

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Reginastigen

Org. nr: 769638-1495

2021060202727

A	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
B	BESKRIVNING
C	KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVÄRV
D	FÖRSÄKRING
E	BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1
F	BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1
G	EKONOMISK PROGNOZ År 1-6, 11, & 16
H	KÄNSLIGHETSANALYS År 1-6, 11, & 16
I	SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter ÅR 1, INSATSER MM
J	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
K	NYCKELTAL
Bilaga	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Styrelsen ansöker samtidigt om att denna ekonomiska plan registreras.

Huddinge 2021-05-19

Bostadsrättsföreningen Reginastigen

Lars Baardh

Peter Edvardsson

Lars Halldén

2021060202728

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Reginastigen, 769638-1495, registrerad 2019-11-29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan utan begränsning i tiden. Projektet är färdigställt till 65%.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fågelsnaran AB, orgnr 559212-3128, som då var ägare till fastigheterna Huddinge Fågelsnaran 8, 9, 22, 23, 24 och 25. Fastigheterna överföres efter förvärvet till bostadsrättsföreningen, lagfart erhöles 2021-03- Detta medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Detta innebär isin tur att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna, eller del därav, kommer skatt behöva erläggas på mellan- skillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är ca 68,9 milj.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på aktieförvärv, lösen av skuld samt entreprenad- och byggherrekostnader.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske under juni 2021, efter tillstånd erhållits och planen registrerats av Bolagsverket. Tidpunkt för inflyttning är beräknad till oktober 2021. Tre lägenheter är vid planens upprättade förhandstecknade via Förhandsavtal. Föreningen avses bli ett s.k. äkta privatbostadsföretag.

B BESKRIVNING

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning: Huddinge Fågelsnaran 8, 9, 22, 23, 24 och 25.
Adress: Reginastigen 17 A,B,D,E. 19 A, B, D ,E. 21 A,B, 23 A,B.
Areal totalt: 6 729 m²
Hustyp: 6 st parhus i 1 till 2 våningar.

Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	8 800 000
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	26 000 000
	Mark Lokaler	0
	Byggnad Lokaler	0
	Totalt	34 800 000

Värdeår (bedömt): 2021
Byggår: 2020-2021
Antal bostadslägenheter: 12
Lägenhetsytor BOA: 1 284 m²
Parkering: 23 platser på mark vilka upplåts med bostadsrätt, 2 platser till varje lägenhet utom för lgh 21A som har 1 plats.

Servitut

Vatten	Last	Officialservitut
Utrymme	Last	Officialservitut

Andel i gemensamhetsanläggningar

<u>Beteckning</u>	<u>Ändamål</u>	<u>Deltagande fastigheter</u>
Huddinge Fågelsnaran GA:3	Väg	Endast föreningens fastigheter deltar
Huddinge Fågelsnaran GA:4	Avlopp	Endast föreningens fastigheter deltar

2021060202729

Gemensamma anordningar & Utrymmen

Sopkärl
Förrådsbyggnader (Friggebodar)

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	1-2 våningar utan källare.
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Bjälklag	Betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Träreglar, träskiva och gipsskiva
Innerväggar:	Träreglar, träskiva och gipsskiva
Fasad:	Trä
Yttertak:	Takpapp
Takavvattning	Utvändiga stuprör plåt
Fönster:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Fönsterdörrar:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Värmeproduktion:	Frånluftsvärmepump i varje lägenhet som drivs via lägenhetens elabonnemang.
Värmedistribution	Vattenburen golvvärme
Ventilation:	Frånluftsvärmepump. Tilluft via fönsterventiler.
VA:	Anslutet till kommunens nät. Ett VA-abonnemang till varje lägenhet.
El:	Varje lägenhet har eget abonnemang. Föreningen har ett elabonnemang.
Sophantering:	Gemensamma sopkärl på mark vid gata.
Tvätt:	TM och TT i varje lägenhet. I Lägenhet nr 17A och 17G i separat tvättstuga, övriga i badrum.
Bredband:	Öppen fiber i varje lägenhet. Egna abonnemang.
Förråd:	1 st varmförråd på ca 5 m2 upplåtna till varje lägenhet i separata förrådsbyggnader (friggebodar)
Mark:	Grus. Naturmark. Där det förekommer höjdskillnader upptas dessa av slänter och i vissa fall stödmurar av betong. Detta anpassas på plats och framgår inte av situationsplanen.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Klinker/parkett	Badrum	G	Klinker
	V	Målade		V	Kakel/Målat
	T	Målat		T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett	WC	G	Klinker
	V	Målade		V	Kakel/målat
	T	Målat		T	Målat
Sovrum	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Målat			
Kök	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Målat			

2021060202730

C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet inkluderande markförvärv via förvärv av aktiebolag, byggkostnader, byggherrekostnader, moms, lagfart, pantbrev, räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassareserv 50.000.	72 121 000
SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	72 121 000

D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar och bostadsrättstillägg före inflyttning.
Fastigheten är under byggtiden försäkrad via Totalentreprenören.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	13 561 000
Insatser	58 560 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	72 121 000

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån***	13 561 000	2,00%	271 220	1,00%	135 610	406 830
SUMMA	13 561 000		271 220			406 830

* Räntenivån i denna plan utgår från en bedömning om ränteläget vid slutplacering av föreningens lån och att lånet delas upp i 3 delar
lika fördelat på räntebindning 1, 3, och 5 år. Slutplacering av lånen beräknas ske direkt efter färdigställande /inflyttning.

**Rak amortering 1%

***Säkerhet för föreningens lån är pantbrev.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER År 1

2021060202731		ÅR 1
	<u>Kapitalutgifter</u>	
	Summa räntor och amortering från föregående sida	406 830
	Avsättning till fond för yttre underhåll	38 520
	Fastighetsavgift bostäder*	0
	Fastighetsskatt	0
	<u>Driftkostnad**</u>	
	Vägskötsel	40 000
	Försäkring	38 000
	Redovisning	20 000
	Sophämtning	23 500
	Fastighetsel	5 000
	VA (varje lägenhet har eget VA-abonnemang)	0
	Revision	9 000
	Värme (varje lägenhet har egen värmeproduktionsanläggning)	0
	Bredband (öppen fiber, varje lgh har egna abonnemang för TV, internet, tele)	0
	SUMMA UTGIFTER	580 850
	Delsumma drift: 135 500	
	Drift per m2 BOA & År: 106	

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt/avgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

** Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter	580 850
Summa Intäkter	580 850

2021060202732

G EKONOMISK PROGNO

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Antagande om ränta under kalkylperioden	2,00%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,0%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavg./skatt	2,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,0%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	
Räntor	271	269	266	263	260	258	244	231
Amortering	136	136	136	136	136	136	136	136
Fondavsättning	39	39	40	41	42	43	47	52
Drift	136	138	141	144	147	150	165	182
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	122
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utgifter	581	582	582	583	584	585	592	722

FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Årsavgifter	581	582	582	583	584	585	592	722
Summa intäkter	581	582	582	583	584	585	592	722
Avskrivning byggnader	449	449	449	449	449	449	449	449
Bokföringsm. underskott*	-275	-274	-273	-273	-272	-271	-266	-262

*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter .
Avskrivningsunderlag tkr: 53 884 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	452	453	454	454	455	456	461	563
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2,00%	3,00%	4,00%
1	452	558	664
2	453	558	662
3	454	557	661
4	454	557	659
5	455	556	658
6	456	556	657
11	461	556	651
16	563	652	742

År	2%	3%	4%
1	452	452	452
2	453	454	456
3	454	456	459
4	454	459	463
5	455	461	467
6	456	463	471
11	461	478	496
16	563	591	624

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

Lägenhets- beteckning		BOA m2 (ca)	Rum	Insats	Andelstal*	Årsavgift** (exkl värme och VA)			Uppvärmning & VA Kr/månad***
						per år	per månad	per m2	
17A		142	5	5 895 000	10,2414	59 487	4 957	419	1 483
17B		66	2	3 595 000	6,0981	35 421	2 952	537	1 013
17D		142	5	5 895 000	10,2414	59 487	4 957	419	1 483
17E		66	2	3 595 000	6,0981	35 421	2 952	537	1 013
19B		149	5	6 250 000	10,6231	61 704	5 142	414	1 483
19A		68	2	3 695 000	6,2072	36 054	3 005	530	1 013
19E		149	5	6 250 000	10,6231	61 704	5 142	414	1 483
19D		68	2	3 695 000	6,2072	36 054	3 005	530	1 013
21B		149	5	6 250 000	10,6231	61 704	5 142	414	1 483
21A		68	2	3 695 000	6,2072	36 054	3 005	530	1 013
23B		149	5	6 150 000	10,6231	61 704	5 142	414	1 483
23A		68	2	3 595 000	6,2072	36 054	3 005	530	1 013
Summa		1284		58 560 000	100,000	580 850	48 404		

*Andelstalen är proportionella mot 70% av arean i resp. lägenhet plus ett fast tillägg per lägenhet med 30%.

**Utöver Årsavgiften tillkommer kostnader för uppvärmning, hushållsel och VA via egna abonnemang.

*** Förbrukningen varierar med hushållets sammansättning och levnadsvanor.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

Lägenheternas ytor är uppmätta digitalt på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.

K NYCKELTAL

Anm.

1.	Anskaffningskostnad per m2 BOA	56 169 kr	
2.	Insatser per m2 BOA i snitt	45 607 kr	
3.	Lån per m2 BOA	10 562 kr	
4.	Årsavgift per m2 BOA i snitt	452 kr	Exkl uppvärmning och VA
5.	Enskilt mått förbrukning per m2 BOA i snitt	- kr	
6.	Driftskostnader per m2 BOA	106 kr	Exkl uppvärmning och VA
7.	Hysesintäkter per m2 uthyrd LOA	- kr	
8.	Kassaföde per m2 BOA	30 kr	Likvidöverskott/fondavsättning
9.	Fondavsättning + amortering per m2 BOA	136 kr	D.v.s. föreningens årliga sparande
	BOA bostadsrätt	1 284 m ²	
	BOA hyresrätt	m ²	
	LOA hyresrätt	m ²	
	LOA bostadsrätt	m ²	
	BOA+LOA	1 284 m ²	

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Reginastigen, orgnr. 769638-1495, Huddinge kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2021-05-19, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

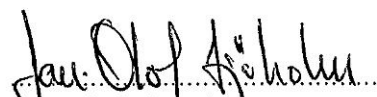
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

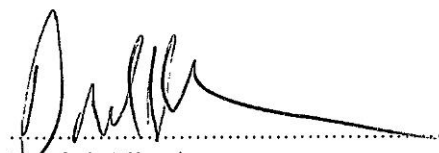
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

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

Stockholm den 2021-05-19


Jan-Olof Sjöholm


Daniel Albrektson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-05-19 för Brf Reginastigen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2019-11-29
Föreningens Stadgar registrerade 2019-02-11
Bankoffert 2021-05-17
Fastighetsfakta 6 st, 2021-04-27
Fastighetsfakta GA 2 st, 2019-10-21
Bygglov 6 st, 2020-02-21 - 2020-03-03
Lantmäteriförrättning 2016-07-11
Köpebrev 2021-03-01
Aktieöverlåtelseavtal 2021-03-01
Entreprenadkontrakt 2020-08-15
Projektledningsavtal 2020-08-15
Styrelseprotokoll 2021-03-01
Beräkning anskaffningskostnad
Mäklarintyg
Beräkning av tax.värde
Situationsplaner, planritningar, fasader, sektion