället kommer att vara civilrättslig ägare. Bostadsrättsföreningen kommer sedan att förvärva fastigheten av bolaget, varefter bolaget likvideras. Förvärvet av fastigheten sker till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006. Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår vid förvärvet till 7 787 000 kronor.

Redovisningen av förvärvet av fastighet genom köp av aktiebolag kommer att redovisas enligt RedU9 och K3. Detta innebär att efter att fastigheten köpts ut från aktiebolaget kommer en nedskrivning av aktier att mötas av en utdelning från dotterbolag på samma summa. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet och egna kapital. Däremot kommer föreningen endast att som omkostnadsbelopp kunna tillgodoräkna sig det belopp som fastigheten

köps från aktiebolaget för och inte köpeskillingen för aktiebolaget. Detta medför i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheten att köpeskillingen till stor del skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheten i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

Föreningens årsavgift skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första sexton åren. Under avsnitt 6. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos redovisas styrelsens prognos för intäkter år 1, samt vilka poster som innefattas i prognoserna för Utbetalningar år 1 samt Bokföringsmässiga kostnader år 1. För att täcka prognosticerade underhållskostnader görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond samt en årlig avsättning på 40 kr/kvm.

Föreningen har ingått ett entreprenad- och uppdragsavtal med Home by Home in Sweden AB, orgnr 556873-6077, som löpande kommer att fakturera föreningen för detta. I detta avtal ingår följande moment:

- Att på totalentreprenad uppföra tolv lägenheter på avstyckad del av Fastigheten Vidbynäs 1:91 i Nykvarns kommun.
- Ombesörja och bekosta föreningens verksamhet och administration under projektiden
- Åtagande hänförliga till rollen som byggherre och beställare av entreprenaden
- Samtliga kostnader som åvilar byggherren som anslutningsavgifter, byggnadskreditiv, in-teckningskostnader, myndighetskostnader, förstudier mm ingår i uppdraget
- Upphandla finansiering ingår i uppdraget
- Ombesörja och bekosta försäljningen ingår i uppdraget
- Kostnaden för pantbrev, ränta på byggnadskreditivet samt övriga momsfria poster debiteras bostadsrättsföreningen direkt och avräknas från beställningssumman
- Anbudet förutsätter att föreningen förvärvar samtliga aktier i Home by Home Fastigheter AB, orgnr 559107-3357, samt att avstyckning godkänts av Lantmäteriet / Inskrivningsmyndigheten.
- Eventuellt förändrade förvärvskostnader för föreningen kommer att avräknas mot kontraktssumman för köp av aktierna.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeskrivning

Fastighet	Avstyckning av Vidbynäs 1:91 i Nykvarn
Adress	Vidbynäs Allé, 155 91 Nykvarn
Kommun	Nykvarn
Län	Stockholms Län
Tomt	2 100 kvm (vilket utgör den avstyckade delen)

Byggnadsbeskrivning

Byggnad: Två byggnader innefattande tolv lägenheter. Byggnaderna är i två plan med loft.

Byggnadsår: 2018-2019

Antal lägenheter:	Tolv lägenheterlägenheter, Total bostadsyta 1 272 kvm
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Trä.
Mellanbjälklag:	Trä.
Bärande väggar:	Trä.
Icke bärande väggar:	Stålregel med skivor av gips
Yttertak:	Takstomme av trä, underlagstak av råspont och underlagspapp. Yttertaksbeklädnad av tegelpannor.
Fasad:	Sockel av cementburen skiva. Fasadbeklädnad av träpanel. Fönsterbleck, listbeslag, avvattning av behandlad plåt.
Balkonger:	Beläggning av betong. Väggar av behandlad träpanel. Räcke av glas och aluminium.
Installationer:	Uppvärmning med vattenburen värme. Distribution via golvslingor. Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning.
Fönster:	3-glas fönster i trä med utsida av aluminium.
Dörrar:	Entréparti i aluminium, säkerhetsdörrar till lägenheter.
Brandteknisk klass:	Husen utgörs av BR3-Byggnad.
Värme:	Elvärmepanna som fördelar vattenburen värme via golvslingor.

Gemensamma anordningar

Anläggning för Tv, bredband och telefoni sker genom gruppanslutning.

Ledningar för vatten, spill och dagvatten samt kraft och belysning.

Lägenhetsbeskrivning

Hall: Golv i keramiska plattor. Målade väggar och tak. Garderob och hatthylla.

Kök:	Golv i eklamell. Målade väggar och tak. Inbyggnadsugn under induktionshäll, köksfläkt, diskmaskin. Kyl-och frys. Rostfria vitvaror av instegsmodell. Skåp och bänkinredning med luckor. Typ Marbodal eller likvärdig.
Hygienrum:	Keramiska plattor på golv. Keramiska plattor på vägg. Målat tak. Duschhörna med glasdörrar, kommod med handfat, Wc stol. Tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum:	Golv i eklamell. Målade väggar och tak.
Övriga rum:	Golv i eklamell. Målade väggar och tak. Garderober i sovrum
Lägenhetsförråd:	I separata byggnader på markplan och i lgh på övre plan.
Parkering.	Asfaltsbeläggning.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gräsytor, belysning, kör- och gångvägar mm.

Parkering

Tolv bilplatser.

3. Försäkring

Fastigheten fullvärdesförsäkras hos IF med styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för medlemmarna. Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske efter det att tillstånd till upplåtelse erhållits av Bolagsverket och planen registrerats. Säkerhet för insatser kommer att lämnas av BRIM eller motsvarande.

4. Förvärvskostnader och taxeringsvärde

Köpeskilling för aktier och fastighet	25 120 000 kr
Kvarstående entreprenadkostnad inkl byggherrekostnad	17 500 000 kr
Lagfartskostnader (beräknas på 7 887 000 kr)	120 000 kr
Övrigt	10 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad, kronor	42 750 000 kr

Likviditetsreserv/Initial reparationsfond **50 000 kr**

Summa att finansiera, kronor **42 800 000 kr**

Beräknat taxeringsvärde för 2019

Byggnad	15 400 000 kr
Mark	2 383 000 kr
Summa	17 783 000 kr

***Fördelning anskaffningsvärde byggnad och mark**

Byggnad	37 021 312 kr
Mark	5 728 688 kr
Summa	42 750 000 kr

**Avser anskaffningskostnad exkl Likviditetsreserv/Initial reparationsfond*

5. Finansieringsplan

	Belopp	Räntesats	Räntor år 1	Amortering år 1 0,5%/år	Summa år 1
Lån	15 260 000 kr	2,90%	442 540 kr	76 300 kr	518 840 kr
Summa lån	15 260 000 kr	2,90%	442 540 kr	76 300 kr	518 840 kr

Insatser + Upplåtelseavgifter 27 540 000 kr
Summa finansiering **42 800 000 kr**

Finansiering via medlemsinsats	64%
Finansiering via kreditinstitut	36%
Totalt	100%

Schablonränta som nyttjas i planens beräkningar uppgår till 2,90%, vilket överstiger ränta enligt offert från banken. Krediten kommer att fördelas på tre lån med lika stor andel vardera på bindningstiderna 90 dagar, 3 år och 5 år. Enligt offert från Handelsbanken 2018-11-28 uppgår 90 dagars till 1,45%, 3 år till 1,45% och 5 år till 1,85%.

Lånet amorteras enligt bankoffert med 0,5% motsvarande 76 300 kr / år de första fem åren. Därefter amorteras lånet enligt 95-års serieplan

Säkerhet utgörs av pantbrev i fastighet.

6. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos

Kapitalkostnader			
Räntor	442 540 kr	348 kr/kvm	
Avskrivningar	370 213 kr	291 kr/kvm	
Summa kapitalkostnader	812 753 kr	639 kr/kvm	
<i>Avskrivningar beräknas till 1 % av fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark</i>			
Driftskostnader			
Försäkringar/Bankavgifter	20 000 kr	16 kr/kvm	
Administration	30 000 kr	24 kr/kvm	
Renhållning	20 000 kr	16 kr/kvm	
Vatten	0 kr	0 kr/kvm	Åvilar bostadsrättshavarna
Sophantering	0 kr	0 kr/kvm	Åvilar bostadsrättshavarna
Värme	0 kr	0 kr/kvm	Åvilar bostadsrättshavarna
TV/Internet	0 kr	0 kr/kvm	Åvilar bostadsrättshavarna
Fastighetsel	0 kr	0 kr/kvm	Åvilar bostadsrättshavarna
Övrigt	20 000 kr	16 kr/kvm	
Summa driftskostnader, *1	90 000 kr	71 kr/kvm	
Övriga kostnader			
Fastighetsavgift (eller motsv.) *2	0 kr	0 kr/kvm	
Summa bokföringsmässiga kostnader år 1, SEK	902 753 kr	710 kr/kvm	
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar	50 880 kr	40 kr/kvm	
<i>Avsättning beräknas schablonmässigt med 40 kr/kvm</i>			
Räntor	442 540 kr	348 kr/kvm	
Amorteringar	76 300 kr	60 kr/kvm	
Summa driftskostnader	90 000 kr	71 kr/kvm	
Summa övriga kostnader	0 kr	0 kr/kvm	
Summa utbetalningar inkl avsättning för underhåll år 1, SEK	659 720 kr	519 kr/kvm	
Årsavgifter, *3	629 000 kr	494 kr/kvm	
Övriga intäkter			
Ränteintäkter	0 kr	0 kr/kvm	
Parkering 12 st	36 000 kr	28 kr/kvm	
Summa övriga intäkter	36 000 kr	28 kr/kvm	
Summa intäkter år 1, SEK	665 000 kr	523 kr/kvm	
Kassaflödesprognos			
Summa intäkter	665 000 kr	523 kr/kvm	
Summa bokföringsmässiga kostnader	-902 753 kr	-710 kr/kvm	
Återföring avskrivning	370 213 kr	291 kr/kvm	
Summa kassaflöde från löpande drift år 1	132 460 kr	104 kr/kvm	
Amortering	-76 300 kr	-60 kr/kvm	
Investering	0 kr	0 kr/kvm	
Summa kassaflöde år 1	56 160 kr	44 kr/kvm	
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	50 000 kr	39 kr/kvm	
Summa ackumulerad kassa år 1	106 160 kr	83 kr/kvm	

*1 Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

*2 Fastighetsavgift eller motsvarande kommer enligt nuvarande regler påföras först år 16.

*3 Föreningens årsavgift skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första sexton åren.

7. Lägenhetsförteckning

Lgh.nr	Antal rum	Kvm	Insats	Upplåtelseavgift	Total Insats + Upplåtelseavgift	Insats/ kvm	Årsavgift/ månad	Årsavgift	Årsavgift/ kvm	Andelstal
1	3	93	1 695 000	700 000	2 395 000	25 753	4 139	49 662	534	7,895%
2	4	119	1 495 000	700 000	2 195 000	18 445	4 598	55 171	464	8,771%
3	3	93	1 695 000	700 000	2 395 000	25 753	4 139	49 662	534	7,895%
4	4	119	1 495 000	700 000	2 195 000	18 445	4 598	55 171	464	8,771%
5	3	93	1 695 000	700 000	2 395 000	25 753	4 139	49 662	534	7,895%
6	4	119	1 495 000	700 000	2 195 000	18 445	4 598	55 171	464	8,771%
7	3	93	1 695 000	700 000	2 395 000	25 753	4 139	49 662	534	7,895%
8	4	119	1 495 000	700 000	2 195 000	18 445	4 598	55 171	464	8,771%
9	3	93	1 695 000	700 000	2 395 000	25 753	4 139	49 662	534	7,895%
10	4	119	1 495 000	700 000	2 195 000	18 445	4 598	55 171	464	8,771%
11	3	93	1 695 000	700 000	2 395 000	25 753	4 139	49 662	534	7,895%
12	4	119	1 495 000	700 000	2 195 000	18 445	4 598	55 171	464	8,771%
12		1272	19 140 000	8 400 000	27 540 000	21 651	52 417	629 000	494	100,000%

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till andelstal i ekonomisk plan, kommer att bära sin del av föreningens utbetalningar inklusive amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet

Parkeringsplatser hyrs ut enligt separat avtal 250 kr / månad / parkering.

Kostnaden för lägenhetens värme, vatten, förbruknings el, kabel-tv/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift" ovan. Detta beräknas till en kostnad motsvarande 1 850 kr / månad avseende värme, vatten, förbruknings el, sophantering och hemförsäkring. Kostnaden för bredband beräknas till 300 kr per månad. Kostnaden är bedömd utifrån beräknade schabloner och kan komma att variera beroende av förbrukning samt tecknat avtal.

Lägenhetsytorna är uppmätta på ritning.

9. Särskilda förutsättningar

- I. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- II. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgiften skall gälla lägenheternas andelstal.
- III. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) och pantsättningsavgift till högst 1% av prisbasbeloppet.
- IV. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens ansvar" i föreningens stadgar.
- V. Bostadsrättshavaren skall ha en tecknad hemförsäkring, föreningen svarar för att teckna bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.
- VI. Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnader för lägenhetens värme, vatten, förbruknings el, kabel-tv/bredband. Varje lägenhetsinnehavare har egen elmätare och abonnemang. Kostnaden kan därmed komma att variera i relation till förbrukning.
- VII. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Underskrifter följer på separat sida

Stockholm den 11 januari 2019

Bostadsrättsföreningen Vidbynäspark 3, orgnr 769637-0795

Elin Kelldén

Elin Sofia Kelldén

Per Ove Ljungberg

Per Ove Ljungberg

Claudia Stenberg

Claudia Stenberg

2019030706317

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Vidbynäspark 3*, organisationsnummer 769637-0795 daterad 2019-01-11 får härmed avge följande intyg.

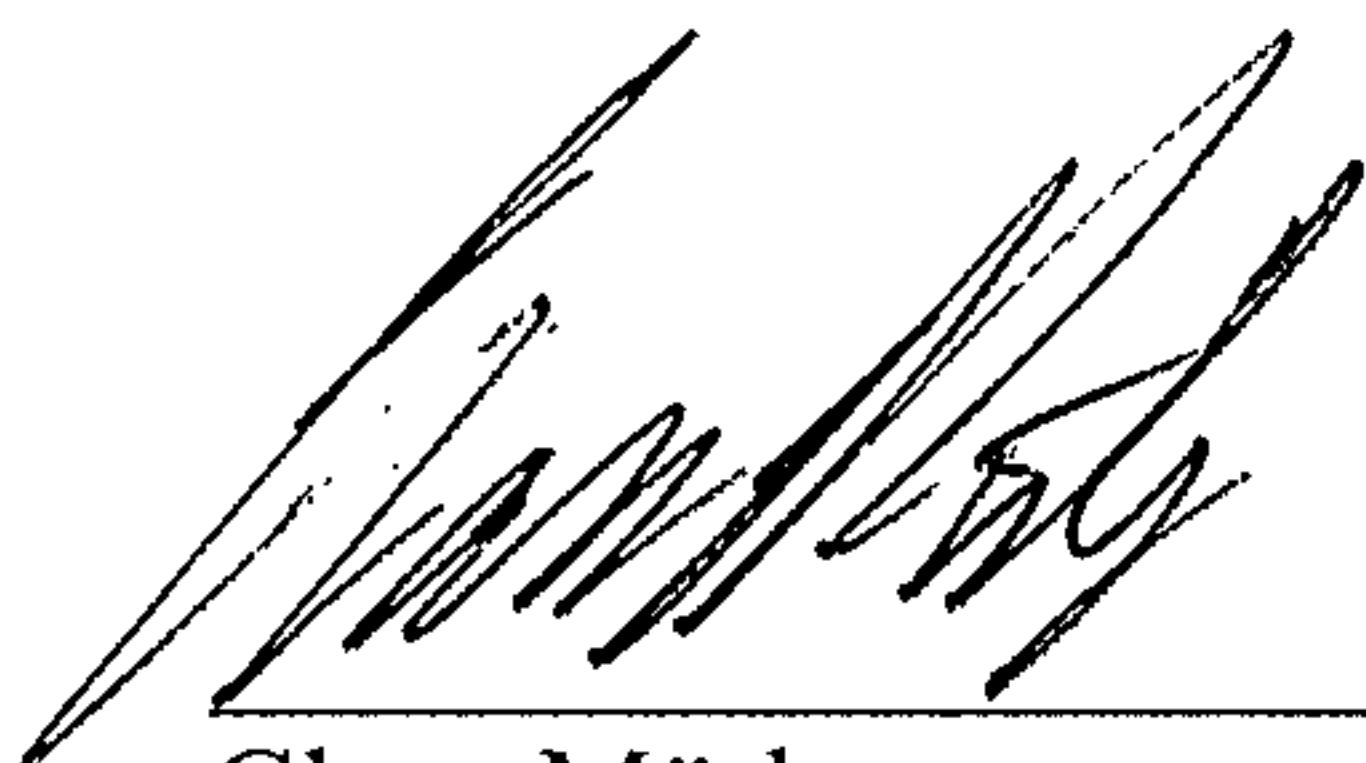
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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.

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

Stockholm 2019-02-05



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

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:

Registreringsbevis

Stadgar

Ansökan om lantmäteriförrättning gällande avstyckning

Karta avstyckning

Fastighetsinformation

Beräkning taxeringsvärde

Aktieöverlåtelseavtal, 2019-01-11

Proformabalansräkning, 2018-12-18

Revers, 2019-01-11

Köpeavtal fastighet, 2019-01-11

Skuldebrev, 2019-01-11

Lagfartsansökan, 2019-01-11

Ansökan om ändring av bygglov

Bygglovsritningar

Delegationsbeslut bygglovsändring, 2019-01-25

Totalentreprenadkontrakt Home by Home in Sweden AB, 2019-01-11

Bankoffert Handelsbanken, 2018-11-28