

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKOGSVIOLEN I SÖDERTÄLJE

(Org nr 769634-7256)

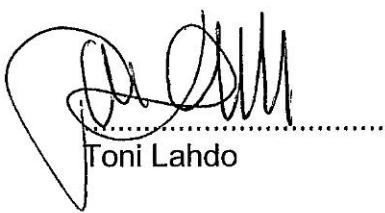
SÖDERTÄLJE KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2021-05-03

Bostadsrättsföreningen Skogsviolen i Södertälje



Toni Lahdo



Sam Lindstedt



Torbjörn Åkerfeldt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skogsviolen i Södertälje som har sitt säte i Södertälje kommun, Stockholm län och som registrerats hos Bolagsverket den 2017-05-08 (org nr 769634-7256) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under november månad 2019 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 79 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske andra kvartalet 2021.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under tredje kvartalet 2021 och avslutas under första kvartalet 2022.

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 förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2021.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Telge Peab AB. Föreningen har köpt fastigheten av Telge Peab AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

Telge Peab AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Telge Peab AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår

Projektet finansieras långsiktigt av SEB.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2021050705495

Fastighetsbeteckning:	Ängsviolen 5, Södertälje
Fastighetens areal, ca:	7 270 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	4 836 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	6 361 m ²
Antal lägenheter:	79 st
Antal parkeringsplatser	81 st
Byggnadernas antal och utformning:	1 flerbostadshus med 5 trappuppgångar
Bygglov erhölls	2019-06-19

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i entréplan centralt i byggnaden som i sin tur fördelar ut värme och vatten till underfördelare i trapphus. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i varje entréplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare, elrum och fläktrum finns i byggnaden. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med nyttjanderätt, se F. Cykelrum och sophantering i kassuner finns på gården.

Parkering

På gården finns markparkeringar inom fastigheten, 79 st parkeringsplatser samt 2 st HKP.

Servitut/Ledningsrätt

Belastande ledningsrätt för fjärrvärme och el-ledningar. Vid nya schakt- och grävarbeten ska dessa anmälas till Miljönämnden eller om markanvändningen ska förändras samt se till att odling av bär, frukt eller annat ätbart inte sker i jord, då det tidigare förekommit föroreningar på fastigheten.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

EI, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Mark	Pålad grundläggning.
Husunderbyggnad	Betonplatta på mark.
Stomme	Stominerväggar utförs med element av betong. Stomytterväggar utförs med utfackningsväggar. Stombjälklaget utförs med håldäcksbjälklag samt massivplattor av betong.
Yttertak	Kallvind och taktäckning av papp.
Fasader	Ventilerad putsad fasad. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan. Fönster utförs i skyddsklass 2.
Stomkomplettering/ Rumsbildning	Innerväggar av gips och trä- alternativt stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda värmestammar. Lägenheterna värmes med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning av typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Gemensamma utrymmen	Undercentral, elcentral och barnvagn-/rullstolsrum i entréplan Fläktrum på tak Tvättmöjlighet i lägenhet Förråd i lägenhet. Cykelförråd i komplementbyggnad. Sopantering med källsortering i underjordiska behållare på innergård.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

2021050705497

Rumsbeskrivning lägenheter

Kapprum/Hall	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Ekparkett Vit Målad vit Målas Kapphylla. Garderober enligt ritning.
Vardagsrum	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Ekparkett Vit Målad vit Målas Fönsterbänk av natursten
Kök	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Ekparkett Vit Målat vitt, vitt kakel ovan diskbänk Målas Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggna suggn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten.
Bad	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Klinker Klinker Kakel Målas Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschkabindare med duscheset, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning, handdukstork, handdukskrok och toapappershållare.
WC	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Klinker Klinker Målad vit, kaklat frimärke Målas Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, belysning, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare.
Sovrum	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Ekparkett Vit Målad vit Målas Fönsterbänk i natursten. Garderober enligt ritning.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Förråd/Klädkammare	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Ekparkett Vit Målad vit Målas Inredning enligt ritning. Förrådshylla med klädstång. Garderob enligt ritning
Allmänna utrymmen Entré	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Klinker/Granitkeramik Klinker/Granitkeramik Målad Målas och ljudabsorbenter Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, nedfällld torkmatta.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

2021050705499

Köpeskilling för fastigheten	127 015 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	111 831 000 kr
Summa kostnader	238 846 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2021 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	79 560 000 kr
varav bostäder	67 320 000 kr
varav mark	12 240 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttere fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan lös- och bindningstid kan bli aktuell.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid länens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,85%
Beräknad amortering år 1	0,40%
Beräknad amortering från år 2 till 6	0,50%
Beräknad amortering från år 7	1,00%
Beräknad avskrivning	1 684 171 kr

Finansiering

Lån	69 251 000 kr
Insatser	130 572 000 kr
Upplåtelseavgifter	39 023 000 kr

Summa finansiering **238 846 000 kr**

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	23 083 667	Rörligt	2,60%	92 335	600 175	692 510	0,43%
Lån 2	23 083 667	3 år	2,80%	92 335	646 343	738 677	0,61%
Lån 3	23 083 667	5 år	3,15%	92 335	727 136	819 470	0,93%
Summa lån	69 251 000		2,85%	277 004	1 973 654	2 250 658	0,66%

Genomsnittsränta 0,66% och amortering 0,4% enligt offerter daterade 2020-02-13 och 2021-04-20.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,85%

Överskottet mellan kalkylräntan 2,85% och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Ränta	1 973 654 kr
Amortering	277 004 kr

Summa kapitalkostnader **2 250 658 kr**

D. Forts

Driftskostnader

Vattenförbrukning	150 000
Elförbrukning	130 000
Uppvärmning	330 000
Fastighetsskötsel ink.teknisk förvaltning och städning	320 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	6 000
Snöröjning	30 000
Sophämtning	207 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	54 000
Ekonomisk förvaltning	96 000
Fastighetsförsäkringar	41 000
Revision	27 000
Styrelsearvoden	45 000
Summa driftskostnader	1 436 000 kr

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	372 372 kr
Triple play	160 212 kr

Summa kostnader år 1	4 219 242 kr
-----------------------------	---------------------

D. Forts

Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter	3 515 784 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	372 372 kr
Årsavgifter triple play	160 212 kr

Övriga intäkter

Intäkter parkeringsplatser	369 360 kr
----------------------------	------------

Summa intäkter år 1

4 417 728 kr

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll

198 487 kr

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA	183 768 kr
---	------------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	37 548 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	35 069 kr/kvm
Belåning	14 320 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	29 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	110 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play	297 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play	407 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	837 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	727 kr/kvm
Kassaflöde	3 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	386 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	95 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

G. EKONOMISK PROGNOS

Ränteantagande	2,85%
Amortering år 1	0,40%
Amortering från år 2-6	0,50%
Amortering från år 7	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%
 (Belopp i kkr)	 År
	1
Årsavgifter bostad	3 516
Årsavgifter hushållsel	372
Årsavgifter triple play	160
Intäkter parkeringsplatser	369
Summa intäkter	4 418
Drift/underhållskostnader	-1 435
Hushållsel	-372
Triple play	-160
Fastighetsavgift bostäder	0
Summa kostnader	-1 968
DRIFTSNETTO	2 450
 Räntekostnader	-1 974
Amortering	-277
Fond för yttere underhåll	-184
KASSAFLÖDE	16
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	16
Amortering	277
Fond för yttere underhåll	184
Avskrivning linjär/rak	-1 684
RESULTAT	-1 208
ACKUMULERAT RESULTAT	-1 208
 TAXERINGSVÄRDE	
Taxeringsvärde (bostäder)	79 560
	81 151
	82 774
	84 430
	86 118
	87 841
	96 983
	107 077

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,85%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift i genomsnitt per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		837	854	871	888	906	924	1 020	1 127
ökning av antagen räntenivå med 1%		980	997	1 013	1 030	1 047	1 064	1 154	1 254
Ändring av årsavgift		17,1%	16,7%	16,3%	15,9%	15,5%	15,1%	13,1%	11,3%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%		837	858	880	902	925	949	1 076	1 226
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,6%	2,1%	2,7%	5,4%	8,8%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2021- 05 - 03 för bostadsrättsföreningen Skogsviolen i Södertälje org. nr: 769634-7256-

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

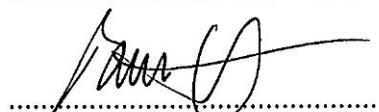
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

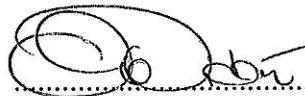
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-05 - 04


.....
Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö


.....
Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperten M&J AB
Strandbergsgatan 61, 3 tr
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2021-05-04 för Brf Skogsviolen i Södertälje

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2019-11-21
Registreringsbevis	2021-02-09
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-01-19
Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2021-01-25
Kreditoffert	2020-02-13
Ränteindikation	2021-04-20
Bekräftelse BTA	2019-05-16
Utdrag från fastighetsregistret	2021-04-20
Beräkning av taxeringsvärde 2019-2021	odaterad
Bygglovsbeslut	2019-06-18
Information från kontrollansvarig	2021-04-29
Telia offert	2020-01-27
Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring entreprenadtid	2021-02-16
Bekräftelse av bedömd intäkt och vakansgrad p-platser	2020-06-26
Beslut om försiktighetsmått för kvarlämnad förorening	2018-06-20
Amorteringsplan	odaterad
Avskrivningsunderlag	odaterad