

EKONOMISK PLAN

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSERSBERG 123

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 31 januari 2018

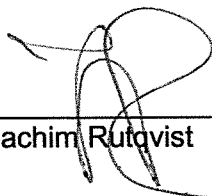
Styrelsen i Brf Rosersberg 123



Eva Craft



Henning Mogen



Joachim Rutqvist

INDEX

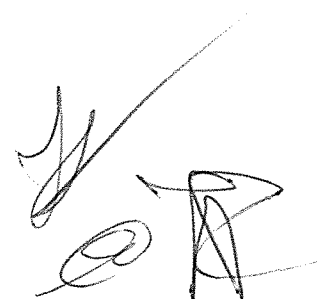
–

UNDERSKRIFTER	1
INDEX	2
BILAGOR.....	2
1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
3. KOSTNADER OCH FINANSIERING	6
4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER	6
5. NYCKELTAL.....	9
6. LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
7. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER	10

BILAGOR

Bilaga 1 – Fastighetsregisterutdrag

Bilaga 2 – Intyg

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a circular stamp or initial, and another signature.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rosersberg 123, organisationsnummer 769629-2007, ("**Föreningen**") registrerades hos Bolagsverket ursprungligen den 2 december 2014 medan nuvarande firma registrerades den 8 november 2016. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i Föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har med God Bostad Stockholm AB, organisationsnummer 556996-6426, ("**Säljaren**") överenskommit om att förvärva fastigheten Sigtuna Rosersberg 11:123 ("**Fastigheten**"). Föreningen har av Säljaren förvärvat aktierna i Rosersberg 123 AB, organisationsnummer 556901-7592 ("**Bolaget**"), som i sin tur ägde Fastigheten. Föreningen har således genom förvärvet av samtliga aktier i Bolaget även kommit i åtnjutande av Fastigheten. Fastigheten har sedan överlåtits från Bolaget till Föreningen, vilket har skett genom en så kallad underprisöverlåtelse till Fastighetens bokförda värde. Bolaget kommer därefter att säljas tillbaka till Säljaren för att senare likvideras. Vid denna typ av förvärv uppstår en s.k. latent skatteskuld vilken kan komma att realiseras vid en försäljning av Fastigheten eller vid likvidation av Föreningen. Säljaren garanterar att Föreningen ska gå skadeslös i förhållande till ett vanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till oönskade skattemässiga konsekvenser och/eller kostnader.

Säljaren har indirekt genom Bolaget genomfört nybyggnation på Fastigheten genom totalentreprenad. På Fastigheten har uppförts två (2) byggnader, vilka innehåller sammanlagt 17 bostadsrättslokaler. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med december 2017, med beräknat tillträde i direkt anslutning därtill. Bostadsrättslägenheterna upplåts för lokaländamål. Föreningen kommer att vara ett så kallat oäkta privatbostadsföretag.

Lokalerna upplåts med villkor om att bostadsrättshavaren under hela innehavsperioden ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalerna samt vara registrerad för mervärdesskatt. Sådant villkor ska anges i såväl förhands- som upplåtelseavtal. Om det kan antas att förvärvare av bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen ej avser att bedriva sådan verksamhet och inte är registrerad för mervärdesskatt har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som överlåter bostadsrättslokal med villkor om att bostadsrättshavaren ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen ska genom villkor i överlåtelseavtal tillse att köparen biträder samtliga villkor i upplåtelseavtalet. Föreningen har rätt att vägra förvärvare av bostadsrättslokal medlemskap om förvärvaren inte skriftligen biträder ifrågavarande villkor i överlåtelseavtalet. På årsavgiften tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (för närvarande 25 %).

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för Föreningens framtida verksamhet och som underlag för Föreningens beslut om förvärv. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i fråga om kostnader för förvärv av Fastigheten m.m. på avtalad köpeskilling och den häri

uppställda anskaffningskostnaden avser de slutliga kostnaderna för fastighetsförvärvet, innefattande entreprenaden. Beräkningen av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. För den ekonomiska planens efterlevnad har Säljaren i ett fristående dokument ställt ut ett antal garantier gentemot Föreningen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1. Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning: Sigtuna Rosersberg 11:123¹

Adresser: Tenngatan 25-27

Kommun: Sigtuna

Markareal: 5 014 kvm

Ägarstatus: Äganderätt

Lokalarea (LOA): ca 3 268 kvm

2.2. Taxeringsvärde²

Byggnaderna är nyligen färdigställda varför här anges beräknat slutligt taxeringsvärde, vilket preliminärt uppgår till ca 30 512 000 kronor, varav ca 4 512 000 kronor avser mark och ca 26 000 000 kronor avser byggnad.

2.3. Antal lägenheter och kortfattad lokalbeskrivning

Fastigheten är belägen i Sigtuna kommun och omfattar två (2) byggnader, vilka inrymmer totalt 17 bostadsrättslokaler. Nedan följer en kortfattad lokalbeskrivning (respektive bostadsrättshavare utformar dock sina egna faciliteter).

Markplan: Golv av betong, väggar av sandwichelement, grundbelysning i tak, luftvärmepump, trappa till plan 1, uppstick för V/A förberett för WC, el-central.

Plan 1: Golv av betong, väggar av sandwichelement, grundbelysning i tak.

2.4. Teknisk beskrivning

Grundläggning: Gjuten platta

Stomme: Stål

¹ Se fastighetsregisterutdraget för vidare information, [Bilaga 1](#).

² Beräknas med utgångspunkten att det är tal om industrikontor med normal standard.

Mellanbjälklag:	Stål, TRP-profil, golvspånskiva
Fasader:	Plåt, sandwichelement
Yttertak:	Plåt, sandwichelement
Ytterväggar:	Plåt, sandwichelement
Lgh-skiljande väggar:	Plåt, sandwichelement
Fönster:	Fasta isolerglas
Uppvärmning:	Luftvärmepump
El:	32 ampere

2.5. Gemensamma anordningar/utrymmen

Det finns gemensamma anordningar i byggnaderna i form av oljeavskiljare, elserviser och vattenfördelare.

2.6. Försäkring

Föreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring hos något av de större försäkringsbolagen avseende Fastigheten inklusive styrelseansvarsförsäkring.

2.7. Fastighetsinformation

Fastigheten berörs av de eventuella inskrivna servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter som anges i bilagd fastighetsinformation, Bilaga 1, vilket vid den ekonomiska planens upprättande är ett officiälservitut till förmån för fastighetsägaren som ger denne rätt att anlägga, underhålla och förnya utfartsväg.

3. KOSTNADER OCH FINANSIERING

3.1. Kostnader för Föreningens förvärv

Köpeskilling ³ :	40 115 000 kronor
Omkostnader och kassa:	100 000 kronor
Pantbrevskostnad ⁴ :	0 kronor

Summa: 40 215 000 kronor

3.2. Finansiering

Insatser ⁵ :	27 215 000 kronor
Lån:	13 000 000 kronor

Summa: 40 215 000 kronor

4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER

4.1. Intäkter

Årsavgifter ⁶ :	1 329 239 kronor
----------------------------	------------------

SUMMA INTÄKTER: 1 329 239 kronor

³ Avser totalsumman av köpeskilling för såväl aktierna i Bolaget + aktiekapital som Fastigheten vid underprisöverlåtelse (22 882 716 kronor) samt kostnader för lagfart.

⁴ Pantbrev uppgående till minst 13 000 000 kronor (motsvarande Föreningens lånebelopp) finns i Fastigheten.

⁵ Fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen, se punkt 6.

⁶ Årsavgifterna är fördelade utifrån lokalernas andelstal, i enlighet med Föreningens stadgar.

4.2. Kostnader för drift och underhåll

Driftskostnader	per år	per kvm
Gemensam el	30 000	9
Gemensamt vatten	25 000	8
Fastighetsförsäkring	35 000	11
Yttre skötsel	40 000	12
Städning/sophantering/snöröjning	25 000	8
Teknisk förvaltning/löpande underhåll	30 000	9
Ekonomisk förvaltning	35 000	11
Revision	20 000	6
Övrigt	20 000	6
Totalt	260 000	80⁷

Driftskostnaderna är baserade på uppgifter från jämförbara fastigheter och erfarenhetsmässigt uppskattade kostnader. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet och antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Bostadsrättshavarna svarar själv för kostnader relaterade till el/värme och lokalförsäkring, varvid respektive bostadsrättshavare kommer att ha egna abonnemang/avtal. Dessa kostnader, vilka delvis är beroende på individuell förbrukning, uppgår preliminärt till 1 052–1 364 kr/mån/lägenhet.

Summa: **260 000 kronor**

4.3. Räntekostnader

Belopp	Ränta	Bundet t.o.m.	Räntekostnad/år
4 333 333	3,55 %	Rörligt, 3 mån	153 833
4 333 333	3,75 %	2 år	162 500
4 333 334	4,15 %	4 år	179 833
13 000 000 ⁸	3,82 % ⁹		496 167

Föreningen planerar att amortera lånebeloppet med 3 % per år samt i övrigt på de villkor som Föreningen och långgivaren kommer överens om. Amorteringsbeloppet för det första året beräknas därmed uppgå till 390 000 kronor.

Ränta: 496 167 kronor

Amortering: 390 000 kronor

Summa: **886 167 kronor**

⁷ Fördelat på arean som upplåts med bostadsrätt.

⁸ Utöver banklån om 12 000 000 kronor har Föreningen, som del av finansieringen, upptagit ett lån hos Säljaren om 1 000 000 kronor. Mot denna bakgrund har en säljarrevers upprättats med villkor motsvarande banklånets.

⁹ Angivna räntenivåer är 0,3 procentenheter högre än av banken offererade räntenivåer.

4.4. Statlig fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt på industrienheter utgår med 0,5 % av Fastighetens taxeringsvärde, vilken därmed beräknas utgå med 152 560 kronor ($0,5 \% \cdot 30\,512\,000$).

Summa: **152 560 kronor**

4.5. Underhåll och avskrivningar

Till fond för yttre underhåll ska, enligt Föreningens stadgar, årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av Fastighetens taxeringsvärde. Avsättning till underhållsfond blir därmed 30 512 kronor ($0,1 \% \cdot 30\,512\,000$).

Summa: **30 512 kronor**

Föreningen ska enligt årsredovisningslagen (1995:1554) göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaderna, vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Vid t ex en avskrivning om 1 % av byggnadernas anskaffningsvärde¹⁰, vilket uppskattas uppgå till ca 341 780 kronor, skulle Föreningen redovisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock inte har någon påverkan på Föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgifterna.

SUMMA KOSTNADER: **1 329 239 kronor**

¹⁰ Byggnadernas anskaffningsvärde beräknas uppgå till ca 85,2 % av Fastighetens anskaffningsvärde (40 115 000 kronor), vilket är ca 34 177 980 kronor.

5. NYCKELTAL

I nedanstående tabell redovisas några av Föreningens nyckeltal. Inom parentes framgår vilken area respektive post är delad på.

Anskaffningsvärde (kronor per kvm BTA)	11 718
Insatser (kronor per kvm upplåten LOA)	8 328
Belåning (kronor per kvm upplåten LOA)	3 978
Årsavgift (kronor per kvm upplåten LOA)	407
Bostadsrättshavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat, utöver årsavgift enligt andelstal (kronor per kvm upplåten LOA)	66/85 ¹¹
Driftskostnader (kronor per kvm upplåten LOA)	80
Hysesintäkter (kronor per kvm uthyrd LOA)	-
Kassaflöde (kronor per kvm total LOA)	0
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (kronor per kvm total LOA)	114

6. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsförteckning med uppgifter om bland annat andelstal, insats och årsavgift för respektive lokal framgår av tabellen nedan. Årsavgifterna fördelas på lokalerna i förhållande till deras andelstal, vilka är beräknade med LOA som grund. Mätning av lokalernas area har gjorts på ritning. Alla lokaler ska upplåtas med bostadsrätt.

Lokal	Byggnad	LOA	Insats	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift
A1	1	256	2 095 000	7,83 %	104 126	8 677
A2	1	180	1 495 000	5,51 %	73 214	6 101
A3	1	180	1 495 000	5,51 %	73 214	6 101
A4	1	180	1 495 000	5,51 %	73 214	6 101
A5	1	180	1 495 000	5,51 %	73 214	6 101
A6	1	180	1 495 000	5,51 %	73 214	6 101
A7	1	180	1 495 000	5,51 %	73 214	6 101
A8	1	180	1 495 000	5,51 %	73 214	6 101
A9	1	180	1 595 000	5,51 %	73 214	6 101
B1	2	180	1 595 000	5,51 %	73 214	6 101
B2	2	180	1 495 000	5,51 %	73 214	6 101
B3	2	180	1 495 000	5,51 %	73 214	6 101
B4	2	180	1 495 000	5,51 %	73 214	6 101
B5	2	180	1 495 000	5,51 %	73 214	6 101
B6	2	180	1 495 000	5,51 %	73 214	6 101
B7	2	180	1 495 000	5,51 %	73 214	6 101
B8	2	312	2 495 000	9,55 %	126 904	10 575
		3 268	27 215 000	100 %	1 329 239	110 770

¹¹ Beroende på vilken uppskattad kostnad som ligger till grund för beräkningen, se intervall i punkt 4.2.

7. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER

7.1. Ekonomisk prognos

Här nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år, år 11 samt år 16 baserad på ett inflationsantagande om 2 % per år. Uppgifter om årsavgift per kvm och år är den genomsnittliga årsavgiften per kvm som upplåts med bostadsrätt. Räntan antas vara oförändrad år 1-5 (3,82 %), varpå den antas öka med en (1) procentenhet år 6 (4,82 %) och därefter antas vara oförändrad till och med år 16.

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11	16
Räntor	496 167	481 282	466 397	451 512	436 627	532 242	444 097	355 952
Amortering	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000
Driftskostnader	260 000	265 200	270 504	275 914	281 432	287 061	316 939	349 926
Fondavsättningar	30 512	31 122	31 745	32 380	33 027	33 688	37 194	41 065
Fastighetsskatt	152 560	155 611	158 723	161 898	165 136	168 439	185 970	205 326
Summa kostnader	1 329 239	1 323 215	1 317 369	1 311 703	1 306 222	1 411 429	1 374 199	1 342 268
Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter	1 329 239	1 329 239	1 329 239	1 329 239	1 329 239	1 411 429	1 411 429	1 411 429
Summa intäkter	1 329 239	1 329 239	1 329 239	1 329 239	1 329 239	1 411 429	1 411 429	1 411 429
Kassaflöde	0	6 024	11 870	17 536	23 017	0	37 230	69 161
Ackumulerat	0	6 024	17 894	35 430	58 447	58 447	95 677	164 838
Årsavgift/kvm/år	407	407	407	407	407	432	432	432
Avskrivning om 1 %	-341 780	-341 780	-341 780	-341 780	-341 780	-341 780	-341 780	-341 780
Ackumulerat	-341 780	-683 560	-1 025 340	-1 367 120	-1 708 900	-2 050 680	-3 759 580	-5 468 480

7.2. Känslighetsanalys - årsavgift

Här nedan redovisas en känslighetsanalys som visar förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika ränte- och inflationsantaganden.

År	< 1%	Aktuell inflation 2%	> 1%
1	407	407	407
2	407	407	407
3	407	407	407
4	407	407	407
5	407	407	407
6	425	432	439
11	425	432	439
16	425	432	439

År	< 1%	Aktuell ränta ¹² 3,82%	> 1%
1	367	407	447
2	367	407	447
3	367	407	447
4	367	407	447
5	367	407	447
6	398	432	466
11	398	432	466
16	398	432	466

¹² Räntan antas vara oförändrad år 1-5 (3,82 %), varpå den antas öka med en (1) procentenhet år 6 (4,82 %) och därefter antas vara oförändrad till och med år 16.