

2017032005588

EKONOMISK PLAN

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAGERIET 3

7 mars 2017

*B
Bm
P*

INDEX

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3. KOSTNADER OCH FINANSIERING	6
4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER	6
5. LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
6. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER	13
7. ÖVRIGT	14
8. UNDERSKRIFTER	14

BILAGOR

Bilaga 1 – Fastighetsregisterutdrag

Bilaga 2 – Intyg

L. Per

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

1.1. Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3, organisationsnummer 769629-2791, ("Föreningen") registrerades hos Bolagsverket den 16 december 2014. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i Föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har med Oscar Properties Holding AB, organisationsnummer 556870-4521, ("Säljaren") överenskommit om att förvärva Nacka Sicklaön 38:19 (tidigare del av fastigheten Nacka Sicklaön 38:2) ("Fastigheten"). Föreningen har av Säljaren förvärvat aktierna i Riskvarnen Holding AB, organisationsnummer 556989-3638 ("Bolaget"), som i sin tur äger Fastigheten. Föreningen har således kommit, genom förvärvet av samtliga aktier i Bolaget, även i åtnjutande av Fastigheten. Fastigheten kommer att överlåtas från Bolaget till Föreningen, vilket kommer att ske genom en så kallad underprisöverlåtelse till Fastighetens skattemässiga restvärde, varefter Bolaget i ett senare led kommer att likvideras.

Ombyggnation på Fastigheten påbörjades under Q4 2015 och planeras att slutföras under Q4 2017. Denna ombyggnation genomförs som totalentreprenad, indirekt i Föreningens regi, genom Bolaget. Byggnaden kommer i färdigställt skick att innehålla ca 127 bostadsrättslägenheter. Därtill finns ett nybyggt garage, beläget under gården mellan byggnaden på Fastigheten och grannbyggnaden (belägen på annan fastighet), i vilket Föreningen kommer att förfoga över ca 75 parkeringsplatser och 9 besöksplatser.¹ Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från mars 2017, medan tillträde beräknas ske under oktober-december 2017. Bostadsrättslägenheterna upplåts för bostadsändamål.

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.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1. Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning: Nacka Sicklaön 38:19²

Adresser: Tre kronors väg 31-41

Kommun: Nacka

Bostadsarea (BOA): ca 8 483 kvm

¹ Se vidare i punkt 2.8.

² Se fastighetsregisterutdraget för vidare information, [Bilaga 1](#).

*me
Ann*

Biarea (BIA):	ca 42 kvm
Markareal:	ca 3 760 kvm
Ägarstatus:	Äganderätt

2.2. Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde, utifrån Skatteverkets beräkningstjänst, uppgår preliminärt till ca 199 000 000 kronor, varav ca 55 000 000 kronor avser mark och ca 144 000 000 kronor avser byggnad.

2.3. Byggnadsdisposition

Fastigheten är belägen i Nacka, strax utanför Stockholms innerstad, och omfattar en (1) byggnad. Efter färdigställande kommer byggnaden att bestå av sju (7) trapphus. El- och underhållscentral kommer att finnas i byggnaden. Det intilliggande nybyggda underjordsgaraget består av tre (3) våningar.

2.4. Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning

Byggnaden kommer att bestå av totalt ca 127 bostadslägenheter om 1-9 RoK.

Hall:	Tak och väggar målas vita, golvsocklar och foder i vitt utförande, hatthylla med stång, garderober.
Vardagsrum:	Tak och väggar målas vita, golvsocklar och foder i vitt utförande, ljusa mattlackade trägolv.
Sovrum:	Tak och väggar målas vita, golvsocklar och foder i vitt utförande, ljusa mattlackade trägolv.
Kök:	Tak och väggar målas vita, golvsocklar och foder i vitt utförande, ljusa mattlackade trägolv, skåpssnickerier, diskho i rostfritt stål, köksfläkt med kolfilter, spishäll, inbyggd ugn, kyl och frys alternativt kyl/frys.
Badrum:	Väggar kläs delvis med vitt kakel, väggar ovan kakel och innertak målas i gråblå kulör, mosaikgolv i varmvit kulör, tvättställ, wc-stol, spegel.
Gäst-WC (i förekommande fall):	Väggar halvkaklas med vitt kakel, väggar ovan kakel och innertak målas i gråblå kulör, mosaikgolv i varmvit kulör, tvättställ, wc-stol, spegel.

2.5. Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Ursprunglig grundläggning på berg. Nyare delar på berg.
Stomme:	Ursprunglig stomme av betong. Delvis bärande ytterväggar av fulltegel som tilläggsisoleras invändigt och putsas. Insida målas med silikatfärg. Ny stomme av betong på stålpelare.
Mellanbjälklag:	Ursprungliga och nya bjälklag av betong.
Fasader:	Befintliga tegelfasader tvättas och repareras. Nyare delar regelstomme med beklädnad.
Yttertak:	Uppstolpat yttertak förses med ny plåtbandtäckning.
Lgh-skiljande väggar:	Betong eller separerad plåtregelstomme, isolering och gips. Ljudklass C.
Lättväggar:	Plåtreglar och gips.
Fönster:	Alla fönster är nya och aluminiumklädda.
Värme:	Vattenburen värme via synliga stamledningar till radiatorer.
Ventilation:	FTX-ventilation (mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning) i högdelen och FX (mekanisk frånluft) i lågdelen.
El:	El-central för respektive lägenhet placeras i hall.

2.6. Gemensamma anordningar/utrymmen

Det kommer att finnas gemensamma anordningar i byggnaden i form av soprum, cykelförråd samt barnvagns- och rullstolsrum. Varje lägenhet har ett tillhörande förråd.

2.7. Försäkring

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

2.8. Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten berörs av de inskrivna servitut som framgår i bilagd fastighetsinformation, Bilaga 1. Vidare kommer Fastigheten ha del i fyra (4) nyinrättade gemensamhetsanläggningar;

- GA 1: Boendegarage och gård
- GA 2: Kommersiellt garage och gästparkering
- GA 3: Grundläggning av garaget
- GA 4: Dagvatten

Föreningens del av driftskostnaderna för dessa framgår i punkt 4.2.

2017032005593

3. KOSTNADER OCH FINANSIERING

3.1. Kostnader för Föreningens förvärv

Köpeskilling, inkl. kostnader för byggnation m.m. ³ :	768 845 000 kronor
Omkostnader och kassa:	200 000 kronor
Pantbrevskostnad ⁴ :	0 kronor

Summa: 769 045 000 kronor

3.2. Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter ⁵ :	629 045 000 kronor
Lån:	140 000 000 kronor

Summa: 769 045 000 kronor

4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER

4.1. Intäkter

Årsavgifter ⁶ :	5 947 284 kronor
Hysesintäkter (garage) ⁷ :	900 000 kronor

SUMMA INTÄKTER: 6 847 284 kronor

³ Avser totalsumman av köpeskilling för såväl aktierna i Bolaget som Fastigheten vid underprisöverlåtelse samt kostnader för lagfart och byggnation (inkl. projektering).

⁴ Pantbrev uppgående till 140 000 000 kronor (motsvarande Föreningens lånebelopp) kommer att finnas i Fastigheten.

⁵ Fördelning mellan bostadsrätterna framgår av punkt 5, lägenhetsförteckning.

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

⁷ Avser ca 75 p-platser á 1 000 kronor/månad.

su
Am
b

4.2. Kostnader för drift och underhåll

Driftskostnader	per år	per kvm
Elförbrukning	178 017	21
Vatten/Avlopp	169 540	20
Ventilation	127 155	15
Uppvärmning	873 131	103
Avfall	178 017	21
Försäkringar	127 155	15
Löpande underhåll	178 017	21
Yttre skötsel (inkl. snöröjning)	423 850	50
Städning	178 017	21
Teknisk förvaltning	178 017	21
Ekonomisk förvaltning	101 724	12
TV/Bredband	127 155	15
Revision	42 385	5
Driftskostnader; garage/gemensamhetsanläggningar	281 250	33
Övrigt	84 770	10
Totalt	3 248 200	382⁸

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.

Summa: 3 248 200 kronor

4.3. Räntekostnader

Belopp	Ränta	Bundet t.o.m.	Räntekostnad/år
46 666 667	1,7 %	Rörligt, 3 mån	793 333
46 666 667	2,2 %	3 år	1 026 667
46 666 666	2,7 %	5 år	1 260 000
140 000 000	2,2 %		3 080 000

Föreningen planerar att amortera lånebeloppet i enlighet med en 40-årig serieplan och i övrigt på de villkor som Föreningen kommer överens om med långivaren. Amorteringsbeloppet för det första året kommer att uppgå till ca 97 974 kronor.

Ränta: 3 080 000 kronor

Amortering: 97 974 kronor

Summa: 3 177 974 kronor

⁸ Fördelat på totala bostadsytan (all BOA samt viss del av BIA). Se vidare i punkt 5, lägenhetsförteckning.

Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens anvisningar 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 5 566 438 kronor, skulle Föreningen redovisa ett årligt underskott, som emellertid inte skulle påverka Föreningens likviditet.

4.4. Statlig skatt och kommunal avgift

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas som 1 315 kronor¹⁰ för varje bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxeringsvärdet. Lägsta avgift i detta fall blir 167 005 kronor (127 bostadslägenheter * 1 315 kronor). Nybyggda bostadshus och hus med värdeår 2012 och senare är emellertid undantagna från fastighetsavgift i 15 år, därefter hel avgift.

Kommunal fastighetsavgift för bostadslägenheter: 0 kronor¹¹

Då de garageplatser som Föreningen förfogar över är del i ovan nämnd gemensamhetsanläggning, och således inte ägs av Föreningen, utgår ingen statlig fastighetsskatt i denna del (annat än indirekt via gemensamhetsanläggningens avgiftsuttag, se punkt 4.2).

Summa: 0 kronor

4.5. Fondavsättningar

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Någon underhållsplan har ännu inte upprättats, men avsättning med 30 kronor/kvm (baserat på totala bostadsytan, inkluderat all BOA samt viss del av BIA) har ändå gjorts i den ekonomiska prognosen.

Summa: 254 884 kronor

4.6. Årligt överskott

I denna ekonomiska plan angivna årsavgifter kommer att täcka Föreningens löpande kostnader såsom drifts- och räntekostnader samt avsättning till yttre underhållsfond på sätt som anges i denna punkt 4. Föreningen beräknas således att ha ett positivt kassaflöde om ca 166 226 kronor som Föreningen har att fritt disponera för avsättning till Föreningens dispositionsfond och/eller oförutsedda kostnader.

Summa: 166 226 kronor

SUMMA KOSTNADER: 6 847 284 kronor

⁹ Byggnadens anskaffningsvärde beräknas uppgå till ca 72,4 % av Fastighetens anskaffningsvärde (768 845 000 kronor) vilket är ca 556 643 780 kronor.

¹⁰ Aktuell avgift för inkomståret 2017.

¹¹ Baseras på antagandet att Fastigheten kommer att erhålla nytt värdeår för 2017.

6. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER

6.1. Ekonomisk prognos

Här nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år samt år 11 baserad på ett inflationsantagande om 2 % per år. Uppgiften om årsavgift per kvm och år är den genomsnittliga årsavgiften per kvm bostadsyta (all BOA samt viss del av BIA). Räntan antas vara oförändrad år 1-5 (2,2 %), därefter antas den öka med en halv (0,5) procentenhet år 6-11 (2,7 %).

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
Räntor	3 080 000	3 077 845	3 075 506	3 072 923	3 070 036	3 763 854	3 737 408
Amortering	97 974	106 295	117 391	131 251	145 072	157 458	262 815
Driftskostnader	3 248 200	3 313 164	3 379 427	3 447 016	3 515 956	3 586 275	3 959 538
Fondavsättningar	254 884	259 981	265 181	270 485	275 894	281 412	310 702
Skatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0
Överskott	166 226	169 551	172 942	176 401	179 929	183 527	202 629
Summa kostnader	6 847 284	6 926 835	7 010 447	7 098 075	7 186 887	7 972 527	8 473 091
Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter	5 947 284	6 008 835	6 074 087	6 142 988	6 212 698	6 978 854	7 375 996
Hysesintäkter	900 000	918 000	936 360	955 087	974 189	993 673	1 097 095
Summa intäkter	6 847 284	6 926 835	7 010 447	7 098 075	7 186 887	7 972 527	8 473 091
Årsavgift/kvm/år	700	707	715	723	731	821	868
Avskrivning	-5 566 438	-5 566 438	-5 566 438	-5 566 438	-5 566 438	-5 566 438	-5 566 438
Resultat efter full avskrivning	-5 566 438	-5 566 438	-5 566 438	-5 566 438	-5 566 438	-5 566 438	-5 566 438

6.2. Känslighetsanalys - årsavgift

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

År	< 1%	Aktuell inflation 2%	> 1%
1	700	700	700
2	704	707	711
3	708	715	722
4	713	723	733
5	718	731	745
6	804	821	839
11	831	868	909

År	< 1%	Aktuell ränta ¹² 2,2%	> 1%
1	535	700	865
2	543	707	872
3	550	715	879
4	559	723	887
5	567	731	895
6	657	821	985
11	705	868	1 031

¹² Räntan antas vara oförändrad år 1-5 (2,2 %), därefter antas den öka med en halv (0,5) procentenhet år 6-11 (2,7 %).

*B
Dm*

2017032005601

7. ÖVRIGT

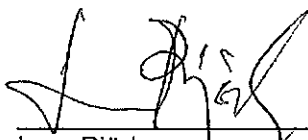
Utöver vad som framgår av denna ekonomiska plan hänvisas till Föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Föreningens upplösning eller likvidation.

Vid sidan av denna ekonomiska plan har det upprättats ett fristående dokument, i vilket framgår att Säljaren har lämnat ett antal garantier gentemot Föreningen avseende Föreningens ekonomi.


8. UNDERSKRIFTER

Stockholm den 7 mars 2017


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAGERIET 3



Lars Björk



Bo Leijon



Anders Mörast

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 (769629-2791), Nacka 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 fastighet med avtal genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och har tecknat entreprenadavtal samt därefter köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte tagit del av underlag för eller utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell, men vi är på det klara att detta är en väl bedrövad metod i och för sig.

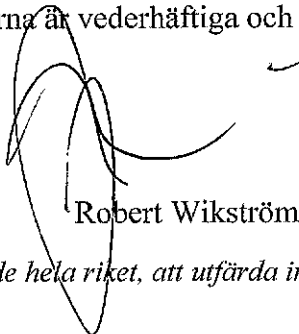
Föreningen kommer att inneha 127 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På fastigheten finns en byggnadskropp, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

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 14 mars 2017



Lennart Fällström



Robert Wikström

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

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

- Registreringsbevis
- Stadga
- Fastighetsdatautdrag
- Tax.värdeberäkning
- Försäkringsbrev
- Finansieringsoffert
- Översiktskarta
- Teknisk beskrivning
- Marterialbeskrivning
- Fastighetsbildningsbeskrivning
- Bygglov
- Avtal om gemensambetsanläggning
- Fastighetsöverlåtelseavtal
- Entreprenadavtal
- Registreringsbevis berörda AB
- Aktieöverlåtelseavtal
- Oscar Property garanti avseende
 - A) uteblivna årsavgifter
 - B) förvärva osålda lägenheter
 - C) slutlig kostnad