

EKONOMISK PLAN

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FOLIUM**

769637-5851

Stockholm
2021-03-25



Innehåll

1. Allmänna förutsättningar.....	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Finansieringsplan	5
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7. Nyckeltal.....	7
8. Lägenhetsförteckning	8
9. Ekonomisk prognos	9
10. Känslighetsanalys.....	9
Signatursida.....	10



1. Allmänna förutsättningar

Registrering och föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen FOLIUM som registrerades hos Bolagsverket 2019-06-07 med organisationsnummer 769637-5851, avser att bedriva verksamheten såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta förening) i Järfälla kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

Fastigheterna kommer att innefatta 31 bostadslägenheter. På föreningens fastigheter kommer att anordnas 17 parkeringsplatser. Lägenheterna är fördelade i tre huskroppar. En huskropp i tre plan innehållande 18 lägenheter och två huskroppar i två plan med 7 respektive 6 lägenheter. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna finns.

Fastighetsköp genom bolagsförvärv och nyproduktion av bostäder

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i bolagen MPS 3 Fastighets AB med organisationsnummer 559079-8988 och Engelbrekt Exploatering 3 AB med organisationsnummer 559240-1011. MPS 3 Fastighets AB var vid tiden för förvärvet civilrättslig ägare till fastigheterna Jakobsberg 18:35, och Jakobsberg 18:37 och Engelbrekt Exploatering 3 AB var civilrättslig ägare till fastigheten Jakobsberg 18:34. Föreningens förvärv avser både aktier och fastigheter. Fastighetsförvärvet sker till fastigheternas skattemässiga omkostnadsbelopp, genom s k underprisöverlåtelse. Om föreningen i framtiden säljer fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga omkostnadsbeloppet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

I och med föreningens utköp av fastigheterna från MPS 3 Fastighets AB och Engelbrekt Exploatering 3 AB kommer bolagen att likvideras. Kostnaden för att likvidera bolagen bekostas av säljaren.

Föreningen har tecknat ett totalentreprenadavtal för uppförandet av 31 lägenheter. Byggnationen avses färdigställas under tredje kvartalet 2021.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiskaplan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Avskrivning

Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 100 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt värde som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Försäkring

Föreningen avser att ta emot förskott samt att teckna en Insatsgarantiförsäkring.

Inflyttning

Inflyttning beräknas ske under tredje och fjärde kvartalet 2021.

Tidpunkt för upplåtelse av bostadsrätt

Lägenheterna är beräknad att upplåtas med bostadsrätt under mars 2021.

2. Beskrivning av fastigheten

Projektet omfattar totalt tre huskroppar inom tre områden detaljplan för Tallbohov, Söderhöjden (D 17 06 12) i Järfälla kommun.

Fastighetsbeteckning:	Jakobsberg 18:35, 18:34 och 18:37
Fastigheternas areal:	2448 m ²
Bostadsarea bostadsrätter (BOA):	1823 m ² (Area uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	31 st
Antal p-platser:	17 st markparkeringar
Byggnadsår:	2021
Husets utformning:	18 st 1or-2or i tre plan och 13 st 4or i två plan

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten 18:35 belastas av ett avtalsservitut för dagvattenanläggning.

Byggnad

Grund:	Platta på mark respektive isolerad varmgrund
Stomme:	Bärande stomme av trä
Fasad:	Träpanel
Fönster:	3-glasfönster med profiler i metall/trä
Yttertak:	Papp respektive betongtegel

Gemensamma anordningar

Sophantering:	Gemensamt miljöhus med eller i eget sopkärl
Lägenhetsförråd:	I gemensam komplementbyggnad eller i anslutning till den egna entrén
Teknikutrymme:	I gemensam komplementbyggnad.

Installationer

Vatten/avlopp:	Till och från kommunens nät
Uppvärmning /: ventilation	Frånluftsvärmepump i varje bostad för 4or respektive bergvärmeanläggning med vattenburen värme och lägenhetsaggregat för ventilation för 1or och 2or.
Bredband:	Indraget och tillgänglig för anslutning i installerat uttag i respektive bostad.

Underhållsbehov

Eftersom byggnaden kommer att nyproduceras bedöms inte något initialt underhållsbehov föreligga utöver löpande underhåll. Byggnaden är uppförd med sedvanliga garantier.

Underhållsplan kommer att upprättas senast 2023. Fram till dess sker avsättning till underhåll enligt ekonomisk plan.

Försäkring

Föreningen avser hålla fastigheten fullförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Radhus

Hall	Golv: Vägg: Tak:	Klinker Målad gips Målad gips
Rum	Golv: Vägg: Tak:	Laminatparkett Målad gips Målad gips
Kök	Golv: Vägg: Tak:	Laminatparkett Målad gips Målad gips
Badrum entréplan	Golv: Vägg: Tak:	Klinker Klinker Målad vattenfast
Badrum plan 2	Golv: Vägg: Tak:	Klinker Målad Målad

Lägenheter

Hall	Golv: Vägg: Tak:	Klinker Målad gips Målad gips
Rum	Golv: Vägg: Tak:	Laminatparkett Målad gips Målad gips
Badrum	Golv: Vägg: Tak:	Antracit plastmatta Fibo-Trespo väggpanel Målad vattenfast
Kök	Golv: Vägg:	Laminatparkett Målad gips

3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad slutgiltig anskaffningskostnad innefattar bl.a. entreprenadsumma inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. Lagfartsavgiften om 1,5 % är beräknad på total köpeskillingen för fastigheterna om 16 669 800 kr. Anslutningsavgifter är beräknade enligt vid tid gällande taxor hos Järfälla kommun, E-On och svensk Infrastruktur. Föreningen kommer att ta ut 22 778 385 kr i ytterligare pantbrev till en kostnad om 455 568 kr. Kostnad för byggnadskreditivet har beräknats med 3,5 % i räntekostnad och 100 000 kr i uppläggningsavgift.

Ev fastighetsskatt för åren 2020–2021 betalas av säljaren.

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärv av aktier och fastigheter	37 911 885 kr
Lagfart	250 038 kr
Anslutningar El, Fiber och VA	1 570 231 kr
Finansiering	603 098 kr
Pantbrev	455 568 kr
Byggentreprenad	44 692 565 kr
Övriga kostnader	3 310 000 kr
Disponibla medel	50 000 kr

Summa	88 843 385 kr
--------------	----------------------

4. Finansieringsplan

Lån	22 778 385 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	66 065 000 kr
Summa finansiering	88 843 385 kr

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader år 1

	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. kr	Räntebindn.
Lån	22 778 385	1,70%	387 233	227 784	-

Föreningen årsavgifter kommer att motsvara en ränta om 1,7 % medan den faktiska räntan som föreningen i dagsläget kommer att teckna kommer vara lägre. Detta innebär att föreningen kommer att ha en räntereserv motsvarande skillnaden mellan kalkylräntan och den faktiska räntan. I första hand bör föreningen använda räntereserven för att amortera utöver plan.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning.

Preliminärt underlag för avskrivning	45 000 000 kr
Preliminärt avskrivningsbelopp	450 000 kr
Kr/kvm/år	247

För närvarande täcks inte kostnaderna för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftkostnader

Föreningens driftkostnader inkluderar bland annat vatten och avlopp, försäkring, sophämtning, revision, anslutning till fibernät och löpande underhåll. Driftkostnaderna har beräknats efter normal förbrukning.

Summa driftkostnader: 389 000 kr

EKONOMISK PROGNOSE										
ÅRLIGA UTGIFTER	År	1	2	3	4	5	6	11	15	16
Vatten och avlopp	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899	131 948	134 587	
Sophämtning	62 000	63 240	64 505	65 795	67 111	68 453	75 578	81 808	83 444	
Försäkring	66 000	67 320	68 666	70 040	71 441	72 869	80 454	87 086	88 827	
Löpande underhåll och förvaltni	43 000	43 860	44 737	45 632	46 545	47 475	52 417	56 738	57 872	
Teknisk och Ekonomisk förvaltni	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	65 974	67 293	
Revision	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570	39 584	40 376	
Styrelsearvode	38 000	38 760	39 535	40 326	41 132	41 955	46 322	50 140	51 143	

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas år 1 till:

Mark (ej fastställt)	5 102 000 kr
Byggnad / hus (beräknat)	36 700 000 kr
Totalt	41 802 000 kr

Vid nyproduktion betalas ingen kommunal fastighetsavgift eller avgift de första 15 åren efter nybyggnadsåret.

Summa fastighetsskatt år 1–15: 0 kr

Fondavsättning

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus. I avvaktan på av styrelsen antagen underhållsplan kalkyleras med en schablonmässig avsättning till underhållsfond om 50 kr/kvm motsvarande totalt 91 150 kr under år 1.

Summa fondavsättning år 1 91 150 kr

Summa beräknade utgifter 1 094 416 kr

Bostadsrättsinnehavarna har egna abonnemang för telefon, TV, bredband och el. Uppvärmning och hushållsel beräknas vid "normalt brukande" uppgå till ca 4 000 kWh/år, vilket motsvarar ca 6 000 kr/år.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifterna fördelas efter läge och kvadratmeter enligt stadgarna.

Årsavgift bostäder	1 130 260 kr
Hyror parkeringsplatser	0 kr
Summa beräknade intäkter	1 130 260 kr

7. Nyckeltal

Belåning per kvm	12 495 kr
Insats per kvm (BOA snitt)	36 240 kr
Brf driftkostnader per kvm	213 kr
Brf årsavgift per kvm	620 kr
Avsättning till yttre underhållsfond per kvm	50 kr

8. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsnummer	Area	Andelstal Årsavgift	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
A	78	4,5250%	2 750 000 kr	51 145 kr	4 262 kr
B	78	4,5250%	2 695 000 kr	51 145 kr	4 262 kr
C	78	4,5250%	2 695 000 kr	51 145 kr	4 262 kr
D	78	4,5250%	2 695 000 kr	51 145 kr	4 262 kr
E	78	4,5250%	2 695 000 kr	51 145 kr	4 262 kr
F	78	4,5250%	2 695 000 kr	51 145 kr	4 262 kr
G	78	4,5250%	2 795 000 kr	51 145 kr	4 262 kr
1001	57	2,8754%	1 750 000 kr	32 500 kr	2 708 kr
1002	35	1,7656%	1 395 000 kr	19 956 kr	1 663 kr
1003	34	1,7152%	1 395 000 kr	19 386 kr	1 615 kr
1004	34	1,7152%	1 395 000 kr	19 386 kr	1 615 kr
1005	34	1,7152%	1 395 000 kr	19 386 kr	1 615 kr
1006	57	2,8754%	1 875 000 kr	32 500 kr	2 708 kr
1101	57	2,8754%	1 795 000 kr	32 500 kr	2 708 kr
1102	35	1,7656%	1 450 000 kr	19 956 kr	1 663 kr
1103	34	1,7152%	1 450 000 kr	19 386 kr	1 615 kr
1104	34	1,7152%	1 450 000 kr	19 386 kr	1 615 kr
1105	34	1,7152%	1 450 000 kr	19 386 kr	1 615 kr
1106	61	3,0772%	1 950 000 kr	34 781 kr	2 898 kr
1201	57	2,8754%	1 850 000 kr	32 500 kr	2 708 kr
1202	35	1,7656%	1 495 000 kr	19 956 kr	1 663 kr
1203	34	1,7152%	1 495 000 kr	19 386 kr	1 615 kr
1204	34	1,7152%	1 495 000 kr	19 386 kr	1 615 kr
1205	34	1,7152%	1 495 000 kr	19 386 kr	1 615 kr
1206	61	3,0772%	1 995 000 kr	34 781 kr	2 898 kr
H	86	4,9892%	2 995 000 kr	56 390 kr	4 699 kr
I	86	4,9892%	2 995 000 kr	56 390 kr	4 699 kr
J	86	4,9892%	3 095 000 kr	56 390 kr	4 699 kr
K	86	4,9892%	3 095 000 kr	56 390 kr	4 699 kr
L	86	4,9892%	3 095 000 kr	56 390 kr	4 699 kr
M	86	4,9892%	3 195 000 kr	56 390 kr	4 699 kr
Summa	1823	100,000%	66 065 000 kr	1 130 260 kr	94 188 kr



9. Ekonomisk prognos

Driftkostnader och avsättning till yttre fond räknas upp med inflationen som är antagen till 2% i den ekonomiska prognosen. Även årsavgift räknas upp med inflationen.

EKONOMISK PROGNOIS										
ÅRLIGA UTGIFTER	År	1	2	3	4	5	6	11	15	16
Räntor		387 233	383 360	379 488	375 616	371 743	367 871	348 509	333 020	329 148
Amorteringar		227 784	227 784	227 784	227 784	227 784	227 784	227 784	227 784	227 784
Kommunal fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	-	-	180 695
Vatten och avlopp		100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899	131 948	134 587
Sophämtning		62 000	63 240	64 505	65 795	67 111	68 453	75 578	81 808	83 444
Försäkring		66 000	67 320	68 666	70 040	71 441	72 869	80 454	87 086	88 827
Löpande underhåll och förvaltning		43 000	43 860	44 737	45 632	46 545	47 475	52 417	56 738	57 872
Teknisk och Ekonomisk förvaltning		50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	65 974	67 293
Revision		30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570	39 584	40 376
Styrelsearvode		38 000	38 760	39 535	40 326	41 132	41 955	46 322	50 140	51 143
Avsättn. Till yttre fond		90 399	92 207	94 051	95 932	97 851	99 808	110 196	119 280	121 665
Summa utgifter		1 094 416	1 100 131	1 106 039	1 112 142	1 118 444	1 124 950	1 160 678	1 193 361	1 382 835
Avskrivning		450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
ÅRLIGA INBETALNINGAR										
Årsavgifter		1 130 260	1 152 865	1 175 923	1 199 441	1 223 430	1 247 898	1 377 781	1 491 354	1 521 181
Hyra p-plats		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa		1 130 260	1 152 865	1 175 923	1 199 441	1 223 430	1 247 898	1 377 781	1 491 354	1 521 181
Årsavgift kr/kvm BOA i snitt		620	632	645	658	671	685	756	818	834
Likvid Överskott		35 844	52 734	69 884	87 299	104 986	122 948	217 103	297 993	138 346
Kassa och fond		50 000	176 244	321 185	485 120	668 352	871 188	1 674 238	3 116 550	3 533 823
Bokföringsmässigt underskott		- 131 817	- 130 009	- 128 165	- 126 284	- 124 365	- 122 408	- 112 020	- 102 936	- 100 551

10. Känslighetsanalys

Löpande peningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, total	1 130 260	1 152 865	1 175 923	1 199 441	1 223 430	1 247 898	1 377 781	1 521 181
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	620	632	645	658	671	685	756	834
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %								
Årsavgift, totalt	1 331 250	1 357 875	1 385 033	1 412 733	1 440 988	1 469 808	1 622 786	1 791 687
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	750	765	780	796	812	828	914	1009
Enligt ekonomisk prognos men inflation +1%								
Årsavgift, totalt	1 130 260	1 164 168	1 199 093	1 235 066	1 272 118	1 310 281	1 518 975	1 760 908
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	620	639	658	677	698	719	833	966
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %								
Årsavgift, totalt	1 544 250	1 590 578	1 638 295	1 687 444	1 738 067	1 790 209	2 075 343	2 405 891
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	870	896	923	951	979	1 009	1 169	1355
Enligt ekonomisk prognos men inflation +2%								
Årsavgift, totalt	1 130 260	1 175 470	1 222 489	1 271 389	1 322 244	1 375 134	1 673 061	2 035 534
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	620	645	671	697	725	754	918	1 117

Signatursida

Denna ekonomiska plan har upprättats av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Folium
(organisationsnummer 769637-5851) per den 25 mars 2021

Göran Olsson, Ordförande

John Hunter, Styrelseledamot

Marcus Peterhoff, Styrelseledamot



Verification

Transaction 09222115557444340930

Document

EKONOMISK PLAN Brf Folium

Main document

11 pages

Initiated on 2021-03-26 17:27:03 CET (+0100) by Marcus Peterhoff (MP)

Finalised on 2021-03-27 10:22:57 CET (+0100)

Signing parties

Marcus Peterhoff (MP)

BRF Folium

mp@mpam.se

Signed 2021-03-26 17:27:06 CET (+0100)

John Hunter (JH)

BRF Folium

john@engelbrektutveckling.se

Signed 2021-03-26 17:27:56 CET (+0100)

Göran Olsson (GO)

BRF Folium

goran.olsson@mrbostadsratt.se

0703306993

Signed 2021-03-27 10:22:57 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

