

Ekonomisk plan för

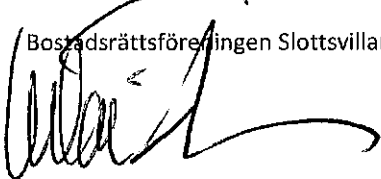
Bostadsrättsföreningen Slottsvillan

769624-6284

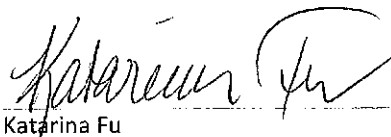
Stockholms kommun

Stockholm 2016-12-06

Bostadsrättsföreningen Slottsvillan



Urban Eriksson



Katarina Fu



Andreas Bexell

2017010503461

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Finansieringsplan	5
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7.	Lägenhetsförteckning	7
8.	Nyckeltal	7
9.	Ekonomisk prognos	8
10.	Känslighetsanalys	9
11.	Särskilda förhållanden	9

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

2017010503462

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Finansieringsplan	5
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7.	Lägenhetsförteckning	7
8.	Nyckeltal	7
9.	Ekonomisk prognos	8
10.	Känslighetsanalys	9
11.	Särskilda förhållanden	9

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Slottsvillan /769624-6284/ som registrerats hos Bolagsverket 2012-04-12 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen har förvärvat Ulfunda Fastighets VI AB /556837-8474/ ("Dotterbolaget") som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Prästgården 7. Föreningen har därefter genom en s k underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av Dotterbolaget till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget kommer att säljas. Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten. På fastigheten har föreningen uppfört och iordningställt 8 st parhus med totalt 16 lägenheter vilka upplåts med bostadsrätt.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under januari 2017. Inflyttning och slutbetalning beräknas ske fr o m mars 2017.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Prästgården 7
Adress:	Siggedalsvägen 1-12, 14, 16, 18, 20
Fastighetens areal:	5 480 kvm
Bostadsarea (BOA):	2032 kvm
Antal bostadslägenheter:	16 st
Byggnadsår:	2017
Husets utformning:	8 parhus
Parkeringsplatser:	16 st. En plats per bostadsrätt belägen inom respektive bostadsrätts skötselområde

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Officialservitut väg, förmån.

Beskrivning: rätt till in- och utfart över stamfastigheten (olokaliserat servitut).

Byggnader:	
Grundläggning:	Platta på mark
Antal våningar:	3
Stomme:	Trä
Fasad:	Trä
Bjälklag:	Trä
Takbjälklag:	Trä
Yttertak:	Sedum
Balkonger/uteplats:	Uteplats, balkong i trä

2017010503464

Fönster:	3 glas
Portar/dörrar:	Säkerhetsdörr
Förråd:	Kallförråd i trä
Gemensamma anordningar:	
Sophantering:	Sopkärl i gemensam bod
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Kommunalt
Uppvärmning:	Uppvärmning av luft och varmvatten med frånluftsvärmepump. Bostadsrätthavaren tecknar ett eget abonnemang med elleverantör
Ventilation:	FX-system
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till Stokabs fibernät
Lägenhetsbeskrivning:	
Entréutrymme/hall:	Målade väggar och tak, klinker på golv
Kök:	Kök med kyl och frys, ugn, fläkt och spishäll
Badrum:	WC, handfat och ett badrum med dusch, tvättmaskin och torktumlare samt ett badrum med badkar. Kaker på väggar och klinker på golv
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak
Övriga rum:	Parkettgolv, målade väggar och tak
Övrigt:	Skötselområde, enligt markering i upplåtelseavtal

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 162 620 000 kr

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad 162 620 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån 18 000 000 kr
Insatser 112 000 000 kr
Upplåtelseavgifter 32 620 000 kr

Summa finansiering 162 620 000 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Bankoffert har lämnats 2016-11-22 med en snittränta om ca 1,5 %. Denna kan komma att justeras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning.

Räntan har beräknats utifrån ett antagande om 3,5 % ränta i kostnadskalkyl men då bankens villkor har förändrats sedan dess kommer föreningen att tillämpa en rak amortering motsvarande 1% av föreningens lån med avdrag för föreningens fondavsättning. Resterande summa läggs som en räntereserv.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	4 500 000	1 år	1,13%	50 850 kr
Lån 2	4 500 000	1 år	1,13%	50 850 kr
Lån 3	9 000 000	5 år	1,86%	167 400 kr
Summa	18 000 000			269 100 kr
Räntekostnad, år 1				269 100 kr
Räntereserv, år 1				180 900 kr
Amortering, år 1				98 720 kr

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 548 720 kr

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 89 705 514 kr
Avskrivningsbelopp: 897 055 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

2017010503466

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Fastighetsel	5 000 kr
Vatten och avlopp	36 000 kr
Sophämtning	20 000 kr
Snöröjning	35 000 kr
Försäkringar	30 000 kr
Ekonomisk förvaltning	27 500 kr
Revision	12 500 kr
Fastighetsskötsel	28 000 kr
TV/bredband/tele	12 000 kr
Löpande underhåll/driftsreserv	133 200 kr
Arvode styrelse	10 000 kr

Summa driftskostnader

349 200 kr

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- El för drift av frånluftsvärmepump och uppvärmning av varmvatten, beräknad kostnad 11 200 kr/år (vid en antagen värmeenergianvändning om 60 kWh/kvm/år).
- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring
- Bostadsrättshavaren har att på egen hand ombesörja och bekosta underhåll av skötselområdet, inklusive bland annat mark och parkeringsplats.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2013 - 2015, beräknats till:

varav mark bostäder

varav byggnad bostäder

54 288 000 kr

32 640 000 kr

21 648 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt

0 kr

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 40 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 40 kr/kvm BOA och LOA.

Fondavsättning 40 kr/kvm BOA och LOA

81 280 kr

Summa fondavsättning, år 1

81 280 kr

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER

979 200 kr

2017010503467

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder	979 200 kr
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	979 200 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Adress	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
Siggedalsvägen 1	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Siggedalsvägen 2	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Siggedalsvägen 3	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Siggedalsvägen 4	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Siggedalsvägen 5	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Siggedalsvägen 6	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Siggedalsvägen 7	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Siggedalsvägen 8	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Siggedalsvägen 9	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Siggedalsvägen 10	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Siggedalsvägen 11	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Siggedalsvägen 12	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Siggedalsvägen 14	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Siggedalsvägen 16	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Siggedalsvägen 18	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Siggedalsvägen 20	6-7	127	6,25%	7 000 000	61 200	5 100
Summa		2 032	100,00%	112 000 000	979 200	81 600

För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna plan har upplåtelseavgifterna uppskattats till totalt 32 620 000 kronor. Summan av upplåtelseavgifter kan komma att avvika från 32 620 000 kronor.

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA)

Anskaffningskostnad per kvm	80 030 kr
Belåning per kvm år 1	8 858 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	71 171 kr
Driftskostnader per kvm år 1	172 kr
Årsavgift per kvm år 1	482 kr

9. EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter *	979 200	1 019 629	1 026 930	1 034 406	1 042 062	1 192 565	1 326 603
Summa inbetalningar	979 200	1 019 629	1 026 930	1 034 406	1 042 062	1 192 565	1 326 603
Utbetalningar							
Ränta *	269 100	300 919	299 438	297 958	296 477	437 660	522 230
Räntereserv	180 900	180 900	180 900	180 900	180 900	180 900	180 900
Amortering *	98 720	98 720	98 720	98 720	98 720	98 720	98 720
Driftskostnader	349 200	356 184	363 308	370 574	377 985	385 545	425 673
Summa utbetalningar	897 920	936 723	942 366	948 151	954 082	1 102 825	1 227 523
Fond för yttre underhåll/kassa	81 280	82 906	84 564	86 255	87 980	89 740	99 080
Saldo	0	0	0	0	0	0	0

1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.

2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos satts en räntesats om 1,5 % från år 2 till 5 såvitt avser lån med bindningstid om 1 år, en räntesats om 2,5 % från år 6 till 10 såvitt avser föreningens samtliga lån och därefter en räntesats om 3 %.

3) Föreningen tillämpar rak amortering.

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	979 200	1 019 629	1 026 930	1 034 406	1 042 062	1 192 565	1 326 603
Summa intäkter	979 200	1 019 629	1 026 930	1 034 406	1 042 062	1 192 565	1 326 603
Kostnader							
Ränta	269 100	300 919	299 438	297 958	296 477	437 660	522 230
Räntereserv	180 900	180 900	180 900	180 900	180 900	180 900	180 900
Avskrivningar	897 055	897 055	897 055	897 055	897 055	897 055	897 055
Driftskostnader	349 200	356 184	363 308	370 574	377 985	385 545	425 673
Summa kostnader	1 696 255	1 735 058	1 740 701	1 746 487	1 752 417	1 901 160	2 025 858
Beräknat resultat *	-717 055	-715 430	-713 771	-712 080	-710 355	-708 595	-699 255

4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.

FÖRENINGENS ÅRSavgiftsuttag							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	979 200	1 019 629	1 026 930	1 034 406	1 042 062	1 192 565	1 326 603
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	482	502	505	509	513	587	653
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	1 696 255	1 735 058	1 740 701	1 746 487	1 752 417	1 901 160	2 025 858
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	835	854	857	859	862	936	997

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	1,50%	1,68%	1,68%	1,68%	1,68%	2,50%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 032	2 032	2 032	2 032	2 032	2 032	2 032

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	979 200	1 019 629	1 026 930	1 034 406	1 042 062	1 192 565	1 326 603
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	482	502	505	509	513	587	653
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	1 159 200	1 198 642	1 204 955	1 211 445	1 218 113	1 367 629	1 500 680
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	570	590	593	596	599	673	739
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %							
Årsavgift, totalt	1 339 200	1 377 654	1 382 981	1 388 483	1 394 165	1 542 693	1 674 757
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	659	678	681	683	686	759	824
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	979 200	1 023 934	1 035 755	1 047 975	1 060 606	1 216 324	1 380 380
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	482	504	510	516	522	599	679
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %							
Årsavgift, totalt	979 200	1 028 238	1 044 666	1 061 809	1 079 698	1 241 025	1 439 066
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	482	506	514	523	531	611	708

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 40 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 40 kr/kvm BOA och LOA.
3. ALM Equity lämnar garanti vad gäller förvärv av ev osålda lägenheter i projektet som omfattar att ALM Equity eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som ej sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Slottsvillan /769624-6284/ 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.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

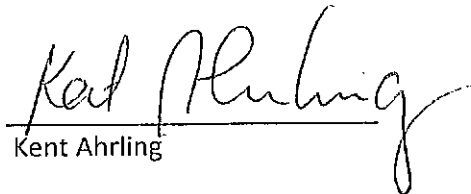
Mot bakgrund av den företagna granskningen bedömer vi att beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2016-12-06



Anders Berg

Stockholm 2016-12-06



Kent Ahrling

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilagor ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Slottsvillan /769624-6284/

Registreringsbevis Brf Slottsvillan, 2016-11-14
Stadgar Brf Slottsvillan, 2016-11-14
FDS Stockholm Prästgården 7, 2016-11-09
Beräkning köpeskilling, 2016-12-01
Offert finansiering Swedbank, 2016-11-22
Beräkning taxeringsvärde, odaterad
Värdeområdeskarta
Offertbrev från Länsförsäkringar, 2016-11-18
VA Stockholm taxa 2016
Offert ekonomisk förvaltning Rådum, 2016-02-09
Offert fastighetsskötsel Rådum, 2016-02-09
Offert Brf-försäkring Howden, odaterad
Offert entreprenad Persson & Bergström Förvaltning AB, 2016-12-02
Avtal om överlåtelse av aktier jämte bilagor, 2014-06-11
Fastighetsöverlåtelseavtal jämte bilagor, 2014-06-12
Entreprenadförsäkring Länsförsäkringar, 2015-12-10
Totalentreprenadkontrakt, 2015-06-30
Ritningar och bygglovshandlingar
Bolagsverket, beslut om att ta in förskott, 2016-10-03
Beräkning avskrivning
Överenskommelse om övertagande av betalningsansvar, 2016-12-05
Avtal avseende hantering av osålda lägenheter och årsavgifter, 2016-12-05
Fastställande av slutlig kostnad 2016-12-05
Tilläggsavtal till Aktieöverlåtelseavtal, 2016-12-05
Garanti avseende anskaffningskostnad, 2016-12-05