

**Ekonomisk plan för**

**Bostadsrättsföreningen Runsten 2 i Haninge**

**Org. nr. 769636-8898**

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF RUNSTEN 2 I HANINGE

---

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sid</b>
<b>1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA</b>	<b>2</b>
1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4 Gemensamma anordningar	4
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	5
<b>2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING</b>	<b>5</b>
<b>3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA</b>	<b>5</b>
<b>4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN</b>	<b>6</b>
<b>5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE</b>	<b>6</b>
<b>6. FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>6</b>
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
<b>7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET</b>	<b>6</b>
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	7
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
<b>8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.</b>	<b>8</b>
8.1. NYCKELTAL	8
<b>9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>9</b>
<b>10. INTYG</b>	<b>10</b>

Bilaga 1 Prognos

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF RUNSTEN 2 I HANINGE

### Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Runsten 2 i Haninge, org.nr 769636-8898, som registrerats hos Bolagsverket den 31 oktober 2018 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler 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 bostadsrättshavare.

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

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.

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

### 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

#### 1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning: Runsten 1:84, 1:85, 1:86, 1:87, 1:88, 1:89, 1:90, 1:91, 1:65 samt 1:117 (avstyckad från 1:65, beteckningen är preliminär till dess beslut om lantmäteriförrättning vinner laga kraft).

Kommun: Haninge

Adress: Runstens Byväg 78 – 92, 95 – 97, 147 91 Grödinge

Upplåtelseform, fastighet: Äganderätt

Bostadsrättsform: Beräknad som äkta Bostadsrättsförening

Markareal: 7 986 kvm (totalt). Fördelning enligt följande:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Markareal</u>	<u>Adress</u>
Runsten 1:84	1 102 kvm	Runstens Byväg 78
Runsten 1:85	868 kvm	Runstens Byväg 80
Runsten 1:86	1 017 kvm	Runstens Byväg 82
Runsten 1:87	943 kvm	Runstens Byväg 84
Runsten 1:88	853 kvm	Runstens Byväg 86
Runsten 1:89	642 kvm	Runstens Byväg 88
Runsten 1:90	722 kvm	Runstens Byväg 90
Runsten 1:91	699 kvm	Runstens Byväg 92
Runsten 1:65	581 kvm	Runstens Byv.95-97
Runsten 1:117	559 kvm	

Detaljplan: Runsten 1:1, Grödinge (akt 0136-P13, 0136 D 218)

Bygglöv: Har erhållits 2019-05-02

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF RUNSTEN 2 I HANINGE

Gemensamhetsanläggning: Nynäshamn Lundby GA:7

Servitut: Saknas

### 1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter: 20 stycken bostadslägenheter

Byggnad: 10 stycken tvåvåningsparhus (5 byggnader)  
10 stycken fristående Attefallshus

Byggnadsår: 2019-2020

#### Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp: Kommunalt VA-nät  
El: Separata elmätare för varje lägenhet.  
Ventilation: Tilluft via ventiler vid fönster.  
Tvättstuga: Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare.  
Parkering: Framför respektive hus  
Förråd: Förrådsbyggnad med förråd för samtliga parhuslägenheter  
Tv, dator, telefon: Fiber  
Brevlådor: Gemensam plats inom föreningens område  
Sopkärl, utomhus: Gemensamt inom föreningens område

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning av parhusen

Grund: Betongplatta på mark  
Stomme: Sten  
Antal våningar: Två våningsplan med vind  
Yttervägg: Träpanel  
Bjälklag: Trä  
Yttertak: Betongpannor  
Uppvärmningssystem: Frånluftspump Vattenburen golvvärme. Varje lägenhet har separat elmätare och svarar för egna el- och uppvärmningskostnader.  
Ventilation: Mekanisk frånluft alternativt självdrag.  
Fönstertyp: 3-glas fönster

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning av Attefallshusen

Grund: Betongplatta på mark alt kryppgrund alt plintgrund  
Stomme: Trä  
Antal våningar: Ett våningsplan samt sovloft  
Yttervägg: Träpanel  
Bjälklag: Trä  
Yttertak: Takpapp  
Uppvärmningssystem: El-radiatorer  
Ventilation: Självdrag  
Fönstertyp: 3-glas fönster

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF RUNSTEN 2 I HANINGE

Byggnämnan för Attefallshusen kommer att ges in när slutbesiktning av parhusen skett. Planerad tidpunkt för byggnämnan är kvartal 1, 2020.

### 1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

20 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum (se avsnitt 8).

Bostadsarea, 10 st à 119 m <sup>2</sup>	1 190 m <sup>2</sup>
samt 10 st à 21 m <sup>2</sup>	<u>210 m<sup>2</sup></u>
	1 400 m <sup>2</sup>

Till varje bostadslägenhet kommer omkringliggande tomt att disponeras av respektive bostadsrättshavare enligt upplåtelseavtalet.

#### Parhusen

##### Nedre plan:

Entréutrymme/hall:	Vita väggar och tak, klinker- samt parkettgolv, garderob. Trappa (vitmålad furu) till ovanvåning.
Sovrum:	Vita väggar samt tak, parkettgolv.
Badrum/Wc:	Badrumsskåp samt överskåp med belysning och eluttag. Tvättställ, wc, dusch, handdukshängare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel. Plats för klädvård – bänkskiva ovan tvättmaskin och torktumlare. Värmepump.
Köksinredning:	Vita väggar samt tak, parkettgolv. Köksskåp, spis, ugn, fläkt, mikrovågsugn samt diskmaskin.
Vardagsrum:	Vita väggar samt tak. Parkettgolv. Förberett för TV-uttag.

##### Övre plan:

Badrum/Wc:	Badrumsskåp samt överskåp med belysning och eluttag. Tvättställ, wc, dusch, handdukshängare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Sovrum, 3 st:	Vita väggar samt tak. Parkettgolv. Garderober (tillval).
Klädkammare:	Vita väggar samt tak. Parkettgolv.
Hall/allrum:	Vita väggar samt tak. Parkettgolv.

Uteplats:	Trätrall, bak- och framsida
-----------	-----------------------------

#### Attefallshusen:

Kyl/frys, diskbänk, diskmaskin, spishäll, wc, tvättställ och dusch. Kaklade väggar och klinkergolv i badrum, annars trägolv.

Uteplats:	Trätrall
-----------	----------

### 1.4 Gemensamma anordningar mm

Fiber kommer finnas anslutet till respektive hus. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/Tv.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF RUNSTEN 2 I HANINGE

---

2019120407429

### 1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

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

### 1.6 Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

### 1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2018 - 2020 har taxeringsvärdet uppskattats till 28.010.000 kronor varav byggnad 16.230.000 kronor och mark 11.780.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna taxerats som småhus, typkod 220 (kedjehus/parhus mfl) med värdeår 2019. Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheterna enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

Statlig fastighetsskatt erläggs för byggnaden fram till den tidpunkt då fastigheterna omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheterna slutbesiktats.

## 2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i parhusen beräknas ske under kvartal 2 - 3 2020. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under december 2019.

Inflyttning i Attefallshuset beräknas ske under kvartal 3 - 4 2020. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under mars 2020.

## 3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärven har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna Runsten 1:84, 1:85, 1:86, 1:87, 1:88, 1:89, 1:90, 1:91 samt 1:65. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna 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 fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF RUNSTEN 2 I HANINGE

Köpeskilling mark och aktier*	26.386.005 kr
Entreprenadkostnad **	27.250.000 kr
Pantbrevskostnad	149.925 kr
Lagfartskostnad	57 070 kr
Summa	<u>53.843.000 kr</u>
Kassa	<u>50.000 kr</u>
Att finansiera	53.893.000 kr

\* varav det skattemässiga värdet är 9.500.000 kr

\*\* entreprenadform: totalentreprenad till fast pris ABT 06

#### 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 53.893.000 kr, i en garantiutfästelse från Bricknova Holding 01 AB, (559124-8553). Bricknova Holding 01 AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna ansvarar även för skötsel och underhåll av den markyta som framgår av respektive lägenhets upplåtelseavtal.

Större reoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

#### 5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

#### 6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	13.993.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	29.925.000 kr
Upplåtelseavgifter	9.975.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	<u>53.893.000 kr</u>

##### 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 1 % per år, vilket motsvarar 139 930 kr/år, se prognos bilaga 1.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF RUNSTEN 2 I HANINGE

---

### 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Den prognostiserade årliga avskrivningen uppgår till 272.500 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden.

#### 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad, 2,50 %		349.825 kr
Amortering		139.930 kr
Driftkostnader*		190.000 kr
Administration	52.000 kr	
Försäkring	28.000 kr	
Vatten	52.000 kr	
Löpande Underhåll	31.000 kr	
Vägförening	27.000 kr	
Kommunal fastighetsavgift**		0 kr
Avsättning till reparationsfond***		56.000 kr
<b>Summa kostnader</b>		<b>735.755 kr</b>

\* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

\*\* befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

\*\*\*enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

#### 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter		735.755 kr
<b>Summa intäkter</b>		<b>735.755 kr</b>



## EKONOMISK PLAN FÖR BRF RUNSTEN 2 I HANINGE

### 8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	119	6,3934%	2 246 250	748 750	2 995 000	47 040	3 920
2	119	6,3934%	2 246 250	748 750	2 995 000	47 040	3 920
3	119	6,3934%	2 246 250	748 750	2 995 000	47 040	3 920
4	119	6,3934%	2 246 250	748 750	2 995 000	47 040	3 920
5	119	6,3934%	2 246 250	748 750	2 995 000	47 040	3 920
6	119	6,3934%	2 246 250	748 750	2 995 000	47 040	3 920
7	119	6,3934%	2 246 250	748 750	2 995 000	47 040	3 920
8	119	6,3934%	2 246 250	748 750	2 995 000	47 040	3 920
9	119	6,3934%	2 246 250	748 750	2 995 000	47 040	3 920
10	119	6,3934%	2 246 250	748 750	2 995 000	47 040	3 920
11	21	3,6066%	746 250	248 750	995 000	26 535	2 211
12	21	3,6066%	746 250	248 750	995 000	26 535	2 211
13	21	3,6066%	746 250	248 750	995 000	26 535	2 211
14	21	3,6066%	746 250	248 750	995 000	26 535	2 211
15	21	3,6066%	746 250	248 750	995 000	26 535	2 211
16	21	3,6066%	746 250	248 750	995 000	26 535	2 211
17	21	3,6066%	746 250	248 750	995 000	26 535	2 211
18	21	3,6066%	746 250	248 750	995 000	26 535	2 211
19	21	3,6066%	746 250	248 750	995 000	26 535	2 211
20	21	3,6066%	746 250	248 750	995 000	26 535	2 211
	<b>1 400</b>	<b>100,00</b>	<b>29 925 000</b>	<b>9 975 000</b>	<b>39 900 000</b>	<b>735 755</b>	<b>61 313</b>

Årsavgift kr/månad är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Lägenheterna om 21 kvm är sk Attefallshus med sovloft. Loftytan ingår inte i angiven yta.

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, hushållsel, tele/kabel-TV/ bredband, sophämtning samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår inte i årsavgifter ovan.

#### Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Värmekostnad kr/mån	Hushållsel kr/mån	Sophämtning kr/mån	Hemförsäkring kr/mån	Kabel-Tv, Bredband kr/mån
119	595	530	146	550	230
21	105	350	146	200	230

Värmekostnaden är beräknad till 60 kr/kvm/år.

Kostnaden för hushållsel är beräknad på en förbrukning om 11 000 kwh för normalstort hus och 5 000 kwh för ett mindre hus där uppvärmning sker med hjälp av värmepump. Se t ex [www.ellevio.se](http://www.ellevio.se) för beräkning.

I Haninge kommun sköts sophantering av SRV Återvinning AB. SRV erbjuder olika lösningar för sophämtning. Grundavgiften uppgår till 872 kr/år. Härtill kommer en abonnemangsavgift som i denna beräkning uppgår till 879 kr. Hushållet sorterar matavfall samt restavfall, kärnen är på 140 resp. 190 l.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF RUNSTEN 2 I HANINGE

---

Hemförsäkringen är uppskattad och beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp.

Kostnaderna kan variera beroende på avtal och är bland annat beroende av hushållets storlek och konsumtionsmönster.

### 8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m <sup>2</sup>	38.459 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m <sup>2</sup>	28.500 kr
Belåning, per m <sup>2</sup>	9.995 kr
Driftkostnad, per m <sup>2</sup>	136 kr
Årsavgift, per m <sup>2</sup>	526 kr
Amortering, per m <sup>2</sup>	100 kr
Avsättning reparationsfond, per m <sup>2</sup>	40 kr
Avskrivning, per m <sup>2</sup>	195 kr
Kassaflöde, per m <sup>2</sup>	40 kr

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF RUNSTEN 2 I HANINGE

### 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastigheter 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 area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 3 % och för mindre avvikelser än 3 %, 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 fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger inte.

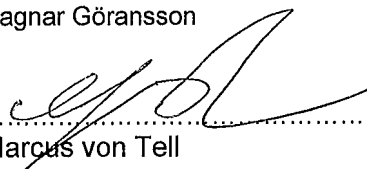
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Haninge den 26 november 2019

#### Bostadsrättsföreningen Runsten 2 i Haninge



.....  
Ragnar Göransson



.....  
Marcus von Tell



.....  
Christina Ekman

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Runsten 2 i Haninge*, organisationsnummer 769636-8898, daterad 2019-11-26 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.

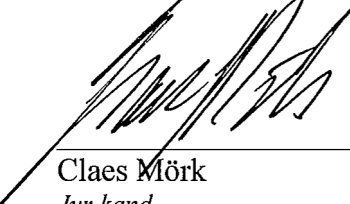
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

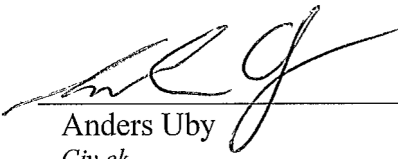
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 2019-11-27

  
Claes Mörk  
Jur.kand.

  
Anders Uby  
Civ.ek.

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.*

### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Kostnads kalkyl, 2018-11-01  
Registreringsbevis  
Stadgar  
Fastighetsinformation  
Avstyckning, underrättelse Lantmäteriet, 2019-11-11  
Beräkning av taxeringsvärde  
Ritningar, situationsplan  
Bankoffert, Länsförsäkringar Stockholm, 2019-11-21  
Bygglov Haninge kommun  
Aktieöverlåtelseavtal. mars 2019 samt skuldebrev och avräkningsnota  
Köpebrev, 2019-03-28  
Totalentreprenadkontrakt, Bricknova Entreprenad AB, 2019-05-06  
Materiallista  
Garanti och utfästelse, Bricknova Holding 01 AB, 2019-11-26

