

Org nr: 769640-9684

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
DREVSTOCKEN
Huddinge kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2-4
C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga inkomster	8
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Huddinge 2022-04-29

Bostadsrättsföreningen Drevstocken



Thomas Hammar



Hadi Nowlu



Peter Hammar

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Drevstocken, Huddinge kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2022-03-07, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende lokaler till nyttjande av medlemmarna utan begränsning i tid.

I början av augusti 2022 påbörjas nybyggnad av 16 bostäder.

Fastigheterna (tomterna) kommer förvärvats genom köp av de nybildade aktiebolagen (Lotshammar Länna 1 AB 559377-8821 & Lotshammar Länna 2 AB 559377-8839). Bolaget har ingen annan verksamhet av något slag förutom ägandet av fastigheterna. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar fastigheternas marknadsvärde. Fastigheterna har därefter genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarandefastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter kommer bolaget att likvideras på säljarens bekostnad. För de fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna restvärdet för fastigheterna att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. Konsekvenserna av detta blir ett lågt ingångsvärde vid en eventuell framtida avyttring av fastigheterna.

När den ekonomiska planen registrerats vid Bolagsverket kommer de 16 st bostäderna att upplåtas till Lotshammar AB.

Tillträde och inflyttning i de 16 lägenheterna kommer att ske i två etapper, 8st under tredje kvartalet 2023 och 8 st under första kvartalet 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda april 2022.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Svensk husproduktion AB enligt entreprenadavtal undertecknat av parterna 2022-04-27.

Inga förskott tas ut, utan betalning sker först vid tillträde i samband med att slutbesked erhållits från kommunen.

Lotshamn AB resp Hemvis AB ställer säkerhet för förvärv av eventuellt ej upplåtna lägenheter vid sista tillträdet.

Projektet finansieras långsiktigt genom Länsförsäkringar.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	STOCKEN 3-6 & HUDDINGE LÄNNA 4:45
Adress:	Stockvägen 3A-D, 5A-D & Timmervägen 57A-D, 59A-D
Boarea:	1216 kvm BOA. Ytorna uppmätta på ritning.
Antal våningar:	2
Byggnadsår:	2022–2023
Prel taxeringsvärde	37 000 000 kr

Parkering och förvaring

- Parkeringsplatser finns belägna i anslutning till respektive hus. Förberett för laddstolpar med tomrör.
- Ett lägenhetsförråd beläget i anslutning till respektive hus.

Enskilda anordningar

- Mätutrustning för mätning i respektive hus för elförbrukning

Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt/Gemensamhetsanläggning

- Fastigheterna belastas ej av servitut

Kortfattad byggnadsbeskrivning nybyggnad, parhus resp studiohus

Grund	Platta på mark resp blockgrund
Stomme	Träregelstomme
Yttertak	Betongpannor resp bandplåt
Yttervägg	Träpanel
Fasad	Målad
Fönster	Treglas aluminiumbeklädda träfönster resp målade träfönster
Innerväggar	Gipsväggar med isolering
Värme	Frånluftsvärmepump med vattenburna radiatorer resp luftvärmepump
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning resp självdrag
Försäkringar	Byggnaderna kommer att försäkras till fullvärde

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	ekparkett	mdf vit	målade	målade	
Vardagsrum	ekparkett	mdf vit	målade	målade	
Kök	ekparkett	mdf vit	Målade, stänkskydd av kakel	målade	kökssnickerier grå, kyl, frys, häll, inbyggnadsugn, diskmaskin inbyggd, fläkt, bänkskiva svart
WC	Klinker		Kakel	målade	
Bad	Klinker		Kakel	målade	spegelskåp, vitt underskåp
Tvättstuga	Klinker	mdf vit	målade	målade	Tvättmaskin, torktumlare, bänkskiva och värmepump
Sovrum	ekparkett	mdf vit	målade	målade	

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning

En omgång ritningar finn tillgängliga hos föreningens styrelse

C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastigheter sker genom aktieförvärv inklusive byggherrekostnader	32 900 000
Nybyggnadskostnader inklusive moms	36 800 000
Buffert/kassa för oförutsägbara kostnader	100 000
Summa kostnader för föreningens fastighetsförvärv	69 800 000

2022051900165

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Som säkerhet lämnas pantbrev i fastigheterna.

Fastighetslån	Belopp (kr)	Ränta		Amortering		Summa (kr)
		(%)	(kr)	(kr)	(%)	
Lån 1	13 400 000	2,75%	368 500	134 000	1%	
Summa lån	13 400 000					
Insatser	56 400 000					
Summa finansiering	69 800 000		368 500	134 000		502 500

Summa kapitalkostnader, år 1	Ränta	Amortering	Totalt
	368 500	134 000	502 500

Driftkostnader

<u>Driftkostnader, ink moms</u>	kronor
Ekonomisk förvaltning, ink bokslut och årsredovisning	25 000
Fastighetsförsäkring	32 200
VA	28 400
Föreningens administration (revisor)	15 000
Summa driftkostnader år 1	100 600
Bostadsrättshavarna svarar själva för kostnader för hushållsel, värme, sophämtning, TV & fiber	
Kostnaden för detta beräknas till ca 2100-2800kr/mån	
Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.	
Lotshammar AB står för fastighetsskatten och för den kommunala fastighetsavgiften till och med värdeåret.	
Kommunal fastighetsavgift för nyproduktion utgår först 16 år efter värdeåret.	

Avsättningar	
Avsättningar till fastighetsunderhåll sker med 60 kr/kvm boarea tills det att styrelsen i enlighet med stadgarna har upprättat en underhållsplan, vilket beräknas ske senast våren 2024.	72960

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR

676 060

E. Beräkning av föreningens årliga inkomster

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar, amorteringar och avsättningar fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

Intäksslag	(kr)
Årsavgifter bostäder	547 200
P-platser 24 st 450kr/mån (8 gästplatser kvarstår utan intäkt)	129 600
Summa beräknade årliga inkomster, år 1	676 800

I tabell på följande sida lämnas en specifikation över bland annat samtliga lägenheters årsavgifter, insatser och andelstal.

I följande tabell lämnas en specifikation över bland annat samtliga lägenheters årsavgifter och beräknade insatser.

<u>Lgh-nr</u>	<u>Rum</u>	<u>Mark</u>	<u>kvm</u>	<u>Andelstal</u>	<u>Insatser</u>	<u>årsavgift kr</u>	<u>Månadsavgift</u>
1	5 ROK	Mark	127	10,4%	5 600 000	57 150	4763
2	5 ROK	Mark	127	10,4%	5 600 000	57 150	4763
3	5 ROK	Mark	127	10,4%	5 600 000	57 150	4763
4	5 ROK	Mark	127	10,4%	5 600 000	57 150	4763
5	1 ROK	Mark	25	2,1%	1 450 000	11 250	938
6	1 ROK	Mark	25	2,1%	1 450 000	11 250	938
7	1 ROK	Mark	25	2,1%	1 450 000	11 250	938
8	1 ROK	Mark	25	2,1%	1 450 000	11 250	938
9	5 ROK	Mark	127	10,4%	5 600 000	57 150	4763
10	5 ROK	Mark	127	10,4%	5 600 000	57 150	4763
11	5 ROK	Mark	127	10,4%	5 600 000	57 150	4763
12	5 ROK	Mark	127	10,4%	5 600 000	57 150	4763
13	1 ROK	Mark	25	2,1%	1 450 000	11 250	938
14	1 ROK	Mark	25	2,1%	1 450 000	11 250	938
15	1 ROK	Mark	25	2,1%	1 450 000	11 250	938
16	1 ROK	Mark	25	2,1%	1 450 000	11 250	938
			1216	100%	56 400 000	547 200	45 600
						Kronor	kr/kvm
						Årsavgift	547 200
						Insats	450
							56 400 000
							46 382

F. Ekonomisk prognos

PROGNOS (kr)								
År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Intäkter								
Årsavgifter bostäder	547 200	558 144	569 307	580 693	592 307	604 153	667 034	736 459
P-platser	129 600	132 192	134 836	137 533	140 283	143 089	157 982	174 425
Summa	676 800	690 336	704 143	718 226	732 590	747 242	825 015	910 884
Drift/underhållskostnader								
Driftkostnader	100 600	102 612	104 664	106 758	108 893	111 071	122 631	135 394
Avsättning yttre fond	72 960	74 419	75 908	77 426	78 974	80 554	88 938	98 195
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	141 984
Summa	173 560	177 031	180 572	184 183	187 867	191 624	211 569	233 589
Kapitalkostnader								
Låneräntor	368 500	364 815	361 130	357 445	353 760	350 075	331 650	313 225
Amorteringar	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000
Summa	502 500	498 815	495 130	491 445	487 760	484 075	465 650	447 225
Reserv/buffert	100 740	14 490	28 441	42 597	56 963	71 543	147 797	230 070
Reserv ackumulerad	100 740	115 230	143 671	186 268	243 231	314 774	898 959	1 882 234
Ackumulerad yttre fond	0	72 960	147 379	223 287	300 713	379 687	798 892	1 261 728
Likviditet	100 740	188 190	291 050	409 555	543 944	694 461	1 697 851	3 143 962
Ränteantagande, viktat medel	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Årlig avskrivning	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000
Bokföringsmässigt resultat	-133 260	-219 510	-205 559	-191 403	-177 037	-162 457	-86 203	-3 930

För att se konsekvenserna vid förändrade ränteutfall, hänvisas till avsnitt G, känslighetsanalys.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde enligt en rak avskrivningsplan på 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättningar till yttre underhållsfond utifrån tidigare redovisade antagandena år 1 för första hela kalenderåret. Efterföljande årsavgifter bedömes höjas 2% årligen.

Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan avskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll och reserv. Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsändringar.

G. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	547 200	558 144	569 307	580 693	592 307	604 153	667 034	736 459
Årsavgift per kvm bostadsyta	450	459	468	478	487	497	549	606
Beräknad med ökad låneränta + 1 procentenhet								
Årsavgifter	681 200	690 804	700 627	710 673	720 947	731 453	787 634	850 359
Årsavgift per kvm bostadsyta	560	568	576	584	593	602	648	699
Beräknad med ökas årlig inflation + 1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	547 200	563 616	580 524	597 940	615 878	634 355	735 391	852 520
Årsavgift per kvm bostadsyta	450	464	477	492	506	522	605	701

Nyckeltal

Anskaffningskostnad/kvm bostadsarea:	57 401 kr/kvm
Belåningsgrad/kvm bostadsarea, år 1:	11 020 kr/kvm
Insats(snitt)/kvm bostadsarea, år 1:	46 382 kr/kvm
Årsavgift/kvm bostadsarea, år 1:	450 kr/kvm
Driftkostnader/kvm bostadsarea, år 1:	83 kr/kvm
Bostadsarea:	1216 kvm

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
2. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst vid föreningsstämman. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina plikter mot föreningen.
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Föreningens årliga utbetalningar, amorteringar och avsättningar fördelas efter bostadsrätternas andelstal.
5. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
7. Mark som ingår i bostadsrätten skall skötas av respektive bostadsrättshavare.
8. Genom undertecknande av denna ekonomiska plan ansvarar styrelsen för att redovisade uppgifter är korrekta.

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Drevstocken (769640-9684), Huddinge upprättad 2022-04-29 och får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

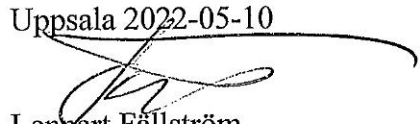
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per idag, överens med innehållet i tillgängliga handlingar jämte med för oss i övrigt kända förhållanden.

Vi har inte själva gjort någon besiktning, men vi har tagit del dokument enligt nedan som täcker detta behov. Föreningen förvärvar de fem fastigheterna genom köp av samtliga aktier i det aktiebolag som äger dessa sedan ingå totalentreprenadavtal till fast pris. Fastigheterna transporteras sedermera och bolaget likvideras, vilket förfarande får anses som gängse.

Föreningen innehar 16 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På de fem fastigheterna, finns 12 hus belägna i direkt anslutning till varandra. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger och föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § BrL. Samtliga bostadsrätter kommer i ett första skede att upplåtas till exploatörens eget bolag Lotshammar AB för att när slutbesked erhållits överlåtas till slutanvändarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala 2022-05-10


Lenaart Fällström


Bo Wolwan

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, vederböriligen försäkrade, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2022-03-07
Stadgar	2022-03-07
Fastighetsdatautdrag	2022-05-01
Taxeringsvärdeberäkning	2022
Ritningar och situationsplan	2022-04-01 och 2022-04-21
Entreprenadavtal	2022-04-07
Finansieringsoffert	2022-04-28
Försäkringsoffert	2022-04-25
Balansräkning garantbolag	2022-04-29
Marknadsvärdering bostadsrätt	2022-04-24
Kostnadssammanställning produktion	odaterad
Enklare presentation av projektet	odaterad
Fastighetsvärdering	2022-04-08