

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Glasberga Utsikten

Org. nr. 769635-7040

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	6
8.1. NYCKELTAL	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBERGA UTSIKTEN

2019123002631

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Glasberga Utsikten, org.nr 769635-7040, som registrerats hos Bolagsverket den 4 december 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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.

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

Föreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Glasberga 1:248, ("Fastigheten")
Kommun:	Södertälje
Adress:	Socketbruksgatan 3-33
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	Totalt 4.397 kvm
GA/Servitut:	Saknas
Byggstatus:	Startbesked har erhållits

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Glaberga sjöstad, Etapp 2	2005-06-16 Laga kraft 2005-07-13 Genomf.start: 2005-07-14 Genomf.slut: 2022-02-21	0181K-P1431C
Ändring av detaljplan: Glaberga sjöstad, Etapp 2	2012-05-22 Laga kraft: 2015-06-18 Genomf.start: 2012-06-19 Genomf.slut: 2020-07-13	0181K-P1617C

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnader:	3 st huskroppar
Hustyp:	radhus i 2,5 souterrängplan
Antal lägenheter:	23 bostadsrättslägenheter
Bostadsarea:	3.174 kvm
Byggnadsår:	2019-2020
Grund:	Platta på mark
Stomme/Fasad:	Puts och stående träpanel
Yttertak:	Papp och tegelpannor
Fönster:	3-glas
Värme:	Fjärrvärme

Vatten och avlopp: Kommunalt Va-nät
Ventilation: Mekanisk frånluft

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

23 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum, se avsnitt 8.

23 lägenheter à 138 kvm, totalt 3.174 kvm

Till varje lägenhet hör ett kallförråd om 2 kvm och en parkeringsplats som ligger i anslutning till huset.

Köksinredning:	Vita, släta skåp, diskbänk, ugn, spishäll, kyl, frys, integrerad diskmaskin och micro. Golv belagda med klinker och målat innertak.
Duschrum entréplan:	Tvättställ, vägghängd wc och dusch. Golv belagda med klinker, målat innertak och väggar klädda med kakel.
Duschrum, övre plan:	Tvättställ, vägghängd wc och dusch. Golv belagda med klinker, målat innertak och väggar klädda med kakel.
Duschrum, övre plan:	Tvättställ, vägghängd wc och dusch. Golv belagda med klinker, målat innertak och väggar klädda med kakel.
Tvätttrum:	Tvättställ, arbetsbänk, garderober, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker, målade innertak och målade väggar.
Sovrum:	Målade väggar och tak samt golv belagda med parkett. Klädkammare i det ena sovrummet på övre plan.
Vardagsrum:	Målade väggar och tak samt golv belagda med parkett.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning för TV och internet finns via stadsnät. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang av Bredband.

1.5 Underhållsbehov

Bostäderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras, inkluderande en styrelseansvarsförsäkring.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2018-2020, har taxeringsvärdet uppskattats 33.787.000 kronor varav byggnad 25.668.000 kronor och mark 8.119.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus med värdeår 2019. På grund att husen är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m det datum föreningens ekonomiska plan registrerats, dvs under kvartal 4 år 2019. Inflyttning beräknas att ske under kvartal 1 år 2020.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Glasberga 1:248 i Södertälje kommun. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat ovannämnda fastighet genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten användas som säkerhet för föreningens lån. Bolagen kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier *	46.717.376 kr
Entreprenad- och byggherrekostnad **	56.000.000 kr
Uppläggningsavgift för lånen	2.628.320 kr
Lagfartskostnad	75.885 kr
Pantbrevskostnad	1.872.419 kr
	<hr/>
Summa uppförandekostnad	107.294.000 kr
Dispositionsfond	25.000 kr
	<hr/>
Summa att finansiera	107.319.000 kr

* varav det skattemässiga värdet av de kvarvarande fastigheterna är 5.004.000 kr

** entreprenadform: total entreprenad

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL

Den totala beräknade anskaffningskostnaden enligt punkt 3 ovan är garanterad till 107.319.000 kr, i en garantiutfästelse från, S.B Drabantia AB (org.nr 559124-9395) som även garanterar förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBERGA UTSIKTEN

2019123002634

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån	32.854.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev Insats och upplåtelseavgift	74.465.000 kr
Finansiering	107.319.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera sina lån enligt en 100-årig serieplan. Första året planeras en amortering om 164.270 kr.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, 560.000 kr, av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *	821.350 kr
Amortering	164.270 kr
Driftkostnader **	278.000 kr
Administration	35.000 kr
Fastighetsskötsel o löp underhåll	25.000 kr
Renhållning	58.000 kr
Försäkring	56.000 kr
Vatten	104.000 kr
Kommunal fastighetsavgift ***	0 kr
Avsättning till reparationsfond ****	115.000 kr
Summa kostnader	1.378.620 kr

* enligt erhållen offert ränta om 2,5% och löptid 36 mån med förlängning

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

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

**** enligt §47 i föreningens stadgar ska årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter exkl värme	1.378.620 kr
Summa intäkter	1.378.620 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Boa m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats +upplåtelseavgift kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	138	4,3478%	2 932 500	517 500	3 450 000	59 940	4 995
2	138	4,3478%	2 800 750	494 250	3 295 000	59 940	4 995
3	138	4,3478%	2 800 750	494 250	3 295 000	59 940	4 995
4	138	4,3478%	2 762 500	487 500	3 250 000	59 940	4 995
5	138	4,3478%	2 762 500	487 500	3 250 000	59 940	4 995
6	138	4,3478%	2 762 500	487 500	3 250 000	59 940	4 995
7	138	4,3478%	2 762 500	487 500	3 250 000	59 940	4 995
8	138	4,3478%	2 847 500	502 500	3 350 000	59 940	4 995
9	138	4,3478%	2 847 500	502 500	3 350 000	59 940	4 995
10	138	4,3478%	2 762 500	487 500	3 250 000	59 940	4 995
11	138	4,3478%	2 762 500	487 500	3 250 000	59 940	4 995
12	138	4,3478%	2 715 750	479 250	3 195 000	59 940	4 995
13	138	4,3478%	2 715 750	479 250	3 195 000	59 940	4 995
14	138	4,3478%	2 715 750	479 250	3 195 000	59 940	4 995
15	138	4,3478%	2 715 750	479 250	3 195 000	59 940	4 995
16	138	4,3478%	2 715 750	479 250	3 195 000	59 940	4 995
17	138	4,3478%	2 762 500	487 500	3 250 000	59 940	4 995
18	138	4,3478%	2 677 500	472 500	3 150 000	59 940	4 995
19	138	4,3478%	2 677 500	472 500	3 150 000	59 940	4 995
20	138	4,3478%	2 677 500	472 500	3 150 000	59 940	4 995
21	138	4,3478%	2 677 500	472 500	3 150 000	59 940	4 995
22	138	4,3478%	2 677 500	472 500	3 150 000	59 940	4 995
23	138	4,3478%	2 762 500	487 500	3 250 000	59 940	4 995
	3 174	100,00%	63 295 250	11 169 750	74 465 000	1 378 620	114 885

Kostnaden för uppvärmning, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje lägenhet har egen mätare för uppvärmning. Månadskostnaden för värmen är beroende av den egna förbrukningen men kostnaden kan uppskattas till ca 75 kr/kvm, vilket skulle ge en månadskostnad om ca 860 kr/månad. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg, vilket kan uppgå till i snitt ca 350 kr/månad.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	33.804 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	23.461 kr/kvm
Föreningslån	10.351 kr/kvm
Driftkostnad	88 kr/kvm
Årsavgift, exkl värme	434 kr/kvm
Amortering, 1a året	52 kr/kvm
Reparationsfond	36 kr/kvm
Avskrivning	176 kr/kvm
Kassaflöde	36 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBERGA UTSIKTEN

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastigheter 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 kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, 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 fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

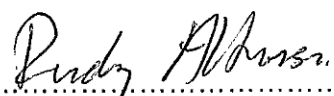
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Södertälje 2019-10-07


Bostadsrättsföreningen Glasberga Utsikten


.....

Sema Kerimo


.....

Rudy Altunsu


.....

Gabriel Yildirim

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Glasberga Utsikten*, organisationsnummer 769635-7040, daterad 2019-10-07 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.

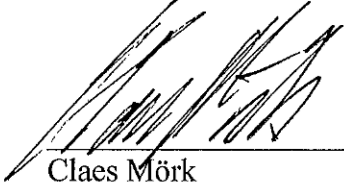
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

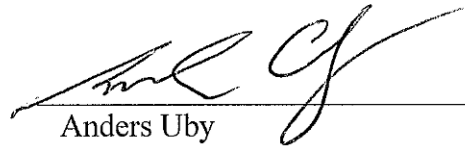
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-12-18



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:

Kostnadskalkyl, 2019-05-06
 Registreringsbevis
 Stadgar
 Fastighetsinformation
 Beräkning av taxeringsvärde
 Ritningar, situationsplan
 Bygglov Södertälje kommun, 2019-03-26
 Aktieöverlåtelseavtal. 2018-04-24
 Skuldebrev, 2018-04-24
 Köpebrev, 2018-01-29
 Entreprenadkontrakt Massivbygg Specialisten Sverige AB, 2018-12-01
 Garanti och utfästelse, S.B Drabantia AB, 2019-10-07
 Låneoffert Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (publ.), 2019-05-17

BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	821 350	817 198	813 001	808 757	804 466	800 127	795 740	791 303	786 816	782 279	777 689	753 936
Driftkostnader												
Driftkostnader	278 000	283 560	289 231	295 016	300 916	306 934	313 073	319 335	325 721	332 236	338 880	374 151
Övriga kostnader												
Kommunal fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	241 820
Bostäder (from år 2019 7812 kr/lgh)	179 676	183 270	186 935	190 674	194 487	198 377	202 344	206 391	210 519	214 729	219 024	241 820
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	115 000	117 300	119 646	122 039	124 480	126 969	129 509	132 099	134 741	137 436	140 184	154 775
Amortering	184 270	166 069	167 896	169 752	171 636	173 550	175 494	177 469	179 475	181 512	183 581	194 433
Årsavgift	1 378 620	1 384 127	1 389 774	1 395 563	1 401 498	1 407 581	1 413 816	1 420 206	1 426 753	1 433 462	1 440 335	1 719 115
Avskrivningar												
Avskrivning	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000	560 000
Underskott *	- 280 730	- 276 631	- 272 458	- 268 209	- 263 884	- 259 481	- 254 997	- 250 432	- 245 785	- 241 053	- 236 234	- 210 793

* Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amorteringar, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

KASSAFLÖDE

Årsavgifter	1 378 620	1 384 127	1 389 774	1 395 563	1 401 498	1 407 581	1 413 816	1 420 206	1 426 753	1 433 462	1 440 335	1 719 115
Hysesintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader inkl fghsavsg	- 278 000	- 283 560	- 289 231	- 295 016	- 300 916	- 306 934	- 313 073	- 319 335	- 325 721	- 332 236	- 338 880	- 615 972
Räntekostnad och amortering	- 985 620	- 983 267	- 980 897	- 978 509	- 976 102	- 973 678	- 971 234	- 968 772	- 966 291	- 963 791	- 961 271	- 948 369
Netto Kassaflöde	115 000	117 300	119 646	122 039	124 480	126 969	129 509	132 099	134 741	137 436	140 184	154 775

Prognosförutsättningar

Ränteantagande	2,50%											
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalhyror										
Taxeringsvärde	33 787 000	34 462 740	35 151 995	35 855 035	36 572 135	37 303 578	38 049 650	38 810 643	39 586 856	40 378 593	41 186 164	45 472 854
Föreningslån	32 854 000	32 687 931	32 520 035	32 350 283	32 178 647	32 005 097	31 829 603	31 652 134	31 472 660	31 291 148	31 107 566	30 157 449

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

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt ovanstående prognos	1 378 620	1 384 127	1 389 774	1 395 563	1 401 498	1 407 581	1 413 816	1 420 206	1 426 753	1 433 462	1 440 335	1 719 115
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	1 378 620	1 711 007	1 714 974	1 719 066	1 723 285	1 727 632	1 732 112	1 736 727	1 741 480	1 746 373	1 751 411	2 020 690
2. Dagens räntenivå - 1%	1 378 620	1 057 248	1 064 574	1 072 061	1 079 712	1 087 530	1 095 520	1 103 684	1 112 027	1 120 550	1 129 260	1 526 812
2. Dagens räntenivå +2%	1 378 620	2 037 886	2 040 175	2 042 569	2 045 071	2 047 683	2 050 408	2 053 248	2 056 206	2 059 285	2 062 487	2 404 030
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 378 620	1 388 057	1 397 831	1 407 950	1 418 427	1 429 272	1 440 497	1 452 113	1 464 132	1 476 566	1 489 430	1 840 579
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 378 620	1 380 197	1 381 796	1 383 417	1 385 060	1 386 725	1 388 412	1 390 121	1 391 854	1 393 609	1 395 387	1 613 228
2. Dagens inflationsnivå +2%	1 378 620	1 391 987	1 405 966	1 420 580	1 435 857	1 451 822	1 468 505	1 485 933	1 504 139	1 523 152	1 543 007	1 979 726