

Registrerades av Bolagsverket 2018-02-05

2018020506874

EKONOMISK PLAN

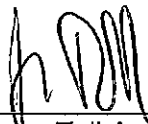
för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKYTTBRINK FÖRETAGSPARK

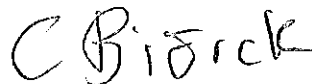
UNDERSKRIFTER

Botkyrka den 29 januari 2018

Styrelsen i Brf Skyttbrink Företagspark



Jonas Toll Andersson



Christian Biörck



Peter Olsson

INDEX

-	UNDERSKRIFTER	1
-	INDEX OCH 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

CB A
E

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skyttbrink Företagspark, organisationsnummer 769633-6895, ("Föreningen") registrerades hos Bolagsverket ursprungligen den 11 januari 2017 medan nuvarande firma registrerades den 20 mars 2017. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadsrättslokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i Föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrättslokal kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har med Skyttbrink Företagspark Holding AB, organisationsnummer 559082-2531, ("Säljaren") överenskommit om att förvärva fastigheten Botkyrka Skyttbrink 43 ("Fastigheten"). Föreningen har av Säljaren förvärvat aktierna i Fastigheten Skyttbrink 43 AB, organisationsnummer 559077-2140, ("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 skattemässiga restvärde. Bolaget kommer senare att likvideras. Vid denna typ av förvärv uppstår en så kallad 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.

Från juni 2017 till mars 2018 genomförs nybyggnation på Fastigheten genom totalentreprenad, direkt i Föreningens regi. En (1) byggnad uppförs och kommer i färdigställt skick att innehålla 21 bostadsrättslokaler. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under februari 2018, medan tillträde beräknas ske under mars 2018. Bostadsrättslägenheterna upplåts för lokaländamål. Föreningen kommer att vara ett så kallat ökta privatbostadsföretag.

Bostadsrättslokalerna upplåts med villkor om att respektive bostadsrättshavare, under hela innehavsperioden, ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen samt vara registrerad för mervärdesskatt. Sådant villkor ska anges i såväl förhands- som upplåtelseavtal. På årsavgiften tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (för närvarande 25 %). 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/eller 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.

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: Botkyrka Skyttbrink 43¹
 Adresser: Skyttbrinksvägen 27
 Kommun: Botkyrka
 Markareal: 5 215 kvm
 Ägarstatus: Äganderätt
 Lokalarea (LOA): ca 3 083 kvm

2.2. Taxeringsvärde²

Byggnaden är inte färdigställd varför här anges beräknat slutligt taxeringsvärde, vilket preliminärt uppgår till ca 20 389 000 kronor, varav ca 3 389 000 kronor avser mark och ca 17 000 000 kronor avser byggnad.

2.3. Antal lokaler och kortfattad lokalbeskrivning

Fastigheten är belägen i Botkyrka kommun och omfattar en (1) byggnad, vilken inrymmer totalt 21 bostadsrättslokaler. Nedan följer en kortfattad lokalbeskrivning (respektive bostadsrättshavare utformar dock sina egna faciliteter).

Markplan: Betonggolv, en port, en dörr samt trappa till plan 1.
 Plan 1: Träbjälklag, en dörr samt fyra fönster.

2.4. Teknisk beskrivning

Grund: Isolerad damm- och saltbehandlad armerad betongplatta på mark.
 Stomme: Stål.
 Fasader: Sandwichelement av isothermblock.

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

² Beräknas med utgångspunkten att det är lager med mycket hög standard.

CB
 R

2018020505877

Yttertak:	Högprofil galvad (130 mm), stenullsskiva (50 mm), PE-folie, cellplast S80 (2x100 mm), takboard (20 mm), takduk SE (1,2 mm).
Ytterväggar:	Sandwichpanel plåt/isolering/plåt (140 mm).
Fönster:	Aluminiumbåge, 3-glasfönster.
Trappor:	Stål.
Dörrar:	Stål.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft.
Uppvärmning:	Värmepump luft/luft.
Belysning:	Grundbelysning via lysrörsarmatur i båda planen samt gemensam belysning utanför varje lokal.

2.5. Gemensamma anordningar/utrymmen

Det finns gemensamma anordningar i byggnaden/på Fastigheten i form av två (2) oljeavskiljare (för invändiga respektive utvändiga brunnar), el-service, hiss samt grind.

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 en ledningsrätt till last för fastighetsägaren.

3. KOSTNADER OCH FINANSIERING

3.1. Kostnader för Föreningens förvärv

Köpeskilling, inkl. kostnader för byggnation m.m. ³ :	55 410 625 kronor
Omkostnader och kassa:	50 000 kronor
Pantbrevskostnad ⁴ :	14 375 kronor

Summa: **55 475 000 kronor**

3.2. Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter ⁵ :	33 475 000 kronor
Lån:	22 000 000 kronor

Summa: **55 475 000 kronor**

4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER

4.1. Intäkter

Årsavgifter ⁶ :	1 266 733 kronor
Hysesintäkter (parkering) ⁷ :	61 200 kronor

SUMMA INTÄKTER: **1 327 933 kronor**

³ Avser totalsumman av köpeskilling för såväl aktierna i Bolaget som Fastigheten vid underprisöverlåtelse (5 434 891 kronor) samt kostnader för lagfart och byggkostnader inkl. projektering m.m.

⁴ Pantbrevskostnad för Föreningens lån, beräknat som 2 % av lånebeloppet (22 000 000 kronor, med avdrag för befintliga pantbrev om totalt 21 300 000 kronor) + avgift om 375 kronor.

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

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

⁷ Avser sex (6) p-platser med en förväntad hyra om 10 200 kronor/plats/år.

CB
E

4.2. Kostnader för drift och underhåll

Driftskostnader	per år	per kvm
Gemensam el	5 000	2
Gemensamt vatten	20 000	6
Försäkringar	25 228	8
Städning/sophantering/snöröjning	12 500	4
Fastighetsskötsel	15 000	5
Ekonomisk förvaltning	37 500	12
Totalt	115 228	37⁸

Driftskostnaderna är i första hand baserade på offerter och i andra hand 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.

Respektive bostadsrättshavare svarar själv för kostnader, genom egna abonnemang/avtal, relaterade till el, vatten/avlopp, ventilation, värme och lokalförsäkring. Dessa kostnader, vilka delvis är beroende på individuell förbrukning, uppgår preliminärt till 900 kr/mån/lägenhet. Vad avser vatten har Föreningen en gemensam vattenmätare. Kostnaden för vattenförbrukning delas jämnt på antalet lokaler och debiteras genom påslag på månadsavgiften.

Summa: 115 228 kronor

4.3. Räntekostnader

Belopp	Ränta	Bundet t.o.m.	Räntekostnad/år
7 333 333	1,75 %	Rörligt, 3 mån	128 333
7 333 333	2,25 %	3 år	165 000
7 333 334	2,75 %	5 år	201 667
22 000 000	2,25 %		495 000

Föreningen planerar att amortera lånebeloppet i enlighet med en 40-årig rak amorteringsplan och i övrigt på de villkor som Föreningen och långgivaren kommer överens om. Amorteringsbeloppet för det första året beräknas därmed uppgå till 550 000 kronor.

Ränta: 495 000 kronor

Amortering: 550 000 kronor

Summa: 1 045 000 kronor

⁸ Fördelat på totala arean som uppläts med bostadsrätt.

CB
E

4.4. Statlig fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt på industrienheter uppgår till 0,5 % av Fastighetens taxeringsvärde, vilken därmed beräknas uppgå till 101 945 kronor (0,5 % * 20 389 000).

Summa: 101 945 kronor

4.5. Underhåll och avskrivningar

Till fond för yttre underhåll ska, enligt Föreningens stadgar, årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,2 % av Fastighetens taxeringsvärde. Avsättning till underhållsfond blir därmed 40 778 kronor (0,2 % * 20 389 000).

Summa: 40 778 kronor

Föreningen ska enligt årsredovisningslagen (1995:1554) göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaden, vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Vid t ex en avskrivning om 1 % av byggnadens anskaffningsvärde⁹, vilket uppskattas uppgå till ca 462 125 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: 1 302 951 kronor

4.6. Överskott (kassaflöde år 1)

I denna ekonomiska plan angivna årsavgifter kommer att täcka Föreningens löpande kostnader såsom drift- och räntekostnader samt avsättning till yttre underhållsfond på sätt som anges i denna punkt 4. Föreningen beräknas således att initialt ha ett positivt kassaflöde om 24 982 kronor, som Föreningen har att fritt disponera för exempelvis ytterligare amortering och/eller oförutsedda kostnader.

Summa: 24 982 kronor

⁹ Byggnadens anskaffningsvärde beräknas uppgå till ca 83,4 % av Fastighetens anskaffningsvärde (55 410 625 kronor), vilket är ca 46 212 461 kronor.

CB
RHF

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)	17 138
Insatser och upplåtelseavgifter (kronor per kvm upplåten LOA)	10 858
Belåning (kronor per kvm upplåten LOA)	7 136
Årsavgift (kronor per kvm upplåten LOA)	411
Bostadsrättshavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat, utöver årsavgift enligt andelstal (kronor per kvm upplåten LOA)	74
Driftskostnader (kronor per kvm upplåten LOA)	33
Hysesintäkter (kronor per kvm uthyrd LOA)	20
Kassaflöde (kronor per kvm total LOA)	12
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (kronor per kvm total LOA)	163

6. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsförteckning med uppgifter om bland annat andelstal, pris 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 enbart gjorts på ritning. Alla lokaler ska upplåtas med bostadsrätt.

Lokalnr.	Sida	LOA	Pris	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift
1	A	143,8	1 675 000	4,6643	59 084	4 924
2	A	144,6	1 575 000	4,6902	59 413	4 951
3	A	144,6	1 575 000	4,6902	59 413	4 951
4	A	144,6	1 575 000	4,6902	59 413	4 951
5	A	144,6	1 575 000	4,6902	59 413	4 951
6	A	144,6	1 575 000	4,6902	59 413	4 951
7	A	144,6	1 575 000	4,6902	59 413	4 951
8	A	144,6	1 575 000	4,6902	59 413	4 951
9	A	144,6	1 575 000	4,6902	59 413	4 951
10	A	151,0	1 675 000	4,8978	62 042	5 170
11	B	147,2	1 675 000	4,7746	60 481	5 040
12	B	154,6	1 575 000	5,0146	63 522	5 293
13	B	147,8	1 575 000	4,7940	60 728	5 061
14	B	147,8	1 575 000	4,7940	60 728	5 061
15	B	147,8	1 575 000	4,7940	60 728	5 061
16	B	147,8	1 575 000	4,7940	60 728	5 061
17	B	147,8	1 575 000	4,7940	60 728	5 061
18	B	147,8	1 575 000	4,7940	60 728	5 061
19	B	147,8	1 575 000	4,7940	60 728	5 061
20	B	147,8	1 575 000	4,7940	60 728	5 061
21	B	147,2	1 675 000	4,7746	60 481	5 040
		3 083	33 475 000	100	1 266 733	105 561

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 (2,25 %), varpå den antas öka med en (1) procentenhet år 6 (3,25 %) och därefter antas vara oförändrad till och med år 16.

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11	16
Räntor	495 000	482 625	470 250	457 875	445 500	625 625	536 250	446 875
Amortering	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000
Driftskostnader	115 228	117 533	119 883	122 281	124 726	127 221	140 462	155 082
Fondavsättningar	40 778	41 594	42 425	43 274	44 139	45 022	49 708	54 882
Fastighetsskatt	101 945	103 984	106 064	108 185	110 349	112 556	124 270	137 205
Summa kostnader	1 302 951	1 295 735	1 288 622	1 281 615	1 274 714	1 460 424	1 400 691	1 344 043
Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter	1 266 733	1 266 733	1 266 733	1 266 733	1 266 733	1 392 854	1 392 854	1 392 854
Hysesintäkter	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	74 602	82 367
Summa intäkter	1 327 933	1 329 157	1 330 405	1 331 679	1 332 978	1 460 424	1 467 456	1 475 221
Kassaflöde	24 982	33 422	41 783	50 064	58 263	0	66 766	131 178
Ackumulerat	24 982	58 404	100 187	150 252	208 515	208 515	409 707	937 761
Årsavgift/kvm/år	411	411	411	411	411	452	452	452
Avskrivning om 1 %	-462 125	-462 125	-462 125	-462 125	-462 125	-462 125	-462 125	-462 125
Ackumulerat	-462 125	-924 250	-1 386 375	-1 848 500	-2 310 625	-2 772 750	-5 083 375	-7 394 000

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	411	411	411
2	411	411	411
3	411	411	411
4	411	411	411
5	411	411	411
6	448	452	455
11	448	452	455
16	448	452	455

År	< 1%	Aktuell ränta ¹⁰	> 1%
1	340	411	482
2	340	411	482
3	340	411	482
4	340	411	482
5	340	411	482
6	389	452	514
11	389	452	514
16	389	452	514

¹⁰ Räntan antas vara oförändrad år 1-5 (2,25 %), varpå den antas öka med en (1) procentenhet år 6 (3,25 %) och därefter antas vara oförändrad till och med år 16.

CB
R

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Skyttbrink Företagspark (769633-6895), Botkyrka och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

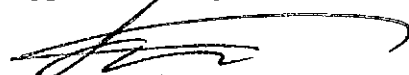
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se förteckning nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte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

Föreningen förvärvar fastighet genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och som har tecknat entreprenad- och övriga avtal, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intyggivare har vi inte utrett förutsättningarna för förvärv genom denna modell i och för sig.

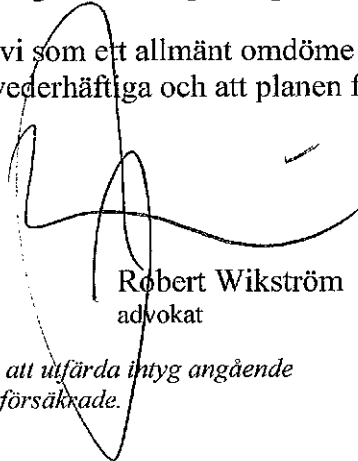
Föreningen kommer att inneha tjugoen bostadsrättslokaler på en fastighet inom en byggnad avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna får anses föreligga. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § BrL.

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 31 januari 2018



Lennart Fällström
Civ ing



Robert Wikström
advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer samt därtill vederbörligen ansvarsförsäkrade.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2017-11-30
Stadga och stämmoprotokoll med ändring	2018-01-16
Fastighetsdatautdrag	2017-11-29
Taxeringsvärdeberäkning	2017-05-22
Situationsplan	2016-12-22
Aktieöverlåtelseavtal	2017-03-13
Fastighetsöverlåtelseavtal	2017-03-13
Registreringsbevis berörda bolag	2017-05-24
Entreprenadavtal	2017-07-27
Bygglov med ritningar	2017-06-13
Startbesked	2017-08-08
Finansieringsoffert	2017-12-14
Försäkringsoffert	2017-12-15
Förvaltningsoffert	2017-12-12
Transaktionsintyg avseende paketering	2017-12-28
Skatteberäkning avseende oäktastatus	odaterad
Garanti slutlig kostnad, osålda brf, färdigställa	2018-01-16