

Ekonomisk plan för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GUDÖ ÅPARK**

Haninge kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2-4
C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter.	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga inkomster.	8
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.	9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Haninge 2022-02-25
Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark


Mette Stjärnklint


Markus Stjärnklint


Lars Blomqvist

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark, Haninge kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2020-12-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I början av juni 2021 påbörjas nybyggnad av 20 lägenheter i ett flerbostadshus.

Fastigheten Haninge Gudö 3:615, Haninge kommun, har förvärfvas genom köp av samtliga aktier av det nybildade aktiebolaget (K.S.E.M invest i Stockholm AB 559229-9480) som dessförinnan inte har bedrivit någon verksamhet utöver förvärvet av fastigheten. Köpeskillingen för aktierna i aktiebolaget, tillsammans med köpeskillingen för fastigheten (marken) kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde. Efter bostadsrättsföreningens förvärv av aktierna i aktiebolaget har bostadsrättsföreningen genom en s.k. underprisöverlåtelse, förvärvat fastigheten (marken) från aktiebolaget för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde. Därefter likvideras bolaget av säljaren. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna restvärdet för tomten med tillägg för entreprenaden att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattemässig vinst. Konsekvensen av detta blir ett lägre ingångsvärde vid en ev. framtida avyttring av fastigheten.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd i mitten av 2:a kvartalet 2022.

Tillträde och inflyttning i lägenheterna kommer att ske i maj, 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2022.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av TurbinenEntreprenad AB enligt entreprenadavtal undertecknat av parterna 2021-04-15.

Turbinen Entreprenad AB ställer säkerhet för förvärv av ev. ej upplåtna lägenheter vid tillträdet.

Projektet finansieras långsiktigt genom Nordea.

Samtliga lägenheter har tecknats med förhandsavtal.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Haninge Gudö 3:615.
Adress:	Gudö åväg 4 B-H och 4 J
Fastighetsareal:	1 451 m ²
Boarea:	649 m ² . Ytorna uppmätta på ritning.
Byggnadens utformning:	Ett trevåningshus
Antal våningar:	3
Byggnadsår:	2021 - 2022

Parkering och förvaring

- 13 parkeringsplatser. Uttag eller förberedelse för billaddning finns ej.
- Ett lägenhetsförråd/läg finns på vån 3.

Enskilda anordningar

- Mätutrustning för mätning av elförbrukning/läg.

Kortfattad byggnadsbeskrivning nybyggnad

Grund	Platta på mark
Stomme	Platsgjuten betong
Yttertak	Takpapp
Yttervägg	Träpanel
Fasad	Målad
Fönster	Treglas trä/al
Innerväggar	Gips/osb på träregelstomme
Värme	Bergvärmepump med golvvärme på bv och vattenburet radiatorersystem vån 2 och 3 tr.
Ventilation	Mekanisk frånluft med tilluftsventiler i varje lägenhet..
Försäkringar	Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde. I försäkringen ingår bl.a. brand, ansvarsförsäkring, styrelseansvar, rättsskydd och olycksfall. Bostadsrättstillägg ingår ej.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	klinkel	trä	målade	målade	
Vardagsrum	ekplank	trä	målade	målade	
Kök	ekplank	trä	målade, stänkskydd av kakel	målade	kökssnickerier typ Marbodal, kyl/frys, spis, micro, fläkt, bänkskiva laminat
wc/dusch	klinker		kakel	målade	duschväggar i glas, wc-stol, tvättställ, spegelskåp, kommod, kombimaskin tvätt/tumlare
Sovrum	ekparkett	trä	målade	målade	

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet genom aktieförvärv (varav marken 6 365 000 kr) inkl byggherrekostnader	25 160 000
Nybyggnadskostnader inkl moms	24 900 000
Buffert, oförutsett	<u>100 000</u>
Summa kostnader	50 160 000

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts, men bedöms enl en preliminär uppskattning år 1 uppgå till belopp enligt nedan.

<u>Tax.värde</u>	<u>Mark</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Summa</u>
Enbostadshus	1 872 000	14 200 000	16 072 000

Föreningen har på en extra föreningsstämma den 25 februari 2022 redovisat den slutliga kostnaden.

2022031505039

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Inför slutplaceringen av föreningens lån kan lånebeloppen efter beslut i styrelsen komma att fördelas på flera lån med olika löptider.

Som säkerhet lämnas pantbrev i fastigheten.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Fastighetslån 1	8 200 000	2,00%	164 000		82 000	246 000
Summa lån	8 200 000					
Upplåtelseavgifter	6 960 000					
Insatser	35 000 000					
Summa finansiering	50 160 000		164 000		82 000	246 000
Summa kapitalkostnader, år 1					Amortering 82 000	Totalt 246 000

--	--

<u>Avsättningar</u>	
Avsättning till fastighetsunderhåll sker med 30 kr/m ² boarea tills det att styrelsen i enlighet med stadgarna har upprättat en underhållsplan, vilket beräknas ske senast våren 2023.	25 820

Upplysningsvis krävs en rak avskrivningsplan som medför att föreningens resultat blir negativt men som inte kommer att påverka likviditeten.

<u>Driftkostnader</u>	År 1	transport	271 820
	<i>Inkl. moms</i>	<u>Kronor</u>	
	Värme och vatten		71 500
	Snöröjning		10 000
	Ekonomisk förvaltning och revisor		35 000
	Föreningens administration		5 000
	Löpande underhåll		10 000
	Fastighetsel		20 000
	Renhållning		25 000
	Försäkringar		16 500
	Oförutsett		4 180
	Summa kostnader		198 180

Bostadsrättshavarna svarar själva för kostnader för hushållsel, och TV och bredband.

Kostnaden för detta beräknas till ca 800 - 1 200 kr/mån.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning . Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Summa driftkostnader år 1	198 180
----------------------------------	----------------

Turbinen Entreprenad AB står för fastighetsskatten och för den kommunala fastighetsavgiften till och med värdeåret. Kommunal fastighetsavgift för nyproduktion utgår först år 16 efter värdeåret.

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR

470 000

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INKOMSTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar amorteringar och avsättningar fördelas i förhållande till husens andelstal.

	Intäkt kr
Årsavgifter bostäder	392 000
Parkeringar	78 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INKOMSTER, ÅR 1, KR **470 000**

I tabell på följande sida lämnas en specifikation över bl.a. samtliga lägenhetens årsavgifter, insatser och andelstal.

I följande tabell lämnas en specifikation över bl a samtliga lägenheters årsavgifter och beräknade insatser och upplåtelseavgifter beräknade efter yta och läge.

Lgh nr	Lgh area	Lägenhetsbeskrivning	Uteplats Balkong	Andels-tal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Summa insats o upplåtelse-avgift	Årsavgift kr	Månads-avgift kr
1	32	1 rok	U	5,004	1 751 400	393 600	2 145 000	19 616	1 635
2	36	1 rok	U	5,404	1 891 400	303 600	2 195 000	21 184	1 765
3	32,5	1 rok	U	5,029	1 760 150	234 850	1 995 000	19 714	1 643
4	31,5	1 rok	U	4,934	1 726 900	368 100	2 095 000	19 341	1 612
5	35	1 rok	U	5,304	1 856 400	338 600	2 195 000	20 792	1 733
6	24,5	1 rok	U	3,954	1 383 900	311 100	1 695 000	15 500	1 292
7	28,5	1 rok	U	4,554	1 593 900	401 100	1 995 000	17 852	1 488
8	31,5	1 rok	U	4,934	1 726 900	368 100	2 095 000	19 341	1 612
9	43	2 rok		6,254	2 188 900	406 100	2 595 000	24 516	2 043
10	33	1 rok		5,054	1 768 900	326 100	2 095 000	19 812	1 651
11	33	1 rok		5,054	1 768 900	326 100	2 095 000	19 812	1 651
12	33	1 rok		5,054	1 768 900	326 100	2 095 000	19 812	1 651
13	33	1 rok		5,054	1 768 900	326 100	2 095 000	19 812	1 651
14	29	1 rok		4,604	1 611 400	338 600	1 950 000	18 048	1 504
15	23	1 rok		3,754	1 313 900	381 100	1 695 000	14 716	1 226
16	23	1 rok		3,754	1 313 900	381 100	1 695 000	14 716	1 226
17	32	1 rok	B	5,004	1 751 400	498 600	2 250 000	19 616	1 635
18	26,5	1 rok	B	4,254	1 488 900	506 100	1 995 000	16 676	1 390
19	55,5	3 rok	B	7,943	2 780 050	14 950	2 795 000	31 137	2 595
20	33,5	1 rok	B	5,100	1 785 000	410 000	2 195 000	19 992	1 666
Utj								-5	
Sum	649			100,000	35 000 000	6 960 000	41 960 000	392 000	

F. Ekonomisk prognos i kronor

Fasta priser	År 1	2	3	4	5	6	11	16
Summa utgifter*	470 000	472 840	475 770	478 791	481 905	485 114	509 215	562 147
Kapitalkostnader								
Räntor	164 000	162 360	160 720	159 080	157 440	155 800	154 160	139400
Amorteringar	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000
Driftsutgifter inkl fastighetavgift år 16	198 040	202 001	206 041	210 162	214 365	218 652	241 410	305808
Avsättningar för uh								
Fondavsättningar	25 960	26 479	27 009	27 549	28 100	28 662	31 645	34939
Kassaöverskott	100 000	6 560	13 218	19 977	26 838	33 804	63 713	81 684
Ackumul. kassaöverskot	100 000	106 560	119 778	139 755	166 593	200 397	264 110	704 471
Summa inkomster*	470 000	479 400	488 988	498 768	508 743	518 918	575 927	632 558
Årsavgifter	392 000	399 840	407 837	415 994	424 313	432 800	477 846	527 580
P-avgifter	78 000	79 560	81 151	82 774	84 430	86 118	95 082	104978
Ränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

Årsavgifterna bedöms höjas med 2 % årligen.

*Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel och Tv, bredband,

Linjär avskrivning byggnad 100 år.

24 900 000 x 1 % = 249 000

2%

Justerade resultatet påverkar ej likviditeten och därmed ej årsavgiften.

-219 040 -213 521 -207 924 -202 248 -196 491 -190 652 -166 724 -166 628

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde enligt en rak avskrivningsplan på 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning.

Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättningar till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan avskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

I kalkylen har räntan redovisats oförändrad till 2 % under prognosperioden.

För att se konsekvenserna vid förändrade ränteutfall, hänvisas till avsnitt G känslighetsanalys.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	604	616	628	641	654	667	736	866
Antagen räntenivå + 1%	730	741	752	764	775	787	850	978
Antagen räntenivå + 2%	857	866	876	886	896	907	964	1081
Dagens inflationsnivå	604	620	635	652	669	686	779	875
Antagen inflationsnivå + 1%	604	623	643	663	684	706	826	948
Antagen inflationsnivå - 1%	604	613	621	630	639	649	697	746

* Antagen inflations- och räntenivå vid tidpunkt för upprättande av ekonomisk plan.

H: NYCKELTAL

Anskaffningskostnad/m ² bostadsarea :	77 288	kr/m ²
Belåning/m ² bostadsarea, år 1 :	12 635	kr/m ²
Insats+upplåtelseavgift/m ² bostadsarea, år 1 :	64 653	kr/m ²
Årsavgift/m ² bostadsarea, år 1 :	604	kr/m ²
Driftkostnader/m ² bostadsarea, år 1 : (exkl hushållsel och Tv, bredband)	305	kr/m ²
Total amortering och avsättning/m ²	166	kr/m ²
Bostadsarea :	649	m ²

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
2. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst vid föreningsstämman. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Föreningens årliga utbetalningar, amorteringar och avsättningar fördelas efter bostadsrätternas andelstal.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
7. Genom undertecknande av denna ekonomiska plan ansvarar styrelsen för att redovisade uppgifter är korrekta.

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomiska plan daterad 2022-02-25 avseende Bostadsrättsföreningen Gudö Åpark (769639-3623), Haninge och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon byggnadsbesiktning.

Föreningen förvärvar fastigheten Haninge Gudö 3:615 med avtal genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och har tecknat entreprenadavtal samt därefter likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte tagit del av underlag om eller utrett avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell, men vi är på det klara att detta är en väl beprövad metod i och för sig.

Föreningen kommer att inneha 20 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Till vissa lägenheter kommer även mark på uteplats att upplåtas. På fastigheten finns en byggnad varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.


Enligt ekonomiska planen har samtliga lägenheter tecknats med förhandsavtal

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 4 mars 2022



Lennart Fällström



Bo Wolwan

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2021-06-21
Stadgar	2020-12-09
Fastighetsdatautdrag	2022-02-08
Finansieringsoffert	2022-02-02
Försäkringsoffert	2020-11-05
Situationsplan & ritningar	2019-10-14
Rumsbeskrivning	2020-11-24
Bygglov	2019-11-06
Entreprenadavtal	2021-04-15
Extra stämma redovisning slutlig kostnad	2022-02-25
Beräkning av taxeringsvärde	2022
Aktieöverlåtelseavtal	2021-06-10
Köp av tomt	2021-06-15
Mäklarintyg	2022-02-09
Årsredovisning garantbolag och koncernbolag	2021-09-22
KA-rapport	2022-02-22