

ORG NR 769635-1332

2022100304208

Ekonomisk plan för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLGÅRDEN 3**

Haninge kommun

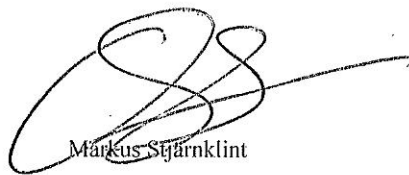
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2-4
C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter.	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga inkomster.	8
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.	9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Haninge 2022-09-15
Bostadsrättsföreningen Lillgården 3


Mette Stjärnklint


Markus Stjärnklint


Lars Blomqvist

2022100304209

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lillgården 3, Haninge kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2017-08-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt mark i omedelbar närhet till bostaden för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I början av juni 2021 påbörjas nybyggnad av 25 radhus.

Fastigheten Haninge Stav 1:66, Haninge kommun, har förvärfvas genom köp av samtliga aktier av det nybildade aktiebolaget (Lillgården Förvaltning 3 AB 559094-4327) som dessförinnan inte har bedrivit någon verksamhet utöver förvärvet av fastigheten. Köpeskillingen för aktierna i aktiebolaget, tillsammans med köpeskillingen för fastigheten (marken) kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde. Efter bostadsrättsföreningens förvärv av aktierna i aktiebolaget har bostadsrättsföreningen genom en s.k. underprisöverlåtelse, förvärvat fastigheten (marken) från aktiebolaget för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde. Därefter likvideras bolaget av säljaren. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna restvärdet för tomten med tillägg för entreprenaden att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattemässig vinst. Konsekvensen av detta blir ett lägre ingångsvärde vid en ev. framtida avyttring av fastigheten.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd med början 4:e kvartalet 2022.

Tillträde och inflyttning i lägenheterna kommer att ske i november, 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i september 2022.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad med fast pris av Turbinen Entreprenad AB enligt entreprenadavtal undertecknat av parterna 2021-08-20.

Turbinen Entreprenad AB ställer säkerhet för förvärv av ev. ej upplåtna lägenheter vid tillträdet.

Projektet finansieras långsiktigt genom SEB.

Samtliga lägenheter har tecknats med bindande förhandsavtal.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Haninge Stav 1:66.
Adress:	Kolonilottsvägen 119 - 167
Fastighetsareal:	6 283 m ²
Boarea:	3 458 m ² . Ytorna uppmätta på ritning.
Byggnadens utformning:	25 radhus i samlad bebyggelse.
Antal våningar:	2
Byggnadsår:	2021 - 2022

Parkering och förvaring

- I carport belägen i närheten till respektive hus. Förberedelse för billaddning finns genom nergrävda tomrör.
- Ett lägenhetsförråd beläget i anslutning till respektive hus.

Enskilda anordningar

- Mätutrustning för mätning i respektive hus för vatten- och elförbrukning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning nybyggnad

Grund	Platta på mark
Stomme	Träregelstomme
Yttertak	Prefab takkassetter med takläkt och betongtakpannor
Yttervägg	Träpanel
Fasad	Målad
Fönster	Treglas trä/al
Innerväggar	Gipsväggar med OSB och isolering
Värme	Frånluftsvärmepump med golvvärme på bv och vattenburet radiatorersystem vån 1 tr.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
Försäkringar	Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde. I försäkringen ingår bl.a. brand, ansvarsförsäkring, styrelseansvar, rättsskydd och olycksfall. Bostadsrättstillägg ingår ej.

165

2022100304210

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Väggar	Tak	Ovrigt
Entré/hall	klinker	trä, vit	målade	målade	
Vardagsrum	ekparkett	trä, vit	målade	målade	
Kök	ekparkett	trä, vit	målade	målade	kökssnickerier Marbodal, kyl, frys, håll, inbyggnadsugn, diskmaskin, fläkt, bänkskiva laminat
wc/dusch	klinker		kakel	målade	duschväggar i glas, wc-stol, tvättställ, kommod och spegelskåp Marbodal
Tvättstuga	klinker		målade	målade	tvättmaskin, torktumlare, bänkskiva, städskåp
Sovrum	ekparkett	trä, vit	tapet	målade	

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

MS

C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet genom aktieförvärv (varav marken 250 000 kr) inkl byggherrekostnader	47 000 000
Nybyggnadskostnader inkl moms	91 750 000
Buffert, oförutsett	<u>100 000</u>
Summa kostnader	138 850 000

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts, men bedöms enl en preliminär uppskattning år 1 uppgå till belopp enligt nedan.

<u>Tax.värde</u>	<u>Mark</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Summa</u>
Enbostadshus	9 450 000	52 650 000	62 100 000

Föreningen har på en extra föreningsstämma den 29 augusti 2022 redovisat den slutliga kostnaden.



D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter.

Kapitalkostnader

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

Inför slutplaceringen av föreningens lån kan lånebeloppen efter beslut i styrelsen komma att fördelas på flera lån med olika löptider.

Som säkerhet lämnas pantbrev i fastigheten.

Amorteringsfritt i fem år, därefter 1 %.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Fastighetslån 1	47 414 000	2,66%	1 261 212		0	1 261 212
Summa lån	47 414 000					
Upplåtelseavgifter	13 226 000					
Insatser	78 210 000					
Summa finansiering	138 850 000		1 261 212		0	1 261 212
I planen räknas räntan med $2,66\% + 0,84\% = 3,5\%$						398 278
Summa kapitalkostnader, år 1					Amortering	Totalt
					0	1 659 490

--	--

<u>Avsättningar</u>	
Avsättning till fastighetsunderhåll sker med 30 kr/m ² boarea tills det att styrelsen i enlighet med stadgarna har upprättat en underhållsplan, vilket beräknas ske senast våren 2024.	103 740

Upplysningsvis krävs en rak avskrivningsplan som medför att föreningens resultat blir negativt men som inte kommer att påverka likviditeten.

<u>Driftkostnader</u>	<u>År 1</u>	transport 1 763 230
	<i>Inkl. moms</i>	<u>Kronor</u>
	Snöröjning	15 000
	Ekonomisk förvaltning och revisor	60 000
	Föreningens administration	15 000
	Löpande underhåll	20 000
	Fastighetsel	30 000
	Renhållning	35 000
	Försäkringar	74 000
	Oförutsett	6 770
	Summa kostnader	256 770

Bostadsrättshavarna svarar själva för kostnader för hushållsel, värme, vatten och TV och bredband.

Kostnaden för detta beräknas till ca 3 500 - 4 500 kr/mån.

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

Summa driftkostnader år 1	256 770
----------------------------------	----------------

Turbinen Entreprenad AB står för fastighetsskatten och för den kommunala fastighetsavgiften till och med värdeåret. Kommunal fastighetsavgift för nyproduktion utgår först år 16 efter värdeåret.

Överskott	50 000
------------------	---------------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR	2 070 000
---	------------------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INKOMSTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar amorteringar och avsättningar fördelas i förhållande till husens andelstal.

Årsavgifter bostäder	Intäkt kr 2 070 000
----------------------	------------------------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INKOMSTER, ÅR 1, KR	2 070 000
---	------------------

I tabell på följande sida lämnas en specifikation över bl.a. samtliga lägenheters årsavgifter, insatser och andelstal.

I följande tabell lämnas en specifikation över bl a samtliga lägenheters årsavgifter och beräknade insatser och upplåtelseavgifter beräknade efter yta och läge.

Lgh nr	Lgh area	Lägenhets- beskrivning	Mark	Andels- tal %	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Summa insats o upplåtelse- avgift	Årsavgift kr	Månads- avgift kr
Plan									
1	129	4-5 rok	M	3,88	3 034 548	769 452	3 804 000	80316	6 693
2	128	4-5 rok	M	3,86	3 018 906	573 094	3 592 000	79902	6 659
3	128	4-5 rok	M	3,86	3 018 906	573 094	3 592 000	79902	6 659
4	130	4-5 rok	M	3,89	3 042 369	581 631	3 624 000	80523	6 710
5	115	4-5 rok	M	3,52	2 752 992	627 008	3 380 000	72864	6 072
6	115	4-5 rok	M	3,52	2 752 992	627 008	3 380 000	72864	6 072
7	156	6-7 rok	M	4,30	3 363 030	334 970	3 698 000	89010	7 418
8	155	6-7 rok	M	4,28	3 347 388	408 612	3 756 000	88596	7 383
9	155	6-7 rok	M	4,28	3 347 388	408 612	3 756 000	88596	7 383
10	156	6-7 rok	M	4,30	3 363 030	334 970	3 698 000	89010	7 418
11	155	6-7 rok	M	4,28	3 347 388	408 612	3 756 000	88596	7 383
12	156	6-7 rok	M	4,30	3 363 030	334 970	3 698 000	89010	7 418
13	155	6-7 rok	M	4,28	3 347 388	408 612	3 756 000	88596	7 383
14	156	6-7 rok	M	4,30	3 363 030	392 970	3 756 000	89010	7 418
15	128	4-5 rok	M	3,86	3 018 906	785 094	3 804 000	79902	6 659
16	128	4-5 rok	M	3,86	3 018 906	785 094	3 804 000	79902	6 659
17	115	4-5 rok	M	3,52	2 752 992	627 008	3 380 000	72864	6 072
18	115	4-5 rok	M	3,52	2 752 992	627 008	3 380 000	72864	6 072
19	129	4-5 rok	M	3,88	3 034 548	769 452	3 804 000	80316	6 693
20	128	4-5 rok	M	3,86	3 018 906	573 094	3 592 000	79902	6 659
21	130	4-5 rok	M	3,89	3 042 369	581 631	3 624 000	80523	6 710
22	128	4-5 rok	M	3,86	3 018 906	573 094	3 592 000	79902	6 659
23	156	4-5 rok	M	4,30	3 363 030	392 970	3 756 000	89010	7 418
24	156	4-5 rok	M	4,30	3 363 030	334 970	3 698 000	89010	7 418
25	156	4-5 rok	M	4,30	3 363 030	392 970	3 756 000	89010	7 418
Sum	3458			100,000	78 210 000	13 226 000	91 436 000	2 070 000	

M =Mark

Mark ingår i bostadsrätten enligt bifogad karta till förhandsavtal.

Andestalen är beräknade efter ytan.

Konsekvenserna av eventuellt kommande räntehöjningar kan utläsas i känslighetsanalysen sidan 11.

Där redovisas även konsekvenser av en ökad inflation. Idag är inflationen högre än normalt.

Styrelsen gör dock bedömningen att inflationen inom några år är tillbaka i "normalläge" på ett par procent.

I föreningen är dessutom en del av driftskostnader såsom värme, hushållsel och vatten något som erlägg separat av medlemmen och inte ingår i föreningens driftskostnader.

MS

F. EKONOMISK PROGNOIS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
Taxeringsvärde bostäder	62 100 000	63 342 000	64 608 840	65 901 017	67 219 037	68 563 418	75 699 553	83 578 423
Summa utgifter	2 020 535	2 027 756	2 272 191	2 279 704	2 287 367	2 769 323	2 715 984	2 888 427
<i>Kapitalutgifter</i>								
Räntor	1 659 490	1 659 490	1 896 560	1 896 560	1 896 560	1 896 560	1 801 732	1 593 692
Amorteringar,	0	0	0	0	0	474 140	474 140	474 140
<i>Driftsutgifter, f.skatt</i>	257 305	262 451	267 700	273 054	278 515	284 086	313 653	680 975
<i>Avsättning för underhåll</i>								
Fondavsättningar	103 740	105 815	107 931	110 090	112 292	114 537	126 458	139 620
Reserv, buffert	50 965	116 704	-51 579	18 003	125 273	-234 941	520 010	680 975
reserv ackumulerad	200 965	317 669	266 090	284 093	409 366	174 425	1 183 392	4 378 245
Summa inkomster *	2 070 000	2 142 450	2 217 436	2 295 046	2 409 798	2 530 288	3 229 360	4 004 655
<i>Årsavgifter*</i>	2 070 000	2 142 450	2 217 436	2 295 046	2 409 798	2 530 288	3 229 360	4 004 655
Ränteantagande, lån 1	3,25%	3,25%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

* Årsavgifter bedöms höjas med 3,5% de första 5 åren och därefter 5 % årligen.

Linjär avskrivning byggnad 100 år:

91 750 000 x 1 % = 917 500

Resultat ej likviditetspåverkande.

-764 295 -696 991 -864 324 -792 068 -682 777 -567 857 196 475 812 488

För att se konsekvenserna vid förändrade ränteutfall, hänvisas till avsnitt G känslighetsanalys.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde enligt en rak avskrivningsplan på 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättningar till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan avskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll och reserv.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	599	620	641	664	697	732	934	1039
Antagen räntenivå + 1%	736	757	778	801	834	869	1064	1263
Antagen räntenivå + 2%	873	894	915	938	971	1006	1194	1387
Antagen räntenivå och								
Antagen Inflationsnivå + 1%	599	621	643	667	701	737	947	1061
Antagen Inflationsnivå + 2%	599	622	646	670	706	743	961	1182

* Antagen inflations- och räntenivå vid tidpunkt för upprättande av ekonomisk plan.

H: NYCKELTAL

Anskaffningskostnad/m ² bostadsarea :	40 124	kr/m ²
Belåning/m ² bostadsarea, år 1 :	13 711	kr/m ²
Insats/m ² bostadsarea, år 1 :	26 442	kr/m ²
Årsavgift/m ² bostadsarea, år 1 :	599	kr/m ²
Driftkostnader/m ² bostadsarea, år 1 : (exkl hushållsel, värme, vatten och Tv, bredband)	74	kr/m ²
Hushållsel, värme, vatten och Tv, bredband/m ² bostadsarea cirka	283	kr/m ²
Total genomsnittlig driftkostnad/m ²	348	kr/m ²
Total amortering /m ² , 0 kr i fem år och därefter	137	kr/m ²
Bostadsarea :	3 458	m ²

LS

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
2. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst vid föreningsstämman. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Föreningens årliga utbetalningar, amorteringar och avsättningar fördelas efter bostadsrätternas andelstal.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
7. Mark som ingår i bostadsrätten skall skötas av respektive bostadsrättshavare.
8. Genom undertecknande av denna ekonomiska plan ansvarar styrelsen för att redovisade uppgifter är korrekta.



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Lillgården 3 (769635-1332) daterad den 15 september 2022 och får i anledning härav avge följande intyg.

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. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga anskaffningskostnad.

Föreningen förvärvar fastigheterna Haninge Stav1:66 genom bolagsförvärv från det bolag som äger fastigheten samt överför därefter fastigheten till föreningen och bolaget likvideras. Detta förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell, men vi är på det klara med att detta är en väl beprövad metod.

Vi har själva inte besökt fastigheterna, men tagit del av kontrollansvariges intyg. Vi har haft kontakt med den finansierande banken och inhämtat deras synpunkter på ränteutvecklingen och lämnat finansieringsoffert daterad 20 september 2022.

Föreningen kommer att inneha en fastighet med åtta bostadsbyggnader i radhusform innehållande totalt 25 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Bostäderna ligger intill varandra.

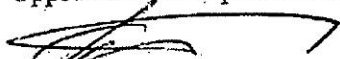
Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättslägenheterna kommer att föreligga och föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

Vi har noterat att styrelsen på sidan 9 hänvisar till känslighetsanalysen för att informera om det idag osäkra läget avseende eventuella räntehöjningar och en hög inflation. Det är bra.

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.

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

Uppsala den 29 september 2022


Lennart Fällström


Bo Wolwan

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärdade intyg angående ekonomiska planer och därtill försäkrade.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2019-12-20	Mäklarutlåtande	2022-08-22
Stadgar	2017-08-16	Stämmobeslut slutlig kostnad	2022-08-29
Fastighetsdatautdrag	2022-08-23	Utlåtande kontrollansvarig	2022-08-24
Del startbesked	2021-06-01	Situationsplan	2020-05-12
Entreprenadavtal	2021-08-20	Finansieringsoffert	2022-09-20
Försäkringsoffert	2022-08-22	Aktieöverlåtelseavtal	2021-06-10
Bygglov	2021-01-27	Teknisk beskrivning	2021-04-27
Hustyper beskrivning	2021-01-28	Rumsbeskrivning	2021-02-04