

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Svartgarn Kustvillorna

Organisationsnummer 769640-3471

Österåkers kommun

BRF
SVARTGARN
KUSTVILLORNA

ilr
MO
GA

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheterna	4
3. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4. Försäkring	6
5. Finansieringsplan	6
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
7. Föreningens prognostiserade flöden	8
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
9. Uppskattade kostnader utöver årsavgift	9
10. Ekonomisk prognos	10
11. Känslighetsanalys vid olika antaganden ränta och inflation	11
12. Nyckeltal	11
13. Andelstal, insatser, årsavgifter, mm	12
14. Särskilda förhållanden	13

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Svartgarn Kustvillorna, Österåkers kommun, Stockholms län, har org. nr. 769640-3471, och registrerades 2021-09-15 hos Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark.

Varje lägenhetsinnehavare ska ta väl hand om sin del av eventuell upplåten mark till lägenheten, såsom t ex kratta grus, klippa gräs, ombesörja snöskottning.

En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen avser förvärva samtliga aktier i MoMÅ Projekt 6 AB (559221-5387), ("Bolaget"). Bolaget äger fastigheterna Svartgarn 2:266, 2:672, 2:673, Österåkers kommun. Efter bolagsköpet kommer föreningen köpa ut fastigheterna ur bolaget genom sk underprisöverlåtelse till fastigheternas bokförda värde. Underprisöverlåtelserna medför ingen uttagsbeskattning av föreningen, eftersom föreningen vid ingången av förvärvsåret inte ägde någon fastighet och därmed skattemässigt utgör ett sk oäkta bostadsföretag under förvärvsåret. Detta enligt 23 kap inkomstskattelagen, rättsfallet RÅ 2003 ref 61 och

Regeringsrättens dom i mål 1111-05. När fastigheten är utköpt kommer bolaget MoMÅ Projekt 6 AB att likvideras. Den latent skattekulden som kommer att belasta fastigheten uppkommer endast om föreningen i framtiden överlåter fastigheten för en köpeskillning överstigande det skattemässiga värdet. Det skattemässiga värdet för samtliga fastigheter uppskattas till 41.100.000 SEK.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningarna av föreningens kostnader grundar sig på kända och bedömda förhållanden vid planens upprättande Q1 2022.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning: Inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2022. Lägenheterna beräknas upplåtas med bostadsrätt en till tre månader innan inflyttning.

Föreningen kommer på fastigheterna att uppföra totalt nio (9) lägenheter. Dessa benämns parhus och minivilla. Totalt kommer sex (6) huskroppar att uppföras på fastigheterna. Föreningens hus genomförs som en totalentreprenad. Lägenheternas ytor är hämtade från arbetsritningar. Mindre avvikelser skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal. Separat debitering efter förbrukning ska ske avseende värme och hushållsel. Alla byggnader har erforderliga bygglov och tillstånd. De olika husen ligger så nära varandra att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningar för registrering av rådande ekonomiska plan föreligger således i enlighet med 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614). Föreningen kommer att vara ett s.k. äkta privatbostadsföretag.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Svartgarn 2:266, 2:672, 2:673
Adress	Skarpängsvägen 37ABC
Kommun	Österåkers Kommun
Tomt	Tre tomter a 1505, 1507, och 1505 kvm totalt 4517 kvm
Byggnader	Tre parhus och tre minivillor.
Allmänt	Fastigheterna är belägen i Österåkers kommun och kommer att bestå av 9 lägenheter på totalt ca 1.098 BOA
Planbestämmelser	DP för Svartgarn, Laga kraft:2015-04-17 0117-P2017/1
Byggår	2021/2022
Gemensamhetsanläggningar	Vägar, grönområden Österåker Svartgarn ga:1, Svartgarn ga:11
Inskrivna övriga rättigheter	Avlopp, last, Officialservitut 0117-2018/45.1 Vattenledning, last, Officialservitut, 0117-2018/45.2 Utrymme, last, Officialservitut, 0117-2018/45.3 Avlopp, förmån, Officialservitut, 0117-2018/45.3 Vattenledning, förmån, Officialservitut, 0117-2018/45.4
Rättigheter last	Avtalsservitut:Väg, Parkering, Båtplats,Kompostbehållare, D-2019-00392582:1
Taxeringsvärde Byggnad*	22.800.000 SEK
Taxeringsvärde mark*	7.596.000 SEK
Typkod	210 / 220
	<i>*Uppskattad enligt skatteverkets tjänst Enligt beräkning av Skatteverket. Byggnad motsvarar ca 80% av det totala taxeringsvärdet</i>

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasader	Liggande panel, målat trä i grå kulör
Tak	Plåt i parhus och minivilla. 1-stadiehus och ingol
Fönster/fönsterdörrar	3-glas
Ventilation	FX och/eller mekanisk frånluft i kök och badrum.
Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Frånluftvärmepump NIBE en per lägenhet

Allmän beskrivning

Föreningen kommer bestå av nio (9) lägenheter med tillhörande tomtyta enligt ovan situationsplan. Till varje lägenhet kan parkering ske på upplåten tomtyta, på parhusens lägenheter finns plats för två bilar per lägenhet till övriga lägenheter finns en parkeringsplats per lägenhet.

Föreningens hus ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna. Alla erforderliga bygglov är erhållna.

Kortfattad rumsbeskrivning

Parhus och minivilla:

Kök	Golv	Trägol, Tarkett - Heritage - Ek URBAN GREY 1 Stav
	Vägg	Släta målade, Vit NSC S 0500-N
	Tak	Slätt målat, Vit NSC S 0500-N
	Kök	Marbodal - Arkitekt Plus Granit
	Kök - Parhus	Kyl och frys: Smeg - FQ60X2PE1, Spis Smeg C6IPX9-1
	Kök - Minivilla	Kyl och frys: Smeg - FC370X2PE, Spis Smeg C6IPX9-1
Bad	Golv	Kakel, Konradssons, Nexos, 20x20
	Vägg	Släta målade, Europa vitt kakel 15x15
	Tak	Slätt målat, vitt, Alcro - Milltex RF Std vit
	Övrigt	Blandare Mora Mmix B5 Badrumsmöbel Alterna Ella (nere) Hafa Antracit Neta (uppe) TM/TT Smeg WHT814EIN / DHT82EIN Duschset Alterna Terzo T2 inkl duschblandare
Vardagsrum	Golv	Trägol, Tarkett - Heritage - Ek URBAN GREY 1 Stav
	Vägg	Släta målade, Vit NSC S 0500-N
	Tak	Slätt målat, Vit NSC S 0500-N
Sovrum	Golv	Trägol, Tarkett - Heritage - Ek URBAN GREY 1 Stav
	Vägg	Släta målade, Vit NSC S 0500-N
	Tak	Slätt målat, Vit NSC S 0500-N
Övriga rum	El	Elko Exxact
	Ytterdörr	Diplomat - Klassisk Glas
	Innerdörrar	Diplomat - Contur 1

3. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	
Köpeskilling Fastighet och aktier	31,297,950
Lagfart 1.5%	721,972
Byggentreprenad	26,783,507
Projektkostnader (1)	9,386,043
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	67,467,500

**ingår i projektkostnader*

(1) kostnader omfattar bl a, konsultarvoden, försäkringar, garantier, bygglovs-kostnader och anslutningar i gatan.

Slutgiltiga anskaffningskostnaden är preliminär

4. Försäkring

Föreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdetsförsäkrad. Försäkringen kommer även innehålla styrelseansvar och gemensamt bostadsrättstillägg. Försäkringen kommer att tecknas genom intresseorganisationen "Bostadsrätterna".

5. Finansieringsplan

Finansieringsplan	
Insatser*	46,410,000
Upplåtelseavgifter**	8,190,000
Belåning***	12,967,500
Summa	67,567,500

**Inkluderar fastighets-, projekt- och entreprenadkostnader*

*** För det fall att föreningen utöver insatserna tar ut upplåtelseavgifter kommer föreningens anskaffningskostnad att förändras med samma belopp.*

**** Baserat på erbjudet låneavtal 2022-02-03 med en årsränta på 1,59%*

*UH CA
RD*

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Beräkning av föreningens årliga kostnader		År 1
Ränta på lånat belopp	2,00%	259,350
Amortering - rak 100 år		129,675
Avskrivning*		225,930
Summa kapitalkostnader och avskrivningar		614,955
Fondavsättning**		54,600
Summa fondavsättning		54,600
Försäkring*		20,783
Bedömd ekonomisk förvaltning inkl revisor		25,000
Medlemskap Bostadsrätterna		2,780
Renhållning/Sophämtning		0
VA kostnad		25,500
Fastighetsavgift		0
Väggkostnader***		4,795
Uppvärmning och elkostnader		0
Summa driftskostnader		78,858
Summa totalt exkl avskrivning		522,483

Driftskostnader

*Försäkringspremie

Enligt offert från Bostadsrätterna/Söderberg & partners. Försäkringen innefattar även gemensamt bostadsrättsutlägg och styrelseansvar.

**Ekonomisk förvaltning

Ägarna av bostadsrätterna förväntas sitta i styrelsen och bistå i enklare frågor. Bokföringen sköts av erfaren redovisningsbyrå.

***Väggkostnader

Baserat på framtida väggavgifter, uppgifter från Hästängsudds väggförenings hemsida i jan 2022.
Organisationsnr: 717905-3777

****Medlemskap Bostadsrätterna

Bostadsrätterna är en rikstäckande organisation för svenska bostadsrättsföreningar. I medlemskapet ingår ekonomisk och juridisk rådgivning, försäkringsförmåner och dylikt. Medlemskapet syftar till att underlätta och bistå styrelsearbetet för föreningens medlemmar

Renhållning/Sophämtning

Varje hushåll skaffar ett eget avtal hos Roslagsvatten.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 0,75% av taxeringsvärdet, takbeloppet för avgiften per fastighet är dock 8 874 SEK/fastighet. Avgiftsfritt i 15 år.

Uppvärmning/elkostnader

Bostadsrättsinnehavarna står för sina egna el- och uppvärmningskostnader och teckna ett eget abonnemang. Varje lägenhet kommer att ha sin egen värmeanläggning. Vilken typ av värmeanläggning som finns anpassas till respektive lägenhet.

7. Föreningens prognostiserade flöden

Föreningens prognostiserade flöden

Resultatprognos

Årsavgifter	522,483
Driftskostnader	-78,858
Räntekostnader	-259,350
Avskrivningar*	-225,930
Årets resultat	-41,655
Avsättning underhållsfond**	54,600

Kassaflödesprognos

Årsavgifter	522,483
Kostnader	-564,138
Återföring avskrivningar	225,930
Kassaflöde från löpande drift	184,275
Amorteringar	-129,675
Summa Kassaflöde	54,600

***Avskrivningar**

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet eller dess betalningsförmåga. Detta bokföringsmässigt underskott är inte inkluderat i årsavgifterna för föreningens hus. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 med en avskrivningsperiod på 100 år. Byggnadens värde är enligt beräknat taxeringsvärde 80% av slutgiltig förvärvskostnad

****Fondavsättning**

Inom föreningen ska enligt stadgarna bildas en fond för yttre underhåll och dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 40 kr/kvm per år till fond tillsvidare

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter år 1	522,483
Summa intäkter	522,483

9. Uppskattade kostnader utöver årsavgift

Uppskattade kostnader utöver årsavgift

Lägenhet	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	1007, 1008, 1009
Uppskattad årsavgift värme, inkl nätavgift*	11,261	5,226
Uppskattad årsförbrukning hushållsel**	7,500	3,750
Årskostnad tv/bredband/telefoni***	2,028	2,028
Uppskattad hemförsäkring****	3,500	2,000
Uppskattad kostnad för avfallshantering*****	2,500	2,500
Genomsnittlig månadskostnad	2,232	1,292

*Beräknat på 3 års avtal enligt priser från Elskling, 08,10 öre/kWh inkl allt och enligt energiberäkning för Luft-Vatten värmepump. Fast nätavgift och skatt enligt EON fördelad på andelstalet

** Beräknat på 3 års avtal enligt priser från Elskling, 08,10 öre/kWh inkl allt, med EON:s beräkning på genomsnittsförbrukning i Sverige. 5000 kWh per parhuslägenhet och 2500 kWh per övriga lägenheter

*** Beräknat på offert för gruppanslutning 250/250 Mbit/s för 169 kr per månad/lägenhet via IP

Österåker.

**** Uppskattat med hjälp av Compricer

***** Beräknat på separata kärl med tillhörande matavfall, 25 lömningar per år och grundavgift för lägenhet

10. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Föreningens årliga kostnader								
<u>Kapitalkostnader</u>								
Lånebelopp	12,967,500	12,837,825	12,708,150	12,578,475	12,448,800	12,319,125	11,670,750	11,022,375
Räntor	259,350	256,757	254,163	251,570	248,976	246,383	233,415	220,448
Amortering	129,675	129,675	129,675	129,675	129,675	129,675	129,675	129,675
Avskrivning	225,930	225,930	225,930	225,930	225,930	225,930	225,930	225,930
Driftskostnader	78,858	80,435	82,044	83,685	85,358	87,066	96,127	106,132
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	107,489
Summa årliga kostnader	693,813	692,797	691,812	690,859	689,939	689,053	685,147	789,674
Föreningens årliga intäkter								
<u>Årsavgifter</u>	522,483	532,933	543,591	554,463	565,552	576,863	636,904	703,193
Kassaflöde	54,600	66,066	77,709	89,534	101,543	113,740	177,686	139,449
Akkumulerat kassaflöde	54,600	120,666	198,375	287,909	389,452	503,193	1,261,714	2,248,184
Fondavsättning	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600
Antaganden								
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

11. Känslighetsanalys vid olika antaganden ränta och inflation

Beräknade årsavgifter mellan år 1 och 16 vid olika antagande om ränta/inflation.

	°							°	
	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Inflationsnivå +3%									
Årsavgift totalt	522,483	538,157	554,302	570,931	588,059	605,701		723,239	838,432
Årsavgift/kvm	383	394	406	418	431	444		530	2,128
Inflationsnivå +1%									
Årsavgift totalt	522,483	527,708	532,985	538,315	543,698	549,135		582,918	612,652
Årsavgift/kvm	383	387	390	394	398	402		427	1,555

Ränteprognos

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Räntenivå 1%									
Årsavgift totalt	392,808	403,258	413,916	424,788	435,877	447,188		507,229	573,518
Årsavgift/kvm	288	295	303	311	319	328		372	420
Räntenivå 3%									
Årsavgift totalt	652,158	662,608	673,266	684,138	695,227	706,538		766,579	832,868
Årsavgift/kvm	478	485	493	501	509	518		562	610
Räntenivå 4%									
Årsavgift totalt	781,833	792,283	802,941	813,813	824,902	836,213		896,254	962,543
Årsavgift/kvm	573	580	588	596	604	613		657	705

12. Nyckeltal

	SEK	Totalyta kvm	Per kvm
Anskaffningskostnad*	67,467,500	1365	49,427
Belåning	12,967,500	1365	9,500
Driftskostnad	78,858	1365	58
Årsavgift	522,483	1365	383
Månadsavgift	43,540	1365	32
Avskrivning	225,930	1365	166
Kassaflöde från löpande drift	184,275	1365	135
Fondavsättning	54,600	1365	40
Amortering	129,675	1365	95

*Beräknat på total anskaffningskostnad enligt punkt 3 ovan

13. Andelstal, insatser, årsavgifter, mm

Lägenhet	Total area	Andelstal*	BRF lån	Upplåtelseavgift	Insats	Tot insats	Årsavgift* *	Månavgift	Månavgift exkl amortering
1001	198	13.15%	1,704,933	1,087,500	6,162,500	7,250,000	68,695	5,725	4,304
1002	198	13.15%	1,704,933	1,087,500	6,162,500	7,250,000	68,695	5,725	4,304
1003	198	13.15%	1,704,933	1,087,500	6,162,500	7,250,000	68,695	5,725	4,304
1004	198	13.15%	1,704,933	1,087,500	6,162,500	7,250,000	68,695	5,725	4,304
1005	198	13.15%	1,704,933	1,087,500	6,162,500	7,250,000	68,695	5,725	4,304
1006	198	13.15%	1,704,933	1,087,500	6,162,500	7,250,000	68,695	5,725	4,304
1007	59	7.04%	912,633	555,000	3,145,000	3,700,000	36,772	3,064	2,304
1008	59	7.04%	912,633	555,000	3,145,000	3,700,000	36,772	3,064	2,304
1009	59	7.04%	912,633	555,000	3,145,000	3,700,000	36,772	3,064	2,304
Summa	1365	100.00%	12,967,500	8,190,000	46,410,000	54,600,000	522,483	43,540	32,734

*Arcan är beräknad utifrån byggritningar, mindre avvikelser kan förekomma

**40% av andelstalet fördelas lika på varje lägenhet, resterande 60% fördelas med totalytan

Utöver årsavgiften tillkommer kostnaden för hemförsäkring, sophämtning, hushållsel, TV, internet, telefoni och värme.

CA
RU

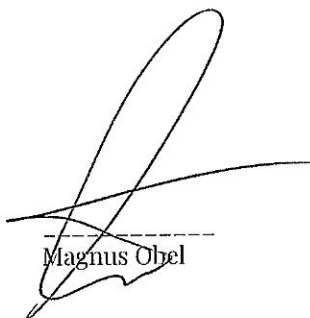
14. Särskilda förhållanden

- Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser
- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen
- Bostadsrättsinnehavarna skall betala 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 lägenhetens av föreningens kostnader och avsättning till fonder
- Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 6% och för mindre avvikelser än 6% sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser
- Bostadsrättsinnehavaren skall på sin egen bekostnad avseende det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Vidare skall bostadsrättsinnehavaren på sin bekostnad ombesörja att marken som är upplåten till bostadsrätten hålls i gott skick.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader mm hänför sig till den tidpunkten för planens upprättande kända kostnader
- Föreningen kommer att använda sig av K3-regelverket vid upprättande av dess årsredovisning.
- Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- Bostadsrättsinnehavarna skall hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för eventuellt garanti- och efterarbete som utförs av entreprenören. För detta äger bostadsrättsinnehavaren inte rätt till ersättning. Någon rätt för bostadsrättsinnehavarna att kräva nedsättning av årsavgiften eller annan ersättning pga olägenheter avseende pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger ej.

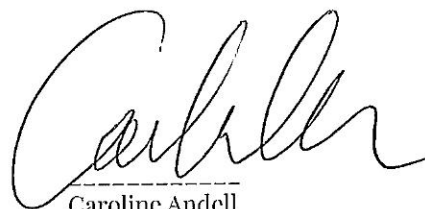
Stockholm den 28/3 - 2022



Martin Åslund



Magnus Obel



Caroline Andell

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Svartgarn Kustvillorna*, organisationsnummer 769640-3471, daterad 2022-03-28 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.


I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

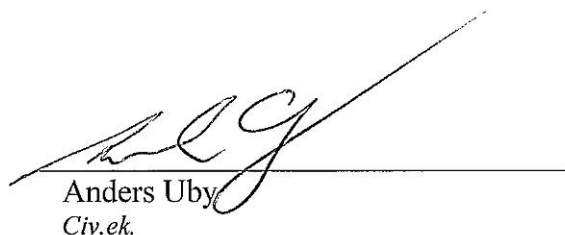
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2022-03-29



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Bygglov Österåkers kommun, 2020-03-18 additionsbyggnad 2021-03-16
Ritningar, situationsplaner
Aktieöverlåtelseavtal
Entreprenadavtal KV Totalentreprenad AB 2021-06-29
Försäkringsoffert Söderberg & Partners 2022-02-08
Garanti och utfästelse, Lägenheter i Stockholm 2018 AB, 2022-02-15
Bankoffert Länsförsäkringar Stockholm, 2022-02-03
Värdeutlåtande HusmanHagberg Österåker 2022-03-14