

EKONOMISKPLAN

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PARKLÄNGAN**

769638-2014

Stockholm
2022-05-16

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar.....	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
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 PARKLÄNGAN som registrerades hos Bolagsverket 2019-12-11 med organisationsnummer 769638-2014, avser att bedriva verksamheten såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta förening) i Vallentuna 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 26 bostadslägenheter. På föreningens fastigheter kommer att anordnas totalt 44 parkeringsplatser. Varje lägenhet tilldelas en parkeringsplats, övriga 18 parkeringsplatser hyr föreningen ut. Varje lägenhet kommer att i markplan ha en egen uteplats i anslutning till huset. Lägenheterna är fördelade i 13 huskroppar. En huskropp i tre plan innehållande 2 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 bolaget M&P Folium 1 AB med organisationsnummer 559205 1667. M&P Folium 1 AB var vid tiden för förvärvet lagfaren ägare till fastigheterna Slumsta 1:108 och Slumsta 1:109 i Vallentuna kommun. Föreningens förvärv avsåg både aktier och fastigheter. Fastighetsförvärvet skedde till fastigheternas skattemässiga omkostnadsbelopp, genom sk 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 M&P Folium 1 AB kommer bolaget att likvideras. Kostnaden för att likvidera bolaget bekostas av säljaren.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal för uppförandet av 26 lägenheter. Byggnationen påbörjades under andra kvartalet 2021 med färdigställande under tredje kvartalet 2022.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enighet med 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiskaplan för projektet. Förvärvskostnaden framgår under punkten tre i denna plan. Planen är baserad på de förutsättningar för finansiering som fanns då kalkylen upprättades i april 2022. Förvärvskostnaden avser en beräknad kostnad samt att föreningens driftskostnader har uppskattats utifrån vad som bedömts marknadsmässigt.

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 teckna en Insatsgarantiförsäkring i samband med tecknande av Upplåtelseavtal. Insatsgarantiförsäkringen avser att täcka summan av de insatser och eventuella upplåtelseavgifter i det fall bostadsrättsföreningen skulle bli återbetalningsskyldig enligt bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningen inte kan återbetala erlagda insatser och eventuella upplåtelseavgifter till bostadsrättsköparen.

Inflyttning

Inflyttning beräknas ske under tredje kvartalet 2022.

Tidpunkt för upplåtelse av bostadsrätt

Lägenheterna är beräknad att upplåtas med bostadsrätt under maj 2022.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Slumsta 1:108 och Slumsta 1:109
Fastigheternas areal:	7 648 m ²
Bostadsarea bostadsrätter (BOA):	3 458 m ² (Area uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	26 st
Antal p-platser:	44 st markparkeringar
Byggnadsår:	2021
Husets utformning:	26 st 4or i tre plan

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna belastas av ej av avtalsservitut eller gemensamhetsanläggningar.

Byggnad

Grund:	Platsgjuten betongplatta på mark med 400 mm kantelement och 300 mm underliggande cellplastisolering.
Stomme:	Bärande stomme av trä
Fasad:	Träpanel målad med Falu Rödfärg
Fönster:	Aluminium energifönster med treglasisoleringsruta
Yttertak:	Tegelröd betongpanna
Utomhusförråd:	I separat byggnad. Trä, oisolerat. Ca 2 kvm.

Gemensamma anordningar

Sophantering: Plats för sopkärl vid särskilt miljöhus.

Installationer

Vatten/avlopp:	Till och från kommunens nät
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump, Nibe 730. Vattenburen golvvärme i nedre plan, övre plan radiatorer.
Bredband:	Indraget och tillgänglig för anslutning i installerat uttag i respektive bostad.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Allmänt	Golv: Tarkett 2-stav
Teknikrum	Golv: Klinker
Entré/Hall	Golv: Klinker
Badrum	Golv & Vägg: Klinker

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.

Under entreprenadtiden är fastigheten försäkrad via entreprenören Hawila Projekt AB.

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 15 000 000 kr. Anslutningsavgifter är beräknade enligt vid tid gällande taxor hos Vallentuna kommun, Ellevio och Tele2. Föreningen kommer att ta ut 47 357 310 kr i ytterligare pantbrev till en kostnad om 947 146 kr. Kostnad för byggnadskreditivet har beräknats med 3,9 % i räntekostnad och 150 000 kr i uppläggningsavgift.

Ev fastighetsskatt för åren 2020–2021 betalas av säljaren.

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärv av aktier i M&P Folium 1 AB och fastigheten	27 346 822 kr
Lagfart	225 000 kr
Anslutningar El, Fiber och VA	3 065 712 kr
Finansiering	4 935 000 kr
Pantbrev	947 146 kr
Byggentreprenad	107 500 000 kr
Övriga kostnader	11 417 630 kr
Disponibla medel	50 000 kr
Summa	155 487 310 kr

4. Finansieringsplan

Lån	47 357 310 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	108 130 000 kr
Summa finansiering	155 487 310 kr

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader år 1

	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. kr	Amort. %
Lån	47 357 310	2,20%	1 041 861	236 787	0,50%

Föreningen årsavgifter kommer att motsvara en ränta om 2,2% 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. Amorteringen ökar till 1,25% efter år 16.

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.

Underlag för avskrivning	107 500 000 kr
Avskrivningsbelopp	1 075 000 kr
Kr/kvm/år	310

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: 294 000 kr

EKONOMISK PROGNOZ

ÅRLIGA UTGIFTER	År	1	2	3	4	5	6	11	15	16
Vatten och avlopp		70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330	92 364	94 211
Sophämtning		50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	65 974	67 293
Försäkring		50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	65 974	67 293
Löpande underhåll och förvaltning		34 000	34 680	35 374	36 081	36 803	37 539	41 446	44 862	45 760
Teknisk och Ekonomisk förvaltning		50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	65 974	67 293
Revision		20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 390	26 917
Styrelsearvode		20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 390	26 917

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

Mark (ej fastställt)	15 600 000 kr
Byggnad / hus (beräknat)	91 520 000 kr
Totalt	107 120 000 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 46 kr/kvm motsvarande totalt 160 680 kr under år 1.

Summa fondavsättning år 1 160 680 kr

Summa beräknade utgifter 1 733 327 kr

Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv kostnaden avseende:

Värme	6 000 kr/år
Hushållsel	5 000 kr/år
TV/bredband/telefon	6 000 kr/år
Hemförsäkring	3 000 kr/år

Kostnader beräknas vid "normalt brukande" och beräknas uppgå till ca 20 000 kr/år (1 660 kr/mån).

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgift bostäder	1 623 167 kr
Hyror parkeringsplatser	110 160 kr
Summa beräknade intäkter	1 733 327 kr

Hyra för föreningens 18 extra parkeringsplatser är satt till 600 kr/mån per plats. Vakansantagande om 15%.

7. Nyckeltal

Belåning per kvm	13 695 kr
Insats per kvm (BOA snitt)	30 367 kr
Brf driftkostnader per kvm	85 kr
Brf årsavgift per kvm	469 kr
Avsättning till yttre underhållsfond per kvm	46 kr

8. Lägenhetsförteckning

Lägenhets- nummer	Area	Andelstal Årsavgift	Insats	Upplåtelse- avgift	Pris	Årsavgift	Månadsavgift
1	133	3,846%	3 850 000 kr	300 000 kr	4 150 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
2	133	3,846%	3 850 000 kr		3 850 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
3	133	3,846%	3 850 000 kr		3 850 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
4	133	3,846%	3 850 000 kr		3 850 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
5	133	3,846%	3 895 000 kr	255 000 kr	4 150 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
6	133	3,846%	3 895 000 kr		3 895 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
7	133	3,846%	3 895 000 kr	205 000 kr	4 100 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
8	133	3,846%	3 895 000 kr	305 000 kr	4 200 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
9	133	3,846%	3 995 000 kr		3 995 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
10	133	3,846%	4 100 000 kr	250 000 kr	4 350 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
11	133	3,846%	4 100 000 kr	250 000 kr	4 350 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
12	133	3,846%	4 150 000 kr	200 000 kr	4 350 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
13	133	3,846%	3 995 000 kr		3 995 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
14	133	3,846%	4 100 000 kr	150 000 kr	4 250 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
15	133	3,846%	4 100 000 kr	150 000 kr	4 250 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
16	133	3,846%	4 100 000 kr	150 000 kr	4 250 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
17	133	3,846%	4 100 000 kr	150 000 kr	4 250 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
18	133	3,846%	4 150 000 kr	150 000 kr	4 300 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
19	133	3,846%	3 950 000 kr		3 950 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
20	133	3,846%	4 100 000 kr	250 000 kr	4 350 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
21	133	3,846%	4 150 000 kr	200 000 kr	4 350 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
22	133	3,846%	4 150 000 kr		4 150 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
23	133	3,846%	4 195 000 kr		4 195 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
24	133	3,846%	4 195 000 kr	155 000 kr	4 350 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
25	133	3,846%	4 150 000 kr		4 150 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
26	133	3,846%	4 250 000 kr		4 250 000 kr	62 430 kr	5 202 kr
Summa	3 458	100,0%	105 010 000 kr	3 120 000 kr	108 130 000 kr	1 623 167 kr	135 264 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.

ÅRLIGA UTGIFTER	År	1	2	3	4	5	6	11	15	16
Räntor		1 041 861	1 036 652	1 031 442	1 026 233	1 021 024	1 015 814	989 768	968 931	963 721
Amorteringar		236 787	236 787	236 787	236 787	236 787	236 787	236 787	236 787	236 787
Kommunal fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	-	-	292 153
Vatten och avlopp		70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330	92 364	94 211
Sophämtning		50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	65 974	67 293
Försäkring		50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	65 974	67 293
Löpande underhåll och förvaltning		34 000	34 680	35 374	36 081	36 803	37 539	41 446	44 862	45 760
Teknisk och Ekonomisk förvaltning		50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	65 974	67 293
Revision		20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 390	26 917
Styrelsearvode		20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 390	26 917
Avsättn. Till yttre fond		160 680	163 894	167 171	170 515	173 925	177 404	195 868	212 014	216 254
Summa utgifter		1 733 327	1 737 212	1 741 278	1 745 530	1 749 970	1 754 604	1 780 807	1 805 658	2 104 600
Avskrivning		1 075 000	1 075 000	1 075 000	1 075 000	1 075 000	1 075 000	1 075 000	1 075 000	1 075 000
ÅRLIGA INBETALNINGAR										
Årsavgifter		1 623 167	1 655 631	1 688 743	1 722 518	1 756 969	1 792 108	1 978 632	2 141 735	2 184 570
Hyra p-plats		110 160	112 363	114 610	116 903	119 241	121 626	134 284	145 354	148 261
Summa		1 733 327	1 767 994	1 803 354	1 839 421	1 876 209	1 913 733	2 112 916	2 287 089	2 332 830
Årsavgift kr/kvm BOA i snitt		469	479	488	498	508	518	572	619	632
Likvid Överskott		0	30 782	62 076	93 891	126 239	159 129	332 110	481 431	228 230
Kassa och fond		50 000	210 680	405 356	634 603	899 010	1 199 174	2 340 780	4 697 312	5 390 757
Bokföringsmässigt underskott		- 677 533	- 674 320	- 671 042	- 667 699	- 664 288	- 660 810	- 642 345	- 626 200	- 621 959

10. Känslighetsanalys

Löpande peningsvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, total	1 623 167	1 655 631	1 688 743	1 722 518	1 756 969	1 792 108	1 978 632	2 184 570
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	469	479	488	498	508	518	572	632
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %								
Årsavgift, totalt	2 096 740	2 138 675	2 181 449	2 225 078	2 269 579	2 314 971	2 555 915	2 821 937
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	606	618	631	643	656	669	739	816
Enligt ekonomisk prognos men inflation +1%								
Årsavgift, totalt	1 623 167	1 671 862	1 722 018	1 773 679	1 826 889	1 881 696	2 181 401	2 528 842
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	469	483	498	513	528	544	631	731
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %								
Årsavgift, totalt	2 570 314	2 621 720	2 674 154	2 727 637	2 782 190	2 837 834	3 133 198	3 459 304
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	743	758	773	789	805	821	906	1 000
Enligt ekonomisk prognos men inflation +2%								
Årsavgift, totalt	1 623 167	1 688 094	1 755 618	1 825 843	1 898 876	1 974 831	2 402 684	2 923 233
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	469	488	508	528	549	571	695	845

Signatursida

Denna ekonomiskaplan har upprättats av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parklängan (organisationsnummer 769637-5851) Stockholm 2022, den dag som framgår av vår digitala signatur.

Göran Olsson, Ordförande

John Hunter, Styrelseledamot

Marcus Peterhoff, Styrelseledamot



Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Parklängan med organisationsnummer 769638-2014, och får härmed avge intyg avseende en bedömning av en preliminär kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § Bostadsrättslagen).

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att vi har haft tillgång till goda underlag har ett platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgått.

Stockholm 2022, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....
Marcus Gyllenhammar

.....
Thomas Åsberg

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

[Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]

Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Parklängen, org.nr. 769638-2014.

- Ekonomisk plan Brf Parklängen, daterad 2022-05-16.
- Registreringsbevis, 769638-2014, Bolagsverket 2021-02-02.
- Föreningens stadgar, registrerade av Bolagsverket 2019-12-11.
- Utdrag fastighetsregistret Vallentuna Slumsta 1:108-109.
- Beräkning taxeringsvärde, Skatteverkets beräkningstjänst.
- Ränteeffert, SoliFast Finansiering KB, 2022-04-27.
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Engelbrekt Exploatering 2 AB & Brf Parkängen, 2021-04-22.
- Bygglovsritning, 2021-01-18.
- Totalentreprenadkontrakt, Brf Parklängen & Hawila Projekt AB, 2021-04-30.
- Totalentreprenadkontrakt - Fas 2, Brf Parklängen & Hawila Projekt AB, 2021-09-08.
- Försäkringsbrev, Hawila Projekt AB & Zurich, 2021-07-01.
- Bygglov, Vallentuna kommun (6 st), aug. 2021.

