

Upprättad 2021-05-04

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Solskeppet
organisationsnummer 769638-9183

Kommun Värmdö

Upprättad av styrelsen i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	3
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad beskrivning	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	3
2.4	Försäkring	3
2.5	Taxeringsvärde	4
3	BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	5
4	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETE	6
5	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	6
6	FINANSIERINGSPLAN	6
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	7
7.2	Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER	8
8.1	Nyckeltal	8
9	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9

Bilagor

1	Prognos
---	---------

Kontaktuppgifter

RESTATE Bjurfors Isaksson Partners AB

Hyllie Stationstorg 31, 215 32 Malmö

Tfn. 040-611 99 60 www.restate.se

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Solskeppet med organisationsnummer 769638-9183, som registrerats hos Bolagsverket 2020-08-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark.

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

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra 4 byggnadskroppar med totalt 17 lägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 1 547 kvm. Uppförande 2020/2021. Upplåtelse beräknad till Q2 år 2021 till Q3 år 2021. Inflyttning beräknad till Q3 till Q4 år 2021.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

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

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Typkod:	220 (nuvarande typkod 423)
Beteckning:	Värmdö Mörtlös 1:453
Adress:	Älggårdsvägen 6
Kommun:	Värmdö
Upplåtelseform:	Äganderätt
Byggnadsår:	2020-2021
Markareal:	4 130 kvm
Antal lägenheter:	17 st
Lägenhetsareal:	1 547 kvm
Servitut:	Avtalsservitut Kraftledning
Gemensamhetsanläggning:	Värmdö Mörtlös GA:2 (vägar)
Byggnadstyp:	4 byggnadskroppar med totalt 17 lägenheter
Detaljplan:	Nr D191

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme:	ZIP-element
Yttertak:	Takpapp
Fasad:	Liggande träpanel
Fönster:	Trä/alu, 3-glas
Fönsterdörrar:	Trä/alu
Entrédörrar:	Diplomat
Uppvärmning:	Frånluftvärmepump, Radiatorer
Ventilation:	Integrerad med frånluftsvärmepump
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Förråd:	Kallförråd i anslutning till entré
Parkering:	En plats per radhus.
Uteplats:	Trätrall. Träplank som avgränsning mellan bostäderna.

Inredning i bostäder

Golv:	Vitlaserad parkett, 3-stav ek. Klinker i badrum
Ytskikt:	Målade väggar och tak
Kök:	Kyl och frys, håll och ugn och diskmaskin
Badrum:	Tvättställ och kommod. Duschhörna/Badkar. Handukstork
Garderob:	Garderob i sovrum.

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

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

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2021-2022, har taxeringsvärdet uppskattats till 42 704 000 kr varav bostäder 28 033 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 220. Eftersom byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. År 16 kommer fastighetsavgift att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

Typkod: 220 (nuvarande typkod 423)

	<i>Bostäder</i>	<i>Lokaler</i>
Taxeringsvärde byggnad	28 033 000 kr	0 kr
Taxeringsvärde mark	14 671 000 kr	0 kr
Summa	42 704 000 kr	0 kr

Totalt taxeringsvärde 42 704 000 kr

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i Värmdö Solskeppet AB, org.nr. 559068-5482. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en intertransaktion 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 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. Latent skatt beräknas till cirka 11 miljoner kronor.

Köpeskilling mark, entreprenad och aktier *	107 971 000 kr
Lagfart	1 620 390 kr
Pantbrevskostnad	383 520 kr
Anskaffningskostnad	107 971 000 kr
Kassa	100 000 kr
Summa att finansiera	108 071 000 kr

* Varav det skattemässiga värdet vid planens uprättande är 43 000 000 kr.
Entreprenadform: Total entreprenad

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 107 971 000 kr i en garantiutfästelse från Stjärnhöken Holding AB, org.nr. 559210-6594.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDLESE

6 FINANSIERINGSPLAN

* *Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev*

Lånet amorteras med 0,5% årligen. Enligt föreningens erhållna bankkoffert blir den genomsnittliga räntan ca 0,89 % (rörlig ränta, 3 år och 5 år). I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnad

Räntekostnad, 2,5 %	479 400 kr
Amortering, 0,5 %	95 880 kr
Planenlig avskrivning *	

Driftkostnader**

185 840 kr

Administration	21 250 kr
Fastighetsskötsel	60 700 kr
Renhållning	33 778 kr
Försäkringar	10 388 kr
Övrigt	59 724 kr

Kommunal fastighetsavgift***

Avsättning underhåll (40 kr/kvm) ****	61 880 kr
---------------------------------------	-----------

Summa kostnader

823 000 kr

* Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad påverkar den inte kassaflödet

** Driftkostnaderna är uppskattade och jämförbara med liknande projekt

*** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

**** Enligt föreningens stadgar § 8 ska en årlig avsättnings ske med minst 30 kr/m² bostadsarea

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar	799 000 kr
Hyror parkering	24 000 kr
Summa intäkter	823 000 kr

9 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. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. 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.

Värmdö den 2021-05-05

Bostadsrättsföreningen Solskeppet

Daniel Ström

Daniel Gustav Ström

Elisabet Nydahl

Annelie Elisabet Häggqvist

Elisabet Nydahl

Eva Katarina Elisabet Nydahl

Bilaga

1

Prognos med känslighetsanalys

BILAGA 2 PROGNOSS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	464 100	489 486	514 594	539 423	563 974	588 247	612 241	635 956	659 393	682 552	705 432	686 868
Avskrivningar	370 938	370 938	370 938	370 938	370 938	370 938	370 938	370 938	370 938	370 938	370 938	370 938
Driftkostnader												
Driftkostnader	154 700	157 794	160 950	164 169	167 452	170 801	174 217	177 702	181 256	184 881	188 578	208 206
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	195 027
Intäkter exklusive årsavgifter (kr)												
Intäkter exklusive årsavgifter (kr)	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	27 028	27 568	28 120	28 682	29 256	32 301
Amorteringar/Avsättningar												
Amortering	61 880	63 118	64 380	65 668	66 981	68 321	69 687	71 081	72 502	73 952	75 431	83 282
Amortering	92 820	92 820	92 820	92 820	92 820	92 820	92 820	92 820	92 820	92 820	92 820	92 820
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar												
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	749 500	778 738	807 774	836 611	865 249	893 691	921 937	949 990	977 851	1 005 523	1 033 006	1 233 902
Årsavgift kr/kvm/år	484	503	522	541	559	578	596	614	632	650	668	798
Underskott avskrivning/ avsättning	-	216 238	-	212 450	-	209 797	-	207 037	-	204 165	-	194 835
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Nödvändig nivå på årsavgifter	749 500	778 738	807 774	836 611	865 249	893 691	921 937	949 990	977 851	1 005 523	1 033 006	1 233 902
Kassaflöde												
Intäkter	773 500	803 218	832 744	862 080	891 227	920 189	948 965	977 559	1 005 971	1 034 205	1 062 262	1 266 203
Kostnader	- 618 800	- 647 280	- 675 544	- 703 592	- 731 427	- 759 048	- 786 458	- 813 668	- 840 649	- 867 433	- 894 010	- 895 074
Aterinförda avskrivningar												
Kassaflöde för löpande drift	154 700	155 938	157 200	158 488	159 801	161 141	162 507	163 901	165 322	166 772	168 251	371 129
Amorteringar	- 92 820	- 92 820	- 92 820	- 92 820	- 92 820	- 92 820	- 92 820	- 92 820	- 92 820	- 92 820	- 92 820	- 92 820
Investeringar												
Summa kassaflöde	61 880	63 118	64 380	65 668	66 981	68 321	69 687	71 081	72 502	73 952	75 431	278 309
Prognosförutsättningar												
Räntesantagande	2,50%	2,65%	2,80%	2,95%	3,10%	3,25%	3,40%	3,55%	3,70%	3,85%	4,00%	4,00%
Räntedekning	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,00%
Inflationsantagande	2,0%											
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	42 704 000	43 558 080	44 429 242	45 317 826	46 224 183	47 148 667	48 091 640	49 053 473	50 034 542	51 035 233	52 055 938	57 473 962
Föreningslån	18 564 000	18 471 180	18 378 360	18 285 540	18 192 720	18 099 900	18 007 080	17 914 260	17 821 440	17 728 620	17 635 800	17 171 700

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Amortering sker med skillnaden mellan faktisk ränta och kalkylerad ränta

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå årsavgift enligt ovanstående prognos	749 500	778 738	807 774	836 611	865 249	893 691	921 937	949 990	977 851	1 005 523	1 033 006	1 233 902
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntnivå +1%	749 500	963 450	991 558	1 019 466	1 047 176	1 074 690	1 102 008	1 129 133	1 156 066	1 182 809	1 209 364	1 405 619
2. Dagens räntnivå -1%	749 500	594 026	623 991	653 755	683 322	712 692	741 866	770 848	799 637	828 237	856 648	1 094 486
3. Dagens räntnivå +2%	687 620	1 085 044	1 110 962	1 136 654	1 162 123	1 187 368	1 212 392	1 237 195	1 261 778	1 286 143	1 310 291	1 494 054
Dagens räntnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	749 500	780 664	811 722	842 681	873 545	904 320	935 011	965 625	996 168	1 026 645	1 057 063	1 305 483
2. Dagens inflationsnivå -1%	687 620	714 313	740 741	766 904	792 801	818 434	843 801	868 904	893 743	918 317	942 626	1 099 660
3. Dagens inflationsnivå +2%	749 500	782 589	815 709	848 870	882 086	915 370	948 736	982 198	1 015 772	1 049 473	1 083 317	1 387 485

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Solskeppet**, org.nr: 769638-9183, Stockholm län, Värmdö kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns 17 bostadslägenheter fördelade på fyra byggnadskroppar att upplåtas med bostadsrätt. Byggnadsår 2020-2021. Upplåtelse Q2 år 2021. Inflyttning beräknad till Q3 och Q4 år 2021. Äkta bostadsrättsförening.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övriga med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §. En totala anskaffningskostnad är garanterad till 107 971 000 kr i en garantiutfästelse från Stjärnhöken Holding AB org.nr. 559210-6594. Platsbesök har inte gjorts. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är Allmänna förutsättningar, Beskrivning av fastigheten, Kostnad för föreningens fastighetsförvärv, Finansieringsplan, Föreningens årliga intäkter/kostnader och fondavsättningar. Nyckeltal, Föreningens årliga inbetalningar, Föreningens insatser och avgifter, Ekonomisk prognos, Känslighetsanalys, Särskilda förhållande, Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Solskeppet 210406, Stadgar registrerade av Bolagsverket 200820, Metria FastighetSök 210406, Ränteeffert per 210331 Nordea, Tekniska ritningar och nybyggnadskarta, Entreprenadkontrakt, Överlåtelse av entreprenadavtal 21-01-13, Aktieöverlåtelseavtal 201120, Ränteeffert Handelsbanken per 210430, Beslut om startbesked och fastställande av kontrollplan Värmdö Kommun 210326, Kostnadskalkyl 200910, Registreringsbevis övriga inblandade bolag, Google Maps.

På grund av företagen granskning och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

2021-05-05

Ingemar Bjerkborn
D. Ingemar Bjerkborn
Bjerkborn Innovation AB
556840-7074
Box 5003
200 71 Malmö

2021-05-05

Bengt-Göran Grenander
Bengt-Göran Grenander
B-G Grenander Consulting AB
556770-5065
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

Båda fysiska personer ovan har av Boverket utsetts behöriga i hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.