

Registrerad av Bolagsverket 2017-06-15

Ekonomiskplan för:

Bostadsrättsföreningen Munspelet 22

769632-3406



BRF Munspelet 22

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
8. Tabell/lägenhetsförteckning
9. Underhållsplan
10. Prognos och känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen BRF Munspelet 22, som registrerats hos Bolagsverket 2016-05-30 med organisationsnummer 769632-3406, 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 föreningen hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc., vilka grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrättsföreningen BRF Munspelet 22, hädanefter benämnd BRF, äger fastigheten Munspelet 22. BRF förvärvade från Ortigia Holding AB fastighetsbolaget dorlando Fastighets AB, där fastigheten ingick. Vidare har BRF köpt ut fastigheten Munspelet 22 av dorlando Fastighets AB och är således registrerad ägare av fastigheten.

På fastigheterna kommer ett parhus att byggas, samt ett Attefallshus för vilket bygglov erhållits 2017-05-30

Kostnaden för hela förvärvet är 18 700 000 kr. I totala förvärvskostnaden ingår bl.a. köpet av aktierna till ett värde av 5 190 000 kr, en avtalad entreprenadkostnad på 6 500 000 kr och förvärv av fastighet om 6 970 000 kr. Entreprenaden består av en totalentreprenad.

Stadsplanen (0180-3373) för fastigheten har vunnit laga kraft 1947-07-18.

BRF är garanterad den totala förvärvskostnaden i enlighet med denna plan. Garantin ges i första hand av Ortigia Holding AB och i andra hand av The Other Group AB. Ortigia Holding AB sänker priset på köpeskillingen av aktierna för dorlando fastighets AB om förvärvskostnaden överskrider. Om förvärvskostnaden ändras, p.g.a. t.ex. fördyrad entreprenad, minskar priset på aktierna i motsvarande grad (kronor räknat). The Other Group AB står garant för att insatserna till eventuellt osålda bostadsrättslägenheter betalas eller på annat sätt regleras samt svarar även för att köparna av lägenheternas handpenning kan återgå i de fall detta enligt lag skulle krävas.

I samband med upplåtelse av lägenheterna kommer samtliga kostnader och intäkter som belöper på tiden från föreningens tillträde av fastigheten och till dess att upplåtelse av lägenheter skett och interimistiska styrelsen håller bokslut och en ny styrelse utses, att vara (nollade) sånär som en kassa på 40 000:-. Föreningens enda skuld kommer då att vara föreningens banklån i enlighet med denna ekonomiska plan, 2 500 000 kr.

BRF Munspelet 22

I denna ekonomiska plan har till skydd för de blivande bostadsrättshavarna angivits den slutliga högsta förvärvskostnaden för BRF:s byggnader.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt sker efter det att den ekonomiska planen registrerats av Bolagsverket. Tillträde beräknas ske Q1 2018 dock senast 2018-06-30. Total avgiftsgrundande/andelstals är baserad på respektive lägenhets uppskattade förbrukning.

Ytorna i denna plan är uppskattade enligt nedan:
Total BOA är ca 279 kvm.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Munspelet 22
Adresser:	Noaks väg 5
Stadsdel:	125 55 Älvsjö
Förening:	Bostadsrättsföreningen Munspelet 22
Tomt	Äganderätt
Tomtareal:	1143 kvm
Gällande planer:	Tomtindelning: 0180-B16/1962 Datum: 1962-01-29 Stadsplan: 0180-3373 Datum: 1947-07-18
Vatten/Avlopp:	Ansluten till kommunalt vatten och avloppsnät
Läge:	Älvsjö
Byggnader:	
Byggnadsår:	2017/2018
Värdeår	2018
Byggnadstyp:	Parhus samt attefallshus
Lägenhetsyta:	Bostäder 1 stycken i 2 plan, samt ett enplanshus.
Fördelning:	2 st 5 rum och kök, 1 st 1,5 rok
Källare:	Nej
Parkering:	5 parkeringsplatser utomhus.
Tvättstuga:	Tvätt och tork i samtliga lägenheter.
Standard:	Normal standard för nyproduktion.
Bärande stomme:	
Grundläggning:	Platta på mark.
Stomme:	Håltegel/ytong/betong
Mellanbjälklag:	Trä
Takbjälklag:	Trä
Taktäckning:	Bandtäckning plåt

Fasad

Ytterväggar:	Puts
Ytterdörrar:	Trä
Takrännor:	Galvad plåt
Stuprör:	Galvad plåt
Fönsterbleck:	Galvad plåt
Fönster:	3-glas, trä

Stomkompletteringar:

Lägenhets avskiljande väggar:	Silka eller branskyddade träväggar
Övriga väggar:	Trä med Mineralull, OSB och Gips eller Ytong
Innerdörrar:	Trä
Invändig väggbehandling:	Sedvanlig målningsbehandling
Invändig takbeläggning:	Sedvanlig målningsbehandling
Golvbeläggningar:	Ekiparkett vardagsrum, sovrum, allrum Klinker/sten i våtrum

Installationer:

Vatten/avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp
El:	Befintligt elnät
Ventilation:	Mekanisk frånluft/värmeväxling
Uppvärmning:	Individuell värmepump frånluft/vatten, golvvärme och Vattenburna radiatorer, Attefallshusen värms upp med elpanna och golvvärme.

Lägenhetsutrustning:

Allmänt:	Bostadslägenheter av god standard
Köksinredningar:	Kök med lackade luckor, kyl/frys, ugn, spishäll, diskmaskin, fläkt, bänkskiva
Badrum:	Golv; Klinkers/natursten Väggar; Keramiska plattor Inredning dusch, tvättställ och WC, tvättmaskin och torktumlare.
Övriga rum:	Ekiparkett samt målade väggar

Gemensamma anordningar:

Sophantering:	Utomhus på avsedd plats
Uteplatser	En uteplats per bostad
Parkering:	Till parhuset hör två parkeringsplatser per lägenhet och till Attefallaren hör en parkeringsplats.

3. Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Under entreprenadtiden är en entreprenadförsäkring tecknad.

4. Taxeringsvärde

Typkod: 230 tvåbostadshus/flerbostadshus (preliminärt)

Beräknat taxeringsvärde uppgår till	(husen)	4 994 000 kr
	(mark)	2 286 000 kr

5. Förvärvskostnader

Fastighetsköp, lagfart, anslutn, kapitalkostn, försäljn.	6 970 000 kr
Entreprenadkostnad	6 500 000 kr
Köpeskilling aktierna	5 190 000 kr
Kassa i föreningen	40 000 kr
Summa förvärvskostnader	18 700 000 kr

6. Finansieringsplan

Föreningslån	2 500 000 kr
Insatser	16 200 000 kr
Summa skulder & eget kapital	18 700 000 kr

Notera att entreprenadkostnaden är preliminär. Om den preliminära kostnaden överskrider kommer aktielikviden för fastighetsköpet reduceras med lika mycket så att den slutliga förvärvskostnaden inte ändras. Om den preliminära entreprenadkostnaden skulle underskridas kommer på motsvarande sätt aktielikviden för fastighetsköpet öka med lika mycket så att slutliga förvärvskostnaden ändå blir samma. Om BRF inte klarar av att från sina blivande medlemmar få in fulla beloppet upplåtelseavgifter kan OrtigiaHolding AB komma att ensidigt förplikta sig att avstå från del av aktielikviden. Detta kommer i så fall endast vara ett avsteg till förmån för BRF och medlemmarna. BRF kommer ha en latent skatt på fastigheten, vilket är en effekt av att föreningen har förvärvat fastigheterna genom ett bolagsköp.

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

7.1 Kapitalkostnad/avskrivning

Långivare	Belopp	Ränta	Bundenhet	kostnad/år
Swedbank	2 500 000	2%	Obunden	50 000
Avskrivningar	6 500 000	1%		65 000
Summa	2 500 000			50 000

Kapitalkostnad per år 50 000 kr

*Föreningen kommer inte att amortera lånen den närmaste 11-årsperioden. Räntan baseras på de förväntade räntenivåerna vid tillträde av fastigheten. I dagsläget förväntas räntan ligga kvar på låga nivåer. I kalkylen räknar vi med 2%. Bokföringsmässiga avskrivningar kan t ex beräknas utifrån ett byggnadsvärde på 6,5 miljoner kronor. Avskrivning med 1% per år ger 65 000 kr/år

7.2 Driftskostnader

Driftskostnad	kr/kvm	Kr
EI	0	-
VA	22	6 000
Renhållning och sopor	14	4 000
Fastighetsförvaltning	54	15 000
Uppvärmning, individuell	0	-
Försäkringspremier	23	6 500
Reparationer och service	3	1 000
Summa	116	32 500

*Bostadsrättshavaren står själv för Telefon, TV, bredband, värme och hushållsel. Hushållsel inkl uppvärmning beräknas kosta 15000kr årligen. Kostnaden för skötsel av området och byggnaden bygger i hög grad av självförvaltning

Driftskostnad per år 32 500 kr

7.3 Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	67 025 kr
Belåning per kvm år 1	8 960 kr
Insats upplåtelseavgift per kvm	58 064 kr
Driftkostnad per kvm år 1	116 kr
Årsavgift per kvm år 1	319 kr

7.4 Fastighetsskatt

Fastigheten är nyproducerad och är därmed befriad från fastighetsskatt i 15 år.

7.5 Fondavsättningar

Kostnader*	
Yttre underhållsfond	6 500
Summa	6 500

Föreningen skall upprätta en årlig underhållsplan. Föreningen beräknas att göra årliga redovisningsmässiga avsättningar om ca 0,1% på fastighetens byggnad. Dessa kommer att påverka resultatet i årsredovisningen men inte likviditeten. Föreningen beräknas således göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

Fondavsättningar per år 6 500 kr

7.6 Årskostnader

Kostnader	Belopp/år	kostn/kvm/år
Kapitalkostnader/avskrivningar	115 000	412
Driftkostnader	32 500	116
Fond/avskr	6 500	23
Återförande av avskrivningar	-65 000	-232
Summa	89 000	319

8. Tabell/lägenhetsförteckning

Lgh	Rum & kök	Lgh kvm	Insats Insats	Årsavgifts-grundande andelstal	Andelstal i procent av BOA	Årsavgift* sek	Mån. avg sek
5A	5 rok	129	6975000	43%	46,2%	38270	3189
5B	5 rok	129	6975000	43%	46,2%	38270	3189
5C	1,5 rok	21	2250000	14%	7,5%	12460	1038
Summa		279	16200000	100%	100%	89000	7417

* Årsavgiften motsvarar föreningens kostnader avdraget från eventuella intäkter.

Andelstalen är baserade proportionerligt på respektive lägenhets storlek i enlighet med föreningens stadgar.

Procentuell andel av kostnader baseras på bostadens uppskattade del av årskostnaderna

9. Underhållsplan och underhållsbudget i enlighet med föreningens stadgar

Byggnaderna byggs under 2017 och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig tid. För att finansiera eventuella reparationer avsätts varje år en del till fond. Föreningen skall upprätta en underhållsbudget fr o m år 2022

10. Ekonomisk prognos & känslighetsanalys

Månadsavgiften påverkas dels av ökade driftskostnader, men också av en ränteförändring. I denna plan ändras den månatliga avgiften med 10 procent vid en räntehöjning på 1%. Dvs en lägenhet med ett andelstal på ca 43% får sin månadsavgift höjd med ca 895 kr per procent räntehöjning. En procent ökad inflation ger en månatlig kostnadsökning för samma lägenhet med ca 12 kr per månad.

Ekonomisk prognos med antaganden 2% inflation och 2% ränta							
År	1	2	3	4	5	6	11
ÅRLIGA KOSTNADER	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Föreningslån	2500000	2500000	2500000	2500000	2500000	2500000	2500000
Kapitalkostnader/avskr	115000	115000	115000	115000	115000	115000	115000
Räntekostnader	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	65000	65000	65000	65000	65000	65000	65000
Summa kapitalkost/avskr	115000	115000	115000	115000	115000	115000	115000
Driftskostnader							
Fastighetsförvaltning	15000	15300	15606	15918	16236	16561	18285
Försäkring	6500	6630	6763	6898	7036	7177	7923
Värme	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsel	0	0	0	0	0	0	0
V/A	6000	6120	6242	6367	6495	6624	7314
Skötsel	1000	1020	1040	1061	1082	1104	1219
Renhållning	4000	4080	4162	4245	4330	4416	4876
Summa driftkost.	32500	33150	33813	34489	35179	35883	39617
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	0						
Avsättning underhåll	6500	6630	6763	6898	7036	7177	7923
Summa övr kostn.	6500	6630	6763	6898	7036	7177	7923
Återföring ej likvidi-							
tetespåverkande post	-65000	-65000	-65000	-65000	-65000	-65000	-65000
Totala utgifter	89000	89780	90576	91387	92215	93059	97541
Årliga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Nettoårsavgift kr/kvm/år	319	322	325	328	331	334	350
Årsavgifter fast penning							
värde kr/kvm/år	319	319	322	325	327	330	346

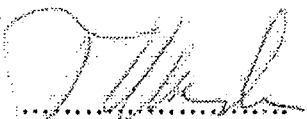
Obs denna känslighetsanalys utgår från 100% anslutningsgrad

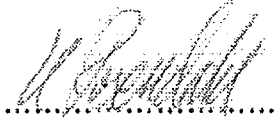
Känslighetsanalys med 1% högre ränta eller 1% högre inflation							
År	1	2	3	4	5	6	11
ÅRLIGA KOSTNADER	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Totala utgifter	89000	89780	90576	91388	92214	93060	97541
1% högre ränta							
Totala utgifter	114000	114780	115576	116388	117214	118060	122541
Nettoårsavgift kr/kvm/år	409	411	414	417	420	423	439
Årsavgifter fast penning							
värde kr/kvm/år	409	409	412	415	418	421	436
1% högre inflation							
Totala utgifter	89000	90178	90982	91802	92636	93491	98016
Nettoårsavgift kr/kvm/år	319	323	326	329	332	335	351
Årsavgifter fast penning							
värde kr/kvm/år	319	410	413	416	419	421	436

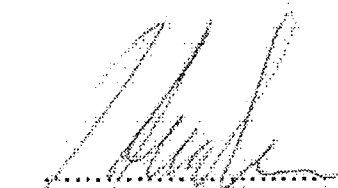
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsinnehavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift enligt ekonomisk plan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- B. Då fastigheten vid upplåtelse tillfället är nybyggd, föreligger inget nödvändigt underhåll. Framtida eventuella kostnader avser att finansieras genom kommande medel avsatta i dispositionsfonden samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdstidpunkten
- C. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättsinnehavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härutav.
- D. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättsinnehavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättsinnehavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
- E. Bostadsrättsinnehavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- F. Lägenheternas area är uppmätt på ritning och detaljprojektering av byggnaden återstår, varför vissa mindre förändringar av lägenhetens area kan ske. Med mindre förändringar avses högst 5% och vid mindre avvikelser än 5% sker ingen justering av andelstal, årsavgifter eller insatser.
- G. Medlem äger rätt att hyra ut sin lägenhet utan styrelsens godkännande under maximalt 2 år, under en 10-års period.
- H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

BRF Munspelet 22
Stockholm 2017-06-06


Thomas Uhlander


Kristian Rosendahl


Jonas Amandusson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Munspelet 22 (769632-3406) och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

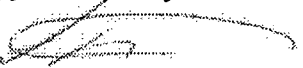
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon platsbesiktning.

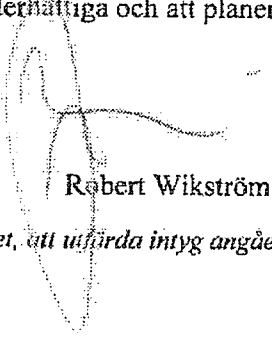
Föreningen förvärvar fastighet genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten samt sedan ingå entreprenad- och övriga avtal. Bolaget ska sedermera likvideras, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell i och för sig, men vi är på det klara att detta är en väl bedrövad metod som sådan.

Föreningen kommer att inneha 3 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På fastigheten finns två byggnadskroppar belägna i direkt anslutning till varandra, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 14 juni 2017


Lennart Fällström


Robert Wikström

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utförda intyg angående ekonomiska planer.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis
Stadga
Fastighetsdatautdrag
Tax.värdeberäkning
Finansierings- & försäkringsoffert
Ritningar
Bygglov med ritningar
Transportköpavtal & köpebrev
Entreprenadavtal
Aktieöverlåtelseavtal
Registreringsbevis berörda AB
Revisorintyg avseende paketering
Garanti-ansvarsförbindelse avseende entreprenad & upplåtelser
Förhandsavtal