

Ekonomisk plan

Registrerades av Bolagsverket
2023-08-17 09:51
R424230/23

För Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro
Organisationsnummer: 769641-0302

SIGNUM



Innehåll

Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
Finansieringsplan, preliminär	5
Nyckeltal	6
Förteckning över lägenheterna	7
Beräkning av föreningens intäkter, kostnader och utbetalningar	8
Ekonomisk prognos	9
Särskilda förhållanden	10
Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro	10

Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro med organisationsnummer 769641-0302 har registrerats hos Bolagsverket 2022-03-22.

Projektet har arbetsnamnet Syrenlunden i Bro och marknadsförs under namnet Syrenlunden.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Brogård 1:87 samt 1:211 genom köp av ett aktiebolag som äger fastigheterna. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastigheternas marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheterna har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter har bolaget sålts tillbaka till av Signum Holding AB ägt dotterbolag varefter byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen uppför 21 fristående, rad- och parhus i två plan. Husen ligger så nära varandra varvid en ändamålsenlig samverkan bör säkerställas mellan bostadsrätthavarna.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för projektet. Säkerhet för återbetalning av insatser och upplåtelseavgifter, enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) lämnas genom tecknande av insatsgarantiförsäkring av Gar-Bo Försäkring AB.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Signum Holding AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktning, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

Byggstart påbörjades Q3 2022. Upplåtelse är beräknad till augusti 2023 eller när planen registrerats och tillstånd till upplåtelse erhållits. Inflyttning under Q1 2024.

Fastighet:
Upplands-Brogård 1:87 samt 1:211

Fastigheterna kommer att innehas med äganderätt.

Adress:
Assurs väg 8 - 48, 197 91 BRO

Tomtarea:
5.116 och 1.904 = 7.020 kvm

Bostadsarea:
1.949 kvm

Bilparkering:
42 (2st per lägenhet) parkeringsplatser på mark vid eget hus eller på gemensam parkering.

Byggnadens utformning:
Byggnaderna består av 21 rad- och parhus i 2 plan fördelat på 4 hus á 65 kvm, 15 hus á 96 kvm, 1 hus á 115kvm samt 1 hus á 134 kvm, samtliga med tillhörande förråd. Byggnaderna ska uppföras i trä.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund:	Betong
Stomme:	Trä
Yttervägg/fasad:	Trä
Yttertak:	Papp
Fönster:	3-glasfönster, fasta och öppningsbara
Dörrar:	Entrédörr av trä.
Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme via frånluftvärmepump kombinerad med FTX.
Vatten/avlopp	Driften betalas av Bostadsrättsföreningen.
El	Individuell anslutning. Driften betalas av Bostadsrättshavaren
IT	Individuell anslutning. Driften/abonnemanget betalas av Bostadsrättshavaren.
Ventilation	FTX-ventilation.
Kök	Komplett kök med vitvaror (induktionshäll, ugn, diskmaskin, kyl och frys).
Sanitär utrustning	Tvättmaskin och torktumlare (kombimaskin).
Golv	Klinker och trägolv (13-15 mm).

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

5

Beräknad produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, tomtkostnader, lagfarts- och inskrivningskostnader, byggherrekostnader m.m. 103 887 500 kr

Likviditet reserv 25 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 103 912 500 kr

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för dess fastigheter. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till cirka 38 mkr.

Finansieringsplan, preliminär

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid (1)	Räntesats (2)	Räntor (3)	Amortering (4)
Lån 1	12 181 250	3 mån	4,88%	594 445	0
Lån 2	0	0	0,00%	0	0
Lån 3	12 181 250	5	4,28%	521 358	203 020
Summa lån	24 362 500	2,7	4,58%	1 115 803	203 020
Säkerhetsmarginal			0,50%	121 813	
Kalkylränta			5,08%	1 237 615	
Insatser	79 550 000				
Upplåtelseavgifter	0				
Summa finansiering	103 912 500				

1) Ränteläget vid tidpunkten för slutplacering avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen är pantbrev.

2) Räntesatserna för lånen avser senaste bankkoffert. Långsiktigt ränteantagande framgår av prognosen.

3) Vid ränteberäkning har hänsyn tagits till amorteringar.

4) Amorteringen beräknas enligt rak amortering 120 år.

Anskaffningskostnad	53 316 kr / m ² BOA
Belåning, år 1 lån genomsnitt	12 500 kr / m ² BOA
Driftskostnader	136 kr / m ² BOA
Enskild driftkostnad	249 kr / m ² BOA
Årsavgift, år 1	929 kr / m ² BOA
Insatser	40 816 kr / m ² BOA
Avsättning underhållsfond, år 1	50 kr / m ² BOA
Avskrivning	375 kr / m ² BOA
Amortering	104 kr / m ² BOA

Nr	Area	Insats kr	Årsavgift *) kr	Andelstal (**)
1	96	3 850 000	89 154	4,9256
2	96	3 850 000	89 154	4,9256
3	96	3 850 000	89 154	4,9256
4	96	3 850 000	89 154	4,9256
5	96	3 850 000	89 154	4,9256
6	96	3 850 000	89 154	4,9256
7	96	3 850 000	89 154	4,9256
8	96	3 850 000	89 154	4,9256
9	115	4 850 000	106 799	5,9005
10	65	2 650 000	60 364	3,3350
11	65	2 650 000	60 364	3,3350
12	65	2 650 000	60 364	3,3350
13	65	2 650 000	60 364	3,3350
14	96	3 750 000	89 154	4,9256
15	96	3 550 000	89 154	4,9256
16	96	3 750 000	89 154	4,9256
17	96	3 750 000	89 154	4,9256
18	96	4 050 000	89 154	4,9256
19	96	4 350 000	89 154	4,9256
20	96	4 350 000	89 154	4,9256
21	134	5 750 000	124 443	6,8753
		Justering		0,0002
S:a	1 949	79 550 000	1 810 000	100,0000

*) Utöver årsavgift tecknar bostadsrättshavarna eget elabonnemang. 65 kvm: 39,4 kwh/kvm(2.561 kwh * 2 kr = 5.122 kr/År). 96 kvm: 43,8 kwh/kvm (4.205 kwh * 2 kr = 8.410kr/År) 115 kvm: 38,2kwh/kvm (4.393 kwh * 2 kr = 8.786 kr/År). 134 kvm: (4.850kwh * 2 kr = 9.702 kr/År). Abonnemang för operatör öppen fiber samt sophämtning skall lägenhetsinnehavaren teckna. Beräknad kostnad från c:a 250kr/månad för fiber samt c:a 245 kr/månad för 190 L kärl för sopor och matavfall.

**) Andelstalen är satta med lägenheternas area som utgångspunkt.

Beräkning av föreningens intäkter, kostnader och utbetalningar 8

Intäkter

Årsavgifter 1 810 000 kr

Summa Intäkter

1 810 000 kr

Kostnader/Utbetalningar

Räntor 1 237 615 kr

Amortering 203 020 kr

Driftskostnader

Vatten avlopp 110 000 kr

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel/snöröjning 20 000 kr

Styrelsearvoden 0 kr

El, gemensamma utrymmen 10 000 kr

Försäkring, fullvärde inkl. BRF-tillägg och styrelseansvar 35 000 kr

Bredband/telefoni , lägenhetsinnehavare tecknar eget abonnemang 0 kr

El för respektive lägenhet beskostas via eget abonnemang. 0 kr

Övriga kostnader samt administration 90 000 kr

GA; vägar och park 0 kr

Summa driftkostnader 265 000 kr

Fastighetsskatt /fastighetsavgift.

Föreningen betalar ingen fastighetsavgift de första femton (15) åren. 0 kr

År 16 bedöms avgiften vara 250 808 kronor.

Avsättning underhåll, 50 kr/m2 BOA . 97 450 kr

Summa utbetalningar och avsättningar

1 803 085 kr

Årets överskott 6 915 kr

Upplysning avskrivningsplan

Avskrivningsunderlag 73 000 000 kr

Planenlig avskrivning 100 år. Linjär avskrivning tillämpas. avskrivningsunderlaget är byggnadens

anskaffningsvärde. Avskrivningskostnaderna kan komma att överstiga föreningens amorteringar. Detta påverkar inte det likvida utfallet enligt Ekonomisk plan. Dock kan det påverka det bokförings-mässiga resultatet. Det är föreningens styrelse som har att förelägga föreningsstämman förslag på hur, i så fall, en sådan kostnadspost skall hanteras.

För redovisningen kommer regelverk K2 att användas.

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Intäkter / Inbetalningar									
Årsavgifter	1 810 000	1 846 200	1 883 124	1 920 786	1 959 202	1 998 386	2 163 118	2 206 380	2 436 022
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	1 810 000	1 846 200	1 883 124	1 920 786	1 959 202	1 998 386	2 163 118	2 206 380	2 436 022
Kostnader/Utbetalningar									
Räntekostnader	1 237 615	1 227 302	1 216 988	1 206 675	1 196 361	1 144 023	1 104 231	1 049 618	1 001 908
Amorteringar	203 020	203 020	203 020	203 020	203 020	203 020	203 020	203 020	203 020
Driftkostnader	265 000	270 300	275 706	281 220	286 845	292 581	316 700	323 034	356 655
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	250 808
Avsättning, Yttre fond	97 450	99 399	101 387	103 415	105 483	107 593	116 462	118 791	131 155
Summa	1 803 085	1 800 021	1 797 101	1 794 330	1 791 709	1 747 217	1 740 412	1 694 463	1 943 546
Årets överskott	6 915	46 179	86 023	126 457	167 493	251 170	422 706	511 917	492 475
Uttag från yttre fond	0	0	0	0	0	0	1 000 000	0	0
Ackumulerad fondsavsättning	97 450	196 849	298 236	401 651	507 134	614 726	67 050	185 841	816 398
Ackumulerad amorteringar	203 020	406 040	609 060	812 080	1 015 100	1 218 120	2 030 200	2 233 220	3 248 320
Låneskuld	24 362 500	24 159 480	23 956 460	23 753 440	23 550 420	23 347 400	22 535 320	22 332 300	21 317 200
Kassabehållning inkl. fond	129 365	274 943	462 353	692 225	965 201	1 323 963	2 206 545	2 837 253	6 463 414
Avskrivningar	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000
Bokföringsmässigt resultat	-520 065	-480 801	-440 957	-400 523	-359 487	-275 810	-104 274	-15 063	-34 505
Ackumulerat resultat	-520 065	-1 000 866	-1 441 823	-1 842 346	-2 201 833	-2 477 643	-3 155 305	-3 170 368	-2 809 664
Föresättningar									
Årsavgifterna höjs per år med:	2,0%								
Driftkostnaderna höjs per år med:	2,0%								
Fondsavsättning	50:-/BOA								
Ränta på kassan är satt till:	0,00%								
Antagen inflation:	2,00%								
Amortering:	120 år								
Amortering, höjning per år:	0,00%								
Ränteantagande	5,08%	5,08%	5,08%	5,08%	5,08%	4,90%	4,90%	4,70%	4,70%
Extra avgiftshöjning		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Avskrivningar

Föreningens årsavgifter ska täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar. Av den anledningen har kassaflödet redovisats istället för det bokföringsmässiga resultatet. För information har avskrivningsbeloppet dock redovisats.

Periodiskt underhåll

Byggnaden har träfasad och en ommålning kakyleras för år 10.

Känslighetsprognos

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Huvudalternativ									
Årsavgift totalt	1 810 000	1 846 200	1 883 124	1 920 786	1 959 202	1 998 386	2 163 118	2 206 380	2 436 022
Årsavgift, kr/m ²	929	947	966	986	1 005	1 025	1 110	1 132	1 250
Alternativ									
Räntesats + 2 %									
Årsavgift totalt	2 297 250	2 329 390	2 362 253	2 395 855	2 430 211	2 465 334	2 613 824	2 653 026	2 862 366
Årsavgift, kr/kvm	1 179	1 195	1 212	1 229	1 247	1 265	1 341	1 361	1 469
Inflation + 1 %									
Årsavgift totalt	1 810 000	1 849 825	1 890 554	1 932 211	1 974 815	2 018 391	2 202 871	2 251 658	2 512 897
Årsavgift, kr/kvm	929	949	970	991	1 013	1 036	1 130	1 155	1 289

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- 1 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
- 2 Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt. Föreningen kan komma att teckna tilläggförsäkringen gemensamt.
- 3 I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro

Enligt digital signering

Kjell Martinsson

Robin Hultman

Ola Thunell

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro med org.nr 769641-0302 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka avsättningar och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa avgifter vid tidpunkten för tillträdet kommer att påverka föreningens kostnader. Årsavgifterna täcker inte beräknade avskrivningar och därmed uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 21 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Peter Wipp
Civilingenjör
Punkthöjden Fastighetsekonomi AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

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

Bilaga 1

Handlingar som varit tillgängliga vid granskningen:

Ekonomisk plan daterad enligt elektronisk signering
Stadgar för Brf Syrenlunden i Bro registrerade 2022.03.22
Registreringsbevis dat 2023.07.25
Aktieöverlåtelseavtal mellan Signum Projektbolag 5 AB och Brf Syrenlunden i Bro, dat
2022.10.13
Köpekontrakt gällande fastigheterna dat. 2022.10.14
Totalentreprenadkontrakt med Signum Fastigheter AB, dat 22.09.23.
Garanti osålda lägenheter med Signum Holding AB, dat 22.05.09.
Utdrag ur fastighetsregistret
Energiberäkning för lägenheterna
Bygglov daterade 22.06.09
Beräkning av taxeringsvärde
Term sheet SBAB, 22.05.10
Uppdaterad ränteffert från SBAB samt accept 23.07.20.



Verifikat

Transaktion 09222115557498408239

Dokument

Ekonomisk plan Syrenlunden slutlig

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-08-11 10:44:13 CEST (+0200) av Peter Wipp (PW)

Färdigställt 2023-08-11 12:32:27 CEST (+0200)

Signerande parter

Peter Wipp (PW)

Punkthöjden Fastighetsekonomi AB

Personnummer 6205180034

Org. nr 559220-3920

peter.wipp@punkthojden.se

+46702402093



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER WIPP"
Signerade 2023-08-11 12:31:53 CEST (+0200)

Lennarth Åstrand (LÅ)

Calleon Konsult AB

Personnummer 195105192735

lennarth.astrand@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Lennarth Åstrand"
Signerade 2023-08-11 12:32:27 CEST (+0200)

Kjell Martinsson (KM)

martinsson@ragroup.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL MARTINSSON"
Signerade 2023-08-11 12:29:25 CEST (+0200)

Robin Hultman (RH)

robin.hultman@signumhem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Robin Mikael Jesper Hultman"
Signerade 2023-08-11 11:32:06 CEST (+0200)

Ola Thunell (OT)

ola.thunell@signumhem.se



Verifikat

Transaktion 09222115557498408239



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA THUNELL"
Signerade 2023-08-11 10:57:29 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

