

Ekonomisk plan

För Bostadsrättsföreningen Solö ängar
Organisationsnummer: 769640-7035

Innehåll

A	Allmänna förutsättningar.....	2
B	Beskrivning av fastigheten.....	3
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	4
D	Finansieringsplan, preliminär	4
E	Nyckeltal	5
F	Förteckning över lägenheterna	6
G	Beräkning av föreningens intäkter, kostnader och utbetalningar	7
H	Ekonomisk prognos.....	8
I	Känslighetsanalys.....	9
J.	Särskilda förhållanden.....	9

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Solö ängar med organisationsnummer 769640-7035 har registrerats hos Bolagsverket 2021-12-20.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningen har förvärvat sex småhusfastigheter genom köp av ett aktiebolag som äger fastigheterna. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastigheternas marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheterna har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Bolaget ska säljas tillbaka till L.M.R Byggnads AB eller likvideras varefter byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den latent skatten bedöms till cirka 3 Mkr.

Föreningen uppför tio hus i två plan med totalt 16 lägenheter. En fusion kan komma att genomföras med en nybildad bostadsrättsförening vid Solöhöjden på andra sidan Furusundsvägen. Motivet till en eventuell sammanslagning är då att stärka föreningens ekonomi, kreditvärdighet och låga avgifter.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för projektet.

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha Insatsgarantiförsäkring som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden. Anskaffningskostnaden är preliminär/beräknad.

L.M.R Byggnads AB, 556456-9977, har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktning, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

Byggstart var kvartal 2 (Q2) 2022. Upplåtelse är beräknad till april 2023 och inflyttning kvartal 3 (Q3) 2023.

B Beskrivning av fastigheterna

Fastigheter: Norrtälje Solö 1:138, 1:139, 1:140, 1:141, 1:142 och 1:143, (Sex fastigheter).

Fastigheterna innehas med äganderätt.

Fastigheterna ingår i en gemensamhetsanläggning för drift av vägarna inom föreningens område. Gemensamhetsanläggningen kontrolleras helt av fastigheterna som ingår i föreningen.

Avfallshantering kommer att ske gemensamt.

Adress: Adressen är Solö ängsväg 3 - 18.
 Tomtarea: 11 144 kvm
 Bostadsarea: ca 1 416 kvm
 Bilparkering 27 parkeringsplatser på mark nära eget hus plus gästparkeringar.

Byggnadernas utformning: Byggnaderna består av sex parhus i 2 plan samt fyra mindre hus med loft. Bygglov har erhållits.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betong
Stomme	Trä
Yttervägg/fasad	Trä
Yttertak	Betongpannor
Fönster	3-glasfönster, fasta och öppningsbara.
Dörrar	Entrédörr av trä/aluminium.
Uppvärmning	Parhusen har vattenburen golvvärme via frånluftvärmepump, de fyra mindre husen har luft / luft värmepump.
Vatten/avlopp	Kommunalt genom bostadsrättsföreningen.
EI	Individuell anslutning. Driften betalas av Bostadsrättshavaren
IT	Individuell anslutning. Driften/abonnemanget betalas av Bostadsrättshavaren.
Ventilation	Mekanisk frånluft. Tilluft via spaltventiler.
Kök	Komplett kök med vitvaror (induktionshäll, ugn, diskmaskin, kyl och frys).
Sanitär utrustning	Tvättmaskin och torktumlare, (Kombimaskin i de små lägenheterna).
Golv	Klinker och trägolv (13-15 mm).

C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Markköp	15 387 727 kr
Lagfartskostnad	119 595 kr
Entreprenad inkl. moms	56 650 551 kr
Byggherrekostnader inkl. byggfinansiering	5 612 752 kr
Pantbrevskostnad	840 375 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	78 611 000 kr
Likviditet reserv	25 000 kr
Summa att finansiera	78 636 000 kr

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för dess fastigheter. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till cirka 24 mkr varav makvärdet utgör cirka 7 mkr.

D Finansieringsplan, preliminär

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid (1)	Räntesats (2)	Räntor (3)	Amortering (4)
Lån 1	7 788 000	0,25	4,31%	335 663	0
Lån 2	7 788 000	3	4,09%	318 529	0
Summa lån	15 576 000	1,63	4,20%	654 192	0
Säkerhetsmarginal			0,50%	77 880	
Kalkylränta			4,70%	732 072	
Insatser	63 060 000				
Upplåtelseavgifter	0				
Summa finansiering	78 636 000				

1) Ränteläget vid tidpunkten för slutplacering avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen är pantbrev.

2) Räntesatserna för lånen avser senaste bankoffert. En säkerhetsmarginal är tillagd och kalkylräntan utgör grund för övriga beräkningar. Långsiktigt ränteantagande framgår av prognosen.

3) Vid ränteberäkning har hänsyn tagits till amorteringar.

4) Amorteringen beräknas som amorteringsfritt de första fem åren. Därefter beräknas amorteringen som ett serielån där amorteringen ökas med två procent varje år till en total amorteringstid om 90 år.

E Nyckeltal

Anskaffningskostnad	55 516 kr / m ² BOA
Belåning, år 1 lån genomsnitt	11 000 kr / m ² BOA
Driftskostnader	186 kr / m ² BOA
Enskild driftkostnad	157 kr / m ² BOA
Årsavgift, år 1	727 kr / m ² BOA
Insatser	44 534 kr / m ² BOA
Avsättning underhållsfond, år 1	45 kr / m ² BOA
Avskrivning	445 kr / m ² BOA
Amortering	0 kr / m ² BOA

F Förteckning över lägenheterna

Nr	Area *	Insats kr	Årsavgift ** kr	Andelstal ***	Procent årsavgift
1:138 A	105	4 190 000	75 483	7,5619	7,34%
1:138 B	105	4 290 000	75 483	7,5619	7,34%
1:138 C	39	2 390 000	30 801	3,0856	2,99%
1:139 A	120	4 750 000	85 639	8,5793	8,32%
1:139 B	90	3 990 000	65 328	6,5446	6,35%
1:139 C	39	2 650 000	30 801	3,0856	2,99%
1:140 A	105	4 590 000	75 483	7,5619	7,34%
1:140 B	105	4 590 000	75 483	7,5619	7,34%
1:141 A	105	4 490 000	75 483	7,5619	7,34%
1:141 B	105	4 490 000	75 483	7,5619	7,34%
1:141 C	39	2 590 000	30 801	3,0856	2,99%
1:142 A	90	4 290 000	65 328	6,5446	6,35%
1:142 B	120	4 990 000	85 639	8,5793	8,32%
1:143 A	105	3 990 000	75 483	7,5619	7,34%
1:143 B	105	4 290 000	75 483	7,5619	7,34%
1:143 C	39	2 490 000	30 801	3,0856	2,99%
S:a	1 416	63 060 000	1 029 000	103,0854	100%

*) Areorna är uppmätta på ritning, viss avvikelse kan förekomma.

**) Utöver årsavgift tecknar bostadsrättshavarna eget elabonnemang, beräknat till 65 Kwh / m² och år (9000 - 17000 per år beroende på lägenhetsstorlek). Abonnemang för operatör till öppen fiber mellan 0 - ca 500/kr månad beroende på innehåll.

***) Andelstalen är satta med huvusakligen lägenheternas area som utgångspunkt. Lägenhetens andel av årsavgiften beräknas genom att dela andelstalet med summan av samtliga andelstal.

G Beräkning av föreningens intäkter, kostnader och utbetalningar**Intäkter**

Årsavgifter	1 029 000
Bidrag från utvecklaren	60 000
Summa Intäkter	1 089 000

Kostnader/Utbetalningar

Räntor	732 072
Amortering	0
Vatten och Avlopp	126 000
Hushållssopor	30 750
Drift vägar	25 000
Gatubelysning	11 000
Försäkring	25 000
Administration	30 000
Övriga kostnader	16 000
Summa driftkostnader	263 750

Fastighetskatt /fastighetsavgift.

Föreningen betalar ingen fastighetsavgift de första femton (15) åren. År 16 bedöms avgiften vara 168 550 kronor. 0

Avsättning underhåll, 45 kr/m² BOA . 63 720

Summa utbetalningar och avsättningar 1 059 542

Överskott år 1 29 458

Upplysningar**Avskrivningar**

Avskrivningsunderlaget är 63.000.000 kronor och planenlig avskrivning 100 år. Linjär avskrivning tillämpas. avskrivningsunderlaget är byggnadens anskaffningsvärde. Avskrivningskostnaderna kan komma att överstiga föreningens amorteringar. Detta påverkar inte det likvida utfallet enligt Ekonomisk plan. Dock kan det påverka det bokföringsmässiga resultatet. Det är föreningens styrelse som har att förelägga föreningsstämman förslag på hur, i så fall, en sådan kostnadspost skall hanteras.

För redovisningen kommer regelverk K2 att användas.

H Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Intäkter / Inbetalningar									
Årsavgifter	1 029 000	1 049 580	1 070 572	1 091 983	1 113 823	1 136 099	1 229 750	1 254 345	1 412 596
Ränteintäkt ,kassa	0	795	2 798	5 077	7 111	8 962	15 067	10 948	22 430
Bidrag från utvecklarerna	60 000	60 000	55 000	0	0	0	0	0	0
Summa	1 089 000	1 110 375	1 128 370	1 097 060	1 120 934	1 145 061	1 244 817	1 265 293	1 435 026
Kostnader/Utbetalningar									
Räntekostnader	732 072	732 072	732 072	732 072	732 072	732 072	717 737	713 972	693 989
Amorteringar	0	0	0	0	0	74 000	80 100	81 702	90 206
Driftkostnader	263 750	269 025	274 406	279 894	285 491	291 201	315 206	321 510	354 973
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	199 985
Avsättning, underhåll	63 720	64 994	66 294	67 620	68 973	70 352	76 151	77 674	85 759
Summa	1 059 542	1 066 091	1 072 772	1 079 586	1 086 536	1 167 625	1 189 194	1 194 858	1 424 911
Årets överskott	29 458	44 283	55 598	17 474	34 398	-22 564	55 623	70 434	10 115
Uttag från yttre fond	0	0	0	0	0	0	650 000	0	0
Kassaflöde	93 178	109 278	121 893	85 095	103 370	47 788	-518 226	148 109	95 874
Accumulerat kassaflöde	93 178	202 456	324 348	409 443	512 813	560 600	308 873	456 982	1 363 897
Kassabehållning inkl. fond	118 178	227 456	349 348	434 443	537 813	585 600	333 873	481 982	1 388 897
Accumulerad fondsavsättning	63 720	128 714	195 009	262 629	331 601	401 953	47 716	125 391	537 695
Extra amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accumulerad amorteringar	0	0	0	0	0	74 000	385 099	466 801	900 485
Låneskuld	15 576 000	15 576 000	15 576 000	15 576 000	15 576 000	15 576 000	15 271 001	15 190 901	14 765 721
Avskrivningar	630 000	630 000	630 000	630 000	630 000	630 000	630 000	630 000	630 000
Bokföringsmässigt resultat	-536 822	-520 722	-508 107	-544 905	-526 630	-508 212	-1 068 126	-400 189	-443 921
Accumulerat resultat	-536 822	-1 057 544	-1 565 652	-2 110 557	-2 637 187	-3 145 400	-5 606 028	-6 006 217	-7 815 618
Förusättningar									
Årsavgifterna höjs per år med:	2,0%								
Driftkostnaderna höjs per år med:	2,0%								
Fondavsättning	45:-/BOA								
Ränta på kassan är satt till:	2,00%								
Antagen inflation:	2,00%								
Amortering:	90 år								
Amortering, höjning per år:	2,00% Fr.o.m. år 6.								
Räntebärande	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%

Avskrivningar

Föreningens årsavgifter ska täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar.

Av den anledningen har kassaflödet redovisats istället för det bokföringsmässiga resultatet.

För information har avskrivningsbeloppet dock redovisats.

Periodiskt underhåll

Byggnaden har träfasad och en ommålning kakyleras för år 10.

I Känslighetsanalys

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Huvudalternativ									
Årsavgift totalt	1 029 000	1 049 580	1 070 572	1 091 983	1 113 823	1 136 099	1 229 750	1 254 345	1 412 596
Årsavgift, kr/m ²	727	741	756	771	787	802	868	886	998
Alternativ									
Räntesats + 1 %									
Årsavgift totalt	1 184 760	1 205 340	1 226 332	1 247 743	1 269 583	1 291 859	1 382 460	1 406 254	1 560 254
Årsavgift, kr/kvm	837	851	866	881	897	912	976	993	1 102
Räntesats + 2 %									
Årsavgift totalt	1 340 520	1 361 100	1 382 092	1 403 503	1 425 343	1 447 619	1 535 170	1 558 163	1 707 911
Årsavgift, kr/kvm	947	961	976	991	1 007	1 022	1 084	1 100	1 206
Inflation + 1 %									
Årsavgift totalt	1 029 000	1 052 855	1 073 912	1 095 390	1 117 298	1 139 644	1 233 587	1 258 259	1 416 917
Årsavgift, kr/kvm	727	744	758	774	789	805	871	889	1 001
Inflation + 2 %									
Årsavgift totalt	1 029 000	1 056 129	1 077 252	1 098 797	1 120 773	1 143 188	1 237 424	1 262 172	1 421 238
Årsavgift, kr/kvm	727	746	761	776	792	807	874	891	1 004
Inflation + 3 %									
Årsavgift totalt	1 029 000	1 059 404	1 080 592	1 102 204	1 124 248	1 146 733	1 241 261	1 266 086	1 425 559
Årsavgift, kr/kvm	727	748	763	778	794	810	877	894	1 007

J. Särskilda förhållanden

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrätts-havarnas ekonomiska förpliktelser

1. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheterna i sin helhet är färdigställd. Bostadsrätts-havaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
2. Fastigheterna är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid till-trädet övertar bostadsrätts-föreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade. Det åligger bostadsrätts-havaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Föreningen kan komma att teckna tilläggsförsäkringen ge-mensamt.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Bostadsrättsföreningen Solö ängar

Stockholm

Fredrik Svensson, digital signering

Royne Hultman, digital signering

Metin Icmen, digital signering

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan BRF Solö ängar V6

Unikt dokument-id:

b42b8ac0-bd07-4266-8415-c12ff36759c4

Dokumentets fingeravtryck:

3bddee232afe3c1f0e0577c5a3b7d376aa19724285afef9e4f7ee40ea7e443b37fc0044200eea6a55753d9
e9199fd830ae150102b09f583c3e600ac17ec4d96b

Undertecknare

 <p>Fredrik Svensson E-post: fredrik.svensson@lmrbygg.se Enhet: Safari 12.1.2 on Mac 10.12.6 Unknown (desktop) IP nummer: 83.241.189.250 IP Plats: Spanga, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-19 11:58:05 UTC</p>
 <p>Royne Hultman E-post: royne.hultman@lmrbygg.se Enhet: Safari 15.6.1 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 83.241.189.250 IP Plats: Spanga, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-19 12:01:56 UTC</p>
 <p>Metin Icmen E-post: metin@framat.se Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 94.140.24.107</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-19 12:49:24 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-04-19 12:49:24 UTC



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

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Solö ängar med organisationsnummer 769640-7035. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 16 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Solö ängar, daterad 2023-04-19.
- Stadgar för Brf Solö ängar, registrerade hos Bolagsverket 2021-12-20.
- Registreringsbevis för Brf Solö ängar, daterat 2023-04-05.
- FDS-utdrag för Norrtälje Solö 1:138-143, daterade 2023-04-10.
- Startbesked, daterat 2022-06-22.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2022-06-03.
- Tillägg aktieöverlåtelseavtal, daterat 2022-07-18.
- Köpekontrakt fastighet, daterat 2022-06-07.
- Transportköpavtal, daterat 2022-06-07.
- Beräkning av taxeringsvärden, daterad 2023-03-23.
- Offert finansiering, daterad 2023-03-24.
- Anbud entreprenad, daterat 2022-05-17.
- Entreprenadavtal, daterat 2022-05-17.
- Garanti gällande osålda bostadsrätter samt tillskott, daterad 2023-04-18.
- Situationsplan, daterad 2022-08-23.
- Ritningar, daterade 2022-04-25.
- Mäklarstatistik för Norrtäljes kommun, daterad 2023-04-06.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Solö ängar

Unikt dokument-id:

f199f4b9-258d-44b8-a53d-3a763ed57289

Dokumentets fingeravtryck:

78ba61bf82db7e1814c993c535841a3c4c58d053697489ba1bfbdeb66506b3acc8ab4aa1e1710c54b4c3
4f6439c557d17e9e5e494c3e76092b04c549b977674a

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 51.124.61.85

IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-20 12:28:47 UTC



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 194.103.240.26

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-20 13:27:05 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-04-20 13:27:05 UTC



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