

2019111502575

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Söderprakten

Org. nr. 769634-2117

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERPRAKTEN

201911502576

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL	4
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	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	6
8.1. NYCKELTAL	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERPRAKTEN

2019111502577

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Söderpraktan, org.nr 769634-2117, som registrerats hos Bolagsverket den 14 mars 2017 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.

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.

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

Föreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Högmora 3:93, 3:94, 3:95, 5:29, 5:30, 5:32 och 5:40 ("Fastigheterna")
Kommun:	Huddinge
Adress:	Grankärrsvägen 24-28, 30-34, 36-40 och Södervägen 5 A-C, 5 D-F, 7 A-C, 7 D-F
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	Totalt 7.510 kvm

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Högmora delområde ii	2015-03-23 Laga kraft 2015-04-13 Genomf.start: 2015-04-16 Genomf.slut: 2030-04-15	0126K-16044
Rättigheter	Ändamål	Beteckning
Officialservitut, last	Utrymme för GA för VA	0126K-16374.1
Gemensamhetsanläggningar	Ändamål	Datum
Huddinge Högmora GA:9	Väg	0126K-16374
Huddinge Högmora GA:10	Utrymme för GA för VA	0126K-16374.1
Övriga bestämmelser och utredningar	Datum	Akt
Avgränsat område för fördelning av gatukostnad: område kring högmoravägen, delområde 2	2014-01-30	0126K-16478

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnader:	7 parhus och 7 Studiohus
Antal lägenheter:	21 bostadsrättslägenheter
Byggnadsår:	2019-2020
Grund:	Platta på mark
Stomme/Fasad:	Sten/Puts
Yttertak:	Papp och tegelpannor

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERPRAKTEN

2019111502578

Fönster:	3-glas
Värme:	Luftvärmepump, vattenburen golvvärme
Vatten och avlopp:	Kommunalt Va-nät
Ventilation:	Mekanisk frånluft

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

21 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum, se avsnitt 8.

7 lägenheter à 143 kvm	1.001 kvm
7 lägenheter à 70 kvm	490 kvm
7 lägenheter à 44 kvm	308 kvm
	<hr/>
	1.799 kvm

Köksinredning:	Modern skåpinredning, spishäll, diskbänk, ugn, kyl, frys, diskmaskin och micro. Golv belagda med parkett och målat innertak.
Badrum:	Tvättställ, wc, badkar, tvättmaskin/torktumlare och värmepump. Golv belagda med klinker, målat innertak och väggar klädda med kakel.
Wc-rum:	Vissa lägenheter har ett extra wc-rum med tvättställ och wc samt golv belagda med klinker, målade innertak och väggar klädda med kakel.
Tvätttrum:	Vissa lägenheter har ett separat tvätttrum med tvättställ, tvättmaskin/torktumlare och värmepump. Golv belagda med klinker, målade innertak och målade väggar.
Badrum övre plan:	Lägenheter med två plan har badrum även på övre plan med tvättställ, wc, badkar/dusch. Golv belagda med klinker, målade innertak och väggar klädda med kakel.
Sovrum:	Målade väggar och tak samt golv belagda med parkett. Garderob i det ena sovrummet.
Vardagsrum:	Målade väggar och tak samt golv belagda med parkett
Studiohus:	Kök med diskbänk, spis, ugn och kyl/frys. Golv belagt med parkett och målade innertak. Badrum med tvättställ, wc och dusch. Golv belagt med klinker och väggar med kakel.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning finns för fiber. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang av Bredband.

1.5 Underhållsbehov

Bostäderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERPRAKTEN

2019111502579

1.6 Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras, inkluderande en styrelseansvarsförsäkring.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2018-2020, har taxeringsvärdet uppskattats till 25.854.000 kronor varav byggnad 14.196.000 kronor och mark 11.658.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna taxerats som småhus med värdeår 2019. På grund av att husen är nyproducerade, kommer fastigheterna enligt gällande regelverk att vara befriade från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt från och med det datum föreningens ekonomiska plan registrerats, dvs under kvartal 4 år 2019. Inflyttning beräknas påbörjas under kvartal 1 år 2020. För studiohusen beräknas inflyttning ske under kvartal 3 år 2020.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna Högmora 3:42, 3:44, 3:45, 3:72, 5:29 och 5:32, alla i Huddinge kommun samt aktierna i det bolag som ägde fastigheten Huddinge Högmora 5:30. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat ovannämnda fastigheter genom en interntransaktion från bolaget. Fastigheterna 3:44, 3:45 och 5:30 styckades av. Det beslutades sedan att dela upp Bostadsrättsföreningen i två föreningar varför fastigheterna Huddinge Högmora 3:42, 3:44, 3:45, 3:72, 3:92 och 3:96 såldes till Brf Söderpärlan via en bolagsförsäljning. Lägenheterna på de kvarvarande fastigheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna användas som säkerhet för föreningens lån. Bolagen kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark (inkl lagfart) och aktier *	59.810.814 kr
Entreprenad- och byggherrekostnad **	29.420.000 kr
Uppläggningsavgift för lånen	1.870.960 kr
Pantbrevskostnad	155.226 kr
	<hr/>
Summa uppförandekostnad	91.257.000 kr
Dispositionsfond	25.000 kr
	<hr/>
Summa att finansiera	91.282.000 kr

* varav det skattemässiga värdet av de kvarvarande fastigheterna är 13.631.921 kr

** entreprenadform: total entreprenad

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 91.282.000 kr, i en garantiutfästelse från, Dp Group 3 AB (org.nr 559086-2917) som även garanterar

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERPRAKTEN

2019111502580

förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.
Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.
Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån	23.387.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev Insats och upplåtelseavgift	67.895.000 kr
Finansiering	91.282.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera sina lån enligt en 100-årig serieplan. Första året planeras en amortering om 116.935 kr.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, 294.200 kr, av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *	584.675 kr
Amortering	116.935 kr
Driftkostnader **	195.770 kr
Administration	35.000 kr
Fastighetsskötsel o löp underhåll	30.000 kr
Renhållning	30.000 kr
Försäkring	32.000 kr
GA 2 och GA10	12.000 kr
Vatten	56.770 kr
Kommunal fastighetsavgift ***	0 kr
Avsättning till reparationsfond ****	64.000 kr
Summa kostnader	961.380 kr

* enligt erhållen offert ränta om 2,5% och löptid 36 mån med förlängning

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

*** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

**** enligt §47 i föreningens stadgar ska årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERPRAKTEN

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter exkl uppvärmning	961.380 kr
Summa intäkter	961.380 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.

Lägenhet nr	Boa m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats + upplåtelseavgift kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	143	6,2348%	3 196 000	799 000	3 995 000	59 940	4 995
2	70	4,8056%	2 556 000	639 000	3 195 000	46 200	3 850
3	44	3,2453%	1 836 000	459 000	2 295 000	31 200	2 600
4	143	6,2348%	3 276 000	819 000	4 095 000	59 940	4 995
5	70	4,8056%	2 796 000	699 000	3 495 000	46 200	3 850
6	44	3,2453%	1 996 000	499 000	2 495 000	31 200	2 600
7	143	6,2348%	3 516 000	879 000	4 395 000	59 940	4 995
8	70	4,8056%	2 796 000	699 000	3 495 000	46 200	3 850
9	44	3,2453%	1 996 000	499 000	2 495 000	31 200	2 600
10	143	6,2348%	3 196 000	799 000	3 995 000	59 940	4 995
11	70	4,8056%	2 556 000	639 000	3 195 000	46 200	3 850
12	44	3,2453%	1 836 000	459 000	2 295 000	31 200	2 600
13	143	6,2348%	3 196 000	799 000	3 995 000	59 940	4 995
14	70	4,8056%	2 556 000	639 000	3 195 000	46 200	3 850
15	44	3,2453%	1 836 000	459 000	2 295 000	31 200	2 600
16	143	6,2348%	3 196 000	799 000	3 995 000	59 940	4 995
17	70	4,8056%	2 556 000	639 000	3 195 000	46 200	3 850
18	44	3,2453%	1 836 000	459 000	2 295 000	31 200	2 600
19	143	6,2348%	3 196 000	799 000	3 995 000	59 940	4 995
20	70	4,8056%	2 556 000	639 000	3 195 000	46 200	3 850
21	44	3,2453%	1 836 000	459 000	2 295 000	31 200	2 600
	1 799	100,00%	54 316 000	13 579 000	67 895 000	961 380	80 115

Kostnaden för uppvärmning, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje lägenhet har egen luftvärmepump för uppvärmning av lägenhet. Månadskostnaden för värmen är beroende av den egna förbrukningen men kostnaden kan uppskattas till ca 75 kr/kvm, vilket skulle ge en månadskostnad på mellan 275-890 kr/månad beroende på lägenhetsstorlek. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg, vilket kan uppgå till i snitt ca 350 kr/månad.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	50.727 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	37.740 kr/kvm
Föreningslån	13.000 kr/kvm
Driftkostnad	109 kr/kvm
Årsavgift, exkl uppvärmning	534 kr/kvm
Amortering 1a året	65 kr/kvm
Reparationsfond	36 kr/kvm
Avskrivning	144 kr/kvm
Kassaflöde	36 kr/kvm

BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)	584 675	581 720	578 732	575 711	572 656	569 568	566 445	563 286	560 092	556 862	553 595	536 687
Räntor												
Driftkostnader	195 770	199 685	203 679	207 753	211 908	216 146	220 469	224 878	229 376	233 963	238 643	263 481
Övriga kostnader												
Kommunal fastighetsavgift												
Ljusskatter												
Årsavgift	961 380	964 901	968 513	972 218	976 018	979 916	983 913	988 011	992 213	996 520	1 000 935	1 263 606
Amorteringar/Avsättningar	64 000	65 280	66 586	67 917	69 276	70 661	72 074	73 516	74 986	76 486	78 016	86 136
Amortering	116 935	118 216	119 516	120 837	122 179	123 541	124 925	126 331	127 758	129 209	130 682	138 406
Avskrivningar	294 200	294 200	294 200	294 200	294 200	294 200	294 200	294 200	294 200	294 200	294 200	294 200
Underskott *	- 113 265	- 110 704	- 108 098	- 105 446	- 102 746	- 99 998	- 97 201	- 94 354	- 91 456	- 88 506	- 85 503	- 69 658

* Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amorteringar, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

KASSAFLÖDE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Årsavgifter	961 380	964 901	968 513	972 218	976 018	979 916	983 913	988 011	992 213	996 520	1 000 935	1 263 606
Hysesintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader inkl fghskatt/komm avg	- 195 770	- 199 685	- 203 679	- 207 753	- 211 908	- 216 146	- 220 469	- 224 878	- 229 376	- 233 963	- 238 643	- 502 378
Räntekostnad och amortering	- 701 610	- 699 935	- 698 248	- 696 548	- 694 835	- 693 109	- 691 370	- 689 617	- 687 851	- 686 071	- 684 277	- 675 093
Netto Kassaflöde	64 000	65 280	66 586	67 917	69 276	70 661	72 074	73 516	74 986	76 486	78 016	86 136
Prognosförutsättningar												
Räntebärande	2,50%											
Inflationsantagande	2,0%											
Skatt	25 854 000	26 371 080	26 898 502	27 436 472	27 985 201	28 544 905	29 115 803	29 698 119	30 292 082	30 897 923	31 515 882	34 796 080
Föreningslån	23 387 000	23 268 784	23 149 268	23 028 431	22 906 253	22 782 712	22 657 787	22 531 456	22 403 698	22 274 489	22 143 808	21 467 470

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

KÄNSLIGHETSANALYS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå	961 380	964 901	968 513	972 218	976 018	979 916	983 913	988 011	992 213	996 520	1 000 935	1 263 606
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntnivå +1%	961 380	1 197 588	1 200 005	1 202 502	1 205 081	1 207 743	1 210 491	1 213 326	1 216 250	1 219 265	1 222 373	1 478 281
2. Dagens räntnivå - 1%	961 380	732 213	737 020	741 934	746 956	752 089	757 335	762 696	768 176	773 775	779 497	1 048 931
Dagens räntnivå +2%	961 380	1 429 053	1 429 091	1 429 234	1 429 485	1 429 847	1 430 321	1 430 910	1 431 615	1 432 441	1 433 387	1 678 932
Dagens räntnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	961 380	967 498	973 838	980 406	987 208	994 253	1 001 549	1 009 101	1 016 920	1 025 012	1 033 386	1 356 351
2. Dagens inflationsnivå -1%	961 380	962 303	963 239	964 189	965 153	966 130	967 121	968 126	969 144	970 177	971 225	1 182 754
Dagens inflationsnivå +2%	961 380	970 096	979 215	988 754	998 729	1 009 159	1 020 061	1 031 457	1 043 364	1 055 804	1 068 800	1 462 599

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERPRAKTEN

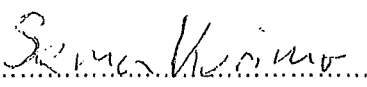
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastigheter 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 kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, 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 fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.


Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Huddinge 2019-10-07

Bostadsrättsföreningen Söderpraktan


.....
Sema Kerimo


.....
Gabriel Yildirim


.....
Rudy Altunsu

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Söderprakten*, organisationsnummer 769634-2117, daterad 2019-10-07 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.

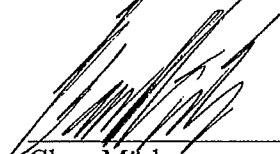
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

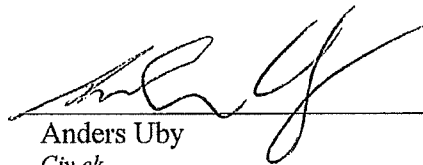
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-11-06



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl, 2019-05-06

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsinformation

Beräkning av taxeringsvärde

Ritningar, situationsplan

Bilder

Bankoffert, Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (publ.), 2019-05-17

Bygglov delegationsbeslut och tekniskt samråd, Huddinge

Aktieöverlåtelseavtal, tilläggsavtal, 2019-10-07

Köpebrev, skuldebrev, 2017-03-24

Transportköp, 2017-03-27

Entreprenadkontrakt, Massivbygg Specialisten Sverige AB, 2019-05-10

Garanti och utfästelse, Dp Group 3 AB, 2019-10-07