

Ekonomisk plan
för
Brf Timjan i Södertälje

Org. nr. 769640-1004

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring	4
2.5	Taxeringsvärde.....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Finansieringsplan	5
5.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
6	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
6.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.....	6
6.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
7	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	7
7.1	Nyckeltal	7
8	Särskilda förhållanden.....	8

Bilaga 1 Prognos

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Timjan i Södertälje med org. nr 769640-1004, som registrerats hos Bolagsverket 2021-06-16 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2021-2022 på föreningens mark i uppföra tolv bostadsrätter i form av par och kedjehus. Den totala boytan kommer att uppgå till 1598 kvm. Upplåtelsen kommer ske under Q4 2021 och Inflyttning kommer att ske i etapper med start Q4 2021. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Solish Group AB, org nr: 559318-8120, har genom en garantiutfästelse garanterat föreningens totala anskaffningskostnad för fastighet och entreprenad, samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Fastighetsbeteckning:	Södertälje Förstugan 3, 19, 20 samt Södertälje Kammaren 2, 18, 19
Adress:	Gamla Enhörnavägen 18A-C samt 25A-B
Kommun:	Södertälje
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	5009 m ²
Lägenhetsarea:	1 598 m ²
Antal lägenheter:	12 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2021-2022
Byggnadstyp:	Par och Radhus
Detaljplan:	För upphävande av tomtindelning för kammaren 2 2020-03-24 0181K-P1762A Bårsta skola (326c) förstugan 3 2017-04-18 Akt 0181K-P1713B
Stadsplan:	Bårsta skola 1963-06-24 Akt 0181K-P326C
Servitut:	Last Avtalsservitut 01-IM9-71/2964.1 Förmån Officialservitut 0181K-2017/79.1 Förmån Officialservitut 0181K-2017/79.2 Förmån Officialservitut 0181K-2017/79.3

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Putsad fasad samt Träpanel
Yttertak:	Svarta betongpannor
Fönster:	3 glasfönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump, Vattenburen golvvärme
Ventilation:	FX-system
Media:	Tv, telefoni och data via fiber
Parkering:	Egen parkering vid huset
Sophantering:	Eget sopkärl vid huset

Inredning i bostäder

Entré	Klinkergolv, målade väggar
Vardagsrum:	Ekparkett, målade väggar
Kök:	Snickeritillverkade luckor, målade väggar, bänkskiva, kyl och frys, ugn, micro samt spishäll
Toalett/Badrum	Nedre plan med kaklade väggar, klinkergolv, kommod, spegel med belysning samt takdusch Övre plan med kaklade väggar, klinkergolv, kommod, spegel med belysning samt badkar
Sovrum:	Ekparkett, målade väggar
Tvättstuga:	Målade väggar och klinkergolv. Tvättmaskin, torktumlare, Arbetsbänk i laminat med över och underskåp. Disko med blandare

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m², se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2021-2023, har taxeringsvärdet uppskattats till 25 884 000 kr varav byggnad 19 800 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 220. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

	Bostäder
Taxvärde byggnad	19 800 000 kr
Taxvärde mark	6 084 000 kr
Totalt taxvärde	25 884 000 kr

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheterna Södertälje Förstugan 3, 19, 20 samt Södertälje Kammaren 2, 18, 19. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget 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 fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	54 025 670 kr
Entreprenadkostnad **	12 000 000 kr
Lagfart	274 330 kr
Pantbrevskostnad	<u>398 784 kr</u>
Anskaffningskostnad	66 650 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa att finansiera	<u>66 700 000 kr</u>

* Varav det skattemässiga värdet är 16 437 554 kr

** Entreprenadform: Delad entreprenad

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kan komma att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån *	17 500 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	42 000 000 kr
Upplåtelseavgifter	7 200 000 kr
Summa	66 700 000 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheterna

5.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har fått en bankkoffert med en snittränta som för närvarande är 1,5 %. I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 2,5 %. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad beräknas gå till amortering. Amorteringen ligger på 0,5% år 1-5 därefter enligt en 95-årig serieplan.

6 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Vid sk komponentavskrivning har de olika komponenterna olika livslängd. Kostnaden för respektive komponent är inte känd vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande varför den årliga avskrivningen i bilagd prognos är beräknad till 120 000 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden. Med största sannolikhet kommer den framtida komponentavskrivning innebära att det årliga avskrivningsbeloppet kommer att justeras.

6.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad		Kr
Räntekostnad 2,5 %		437 500
Planenlig avskrivning*	120 000 kr	
Driftkostnader**		150 000
Ekonomisk förvaltning	45 000	
Renhållning	50 000	
Löpande underhåll	10 000	
Försäkring	45 000	
Avsättning underhåll (40 kr/m ²)***		<u>63 920</u>
Summa kostnader		738 920

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

** Driftkostnaderna är uppskattade och jämförda med likvärdiga objekt. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än de beräknade värdet.

***Enligt föreningens stadgar § 47 skall avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

6.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgifter, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	Kr
Årsavgifter medlemmar	<u>738 920</u>
Summa intäkter	738 920

7 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh	Area	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift
nr	m ²	%	kr	kr	kr	kr/mån
1-1001	145	9,0738%	3 500 000	600 000	4 100 000	5 587
1-1002	145	9,0738%	3 500 000	600 000	4 100 000	5 587
1-1003	135	8,4481%	3 500 000	600 000	4 100 000	5 202
1-1004	135	8,4481%	3 500 000	600 000	4 100 000	5 202
1-1005	135	8,4481%	3 500 000	600 000	4 100 000	5 202
1-1101	135	8,4481%	3 500 000	600 000	4 100 000	5 202
1-1102	128	8,0100%	3 500 000	600 000	4 100 000	4 932
1-1103	128	8,0100%	3 500 000	600 000	4 100 000	4 932
1-1104	128	8,0100%	3 500 000	600 000	4 100 000	4 932
1-1105	128	8,0100%	3 500 000	600 000	4 100 000	4 932
1-1106	128	8,0100%	3 500 000	600 000	4 100 000	4 932
1-1201	128	8,0100%	3 500 000	600 000	4 100 000	4 932
1 598	100,00%	42 000 000	7 200 000	49 200 000	61 577	

Kostnaden för lägenhetens Hushållsel, värme, kabel-TV/bredband, vatten och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

Kostnaden för hushållsel är beräknas till ca 645kr/mån. Abonnemangskostnad ej inräknad.

Kostnaden för uppvärmning beräknas till ca 796kr/mån.

Kostnad för hemförsäkring med bostadsrättstillägg beräknas till ca 450kr/mån.

Kostnaden för bredband är beräknas till ca 322kr/mån

Kostnad för vatten beräknas till ca 375kr/mån

7.1 NYCKELTAL

Insats & upplåtelse per m ²	30 789 kr
Driftkostnad per m ²	94 kr
Årsavgift per m ² /år	462 kr
Anskaffningskostnad per m ²	41 708 kr
Föreningslån per m ²	10 951 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	75 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

8 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet 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 utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, 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. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- F. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- G. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Södertälje 2021-10

Bostadsrättsföreningen Timjan i Södertälje

.....
Ishak Noyan

.....
Julia Halef

.....
Gabriel Oktay

Bilaga 1 . Prognos med känslighetsanalys