

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Tråsättra Klippan

Org. nr. 769638-5785

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÅSÄTTRA KLIPPAN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	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	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10. INTYG	9

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÅSÄTTRA KLIPPAN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tråsättra Klippan med org.nr 769638-5785, som registrerats hos Bolagsverket den 2020-04-06 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande 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 bostadsrättsinnehavare. 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.

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

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Tråsättra 1:889 ("Fastigheten")
Kommun:	Österåker
Adress:	Saknas, lantmäteriförrättning pågår
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	10.236 kvm
Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Bygglov:	Beviljad 2020-05-28
Startbesked:	Beviljad 2020-09-02

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Valsjöskogen etapp 1	2014-06-16 Laga kraft: 2014-10-25 Genomf.start: 2014-10-26 Genomf.slut: 2029-10-25	0117-P15/4 0117 476
Inskrivningar/Rättigheter	Ändamål	Akt
Avtalsservitut, Last	Elledning, transformator	D201700333329:1.1
Avtalsservitut, Last	Kraftledning	D201700333328:1.1

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	2020-2021
Typ av hus:	4 parhus, 3 radhuslängor
Boarea:	3.383 kvm
Antal lägenheter:	25 bostäder
Grund:	Souterrängplan
Stomme:	Betong
Fasad:	Puts
Yttertak:	Plåt
Fönster:	3-glas fönster

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÄSÄTTTRA KLIPPAN

Uppvärmning: Värmepump
Vatten och avlopp: Kommunalt VA-nät

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Totalt 25 lägenheter om totalt 3.383 kvm, som är uppmätta på ritning.

8 parhuslägenheter à 144 kvm	1.152 kvm
7 radhuslägenheter à 125 kvm	875 kvm
3 radhuslägenheter à 146 kvm	438 kvm
2 radhuslägenheter à 134 kvm	268 kvm
5 radhuslägenheter à 130 kvm	650 kvm
Totalt	3.383 kvm

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken enligt bilaga till upplåtelseavtalet

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning:	Modern skåpinredning, rostfri diskbänk, ugn, häll, kyl och frys. Golv belagda med parkett.
Badrum:	Tvättställ och wc. Golv belagda med klinker, målade tak och väggar klädda med kakel.
Badrum:	Tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker, målade tak och väggar klädda med kakel.
Sovrum:	Målade väggar och tak. Parkettgolv. Garderober.
Vardagsrum:	Målade väggar och tak. Parkettgolv.

1.4 Gemensamma anordningar mm

På Fastigheten kommer det att finnas en mindre lekplats och 7 extra parkeringsplatser som medlemmarna kan hyra.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras. I försäkringen ingår en styrelseansvarsförsäkring.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2019-2021, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark, kr	14 353 000	0	14 353 000
Byggnad, kr	29 945 000	0	29 945 000
Totalt, kr	44 298 000	0	44 298 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus med värdeår 2019. På grund av att byggnaderna är nyproducerade, kommer Fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under tredje kvartalet och fjärde kvartalet år 2021. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under andra och tredje kvartalet år 2021.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Österåker Tråsättra 1:889. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag, Projekt O & K 1 AB, som ägde fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten kommer att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag 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 fastighet* och aktier	60.694.551 kr
Entreprenad- och byggherrekostnad **	78.200.000 kr
Lagfartkostnad	121.335 kr
Pantbrevskostnad	874.814 kr
	<hr/>
Summa uppförandekostnad	139.890.700 kr
	<hr/>
Dispositionsfond	50.000 kr
	<hr/>
Summa att finansiera	139.940.700 kr

* varav det skattemässiga värdet är 8.034.000 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÅSÄTTRA KLIPPAN

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 139.940.700 kronor, i en garantiutfästelse från Dp Property AB (org.nr 559078-4921). Dp Property 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

Beräknade nya lån	43.640.700 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev Insatser och upplåtelseavgifter	96.300.000 kr
Summa finansiering	139.940.700 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera lånet enligt en 100-årig serieplan. Första året beräknas amorteringen till 218.204 konor.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *		908.497 kr
Amorteringar		218.204 kr
Driftkostnader **		339.000 kr
Administration	42.000 kr	
Försäkring	54.000 kr	
Löpande underhåll o fghskötsel	55.000 kr	
Renhållning	58.000 kr	
Fastighetsel	15.000 kr	
Vatten	115.000 kr	
Kommunal fastighetsavgift ***		0 kr
Avsättning till reparationsfond ****		133.000 kr
Summa kostnader		1.598.700 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÅSÄTTRA KLIPPAN

- * bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om 2.08%
kredittden motsvarar lånets bindningstid
- ** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt
- *** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk
- **** enligt §47 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hyra parkeringsplatser	42.000 kr
Årsavgifter	1.556.700 kr
	<u>1.598.700 kr</u>

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats + upplåtelseavgift kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	144	4,0856%	3 360 000	840 000	4 200 000	63 600	5 300
2	144	4,0856%	3 360 000	840 000	4 200 000	63 600	5 300
3	144	4,0856%	3 520 000	880 000	4 400 000	63 600	5 300
4	144	4,0856%	3 520 000	880 000	4 400 000	63 600	5 300
5	144	4,0856%	3 520 000	880 000	4 400 000	63 600	5 300
6	144	4,0856%	3 520 000	880 000	4 400 000	63 600	5 300
7	144	4,0856%	3 400 000	850 000	4 250 000	63 600	5 300
8	144	4,0856%	3 400 000	850 000	4 250 000	63 600	5 300
9	125	3,8929%	2 880 000	720 000	3 600 000	60 600	5 050
10	125	3,8929%	2 800 000	700 000	3 500 000	60 600	5 050
11	125	3,8929%	2 800 000	700 000	3 500 000	60 600	5 050
12	125	3,8929%	2 800 000	700 000	3 500 000	60 600	5 050
13	125	3,8929%	2 800 000	700 000	3 500 000	60 600	5 050
14	125	3,8929%	2 800 000	700 000	3 500 000	60 600	5 050
15	125	3,8929%	2 880 000	720 000	3 600 000	60 600	5 050
16	146	4,1010%	3 040 000	760 000	3 800 000	63 840	5 320
17	134	4,0046%	3 000 000	750 000	3 750 000	62 340	5 195
18	134	4,0046%	3 000 000	750 000	3 750 000	62 340	5 195
19	146	4,1010%	3 000 000	750 000	3 750 000	63 840	5 320
20	146	4,1010%	3 040 000	760 000	3 800 000	63 840	5 320
21	130	3,9507%	2 920 000	730 000	3 650 000	61 500	5 125
22	130	3,9507%	2 920 000	730 000	3 650 000	61 500	5 125
23	130	3,9507%	2 920 000	730 000	3 650 000	61 500	5 125
24	130	3,9507%	2 920 000	730 000	3 650 000	61 500	5 125
25	130	3,9507%	2 920 000	730 000	3 650 000	61 500	5 125
	3 383	100,00%	77 040 000	19 260 000	96 300 000	1 556 700	129 725

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÅSÄTTRA KLIPPAN

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften. Bostadsrättshavarna bör själva teckna en bostadsrättsförsäkring. Kostnad för hushållsel uppskattas till runt 400 kronor/månad, bredband/Tv till 350 kr/månad och för hemförsäkring 400 kronor/månad.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	41.351 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	28.466 kr/kvm
Föreningslån	12.900 kr/kvm
Årsavgift	460 kr/kvm
Driftkostnad	100 kr/kvm
Amortering	65 kr/kvm
Reparationsfond	39 kr/kvm
Kassaflöde	39 kr/kvm
Avskrivning	231 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÅSÄTTRA KLIPPAN

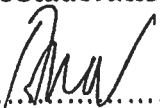
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

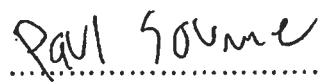
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta av bostadsrättsföreningen 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 planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

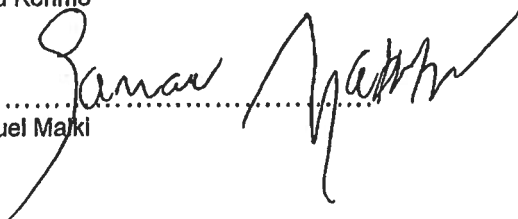
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Österåker 2020-12-07

Bostadsrättsföreningen Tråsättra Klippan


.....
David Kerimo


.....
Paul Soume


.....
Samuel Majki

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Tråsättra Klippan*, organisationsnummer 769638-5785, daterad 2020-12-07 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.

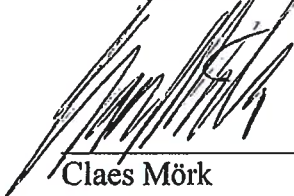
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

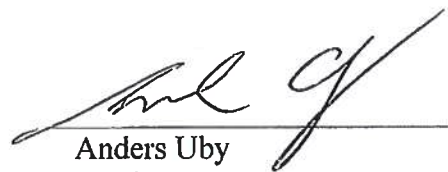
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2020-12-17



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:

Kostnadskalkyl 2020-06-25

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsinformation

Ansökan om lantmäteriförrättning 2019-12-12

Beräkning av taxeringsvärdet

Ritningar och situationsplan

Bygglov, Österåkers kommun startbesked 2020-09-02

Aktieöverlåtelseavtal 2020-09-28

Köpebrev 2020-09-28

Entreprenadavtal FVG Byggservice Filial och Kulhan Investment AB, 2020-09-14

Bankoffert SEB, 2020-12-16

Garantier och utfästelse Dp Property AB, 2020-12-07

BILAGA PROGNOSEN

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor -	908 497	903 929	899 336	894 717	890 072	885 402	880 705	875 983	871 234	866 459	861 657	837 244
Drifkostnader												
Drifkostnader	339 000	345 780	352 696	359 750	366 945	374 283	381 769	389 404	397 193	405 136	413 239	456 249
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	359 573
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	133 000	135 660	138 373	141 141	143 963	146 843	149 780	152 775	155 831	158 947	162 126	179 000
Amortering	218 204	219 419	220 640	221 869	223 104	224 347	225 596	226 852	228 115	229 386	230 663	237 157
Intäkter												
Hyra parkeringsplatser	42 000	42 840	43 697	44 571	45 462	46 371	47 299	48 245	49 210	50 194	51 198	56 526
Arsavgift	1 556 700	1 561 947	1 567 348	1 572 905	1 578 622	1 584 503	1 590 551	1 596 770	1 603 163	1 609 734	1 616 487	2 012 697
Avskrivningar												
Linjär avskrivning	782 000	782 000	782 000	782 000	782 000	782 000	782 000	782 000	782 000	782 000	782 000	782 000
Underskott *	- 430 797	- 426 921	- 422 986	- 418 990	- 414 932	- 410 811	- 406 624	- 402 373	- 398 054	- 393 867	- 389 211	- 365 843

* Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

KASSAFLÖDE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Arsavgift	1 556 700	1 561 947	1 567 348	1 572 905	1 578 622	1 584 503	1 590 551	1 596 770	1 603 163	1 609 734	1 616 487	2 012 697
Övriga intäkter	42 000	42 840	43 697	44 571	45 462	46 371	47 299	48 245	49 210	50 194	51 198	56 526
Drifkostnader, fastighetsavgift	- 339 000	- 345 780	- 352 696	- 359 750	- 366 945	- 374 283	- 381 769	- 389 404	- 397 193	- 405 136	- 413 239	- 456 249
Kapitalkostnader och amortering	- 1 128 700	- 1 123 347	- 1 119 976	- 1 116 586	- 1 113 177	- 1 109 749	- 1 106 301	- 1 102 835	- 1 099 349	- 1 095 844	- 1 092 320	- 1 074 400
Netto kassaflöde	133 000	135 660	138 373	141 141	143 963	146 843	149 780	152 775	155 831	158 947	162 126	179 000

Prognosförutsättningar

Räntesattningsgrad	2,08%											
Inflationssattningsgrad	2,0%											
Initiativtagande	44 298 000	45 183 960	46 087 639	47 009 392	47 949 580	48 908 571	49 886 743	50 884 478	51 902 167	52 940 211	53 999 015	59 619 276
Taxeringsvärde	43 640 700	43 421 281	43 200 641	42 978 772	42 755 668	42 531 321	42 305 725	42 078 873	41 850 758	41 621 372	41 390 709	40 217 985
Föreningslån												

Fastigheten förväntas under löpande prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	1 556 700	1 561 947	1 567 348	1 572 905	1 578 622	1 584 503	1 590 551	1 596 770	1 603 163	1 609 734	1 616 487	2 012 697
Årsavgift enligt ovanstående prognos												

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	1 556 700	1 996 160	1 999 354	2 002 693	2 006 179	2 009 816	2 013 608	2 017 559	2 021 671	2 025 948	2 030 395	2 414 877
2. Dagens räntenivå -1%	1 556 700	1 127 734	1 135 341	1 143 117	1 151 066	1 159 190	1 167 494	1 175 981	1 184 655	1 193 520	1 202 580	1 610 517
3. Dagens räntenivå +2%	1 556 700	2 430 373	2 431 361	2 432 481	2 433 736	2 435 130	2 436 666	2 438 347	2 440 178	2 442 162	2 444 302	2 817 057

Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	1 556 700	1 566 247	1 576 163	1 586 458	1 597 145	1 608 236	1 619 744	1 631 681	1 644 061	1 656 897	1 670 204	2 163 681
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 556 700	1 557 647	1 558 619	1 559 615	1 560 636	1 561 683	1 562 755	1 563 853	1 564 978	1 566 129	1 567 307	1 883 791
3. Dagens inflationsnivå +2%	1 556 700	1 570 547	1 585 064	1 600 277	1 616 216	1 632 909	1 650 389	1 668 686	1 687 834	1 707 868	1 728 825	2 329 961

