

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vitklövern Eds Allé

Upplands Väsby kommun

Org.nr: 769639-0371

Upplands Väsby den 2022-07-04

Bostadsrättsföreningen Vitklövern Eds Allé

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Erik Karlin

Adelina Mehra

Björn Bruér

[Denna ekonomiska plan undertecknas av styrelsen genom avancerad elektronisk underskrift.]

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflödesprognos
- J. Känslighetsanalys

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen förskrivet intyg

Förteckning av underlag

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vitklövern Eds Allé Upplands Väsby kommun, org.nr: 769639-0371, som registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2020, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden 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 denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av föreningens bostäder i beräknas ske under juli 2022 med inflyttning (tillträde) under kvartal 4 2022.

Franka Cajun AB:s, org.nr 559269-3658, eller annat bolag inom Franka Cajun AB:s koncern lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda (ej upplåtna) lägenheter i projektet som omfattar att bolaget garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom sex (6) månader från godkänd slutbesiktning.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Upplands Väsby Edsby 1:115
Adress:	Vällstavägen 27
Fastighetens areal:	2651 kvm
Bostadsarea (BOA):	2882kvm
Lokalarea (LOA):	0 kvm
Antal bostadslägenheter:	28st
Antal lokaler:	0st
Parkering:	28st
Byggnadsår:	2022
Husets utformning:	Flerbostadshus
Planförhållanden:	Antagandehandling (PBL 1987:10), Detaljplan för Eds Allé från 2012
Servitut och gemensamhetsanläggningar:	Nej

Byggnader:

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Takbjälklag	Trä
Yttertak	Plåt och papp
Fönster	Trä/aluminium och Trä/trä

Övrigt:

Sophantering	Kärlskåp på gård
Parkering	Markparkering
Uppvärmning/ventilation	Bergvärme/ FX ventilation
TV/tele/bredband	Fiber

Rumsbeskrivning:Hall

Golv	Klinker
Vägg	Målat
Tak	Målat

Vardagsrum/allrum/kök

Golv	Parkett
Vägg	Målat
Tak	Målat

Badrum/wc

Golv	Klinker
Vägg	Kakel
Tak	Målat

Utrustning kök

Normal köksinredning med över & underskåp, fläkt, ho, bänkskiva, häll, ugn, micro, diskmaskin, kyl och frys.

Utrustning badrum

Handfatskommod, wc stol, duschplats med draperiskena, tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva och överskåp.

Underhållsbehov:

Bostäderna är nyproducerade varför något underhållsbehov utöver löpande underhåll ej beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad, inklusive styrelseansvarsförsäkring.

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i Klara Hem Chilipeppar AB, org.nr 559241-8825, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten. Föreningen har därefter genom s.k. underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten från dotterbolaget. Dotterbolaget kommer att avyttras för avveckling.

På fastigheten uppför föreningen 28 st bostäder inom två byggnadskroppar i form av lägenheter med loftgång samt tillhörande komplementbyggnader och markarbete.

För byggnationen har föreningen ingått avtal om totalentreprenad med totalentreprenören Franka Projektutveckling AB, org.nr 559251-5935. Entreprenören har tecknat en fullgörandeförsäkring som säkerhet för entreprenörens förpliktelser enligt totalentreprenadavtalet. Föreningen är beställare av entreprenaden. Interimistiska slutbesiktningar avses ske löpande. Slutlig slutbesiktning av entreprenaden är planerad till september 2022 - oktober 2022. Bygglov beviljades den 2021-03-02.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap. inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övrig anskaffningskostnader beräknat till 100 MSEK ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad, byggherre- och finansieringskostnader	73 600 000
Entreprenad	66 000 000
Kassa	100 000
Summa beräknad kostnad	139 700 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenaden försäkrad genom fullgörandeförsäkring enligt AB04/ABT 06. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms bli 79 800 000 kronor varav 65 000 000 kronor för byggnad och 14 800 000 kronor för mark.

D. Finansieringsplan

Finansiering

Insatser	83 192 000
Upplåtelseavgifter	20 483 000
Fastighetslån/hypotekslån	36 025 000
Summa finansiering	139 700 000

Finansieringsplan

Banklån	36 025 000
Långgivare	-
Bindningstid	1-5år
Bedömd ränta år 1	3,45%
Bedömd långsiktig ränta/kalkylränta	3,70%
Räntekostnader år 1	1 244 063
Bedömd långsiktig räntekostnad	1 332 925
Amortering år 1	400 278

Villkoren för lånen är baserade på offert från Banken. Säkerhet för lånen är pantbrev. Eventuella tillval kan justera anskaffningskostnaden.

E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Banken har lämnat indikativa villkor för slutplacering den 2022-06-27 med räntevillkor som framgår i nedanstående tabell. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	12 008 333	1 år	2,97%	356 647
Lån 2	12 008 333	2 år	3,60%	432 300
Lån 3	12 008 333	5 år	3,79%	455 116
Summa	36 025 000		3,45%	1 244 063

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1,11 % per år av det ursprungliga lånebeloppet. Om föreningens räntekostnader för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntekostnaden ska föreningen amortera minst 1,11% per år av lånen. Detta förutsätter att föreningens övriga kostnader tillåter det.

Kapitalkostnader

År 1

Räntor	1 244 063	
Avskrivningar	-	813 225

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad teknisk underhållsplan för byggnad. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 100 år.

Avskrivningen påverkar ej bostadsrättsföreningens likviditet utan enbart resultat. Avskrivningen skall ej täckas av föreningens årsavgift.

Avsättningar

Fastighetsunderhåll/underhållsfond	115 280
------------------------------------	---------

Amortering

Amortering	400 278
------------	---------

Driftskostnader

Driftkostnader inkl moms	794 608
--------------------------	---------

	Kr/kvm/år	Kr
Teknisk förvaltning	17	50 000
Jour	2	4 425
Städning	5	14 410
Snöröjning	7	20 000
Trädgård	17	50 000
Värme	87	250 250
Hiss	4	12 000
Fastighetsel	27	76 598
Vatten och avlopp	37	107 010
Avfallshantering	13	37 790
Försäkring	25	72 000
Förbrukningsmaterial	1	2 000
Revision	9	25 750
Ekonomisk förvaltning	14	39 375
Bank	1	3 000
Övrigt	0	1 000
Media (TV/bredband)	1	4 000
Styrelsearvode	3	10 000
Löpande underhåll	5	15 000
Summa driftkostnader	276	794 608

Följande typ av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör:
Hushållsel, bredband/tele, försäkring

Summa kostnader år 1, SEK 2 554 189

Intäkter

Årsavgifter bostäder 2 369 389

Parkering* 184 800

Summa intäkter år 1, SEK 2 554 189

**parkeringsintäkt per år är beräknad utifrån 550kr/mån ggr 28st platser*

F. Nyckeltal (SEK)

	[kr/kvm]
Anskaffningskostnad per upplåten kvm	48 473 (BOA+LOA)
Belåning per upplåten kvm	12 500 (BOA+LOA)
Insats och upplåtelseavgift per upplåten kvm	35 973 (BOA+LOA)
Driftkostnader per upplåten kvm	276 (BOA+LOA)
Årsavgift per upplåten kvm	822 (BOA+LOA)
Relativ belåning	35% (Lån/insats)
Avskrivning	282 (BOA+LOA)
Underhållsfond	40 (BOA+LOA)

G. Lägenhetsredovisning

Lägenhets beteckning	Våning	Antal rum & kök	Area (BOA)	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift per kvm	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Balkong uteplats	Övrigt
1 001	1	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 396 000	599 000	2 995 000	Balkong	
1 002	1	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 480 000	515 000	2 995 000	Balkong	
1 003	1	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 480 000	515 000	2 995 000	Balkong	
1 004	1	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 760 000	690 000	3 450 000	Balkong	
1 005	1	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 840 000	710 000	3 550 000	Balkong	
1 006	1	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 480 000	515 000	2 995 000	Balkong	
1 007	1	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 396 000	599 000	2 995 000	Balkong	
1 101	2	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 800 000	700 000	3 500 000	Balkong	
1 102	2	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 800 000	700 000	3 500 000	Balkong	
1 103	2	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 800 000	700 000	3 500 000	Balkong	
1 104	2	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 920 000	730 000	3 650 000	2 x Balkong	
1 105	2	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	3 000 000	750 000	3 750 000	2 x Balkong	
1 106	2	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 800 000	700 000	3 500 000	Balkong	
1 107	2	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 800 000	700 000	3 500 000	Balkong	
1 201	3	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 880 000	720 000	3 600 000	Balkong	
1 202	3	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 880 000	720 000	3 600 000	Balkong	
1 203	3	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 880 000	720 000	3 600 000	Balkong	
1 204	3	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	3 000 000	750 000	3 750 000	2 x Balkong	
1 205	3	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	3 080 000	770 000	3 850 000	2 x Balkong	
1 206	3	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 880 000	720 000	3 600 000	Balkong	
1 207	3	4	94	3,39%	80 364	6 697	855	2 880 000	720 000	3 600 000	Balkong	
1 301	4	5	124	4,00%	94 669	7 889	763	3 440 000	860 000	4 300 000	Balkong	Loft
1 302	4	5	124	4,00%	94 669	7 889	763	3 440 000	860 000	4 300 000	Balkong	Loft
1 303	4	5	124	4,00%	94 669	7 889	763	3 440 000	860 000	4 300 000	Balkong	Loft
1 304	4	6	144	4,40%	104 205	8 684	724	3 840 000	960 000	4 800 000	2 x Balkong	Loft
1 305	4	6	144	4,40%	104 205	8 684	724	3 920 000	980 000	4 900 000	2 x Balkong	Loft
1 306	4	5	124	4,00%	94 669	7 889	763	3 440 000	860 000	4 300 000	Balkong	Loft
1 307	4	5	124	4,00%	94 669	7 889	763	3 440 000	860 000	4 300 000	Balkong	Loft
			2882	100%	2 369 389		822	83 192 000	20 483 000	103 675 000		

Lägenhetsbeteckning = är varje lägenhets identitet i föreningens lägenhetsförteckning samt utgör lägenhetens identitet i Lantmäteriets lägenhetsregister.

Exempel antal rum och kök = 2 är detsamma som två st rum och kök.

Markyta/uteplats, terrass och balkong i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet

Egna driftkostnader vilka tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör: Hushållsel, bredband/tele, försäkring

Bedömning om egna driftkostnader uppgår till hushållsel 3-700kr/mån, bredband/tele 300-600kr/mån, försäkring 150kr/mån. Egna driftkostnader kan variera beroende på egen förbrukning, prisförändringar i marknaden och bostadsstorlek.

Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter andelstal.

H. Ekonomisk prognos

Intäkter och kostnader

exkl fondavsättning och amortering

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgifter	2 369 389	2 428 624	2 489 339	2 539 126	2 589 909	2 641 707	2 916 658	3 220 226
Parkering	184 800	188 496	192 266	196 111	200 033	204 034	225 270	248 716
Summa intäkter	2 554 189	2 617 120	2 681 605	2 735 237	2 789 942	2 845 741	3 141 928	3 468 942
Kostnader								
Driftkostnader	794 608	810 500	826 710	843 244	860 109	877 311	968 623	1 069 438
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	58 387
Ränta	1 244 063	1 252 804	1 335 009	1 319 840	1 304 671	1 289 502	1 274 333	1 259 164
Avskrivning	813 225	813 225	813 225	813 225	813 225	813 225	813 225	813 225
Summa kostnader	2 851 896	2 876 529	2 974 945	2 976 310	2 978 006	2 980 039	3 056 181	3 200 214
Resultat	-297 707	-259 409	-293 339	-241 072	-188 064	-134 298	85 747	268 728

Rak amortering 400 238 kronor motsvarande ca 1,11% av lånet

Driftkostnad 276 per BOA

Ingen fastighetsavgift utgår för bostäder år 1-15

Driftkostnader antas öka med inflation. Årsavgifter antas öka med inflation och efter ränteläge.

I. Kassaflöde

In och utbetalningar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inbetalningar								
Årsavgifter	2 369 389	2 428 624	2 489 339	2 539 126	2 589 909	2 641 707	2 916 658	3 220 226
Parkering	184 800	188 496	192 266	196 111	200 033	204 034	225 270	248 716
Summa inbetalningar	2 554 189	2 617 120	2 681 605	2 735 237	2 789 942	2 845 741	3 141 928	3 468 942
Utbetalningar								
Driftkostnader	794 608	810 500	826 710	843 244	860 109	877 311	968 623	1 069 438
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	58 387
Ränta	1 244 063	1 252 804	1 335 009	1 319 840	1 304 671	1 289 502	1 274 333	1 259 164
Yttre underhållsfond	115 280	115 280	115 280	115 280	115 280	115 280	115 280	115 280
Amortering	400 238	400 238	400 238	400 238	400 238	400 238	400 238	400 238
Summa utbetalningar	2 554 189	2 578 822	2 677 237	2 678 603	2 680 298	2 682 332	2 758 474	2 902 507
Årets beräknade över/underskott	0	38 298	4 368	56 635	109 644	163 409	383 454	566 435
Ackumulerat överskott	0	38 298	42 666	99 301	208 944	372 354	755 808	1 322 243
Årsavgift kr/kvm/år	822	843	864	881	899	917	1 012	1 117
Banklån	36 025 000	35 624 762	35 224 525	34 824 287	34 424 049	34 023 811	33 623 574	33 223 336

J. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter i prognos								
Årsavgifter totalt	2 369 389	2 428 624	2 489 339	2 539 126	2 589 909	2 641 707	2 916 658	3 220 226
Årsavgift per kvm	822	843	864	881	899	917	1 012	1 117
Årsavgifter vid ränta +1%								
Årsavgifter totalt	2 729 639	2 788 874	2 849 589	2 899 376	2 950 159	3 001 957	3 276 908	3 580 476
Årsavgift per kvm	947	968	989	1 006	1 024	1 042	1 137	1 242
Årsavgifter vid ränta +2%								
Årsavgifter totalt	3 089 889	3 149 124	3 209 839	3 259 626	3 310 409	3 362 207	3 637 158	3 940 726
Årsavgift per kvm	1 072	1 093	1 114	1 131	1 149	1 167	1 262	1 367
Årsavgifter vid inflation +1%								
Årsavgifter totalt	2 393 227	2 452 939	2 514 141	2 564 424	2 615 712	2 668 026	2 945 717	3 254 061
Årsavgift per kvm	830	851	872	890	908	926	1 022	1 129
Årsavgifter vid inflation +2%								
Årsavgifter totalt	2 487 566	2 547 786	2 612 438	2 662 280	2 713 130	2 765 010	3 043 006	3 352 336
Årsavgift per kvm	863	884	906	924	941	959	1 056	1 163