

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Juvelen på Åsen

769640-1558

2022021101140

18

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	5
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv samt reparationsfond	8
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	9
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	10
6. Resultat- och kassaflödesprognos	11
7. Redovisning av lägenheterna	12
8. Ekonomisk prognos	14
9. Känslighetsanalys	15
10. Känslighetsanalys II (anslutning)	16

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Juvelen på Åsen (769640-1558), registrerades som ekonomisk förening hos Bolagsverket 2021-06-30. Föreningens nuvarande firma och stadgar, registrerades 2022-01-29. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Gemma 45 Ek förening (769640-1558) förvärvade av Mälarfastigheter i Stockholm AB (556617-1863) samtliga aktier i Mälarfastigheter Juvelen AB (556796-7152), innehavare av fastigheten Stockholm Räkningen 3. Den ekonomiska föreningen fusionerades därefter med aktiebolaget genom att den ekonomiska föreningen absorberade aktiebolaget. Därefter omregistrerades den ekonomiska föreningen till Bostadsrättsföreningen Juvelen på Åsen. Bostadsrättsföreningen är därmed ägare av fastigheten Stockholm Räkningen 3.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fastighetens status och utveckling

Bostadsrättsföreningen avser att förvalta och långsiktigt utveckla fastigheten.

Fastighetens tekniska status redovisas nedan. Föreningen har tecknat ett avtal med fastpris med Mälarfastigheter i Stockholm AB gällande besiktning och bedömning av fastighetens tekniska status, genomförande av vissa förbättringar samt administration av ombildning och upplåtelse av bostadsrätter m m. Genom detta avtal säkerställs också att bostadsrättsföreningen vid dess start har fonderade medel på 1 000 000 kr. Därmed har föreningen tillförsäkrats en god grund för de närmaste årens underhåll.

Mälarfastigheter i Stockholm AB har genom avtal med den ekonomiska föreningen (blivande bostadsrättsföreningen) förbundit sig att, under genomförande- och etableringsskedet, bistå bostadsrättsföreningen i tekniska och ekonomiska frågor. Mälarfastigheter garanterar också de första två årens resultat före avsättning till yttre fond och avskrivningar.

Bostadsrätter för förädling och värdeutveckling

Ett bostadsrättsköp i Brf Juvelen är attraktivt för intressenter som vill modernisera den egna bostadsrätten, men också engagera sig i föreningen för att säkerställa en långsiktigt positiv utveckling av fastigheten. I gengäld bedöms en bostadsrättsköpare få del av den värdeutveckling som följer med ett genomförande av åtgärder enligt plan.

Badrums- och köksrenovering

Under hösten 2021 renoverades fastighetens samtliga avloppsstammar från källartak och upp till respektive lägenhet. Detta gjordes med en av SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut och SITAC typgodkänd metod och med material som har en dokumenterad livslängd på 50 år. Tack vare detta kan tillträdande bostadsrättshavare direkt, och utan hinder, renovera/inreda sina badrum och kök enligt egna önskemål.

Telia fibernät

Telia fibernät installerades i fastigheten år 2016. Det håller en hög teknisk kvalitet för bredband, TV och telefoni.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

För närvarande är åtta av fastighetens totalt 25 lägenheter samt en av fastighetens tre lokaler upplåtna med hyresrätt och därmed inflyttade. Upplåtelse med bostadsrätt samt inflyttning av såväl bostadslägenheter som lokaler inleds under första kvartalet 2022.

Anslutning

Av fastighetens 25 lägenheter har åtta hyresgäster med besittningsskydd. Resterande lägenheter disponeras av den tidigare fastighetsägaren. Den ekonomiska planen bygger på att fastighetens totala bostads- och lokalyta utgör bostadsrätt. Mälarfastigheter i Stockholm AB har genom avtal förbundit sig att förvärva ev osålda lägenheter. Om någon av de nuvarande åtta hyresrätterna under en tid skulle förbli hyresrätt, finansieras den uteblivna insatsen från denna lägenhet med motsvarande ökning av föreningens långfristiga upplåning. Denna ev erforderliga extra upplåning garanteras av Mälarfastigheter i Stockholm AB mot att detta bolag erbjuds en option på den framtida upplåtelsen av den ev kvarvarande hyresrätten. Trots kvarvarande hyresrätter kan föreningens avgifter därmed hållas på en oförändrat låg nivå.

Om föreningen i stället vill tillförsäkra sig den dolda tillgång som kvarvarande hyresrätter innebär, kan föreningen välja att betala en förhöjd ränta för den upplåning som krävs. Den ökade kapitalkostnaden finansieras till en del med den högre hyran från berörd hyresrätt och i övrigt med en något höjd avgift. Om så många som tre hyresrätter skulle kvarstå under en tid, kan det medföra att avgiften höjs från i den ekonomiska planen angivna 697 kr/kvm och år (ger en månadsavgift för 2 rok på 2 732 kr) till 843 kr/kvm och år (ger en månadsavgift på 3 302 kr).

Väljer föreningen att finansiera ev kvarvarande hyresrätter med en förhöjd ränta på den erforderliga extra upplåningen, tillförsäkras sig föreningen en dold tillgång. Vid framtida upplåtelse av en kvarvarande hyresrätt som föreningen behållit kontrollen på, kan föreningen göra en stor engångsamortering alternativt göra en avsättning till föreningens yttre fond.

Bl a beroende på om ett antal hyresrätter kvarstår, kan föreningen under en övergångsperiod vara oäkta, vilket har vissa skattekonsekvenser, om än begränsade sådana. På sikt ska föreningen bli ett s k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och därmed utgöra en äkta bostadsrättsförening.

Ekonomisk plan

Kostnadsökningar bedöms följa Riksbankens genomsnittliga inflationsmål, vilket för närvarande är 2 procent.

Mälarfastigheter i Stockholm AB har genom avtal förbundit sig att förvärva outhyrda lägenheter som 2023-12-31 ev ännu ej upplåtits med bostadsrätt samt dessutom svara för bostadsrättsföreningens underskott före avsättning till yttre fond och bokföringsmässiga avskrivningar till och med 2023-12-31. Mälarfastigheter i Stockholm AB har rätt att, utan begränsningar i tid, hyra ut ev förvärvade bostadsrätter. Hyresgäster som inte förvärvat bostadsrätt kommer att kvarbo med bostadsrättsföreningen som hyresvärd.

Enligt Årsredovisningslag (1995:1554) och Bokföringsnämndens anvisningar, gör föreningen en årlig avskrivning på byggnaden. Avskrivningen är bokföringsmässig och påverkar inte likviditeten.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med K2-regelverket.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Räkningen 3	
Ägandeform	Äganderätt	
Adress:	Arvodesvägen 5 - 11	
Fastighetens areal:	1 741	kvm
Bostadsarea (BOA):	1 156	kvm
Lokalarea:	64	kvm
Antal bostadslägenheter:	25	st
Antal lokaler:	3	st
Antal p-platser:	23	st för uthyrning till i första hand föreningens medlemmar.
Antal garageplatser:	4	st för uthyrning till i första hand föreningens medlemmar.
Förråd:	25	st samt 5 extra förråd för förhyrning.
Byggnadsår:	1945	
Husets utformning:	Fastigheten är bebyggd med ett lamellhus i tre våningar samt källare i suterrängplan och krypvind.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar och planer

Fastigheten ingår inte i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten belastas av ett servitut avseende släntfyllning m.m

Stadsplan: Hägersten del av stadsdelen akt 0180-2884A, 0180E7/1944 samt 0180BN E76/1945. Genomförandetiden har gått ut.

Beskrivning av föreningens hus:

På respektive våningsplan finns:

Källare:	En bostad, tre lokaler, tvättstuga helrenoverad 2015 med maskinpark från samma år, wc/dusch, lägenhetsförråd, undercentral, elcentral samt 4 garageplatser.
Bv:	8 bostäder
Plan 1:	8 bostäder
Plan 2:	8 bostäder
Mark:	Svagt kuperad tomt som utgörs av naturmark, gräsbeväxta ytor med gräsmattor och gångstråk samt på baksidan en stor grusad plan med plats för 23 p-platser.
Grund:	Källargolv betong som målats.
Grundmur/källarmur	Grundmurar troligen betong. Innermurar troligen tegel.
Stomme/yttervägg	Ytterväggar troligen tegel. Innerväggar av tegel /slaggplattor.
Bjälklag	Platsgjuten armerad betong.
Fasad:	Putsade fasader. Putsen är troligen från husets byggår.
Tak:	Betongpannor.
Skorstenar:	Ventilationsskorstenar i tegel som är plåtbeklädda på toppen.
Vind:	Krypvind som är tilläggsisolerad.
Balkong/terrasser:	16 st utanpåliggande balkonger. Balkongerna har betonggolv samt skärmar av aluminium/plåt.
Fönster:	Kopplade tvåglasfönster med målade bågar och karmar av trä.
Lägenhetsdörrar:	Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter, med hög säkerhets- (RC 3), brand- och ljudklass (42 Db), installerade 2016.

2022021101144

Kommunikationer:	4 st trapphus. Entréer utrustade med glasade portar av metall. Kodlås. Putside målade väggar. Golv i kalksten / marmor.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Kall- och varmvattenrör samt vattenburet värmesystem är från byggnadsåret. Nydragen servis för vatten. Samtliga avloppsstammar relinade hösten 2021 från källare upp till respektive lägenhet till och med golvbrunn och till uppstick ur badrumsgolv vid toalett och handfat. I kök relinade fram till och med kökets horisontella anslutning mot vertikal stam. Huvudstammen för avlopp relinades 2015.
Uppvärmning:	Uppvärmning sker via fjärrvärme. Undercentralen har värmeväxlare från 2010. Värmedistribution via vattenburet system till radiatorer. Rördragning och radiatorer huvudsakligen från byggnadsåret.
Ventilation:	Självdraagsventilation.
El:	Elinstallationer med servisledning, elstigare och elinstallationer är huvudsakligen från byggnadsåret. I flertalet lägenheter är nya elledningar dragna och nya elcentraler (10 A) med automatproppar och jordfelsbrytare installerade. Före upplåtelse med bostadsrätt säkerställs att dessa åtgärder är genomförda.
Gas:	Stadsgas till spisar.
TV/tele/bredband:	I samtliga lägenheter är sedan 2016 installerat Telias fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Kärl i soptsåp.
Tvättstuga:	Totalrenoverad år 2015. All maskinutrustning är från detta år. Maskinutrustningen består av två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, lakansträckare, kallmangel samt bokningstavla.
Cykelrum:	I entréplan från baksidan.
OVK-status	Obligatorisk ventilationskontroll med godkänt resultat utfördes hösten 2021.
EnergideklARATION	Utfördes 2019-01-09.

Beskrivning av bostadslägenheter och lokaler

Lägenheter i trapphus 5, 7, 9 och 11

I vart och ett av de fyra trapphusen finns 6 lägenheter, två per plan. I trapphus nr 11 finns dessutom en lägenhet i suterrängplan. Denna beskrivs separat nedan. För övriga 24 lägenheter gäller följande.

Planlösning	Samtliga 24 lägenheter är på 47 kvm med 2 rok.
Entrédörr	Säkerhets- (RC 3), brand- och ljudklassade (42 Db) säkerhetsdörrar.
Inv. väggar	Målade/tapetserade.
Inv. tak	Målade.
Golv	Trä/laminat.
Köksinredning	Släta luckor. Kyl/frys. Gasspis.
Badrum	Kakel/målade väggar. Klinker/plastmatta. Dusch/badkar, wc, tvättställ, badrumsskåp.
Balkong	16 av fastighetens 25 lägenheter har balkong.

2022021101145

Lägenhet i suterrängplan, trapphus 11

Planlösning	Denna lägenhet är på 28 kvm, 1 rum med pentry och wc/dusch.
Entrédörr	Säkerhets- (RC 3), brand- och ljudklassad (42 Db) säkerhetsdörr.
Inv. väggar	Målade.
Inv. tak	Målat.
Golv	Trä.
Köksinredning	Släta luckor. Kyl/frys. Gasspis.
Badrum	Kaklade väggar. Klinker på golv. Dusch, wc, tvättställ, badrumsskåp.

Lokaler i suterrängplan

På fastighetens suterrängplan finns tre lokaler. Den minsta av dem (12 kvm) har entré från fastighetens källargång. Övriga två har entréer från markplan på respektive gavel. Dessa lokaler är på 30 respektive 22 kvm.

Den minsta lokalen kan inredas och användas som hemmakontor/gästrum. Övriga två är oinredda rålokaler som har föreningens tillstånd att byggas om till bostäder om erforderligt bygglov erhålls.

Underhållsbehov:

Bostadsrättsföreningen har vid start fonderade medel på 1 000 000 kr, vilket täcker det underhåll som föreningen rekommenderas att genomföra under de närmaste åren. Även en del andra åtgärder kan övervägas om man ser till fastighetens värdeutveckling.

Till grund för det planerade underhåll som redovisas nedan, ligger genomförd besiktning av fastigheten. Hans Eklund Fastighetsutveckling AB har svarat för den tekniska besiktningen. Enligt denna besiktning bedöms följande underhållsbehov föreligga:

Åtgärd	Tidpunkt	Kostnad (inkl moms)
Målning fönster	3 år	375 000 kr
Tak (snörasskydd m m)	5 år	187 500 kr
Vatten (vertikala varm- och kallvattenledn samt VVC)	5 år	725 000 kr
El (ny elcentral)	10 år	187 500 kr
Servisledningar (punktinsatser)	10 år	62 500 kr
Balkonger (totalrenover. av två, delrenover. av två)	10 år	175 000 kr
Fasadrenovering (punktvis vid fönstersmygar)	10 år	112 500 kr
Värmesystem (nya avstängningsventiler/injustering)	10 år	125 000 kr
Projektering m.m		175 000 kr
Summa		2 125 000 kr

Under hela 10-årsperioden är renoveringskostnaden bedömd att uppgå till 2 125 000 kr inkl moms. Då ingår även 175 000 kr inkl moms för projektering, byggledning, besiktning. I föreningen finns vid start fonderade medel på 1 000 000 kr att användas för erforderliga åtgärder under de närmaste åren. Därutöver kommer planerade åtgärder att finansieras med medel som beräknas fonderas med 244 000 kr år 1 och 98 000 kr från och med år 2.

Om föreningen vill utveckla fastigheten snabbare och genomföra åtgärder som inte ryms inom i denna plan planerade avsättningar, kan föreningen behöva ta upp ett nytt lån. Något sådant ingår dock inte i den redovisade ekonomiska prognosen.

Vilka åtgärder som skall prioriteras och i vilken takt de skall genomföras, beslutas av föreningens styrelse. Åtgärdslistan enligt ovan kan således komma att ändras.

Försäkring:

Fullvärdesförsäkring är tecknad hos Brandkontoret inklusive styrelseansvarsförsäkring.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV SAMT REPARATIONSFOND

Gemma 45 Ekonomisk förening (769640-1558) förvärvade av Mälarfastigheter i Stockholm AB (556617-1863) samtliga aktier i Mälarfastigheter Juvelen AB (556796-7152), innehavare av fastigheten Stockholm Räkningen 3. Den ekonomiska föreningen fusionerades därefter med aktiebolaget genom att den ekonomiska föreningen absorberade aktiebolaget. Därefter omregistrerades den ekonomiska föreningen till Bostadsrättsföreningen Juvelen på Åsen. Bostadsrättsföreningen är därmed ägare av fastigheten Stockholm Räkningen 3.

Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skattskyldighet som vid en ev försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens skattemässiga värde (27 500 000 kronor) och framtida försäljningspris.

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 uttagsbeskattnings för föreningen.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier ²⁾ och fastighet.	79 472 000	65 141
Reparationsfond		
Reparationsfond	1 000 000	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad samt reparationsfond	80 472 000	65 961
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	62 172 000	50 961
Lån	18 300 000	15 000
Summa finansiering	80 472 000	65 961
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	1 156 kvm	
Lokalarea	64 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	1 220 kvm	
Area upplåten med hyresrätt	0 kvm	
Totalarea	1 220 kvm	

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA + LOA) upplåten med bostadsrätt

2) För bostadsrätter som inte är upplåtna med hyresrätt kan upplåtelseavgifter tillkomma (utöver insatser) motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. För det fall ytterligare upplåtelseavgifter och därmed summan av dessa kommer att bli annorlunda än de/den som influtit enligt denna ekonomiska plan, förändras enligt avtal bostadsrättsföreningens anskaffningskostnad i motsvarande mån.

jm

2022021101147

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningens långfristiga lån uppgår till 18,3 mkr. Bankkoffert har lämnats med en rörlig ränta om 0,79 %. Räntan har dock beräknats utifrån antagande om 2 %. Det innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande mellanskillnaden. Räntereserven kan användas till amortering eller till oförutsedda utgifter.

Under År 1 svarar Mälarfastigheter i Stockholm AB för finansieringen mot en ränta på 0,79 %. Räntan kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Denna upphandling görs inför År 2 då flertalet bostadsrätter bedöms vara upplåtna. Inför slutplacering av föreningens lån kan annan bindningstid än rörligt komma att väljas. I den ekonomiska prognosen (avsnitt 8) och känslighetsanalysen (avsnitt 9) redovisas effekterna vid högre räntenivåer.

Fr o m år 4 avser föreningen att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Om någon hyresrätt kommer att kvarstå, kan föreningen från år 2024 behöva utöka sina lån motsvarande den insats som bortfaller p g a hyresrätten. Enligt avtal garanteras en ev ny upplåning av Mälarfastigheter i Stockholm AB, mot att detta bolag har en option på en framtida upplåtelse av den ev kvarvarande hyresrätten.

En ränta på 2 % i stället för ovan angivna 0,79 % motsvarar en ökning av årsavgiften med i genomsnitt 711 kr per lägenhet och månad (avser tvårummarna på 47 kvm). Upptagande av ytterligare lån om 1 000 000 kr kommer, vid 2% ränta, medföra en höjning av årsavgiften med 64 kr per lägenhet och månad (avser tvårummarna på 47 kvm). Om räntan då i stället är 3%, krävs, för finansiering av det nya lånet, en höjning av årsavgiften med 96 kr/per lägenhet/månad (avser tvårummarna på 47 kvm).

Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
18 300 000	3 mån	2,00%	366 000
18 300 000			366 000
Räntekostnad, år 1			366 000
Amortering, år 1			0
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering			366 000

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan eller 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Dock kan styrelsen år 1-3 besluta om annan avsättning. Styrelsen har utifrån den besiktning som utförts av fastigheten beslutat om en underhållsplan innebärande ett underhållsbehov om 2 125 000 kronor år 1-10. Föreningen har initialt fonderade medel om 1 Mkr. Styrelsen har beslutat att avsätta 244 000 kronor till fond för yttre underhåll år 1 och från och med år 2 avsätta 98 000 kronor per år för att täcka underhållsbehovet.

Summa fondavsättning, år 1 **244 000**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	87 000 000
Avskrivningsbelopp:	870 000

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala historiska kostnadsbilden för fastigheten. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	46 000
Värme och varmvatten	189 000
Fastighetsel	15 000
Ekonomisk förvaltning	30 000
Revision	15 000
Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg)	20 000
Sophämtning	19 000
Trappstädning	12 000
Bredband/TV	59 000
Övrigt	20 000
Summa driftskostnader	425 000

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet 2019:

mark bostäder	11 200 000
byggnad bostäder	13 800 000
mark lokal	286 000
byggnad lokal	786 000
Summa	26 072 000

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 459 kronor per lägenhet och statlig fastighetsskatt med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	36 475
Fastighetsskatt lokaler	10 720

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler och garage är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	47 195
---	---------------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	1 082 195
---	------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder och lokaler	850 895
Hysesintäkter garage	86 400
Hysesintäkter p-platser	144 900

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 082 195
---------------------------------	------------------

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder och lokaler	850 895	697
Hysesintäkter garage	86 400	
Hysesintäkter p-platser	144 900	
Summa intäkter	1 082 195	
Driftskostnader	425 000	348
Fastighetsavgift bostäder	36 475	
Fastighetsskatt lokaler	10 720	
Avskrivningar	870 000	713
Räntekostnader	366 000	
Summa kostnader	1 708 195	
Årets resultat	-626 000	
Avsättning underhållsfond	244 000	200
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 082 195	
Summa kostnader	-1 708 195	
Återföring avskrivningar	870 000	
Kassaflöde från löpande drift	244 000	200
Amorteringar	0	
Summa kassaflöde	244 000	200
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	1 156 kvm	
Lokalarea	64 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	1 220 kvm	

1) Kronor per kvm BOA + LOA upplåten med bostadsrätt



EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JUVELEN PÅ ÅSEN

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lägenheternas area är baserade på ursprungliga uppgifter från tiden för fastighetens uppförande. Stickprovsmässig kontroll har utförts av Areakorrekt. Om uppgiften stämmer med dagens mätmetod kan inte garanteras. Avvikelser från nedan angivna uppgifter kan förekomma.

Lghnr	Adress	Typ	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Balkong	Insats	Upplåtelse- avgift 1)	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
5-1001	Arvodesvägen 5	Bostad	Entréplan	2 rok	47		2 397 000		2 397 000	3,852%	32 780	2 732
5-1002	Arvodesvägen 5	Bostad	Entréplan	2 rok	47		2 397 000		2 397 000	3,852%	32 780	2 732
5-1101	Arvodesvägen 5	Bostad	Våning 1	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
5-1102	Arvodesvägen 5	Bostad	Våning 1	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
5-1201	Arvodesvägen 5	Bostad	Våning 2	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
5-1202	Arvodesvägen 5	Bostad	Våning 2	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
7-1001	Arvodesvägen 7	Bostad	Entréplan	2 rok	47		2 397 000		2 397 000	3,852%	32 780	2 732
7-1002	Arvodesvägen 7	Bostad	Entréplan	2 rok	47		2 397 000		2 397 000	3,852%	32 780	2 732
7-1101	Arvodesvägen 7	Bostad	Våning 1	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
7-1102	Arvodesvägen 7	Bostad	Våning 1	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
7-1201	Arvodesvägen 7	Bostad	Våning 2	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
7-1202	Arvodesvägen 7	Bostad	Våning 2	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
9-1001	Arvodesvägen 9	Bostad	Entréplan	2 rok	47		2 397 000		2 397 000	3,852%	32 780	2 732
9-1002	Arvodesvägen 9	Bostad	Entréplan	2 rok	47		2 397 000		2 397 000	3,852%	32 780	2 732
9-1101	Arvodesvägen 9	Bostad	Våning 1	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
9-1102	Arvodesvägen 9	Bostad	Våning 1	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
9-1201	Arvodesvägen 9	Bostad	Våning 2	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
9-1202	Arvodesvägen 9	Bostad	Våning 2	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
11-0901	Arvodesvägen 11	Bostad	Suterräng	1 rop	28		1 540 000		1 540 000	2,295%	19 529	1 627
11-1001	Arvodesvägen 11	Bostad	Entréplan	2 rok	47		2 397 000		2 397 000	3,852%	32 780	2 732
11-1002	Arvodesvägen 11	Bostad	Entréplan	2 rok	47		2 397 000		2 397 000	3,852%	32 780	2 732
11-1101	Arvodesvägen 11	Bostad	Våning 1	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
11-1102	Arvodesvägen 11	Bostad	Våning 1	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
11-1201	Arvodesvägen 11	Bostad	Våning 2	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
11-1202	Arvodesvägen 11	Bostad	Våning 2	2 rok	47	Balkong	2 491 000		2 491 000	3,852%	32 780	2 732
Summa					1 156		60 572 000	0	60 572 000	94,754%	806 258	67 188

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JUVELEN PÅ ÅSEN

Lokaler			Vån		Area (kvm)	Övrigt	Insats	Upplåtelse- avgift ¹⁾	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
5-0901	Arvodesvägen 5	Lokal	Suterräng		30	Suterräng	750 000		750 000	2,459%	20 924	1 744
11-0902	Arvodesvägen 11	Lokal	Suterräng		22	Suterräng	550 000		550 000	1,803%	15 344	1 279
11-0903	Arvodesvägen 11	Lokal	Suterräng		12	Suterräng	300 000		300 000	0,984%	8 369	697
Summa					64	0	1 600 000	0	1 600 000	5,246%	44 637	3 720

Summa totalt					1 220	0	62 172 000	0	62 172 000	100,00%	850 895	70 908
--------------	--	--	--	--	-------	---	------------	---	------------	---------	---------	--------

1) För bostadsrätter kan, utöver insats, förekomma upplåtelseavgift motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. För det fall upplåtelseavgifterna och därmed summan av dessa kommer att bli annorlunda än de/den som inflyttit enligt denna ekonomiska plan förändras enligt avtal föreningens anskaffningskostnad i motsvarande mån.

8. EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder och lokaler ¹⁾	850 895	867 913	885 271	902 977	921 036	939 457	1 037 236	1 145 193
Hysesintäkter garage	86 400	88 128	89 891	91 688	93 522	95 393	105 321	116 283
Hysesintäkter p-platser	144 900	147 798	150 754	153 769	156 844	159 981	176 632	195 016
Summa intäkter	1 082 195	1 103 839	1 125 916	1 148 434	1 171 403	1 194 831	1 319 190	1 456 492
Driftskostnader	425 000	433 500	442 170	451 013	460 034	469 234	518 073	571 994
Fastighetsavgift bostäder	36 475	37 205	37 949	38 708	39 482	40 271	44 463	49 091
Fastighetsskatt lokaler	10 720	10 934	11 153	11 376	11 604	11 836	13 068	14 428
Avskrivningar	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000
Räntekostnader	366 000	366 000	366 000	366 000	362 340	358 680	340 380	322 080
Summa kostnader	1 708 195	1 717 639	1 727 272	1 737 097	1 743 459	1 750 021	1 785 983	1 827 592
Årets resultat	-626 000	-613 800	-601 356	-588 663	-572 056	-555 191	-466 793	-371 100
Avsättning underhållsfond	244 000	98 000	98 000	98 000	98 000	98 000	98 000	98 000
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	1 082 195	1 103 839	1 125 916	1 148 434	1 171 403	1 194 831	1 319 190	1 456 492
Summa kostnader	-1 708 195	-1 717 639	-1 727 272	-1 737 097	-1 743 459	-1 750 021	-1 785 983	-1 827 592
Återföring avskrivningar	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000
Kassaflöde från löpande drift	244 000	256 200	268 644	281 337	297 944	314 809	403 207	498 900
Amorteringar ²⁾	0	0	0	-183 000	-183 000	-183 000	-183 000	-183 000
Summa kassaflöde	244 000	256 200	268 644	98 337	114 944	131 809	220 207	315 900
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	244 000	500 200	768 844	867 181	982 124	1 815 190	3 104 544
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 114 000	968 000	968 000	968 000	968 000	968 000	968 000	968 000
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	1 220	1 220	1 220	1 220	1 220	1 220	1 220	1 220

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med en inflationsökning om 2 % per år.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala banklånebelopp per år från och med år 4.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

AB

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	850 895	867 913	885 271	902 977	921 036	939 457	1 037 236	1 145 193
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	697	711	726	740	755	770	850	939
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	1 033 895	1 050 913	1 068 271	1 085 977	1 102 206	1 118 797	1 207 426	1 306 233
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	847	861	876	890	903	917	990	1 071
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- ¹⁾	150	150	150	150	149	147	140	132
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	1 216 895	1 233 913	1 251 271	1 268 977	1 283 376	1 298 137	1 377 616	1 467 273
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	997	1 011	1 026	1 040	1 052	1 064	1 129	1 203
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- ¹⁾	300	300	300	300	297	294	279	264
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	850 895	870 322	890 210	910 569	931 413	952 753	1 067 329	1 196 286
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	697	713	730	746	763	781	875	981
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- ¹⁾	0	2	4	6	9	11	25	42
Nettoutbetalningar +/-	0	2 409	4 938	7 593	10 377	13 296	30 093	51 094
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	850 895	872 731	895 196	918 311	942 097	966 575	1 100 170	1 254 818
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	697	715	734	753	772	792	902	1 029
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- ¹⁾	0	4	8	13	17	22	52	90
Nettoutbetalningar +/-	0	4 818	9 925	15 334	21 061	27 118	62 934	109 625

1) Skillnad årsavgift kr/kvm mellan årsavgift enligt ekonomisk plan och förändrat ränte- eller inflationsantagande.

10. KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys belyser hur föreningens skulder respektive driftskostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Fastigheten inrymmer 25 lägenheter, varav 24 på 47 kvm och 1 på 28 kvm. Därtill kommer tre lokaler på 12, 22 resp 30 kvm. Den totala lägenhets- och lokalytan uppgår till 1 220 kvm.

Om samtliga lägenheter och lokaler upplåts med bostadsrätt, kommer föreningens insatser att uppgå till 62 172 000 kr, medan föreningens lån kommer att uppgå till 18 300 000 kr. Insatsen per kvm uppgår alltså till i genomsnitt 50 961 kr, medan lånefinansieringen för den totala ytan (1 220 kvm) uppgår till 15 000 kr per kvm.

Flertalet lägenheter är på 47 kvm. Om en av dessa kvarstår som hyresrätt, innebär det att en utebliven insats på 2 397 000 kr i stället kommer att finansieras med ökad upplåning på motsvarande belopp. Denna upplåning är garanterad av Mälarfastigheter i Stockholm AB till en ränta på referensräntan (f n 0 %) + 1 - 4 %. En ränta på 4 % medför en ökad räntekostnad med 95 880 kr.

Föreningens ökade räntekostnad till följd av att en lägenhet fortsätter att vara hyresrätt, finansieras dock, så långt möjligt, med hyresgästens högre hyra. Hyran är högre än bostadsrättshavarens årsavgift till föreningen. Hyran är dock inte så hög att den täcker föreningens hela merkostnad för en kvarvarande hyresrätt.

År 2021 ligger hyresnivån i fastigheten på 1 471 kr/kvm och år. För flertalet lägenheter (de 24 som vardera omfattar 47 kvm) innebär det en årshyra på i genomsnitt 69 137 kr. Efter genomförd ombildning kommer bostadsrättshavarens årsavgift för en lägenhet på 47 kvm att uppgå till 32 780 kr. Hyresintäkten till föreningen är alltså 36 357 kr högre än avgiften för en bostadsrätt.

Av redovisningen ovan följer att en icke ombildad hyresrätt på 47 kvm kan komma att belasta föreningens årliga driftskostnad med 59 523 kr (antagandet ovan om en ökad räntekostnad för föreningen med 95 880 kr med avdrag för differensen mellan hyra och månadsavgift).

Effekten på föreningens driftsekonomi framgår nedan om 1 - 3 lägenheter kvarstår som hyresrätter. Detta vid ovan redovisade förutsättningar.

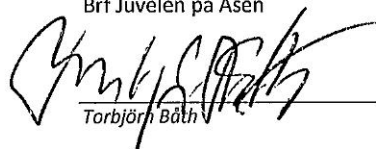
Kvarvarande hyresrätter	Eget kapital	Långfrist banklån	Skuld-sättn (%)	Kostn. ökn i kr/år	Kostn.ökn/ kvm och år	Årsavg per kvm	Månadsavg 47 kvm (24 av 25 lgh)
0	70 172 000	18 300 000	20,7 %	0	0	697	2 732
1	67 775 000	20 697 000	23,4 %	59 523	49	746	2 922
2	65 378 000	23 094 000	26,1 %	119 046	98	795	3 114
3	62 981 000	25 491 000	28,8 %	178 569	146	843	3 302

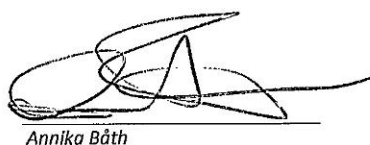
Merkostnaden enl tabell avser kostnadsläget År 1.

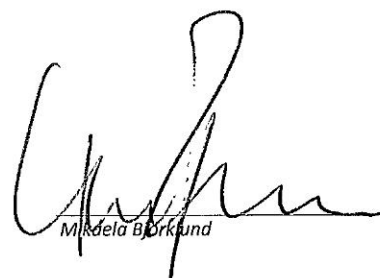
Under rubriken "Anslutning" under Avsnitt 1, "Allmänna förutsättningar", sid 3, redovisas en möjlighet för föreningen att hålla nere kostnaderna för ev kvarvarande hyresrätter.

Stockholm den 31/1 2022

Brf Juvelen på Åsen


Torbjörn Båth


Annika Båth


Mikaela Björkund

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Juvelen på Åsen* organisationsnummer 769640-1558, daterad 2022-01-31 och lämnar 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 den slutliga.

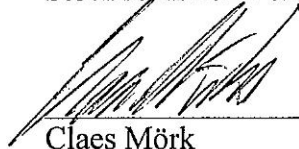
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

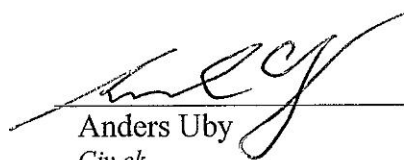
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 2022-02-03



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
Fusionsregistrering, 2021-09-08
Fastighetstaxering 2019
Energideklaration
OVK protokoll
Aktieöverlåtelseavtal 2021-08-01
Teknisk besiktning, Hans Eklund FU AB 2021-08-15
Försäkringsbrev Brandkontoret
Planritningar
Mätbevis Arreakorrekt Ombydesign AB, 2021-09-14
Låneoffert, Mälarfastigheter i Stockholm AB, 2021-12-30
Avtal gällande renoveringsarbeten, 2021-06-30
Avtal gällande ev osålda lägenheter 2021-08-31
Avtal förvaltning 2021-08-31