

Ekonomisk plan

Brf Hästängsuddsvägen 27

Org. nr. 769631-6970

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	3
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	3
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	3
2.6	Försäkring	3
2.7	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	4
4	Finansiering	4
4.1	Finansieringsplan	4
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	5
5.1	Kapital - och driftskostnader	5
5.2	Föreningens intäkter	5
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	6
6.1	Nyckeltal	7
7	Särskilda förhållanden	7

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
Bilaga 2	Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Hästängsuddsvägen 27 med org.nr 769631-6970 som registrerats hos Bolagsverket 2016-02-16. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att på föreningens fastigheter uppföra fem parhus samt fem minivillor med en total boyta om 1 620 m². Föreningen har i detta skede av projektet beviljats bygglov för enbostadshus. Husen kommer vid erhållet slutbevis delas av och färdigställas till parhus. Detta i enlighet med gällande byggregler. Byggnationen är påbörjad och upplåtelse samt inflyttning sker under kvartal 4 2024. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Byggnationen upphandlas med en totalentreprenad hos Nybergs Constructa.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett.

Föreningens angivna anskaffningskostnad är i nuläget preliminär varför tillstånd från bolagsverket måste erhållas innan upplåtelse med bostadsrätt får ske.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Österåker Svartgarn 2:322, 2:568-2:571
Adress:	Hästängsuddsvägen 27
Kommun:	Österåker
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	7 505 m ²
Lägenhetsarea:	1 620 m ²
Antal lägenheter:	15 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2023-2024
Byggnadstyp:	Parhus samt minivillor
GA:	Österåker Svartgarn GA:1, GA:9
Servitut:	Avtalsservitut Last D201700207652:1.1 Officialservitut Last 0117-15/99.1
Detaljplan:	För svartgarn 2015-03-16 Akt 0117-P2017/1
Status Projekt:	Byggnation pågår

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Träbjälklag
Ytterväggar:	Träfasad
Yttertak:	Papptak
Fönster:	Trä/aluminium, 3-glas
Innerdörrar:	Vita släta, dörrarna förses med tröskelplatta liknande trägolv
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump, Nibe 730 (parhus) samt Nibe 370 (minivilla) Vattenburen golvvärme i entréplan och radiatorer vån 2
Ventilation:	Tilluft via fönsterventiler
Media:	Fastigheterna är anslutna till Österåker fibernät
Parkering:	Parhus har tillgång till två parkeringsplatser och Minivillor en plats Parkeringsplatserna är förberedda för installation av laddbox
Avfall:	Gemensamt kärl för hushållssopor.

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Tak:	Målade tak
Väggar:	Målade väggar
Golv:	Klinkergolv i hallen i övrigt enstavig vitpigmenterad ekparkett
Förvaring:	Garderob till förvaring placeras enligt ritning
Kök:	Premiumkök från HTH i vitt alternativt beige kulör med dimbar ledbelysning under överskåpen. Bänkskiva och stänkskydd i Svanenmärkt kompaktlaminat 20 mm, Sandsten 652. Induktionshäll. Inbyggnadsugn i rostfritt utförande, kolfilterfläkt. Integrerad diskmaskin. Kyl/sval i integrerat rostfritt. Samtliga vitvaror från Siemens
Badrum:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Takdusch och duschväggar i glas. Kommod Havsback i beige (NCS S 3005-Y20R) i matchande ton med golv, spegel alt spegelskåp

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2022 – 2024, beräknats till 47 340 000 kr, varav 17 490 000 kr avser mark och 29 850 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelse mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Vid beräkning har vi antagit typkod 220.

Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som ägde Fastigheterna Österåker Svartgarn 2:322, 2:568-2:571. Fastigheterna överläts sedan till föreningen genom en internttransaktion från bolaget.

Överlåtelse av fastighet via bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheten kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheten kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	38 357 731
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	45 000 000
Lagfart & Pantbrev	442 269
Summa	83 800 000
Dispositionsfond	50 000
Summa	83 850 000

*Varav det skattemässiga värdet är 8 096 291 kr

**Entreprenadform: Totalentreprenad

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	16 000 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	57 850 000
Upplåtelseavgifter	10 000 000
Summa	83 850 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna ekonomiska plan inte räknat med någon amortering under år 1-5, därefter beräknas amorteringen ske enligt en 95-årig serieplan, se närmare i Bilaga 1.

Föreningen räknar i denna ekonomiska plan med att föreningens lån får en snittränta om 3,85 %. Ekonomiska planen beräknas i dagsläget på längre löptider. Beslut kring vilka löptider man väljer och till vilken räntesats tas i samband med att lånen placeras vilket beräknas ske under det första halvåret 2025.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket motsvarar ca 400 000 kr per år. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 3,85 %	616 000
Amorteringar	0

Driftskostnader*

	156 000
Ekonomisk förvaltning	40 000
Renhållning	35 000
Löpande underhåll	30 000
Försäkring	40 000
Samfällighetsavgift	11 000

Fastighetskatt	0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**	64 800
Summa kostnader	836 800

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet. Planen förutsätter att medlemmarna ombesörjer all fastighetsskötsel inkl snöröjning

** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	836 800
Summa intäkter	836 800

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde

Intäkter	836 800
Kostnader	-1 172 000
Återinförda avskrivningar	400 000
Kassaflöde för löpande drift	64 800
Amorteringar	0
Summa kassaflöde	64 800

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	151	8,3043%	4 790 000	700 000	5 490 000	69 490	5 791
2	108	6,9294%	3 990 000	600 000	4 590 000	57 985	4 832
3	65	4,7663%	2 790 000	700 000	3 490 000	39 884	3 324
4	151	8,3043%	4 790 000	700 000	5 490 000	69 490	5 791
5	108	6,9294%	3 990 000	600 000	4 590 000	57 985	4 832
6	65	4,7663%	2 790 000	700 000	3 490 000	39 884	3 324
7	151	8,3043%	4 790 000	700 000	5 490 000	69 490	5 791
8	108	6,9294%	3 990 000	600 000	4 590 000	57 985	4 832
9	65	4,7663%	2 790 000	700 000	3 490 000	39 884	3 324
10	65	4,7663%	2 790 000	700 000	3 490 000	39 884	3 324
11	151	8,3043%	4 790 000	700 000	5 490 000	69 490	5 791
12	108	6,9294%	3 990 000	600 000	4 590 000	57 985	4 832
13	151	8,3043%	4 790 000	700 000	5 490 000	69 490	5 791
14	108	6,9294%	3 990 000	600 000	4 590 000	57 985	4 832
15	65	4,7663%	2 790 000	700 000	3 490 000	39 884	3 324
15	1 620	100,00%	57 850 000	10 000 000	67 850 000	836 800	69 733

Kostnaden för hushållsel, värme, vatten, kabel-tv/bredband hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan.

Värmekostnad är beräknad till ca 87 kr/m²/år

Hushållsel är beräknad till ca 60 kr/m²/år

Hemförsäkringskostnad är beräknad till ca 395 kr/mån

Vattenkostnad är beräknad till ca 48 kr/m²/år

Beräknad bredbandskostnad ca 350kr/mån

De faktiska utfallet för dessa beräknade kostnader påverkas av individuella konsumtionsmönster och antal personer i hushållet.

6.1 NYCKELTAL

Insats/upplåtelse i snitt per m ²	41 883 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	96 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	517 kr
Anskaffningskostnad per m ²	51 728 kr
Föreningslån per m ²	9 877 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	247 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter besluta av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlægga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.
- D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- E. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.

Svinninge maj 2024

Brf Hästängsuddsvägen 27

Tore Skedelius

Jesper Nordström

Jonas Unger