

Ekonomisk plan
för

**Bostadsrättsföreningen
T 1 Fabriksp**

Org. nr 769639-5313

Sundbybergs Kommun

Bostadsrättsföreningen T1 Fabriksp

Andreas Bülow

Martin Sandstedt

Thomas Hollaus

(Denna ekonomisk plan undertecknas av styrelsen genom elektronisk underskrift)

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
F. Resultat och kassaflödesprognos samt nyckeltal År 1	8
G. Redovisning av lägenheterna	10
H. Ekonomisk prognos	15
I. Känslighetsanalys	16

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen T1 Fabriksparken med org.nr.769639-5313 och som registrerats hos Bolagsverket 2021-01-26 har sitt säte i Sundbybergs Kommun. Enligt stadgarna har föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tid. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Vidare skall föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

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 beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske Q3 - Q4 2023. Och tillträde beräknas ske Q4 2023 - Q 1 2024.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter kommer att lämnas av GarBo försäkrings AB.

Alla belopp i denna ekonomiska plan anges i svenska kronor (SEK).

Månadsavgifterna kan komma att justeras beroende på generella kostnadsökningar, inflation och räntehöjningar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Tråden 1 (urholkad av 3D-fastigheten Sundbyberg Tråden 3, garage)
Adress:	Löfströms Allé 4A-D och Tråddragaregränd 5A-D
Fastigheternas totala area:	2 313 kvm
Bruttoarea	9 191 kvm
Bostadsarea:	5 988 kvm
Lokalarea:	85 kvm
Antal bostadslägenheter:	92 st. (varav 4 radhus)
Antal lokaler:	1 st.
Byggnadsår:	2022 - 2024
Husets utformning:	Flerfamiljshus med tre trapphus 5-9 våningar samt 4 radhus med 3 våningar ovan mark. Byggnaden uppförs delvis ovanpå ett befintligt garage (beläget inom 3D-fastigheten Sundbyberg Tråden 3)

Parkering

Bostadsrättshavarna kan i mån av plats, hyra parkering i garage beläget under föreningens hus/gård (inom fastigheten Sundbyberg Tråden 3). Föreningen äger inga egna parkeringsplatser.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet omfattas av följande servitut:

- Förmån användning kabelstegar	0183-16/24.2
- Last röklucka	0183-16/24.5
- Last utrustning för låssystem	0183-16/24.6
- Förmån Rörstråk	0183-16/24.8
- Last Ventilation	0183-16/24.12
- Förmån Ventilation	0183-2020/19.1
- Förmån Rökstråk	0183-2020/19.2
- Last Ledningsrätt starkström 2 st.	0183-12/23.1 och 0183-95/9.1

Föreningens fastighet ingår i följande gemensamhetsanläggningar:

- Sundbyberg Tråden GA:1, grundläggning, del av gårdsbjälklag
- Sundbyberg Tråden GA:3, gårdsbjälklag, bärande delar och tätskikt
- Sundbyberg Tråden GA:4, gårdsöverbyggnad, ytskikt grönska utrustning mm.
- Sundbyberg Tråden GA:5, gårdsöverbyggnad, ytskikt, grönska utrustning mm.

Ytterligare en GA är under bildande avseende anläggning och drift sopsugsanläggning. Gemensamhetsanläggningarna kommer i första skedet att förvaltas genom delägarförvaltning. När samtliga fastigheter är färdigställda kommer samfällighetsförening att bildas.

Syftet med gemensamhetsanläggningen är att säkerställa en fungerande förvaltning av gemensamma funktioner för de deltagande fastigheterna. De deltagande fastigheterna åsätts andelstal för drift- och underhållskostnader i relation till de deltagande fastigheternas behov (med utgångspunkt i antalet bostadslägenheter/lokaler förutsatt att inte särskilda förhållanden föreligger som talar för annan fördelningsgrund).

Fastigheten kan komma att omfattas av ytterligare servitut och/eller ingå i ytterligare gemensamhetsanläggningar.

Stomme:	Betongstomme
Tak:	Takpapp/gummiduk/sedum
Yttervägg:	Betong/Utfackningsvägg
Fasad:	Puts, tegel och plåt.
Fönster:	Träfönster med aluminium beklädd utsida. Aluminiumpartier i sockelvåning
Entrépartier:	Entrépartier i aluminium och trä.
Balkong:	Prefabricerad betong.
Terrasser:	Betong.

Lägenhetsdörrar: Säkerhetsdörrar i stål.

Trappor: Prefabricerad betong.

Hissar: 3 st.

Installationer:

Vatten/avlopp: Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.

Uppvärmning: Fjärrvärme.

Ventilation: FTX-system.

El: Eluttag anslutna till jordfelsbrytare. Gruppcentral automatsäkringar i respektive lägenhet.

Tv /tele/bredband: Gruppanslutning via Telia.

Beskrivning av bostadsrättslägenheter:

Entréutrymme/hall: Parkettgolv, målade väggar, vitt tak.

Kök: Kök med kyl/frys, ugn, spishäll, diskmaskin, micro, kökssnickeriner, parkettgolv, målade väggar, vitt tak.

Badrum: Wc, handfat med kommod, dusch eller badkar. Kakel på väggar och klinker på golv, vitt tak TM och TT.

Vardagsrum: Parkettgolv, målade väggar, vitt tak.

Sovrum: Parkettgolv, målade väggar, vitt tak.

Förvaring/klädkammare: Parkettgolv, målade väggar, vitt tak.

Allmänna och gemensamma utrymmen i föreningens hus:

Sophantering: Miljörum amt sopsug med inkast på gård (Ga).

Tvättstuga: Gemensam tvättstuga i trh 21.

Cykelrum/barnvagnsrum: Barnvagnsrum. Cykelrum finns.

Underhållsbehov

Periodiskt underhållsbehov har ännu inte fastställts, normal löpande underhåll antas före ligga.

Försäkring

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrade (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen)

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Bostadsrättsföreningen T1 Fabriksp org.nr. 769639-5313, har förvärvat samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Fabriksparken 2 org.nr. 769632-6151 som ägde fastigheten Sundbyberg Tråden 1. Efter förvärvet har föreningen genom fusion absorberat Bostadsrättsförening Fabriksparken 2. I samband med fusionen har föreningen övertagit Bostadsrättsförening Fabriksparken 2:s samtliga tillgångar och skulder och därigenom blivit lagfaren ägare till fastigheten Sundbyberg Tråden 1.

Om föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst (latent fastighets-skatt). Anskaffningskostnaden kan beräknas till 446 miljoner kronor.

Bygglov beviljades 2021-12-13 och byggnationerna påbörjades Q2 2022.

För byggnation av föreningens hus har föreningen tecknat avtal om entreprenad med MVB Öst AB, org.nr. 556295-7505. Slutbesiktning beräknas påbörjas Q 4 2023.

Anskaffningskostnad	Belopp
Köpeskilling fastighet och andelar	239 798 385 kr
Entreprenad	226 695 638 kr
Byggherre Kostnad övrigt mm.	67 918 077 kr
Summa beräknad anskaffningskostnader	534 412 100 kr
Finansiering	
Insatser och upplåtelseavgifter	452 445 000 kr
Lån	81 967 100 kr
Summa finansiering	534 412 100 kr
 Föreningens belåningsgrad (andelen lån av fastighetens finansiering)	 15%

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnader och amortering

SBAB har inkommit med finansieringsoffert för föreningens lån och föreningen avser att placera sina lån hos SBAB. Bankens offererade genomsnittsränta beräknas till 4,63 % och föreningens genomsnittliga ränta har i denna ek. plan beräknas till 2,35 %. Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Föreningens totala lånebelopp kan delas upp i flera lån med olika bindningstider (1 - 5år).

Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindnings- tid	Offererad räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering och räntekostnad
Lån 1	27 322 367	1 år	5,05%	136 612	1 379 780	1 516 391
Lån 2	27 322 367	3 år	4,55%	136 612	1 243 168	1 379 780
Lån 3	27 322 367	5 år	4,30%	136 612	1 174 862	1 311 474
Summa	81 967 100		4,63%	409 836	3 797 809	4 207 644
Räntekostnad, år 1						3 797 809 kr
Räntekompensation år 1						-1 871 582 kr
Amortering, år 1						409 836 kr
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering						2 336 063 kr

Överenskommelse om räntekompensation

Mellan Föreningen och Aros Sundbyberg Projekt 1 AB, org. nr: 559256-9916 ("**Bolaget**") har överenskommelse ingåtts om räntekompensation.

Överenskommelsen innebär att Bolaget ska ersätta Föreningen med ett belopp motsvarande mellanskillnaden mellan Föreningens antagna räntekostnad om 1 926 227 kr. i enlighet med den i 2022-02-21 intygsgivna kostnadskalkylen och räntekostnaden motsvarande de räntor upp till en genomsnittlig räntenivå om 5 % som Föreningen erhåller vid slutplacering av Föreningens långsiktiga belåning om maximalt 4 098 355 kr. Bolagets åtagande omfattar således inte att erlagga ersättning till Föreningen för mellanskillnaden mellan antagna räntekostnader i kostnadskalkylen till den del genomsnittliga räntan överstiger 5 %.

Överenskommelsen gäller i två år från slutplacering av föreningens lån.

Fondavsättning

Årlig avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond skall göras enligt föreningens stadgar. Avsättning görs motsvarar ett belopp av minst 30 kr per kvadratmeter bostads- och lokalarea exklusive garage.

Avsättningen kan komma att ändras om föreningen efter tre år antar en underhållsplan.

Summa fondavsättning, år 1 motsvarar 31 kr / kvm boa och loa	188 263 kr
---	-------------------

Avskrivningar

Enligt bokföringslagen skall föreningen göra avskrivningar på byggnaden, vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten (kassaflöde).

Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning / komponentavskrivning i enlighet med BFAR 202:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Nedan framgår det beräknade totala avskrivningsunderlag samt avskrivningsbelopp.

Föreningens bedömda redovisningsmässiga avskrivning för år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning, år 1	294 613 715 kr
Avskrivningsbelopp, år 1	2 946 137 kr

Föreningens uttag av årsavgifter täcker föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta att ta ut hela eller delar av föreningens årliga avskrivningsbelopp i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens löpande driftskostnader har beräknats utifrån normal förbrukning och normal kostnadsbild för likvärdiga fastigheter. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. I de beräknade driftskostnaderna ingår även beräknad årsavgifter för hushållsel samt varmvatten som kommer att debiteras efter faktisk förbrukning.

Övrig drift och skötsel samt eventuell fastighetsskatt för lokalen bekostas av hyresgästen och regleras i hyreskontrakt.

Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat efter faktisk förbrukning alt. faktisk kostnad per lägenhet

- Hushållsel beräknad kostnad	479 040 kr
- Varmvatten beräknad kostnad	209 580 kr
- Telia, TV/tele/bredband, grundutbud	262 752 kr

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal och svara själv för kostnaden

- Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg
- TV Bredband och Telefoni utöver grundutbud

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	90 000 kr
Fastighetsskötsel, markskötsel	165 000 kr
Teknisk förvaltning, Driftsövervakning, SBA	89 900 kr
Trappstäd	119 500 kr
Fastighetsel	211 000 kr
Värme	364 000 kr
Vatten och avlopp	347 000 kr
Källsortering	90 000 kr
Hiss *	0 kr
Fastighetsförsäkring	64 000 kr
Styrelsearvode	52 300 kr
Revision	30 000 kr
Samfällighetsavgift	183 000 kr
Infometric	20 000 kr
Driftsreserv	21 531 kr

* Jour och service ingår under garantitiden (första 2 åren)

1 847 231 kr

Summa driftskostnader inkl. hushållsel och varmvatten Tv, bredband Telefoni	2 798 603 kr
--	---------------------

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts för år 2023 men har beräknats till:

Mark bostäder	95 096 000 kr
Byggnad bostäder	167 792 000 kr
Mark lokal	693 000 kr
Byggnad lokal	1 901 000 kr
Summa taxeringsvärde	265 482 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter med nybyggnadsår 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. För lokaler inklusive mark utgår statlig fastighets skatt.

Fastighetsavgift bostäder, år 1	0 kr
Fastighetsskatt lokal, år 1	25 940 kr
Summa fastighetsavgift /fastighetsskatt	25 940 kr

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER,
AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****5 348 868 KR****E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter bostäder	4 159 056 kr
Årsavgifter hushållsel	479 040 kr
Årsavgifter varmvatten	209 580 kr
Årsavgift Telia (Tv/tele/bredband)	262 752 kr
Hysesintäkter lokaler (exkl. moms)	212 500 kr
Fastighetsskatt lokaler	25 940 kr
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	5 348 868 KR

F. RESULTAT OCH KASSAFLÖDESPROGNOS SAMT NYCKELTAL**ÅR 1****Resultatprognos**

Årsavgifter bostäder	4 159 056 kr
Årsavgifter hushållsel	479 040 kr
Årsavgifter varmvatten	209 580 kr
Årsavgift Telia (Tv/tele/bredband)	262 752 kr
Hysesintäkter lokal	212 500 kr
Fastighetsskatt lokal	25 940 kr

Summa intäkter **5 348 868 kr**

Driftskostnader inkl. hushållsel o varmv. och Telia	2 798 603 kr
Fastighetsavgift bostäder	0 kr
Fastighetsskatt lokal	25 940 kr
Avskrivningar	2 946 137 kr
Räntekostnader	3 797 809 kr
Räntekompensation	-1 871 582 kr

Summa kostnader **7 696 907 kr**

Årets resultat **-2 348 039 kr**

Avsättning underhållsfond 188 263 kr

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	5 348 868 kr
Summa kostnader	7 696 907 kr
Återföring avskrivningar	-2 946 137 kr

Kassaflöde från löpande drift **598 098 kr**

Amorteringar -409 836 kr

Summa kassaflöde före avsättning till underhållsfond **188 263 kr**

Avsättning underhållsfond 188 263 kr

Summa kassaflöde efter avsättning till underhållsfond **0 kr**

NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	58 145 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	75 559 kr/kvm
Belåning	13 689 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel, varmvatten, Tv, bredband o telefoni	159 kr/kvm
Driftskostnad inkl. hush. el, varmvatten, Tv bredband telefoni	467 kr/kvm
Årsavgift inkl. hushållsel, varmvatten Tv bredband telefoni	853 kr/kvm
Årsavgift exkl. hushållsel varmvatten Tv bredband telefoni	695 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA+LOA)	516 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA+LOA)	98 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

H. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande år 1 och 2	2,35%
Ränteantagande från och med år 3 (enligt bankkoffert)	4,63%
Amortering	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde, fastighetsavgift och avsättning till fond	2,0%

(Belopp i kkr.)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad *		4 159	4 242	6 149	6 272	6 397	6 525	7 204	7 954
Årsavgifter hushållsel		479	489	498	508	519	529	584	645
Hysesintäkter lokaler		213	217	221	226	230	235	259	286
Årsavgift varmvatten		210	214	218	222	227	231	255	282
Årsavgift Tv, tele, bredband		263	268	273	279	284	290	320	354
Fastighetsskatt lokaler		26	26	27	28	28	29	32	35
Summa intäkter		5 349	5 456	7 387	7 535	7 685	7 839	8 655	9 556
Drift/underhållskostnader **		-1 847	-1 884	-1 958	-1 997	-2 037	-2 078	-2 294	-2 533
Hushållsel		-479	-489	-498	-508	-519	-529	-584	-645
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-232
Fastighetsskatt lokaler		-26	-26	-27	-28	-28	-29	-32	-35
Varmvatten		-210	-214	-218	-222	-227	-231	-255	-282
Tv, bredband, Telefoni		-263	-268	-273	-279	-284	-290	-320	-354
Summa kostnader		-2 825	-2 881	-2 975	-3 034	-3 095	-3 157	-3 485	-4 080
DRIFTSNETTO		2 524	2 575	4 412	4 500	4 590	4 682	5 170	5 475
Räntekostnader *		-1 926	-1 917	-3 757	-3 738	-3 719	-3 700	-3 605	-3 510
Amortering		-410	-410	-410	-410	-410	-410	-410	-410
Fond för yttre underhåll		-188	-192	-196	-200	-204	-208	-229	-253
KASSAFLÖDE		0	56	49	153	258	364	925	1 302
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	56	106	258	516	880	4 365	10 564
Amortering		410	410	410	410	410	410	410	410
Fond för yttre underhåll		188	192	196	200	204	208	229	253
Avskrivning linjär/rak		-2 946	-2 946	-2 946	-2 946	-2 946	-2 946	-2 946	-2 946
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-2 348	-2 288	-2 291	-2 184	-2 075	-1 964	-1 382	-981
ACKUMULERAT RESULTAT		-2 348	-4 636	-6 927	-9 111	-11 186	-13 150	-21 243	-26 508

*) För år 1 och 2 är den antagna räntan för föreningens lån 2,35%, och från år 3 i enlighet med bankkofferten, beräknad höjning av årsavgiftern motsvarande de ökade räntekostnaderna.

**) från år 3 har beräknad kostnad för serviceavtal hiss lagts till med 36 tusen kr.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå år 1 och 2	2,35%
Antagen räntenivå från och med år 3 (enligt bankkoffert)	4,63%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
------------------------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----

Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå (ovan)

	854	871	1 188	1 212	1 236	1 260	1 392	1 537
--	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Ökning av antagen räntenivå med 1 % (3,35, år 1-2 5, from år 3, 5,63% from. år 3), antagen kostnadsökning/inflation (ovan)

	991	1 007	1 323	1 346	1 370	1 394	1 522	1 664
--	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

procentuell ändring av årsavgift	16,0%	15,6%	11,4%	11,1%	10,9%	10,6%	9,4%	8,3%
----------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------	------

Ökning av antagen räntenivå med 2 % (4,35 år 1-2, from år 3, 6,63%), antagen kostnadsökning/inflation (ovan)

	1 128	1 143	1 459	1 481	1 504	1 527	1 652	1 790
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

procentuell ändring av årsavgift	32,1%	31,3%	22,8%	22,3%	21,7%	21,2%	18,7%	16,5%
----------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Antagen räntenivå (ovan) och ökning av antagen inflationsnivå med 1 % (3 %)

	854	876	1 198	1 227	1 257	1 288	1 454	1 648
--	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

procentuell ändring av årsavgift	0,0%	0,6%	0,9%	1,3%	1,7%	2,2%	4,5%	7,2%
----------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------

Antagen räntenivå (ovan) ökning av antagen inflationsnivå med 2% (4%)

	854	881	1 208	1 243	1 279	1 317	1 522	1 769
--	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

procentuell ändring av årsavgift	0,0%	1,1%	1,7%	2,6%	3,5%	4,5%	9,4%	15,1%
----------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	-------