

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Björnbär

Org. nr. 769638-5819

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar.....	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring	4
2.5	Taxeringsvärde.....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
6	Finansieringsplan	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	6
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	6
8.1	Nyckeltal	6
9	Särskilda förhållanden.....	7

Bilaga 1 Prognos

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Björnbär med org. nr 769638-5819, som registrerats hos Bolagsverket 2020-04-06 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och 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.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat en fastighet med ett parhus samt ett attefallshus och kommer totalt att omfatta tre bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 287 m². Upplåtelse och inflyttning beräknas båda till kvartal fyra 2020. Fastigheten var tomställd vid förvärvet.

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

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

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.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Huddinge Barkspaden 2
Adress:	Björnvägen 37A, 37B & 37C
Kommun:	Huddinge
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	1000 m ²
Lägenhetsarea:	287 m ² (arean är uppmätt på ritning)
Antal lägenheter:	3 bostadslägenheter
Byggnadsår:	2018
Byggnadstyp:	Parhus och Attefallshus
Detaljplan:	Västra Länna 1 Akt nr 0126k-15569
Servitut:	Det finns inga servitut registrerade på fastigheten
Gemensamhetsanläggning:	Fastigheten ingår inte i någon GA

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta
Bjälklag:	Trä

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRNBÄR

Yttertak:	Plåt
Fasad:	Puts
Fönster:	3-glas
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Nibe frånluftsvärmepump för parhus och direktverkande el i attefallshuset
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Vind:	Isolerad vind med lösull
Utemiljö:	Trä altan, gräs och stenläggning/asfalt vid parkering och framför entré

Inredning i Parhus

Entréplan

Entré:	Klinkerinsteg men i övrigt parkettgolv och målade tak och väggar
Vardagsrum:	Ekparkett och målade väggar och tak
Kök:	Ljusa släta luckor, målade väggar och tak, bänkskiva, kyl och frys, diskmaskin ugn, micro samt spishäll.
Badrum:	Kaklade väggar & klinkergolv, målat tak, duschhörna & kommod. Förberett för tvättmaskin och torktumlare.
Sovrum:	Parkettgolv och målade väggar och tak. Garderob till förvaring

Övre plan

Allrum:	Parkettgolv och målade väggar och tak.
Sovrum:	Tre sovrum på övre plan samtliga med parkettgolv och målade väggar och tak. Garderob enligt ritning
Badrum:	Kaklade väggar och klinkergolv. Badkar, handfat wc och handdukstork

Inredning i Attefallshuset

Allrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak
Kök:	Parkettgolv, målade väggar och tak. Rostfria vitvaror, kyl och frys, spishäll med ugn. Mikrovågsugn och diskmaskin.
Badrum:	Kaklade väggar och klinkergolv. Dusch wc och handfat. Golvvärme.
Loft:	Parkettgolv, målade väggar och tak.

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m², se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten har fått typkod 220 och har vid 2019 års taxering fått taxeringsvärdet 6 773 000kr. Eftersom byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

	Bostäder
Taxvärde byggnad	5 000 000 kr
Taxvärde mark	1 773 000 kr
Totalt taxvärde	6 773 000 kr

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Huddinge Barkspaden 2 av 08säljbolag AB (559270–5114). Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag eller ekonomisk förening till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	13 723 175 kr
Lagfart	126 825 kr
Anskaffningskostnad	<u>13 850 000 kr</u>
Dispositionsfond	50 000 kr
Summa att finansiera	<u>13 900 000 kr</u>

*Varav det skattemässiga värdet är 8 400 000 kr

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 13 850 000 kr i en garantiutfästelse från O8säljbolag AB (559270–5114). O8säljbolag AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Medlemmarnas insatser vid förvärv	12 400 000 kr
Upplåtelseavgifter	1 500 000 kr
Summa	13 900 000 kr

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen gör linjär avskrivning med 1% (50 000 kr) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 7.1 nedan.

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Driftkostnader*	35 000
Ekonomisk förvaltning	15 000
Renhållning	10 000
Försäkringar	10 000
Fastighetsskatt	0
Avsättning underhåll (40 kr/m ²)**	11 480
Summa kostnader	46 480

* Uppskattade driftkostnader är jämförbara med andra objekt.

** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	46 480
Summa intäkter	46 480

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh nr	Rum & Kök	Area m ²	Biarea m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr/mån
1	6	131		41,1626%	5 200 000	500 000	5 700 000	1 594
2	6	131		41,1626%	5 200 000	500 000	5 700 000	1 594
3	1	25	15	17,6748%	2 000 000	500 000	2 500 000	685
3		287	15	100,00%	12 400 000	1 500 000	13 900 000	3 873

Kostnaden för lägenhetens värme, vatten, förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

Area m ²	Värmekostnad kr/år (65 kr/m ²)	Vattenkostnad kr/år (35 kr/m ²)	Elkostnad/år	Försäkring/år
131	ca 8 500	ca 5 900	ca 3800	ca 8 280
25	Ca 2 600	Ca 1 400	Ca 1160	Ca 2500

8.1 NYCKELTAL

Insats & upplåtelseavgift per m ² BOA	48 432 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	122 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	162 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA	48 258 kr
Föreningslån per m ² BOA	0 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivningar per m ² BOA	174 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet 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 utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, 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 fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Huddinge den 2020-10-29

Bostadsrättsföreningen Björnbär

.....
Igor Torbica

.....
Zoltan Varga

.....
Zvezdan Soskic

Bilaga 1 . Prognos med känslighetsanalys

Ekonomisk Prognos

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Ekonomisk plan Brf Björnbär

Unikt dokument-id:

c7a86f6e-1278-40c3-819f-1a753af7

Dokumentets fingeravtryck:

9ac1e029de0a834d5142637b467db549d6e9f09a63597bf247410c2fa9bfc35d
faaf5b0503c2dfbf96f88b788fb246fe3d3b5a065f8610b0f43167f75328c58

Undertecknare

 Igortorbica80 E-post: igortorbica80@gmail.com Enhet: Chrome Mobile 79.0 on Android 10 SA SM-G960F (smartmobil) IP nummer: 94.234.38.252 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : IGOR TORBICA (198001285835) Betrodd tidsstämpel: 2020-10-29 15:08:13 UTC
 Soskic Zvezdan E-post: soskic.zvezdan@hotmail.se Enhet: Mobile Safari 13.1 on iOS 13.7 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 94.234.37.161 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : Zvezdan Soskic (198112052017) Betrodd tidsstämpel: 2020-10-29 15:11:47 UTC
 Zv06376 E-post: zv06376@gmail.com Enhet: MIUI Browser 12.5 on Android 10 XI MI Note 10 (phablet) IP nummer: 83.185.34.247 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : ZOLTAN VARGA (198103212117) Betrodd tidsstämpel: 2020-10-29 16:26:12 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2020-10-29 16:26:12 UTC



BILAGA 1 PROGNOSEN

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	15	16
Kapitalkostnader (kr)													
Avskrivningar	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftkostnader (kr)													
Driftkostnader	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	39 416	40 204	41 008	41 828	42 665	46 182	47 105
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33 049	33 710
Amorteringar/Avsättningar													
Avsättning underhåll	11 480	11 710	11 944	12 183	12 426	12 675	12 928	13 187	13 451	13 720	13 994	15 148	15 451
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	46 480	47 410	48 358	49 325	50 311	51 318	52 344	53 391	54 459	55 548	56 659	94 378	96 266
Årsavgift kr/kvm/år	162	165	168	172	175	179	182	186	190	194	197	329	335
Underskott avskrivning - avsättning underhåll	-	38 520	38 056	37 817	37 574	37 325	37 072	36 813	36 549	36 280	36 006	34 852	34 549
Nödvändig nivå på årsavgifter													
Årsavgifter medlemmar	46 480	47 410	48 358	49 325	50 311	51 318	52 344	53 391	54 459	55 548	56 659	94 378	96 266
Kassaflöde													
Inbetalningar	46 480	47 410	48 358	49 325	50 311	51 318	52 344	53 391	54 459	55 548	56 659	94 378	96 266
Kostnader	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	39 416	40 204	41 008	41 828	42 665	79 231	80 815
Kassaflöde för löpande drift	11 480	11 710	11 944	12 183	12 426	12 675	12 928	13 187	13 451	13 720	13 994	15 148	15 451
Summa kassaflöde	11 480	11 710	11 944	12 183	12 426	12 675	12 928	13 187	13 451	13 720	13 994	15 148	15 451
Prognosförutsättningar													
Inflationsantalet	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondavsättning											
Hyrshöjning	2,0%												
Taxeringsvärde	6 773 000	6 908 460	7 046 629	7 187 562	7 331 313	7 477 939	7 627 498	7 780 048	7 935 649	8 094 362	8 256 249	8 936 830	9 115 566
Förningsskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående kassaflödesanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 50 000 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	15	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	162	165	168	172	175	179	182	186	190	194	197	329	335
Årsavgift enligt ovarskånings prognos kr/kvm/år													
Årsavgifter om:													
Dagens inflationsnivå och													
1. Dagens räntenivå +1%	162	165	168	172	175	179	182	186	190	194	197	329	335
2. Dagens räntenivå +2%	162	165	168	172	175	179	182	186	190	194	197	329	335
1. Dagens räntenivå -1%	162	165	168	172	175	179	182	186	190	194	197	329	335
2. Dagens räntenivå -2%	162	165	168	172	175	179	182	186	190	194	197	329	335
Dagens räntenivå och													
1. Dagens inflationsnivå +1%	162	167	172	177	182	188	193	199	205	211	218	377	388
2. Dagens inflationsnivå +2%	162	168	175	182	189	197	206	213	222	231	240	432	449
1. Dagens inflationsnivå -1%	162	164	165	167	169	170	172	174	175	177	179	286	289
2. Dagens inflationsnivå -2%	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	249	249

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Björnbär*, organisationsnummer 769638-5819, digitalt daterad 2020-10-29 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.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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 2020-10-30

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
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärdet
Ritningar och situationsplan
Bygglov startbesked 2019-10-24, slutbesked 2019-11-04
Aktieöverlåtelseavtal 2020-10-13
Skuldebrev 2020-10-13
Köpebrev 2020-09-16
Ansökan om lagfart 2020-10-13
Transportköp 2020-10-13
Garantier och utfästelse 08 Säljbolag AB 2020-10-13

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Björnbär

Unikt dokument-id:

b16f13bf-9fe6-4b71-9368-150c8253

Dokumentets fingeravtryck:

c04c882e7b874d60f405a5a0b0b60c81dc868cc6d569fe5ecf0fc6174ddeec6321
ed2fa184dae67e083642c8e060562c55f66a9a155f23d43a01d5dedfeeddc7

Undertecknare

AU

Anders Uby

E-post: anders.uby@efin.se

Enhet: Chrome 86.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 213.64.179.202

IP Plats: Södertälje, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Anders
Olof Uby (196305261130)

Betrodd tidsstämpel:
2020-10-30 09:03:32 UTC

CM

Claes Mork

E-post: claes.mork@cadmus.se

Enhet: Chrome 86.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 46.230.214.86

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Claes
Gunnar Mörk (194312271317)

Betrodd tidsstämpel:
2020-10-30 09:07:22 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2020-10-30 09:07:22 UTC



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings tjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.