

# EKONOMISK PLAN

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av bostadsrätterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

## **Bilagor:**

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Studio Ekgården, Södertäljes kommun, som registrerades 2015-09-17 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att teckna upplåtelseavtal med föreningens medlemmar.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i september 2016. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutgiltigt känd. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latens skatteskuld. Fastigheten har därefter att, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i samband med inflyttning och så snart en ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske under december 2016. (15/12) (SB 5/12)

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Ekgården 1:19
Adresser	Ekgårdsvägen, Ännu ej Fastställd (fråga ställd)
Areal	Ca 4 367 m <sup>2</sup>
Boarea (ca)	2 492 m <sup>2</sup>
Byggnaderna utformning	16 radhus och 6 parhus.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2016.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan Ekgården 1:1 0181K-P1684C
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 46 482 000 kr varav byggnaderna 35.658.000 (beräkning via Skv, förenklad fastighetstaxering).
Typkod	Fastigheten bör taxeras med typkod 230, Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 9 § FTL
Servitut/samfällighet/Ga	-

### Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Grusade parkeringsytor, gång/-cykelbanor av betongsten. I övrigt gräsbelagda ytor med buskar/träd samt planteringar.
Övriga anläggningar	41 parkeringsplatser, cykelställ, 2 miljöstationer, en undercentral samt ett förråd.

### ***Kortfattad byggnadsbeskrivning***

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasader	Trä/puts
Yttertak	Alu Zinkplåt
Fönster	3-glas isolerglasfönster (PVC)
Balkonger/terrasser	Bostadsrätterna har uteplats
Entré / Trapphus	Entréer till bostadsrätterna sker via markplan
Uppvärmningssystem	Enskild frånluftsvärmepump i varje hus, vattenburet via golvvärme (via radiator på tredje våning i radhus)
Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning (FTX)
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabel-tv/Bredband	..

### ***Kortfattad rumsbeskrivning***

<b><i>Rum</i></b>	<b><i>Golv</i></b>	<b><i>Väggar</i></b>
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum/Toalett	Klinker/Klinker	Kakel/Kakel
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, spishäll, ugn, microugn och diskmaskin. Stänkskydd av kakel.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch/badkar och tvättställskommod.	
Utrustning i tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare.	

***För mer detaljerad information se rumsbeskrivning.***

### 3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Studio Ekgården är slutgiltigt känd och uppgår till en summa om 90 580 000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklar och övriga konsultarvoden. Vidare ingår en fond på 110 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskillning	90 580 000 kr
Kassa	110 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>90 690 000 kr</b>

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i september 2016. Fördelningen är ett förslag från styrelsen. Som säkerhet för lånen lämnas pant i fastigheten

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån	10 000 000 kr	2,00%	200 000 kr	75 000 kr	3-mån
Lån	10 000 000 kr	2,50%	250 000 kr	75 000 kr	2 år
Lån	10 000 000 kr	3,00%	300 000 kr	75 000 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>30 000 000 kr</b>				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	60 690 000 kr				
<b>Totalt</b>	<b>90 690 000 kr</b>		<b>750 000 kr</b>	<b>225 000 kr</b>	

\* 40-årig serieplan med en startnivå om 0,75% med en uppräkningsfaktor om 5,40201% årligen

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter vilket kommer att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Föreningen använder en rak avskrivning av byggnadsvärdet på 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om ca 694 871 kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för årsavgifterna. Föreningen tillämpar K3.

### Driftkostnader och avsättning till fonder

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 170 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15. Uppvärmning bekostas av bostadsrättshavare separat. År 16 beräknas fastighetsavgiften uppgå till 219 463 kr

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	975 000 kr	391 kr
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	80 000 kr	32 kr
Ekonomisk förvaltning	59 500 kr	24 kr
Fastighetsskötsel/städning	72 000 kr	29 kr
Försäkring	25 000 kr	10 kr
Renhållning/sophantering	65 500 kr	26 kr
Vatten/avlopp/el (gemensam)	100 000 kr	40 kr
Övrigt	22 000 kr	9 kr
<b>Summa</b>	<b>424 000 kr</b>	<b>170 kr</b>
Övrigt	0 kr	0 kr
Kommunal Fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Yttre fond	100 000 kr	40 kr
<b>Totalt</b>	<b>1 499 000 kr</b>	<b>602 kr</b>

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	1 499 000 kr
Övriga intäkter	0 kr
<b>Totalt</b>	<b>1 499 000 kr</b>

## 7. Redovisning av bostadsrätterna

De i bostadsrättsföreningen ingående bostadsrätterna presenteras nedan. Alla ytor är uppskattningar och vissa förändringar kan ske under byggnationen.

Lgh-nr	Hus	Antal rum	Typ	Area ca (m <sup>2</sup> )	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
1001	Radhus Gavel		rok	119	4,78%	2 895 000	71 581	5 965
1002	Radhus		rok	119	4,78%	2 695 000	71 581	5 965
1003	Radhus		rok	119	4,78%	2 695 000	71 581	5 965
1004	Radhus		rok	119	4,78%	2 695 000	71 581	5 965
1005	Radhus		rok	119	4,78%	2 695 000	71 581	5 965
1006	Radhus		rok	119	4,78%	2 695 000	71 581	5 965
1007	Radhus Gavel		rok	119	4,78%	2 895 000	71 581	5 965
1008	Radhus Gavel		rok	119	4,78%	2 895 000	71 581	5 965
1009	Radhus		rok	119	4,78%	2 695 000	71 581	5 965
1010	Radhus		rok	119	4,78%	2 695 000	71 581	5 965
1011	Radhus		rok	119	4,78%	2 695 000	71 581	5 965
1012	Radhus		rok	119	4,78%	2 695 000	71 581	5 965
1013	Radhus		rok	119	4,78%	2 695 000	71 581	5 965
1014	Radhus		rok	119	4,78%	2 695 000	71 581	5 965
1015	Radhus		rok	119	4,78%	2 695 000	71 581	5 965
1016	Radhus Gavel		rok	119	4,78%	2 895 000	71 581	5 965
1017	Parhus		rok	98	3,93%	2 795 000	58 949	4 912
1018	Parhus		rok	98	3,93%	2 795 000	58 949	4 912
1019	Parhus		rok	98	3,93%	2 795 000	58 949	4 912
1020	Parhus		rok	98	3,93%	2 795 000	58 949	4 912
1021	Parhus		rok	98	3,93%	2 795 000	58 949	4 912
1022	Parhus		rok	98	3,93%	2 795 000	58 949	4 912
<b>Totalt lgh</b>				<b>2492</b>	<b>100,00%</b>	<b>60 690 000</b>	<b>1 499 000</b>	<b>124 917</b>

Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning, hushållsel samt eventuell media. Kostnad för uppvärmning beräknas till ca 70 kr/kvm och övrig hushållsel beräknas till ca 300 kr/månad.



## 8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m <sup>2</sup> )
Insatser	24 354 kr
Belåning i förening	12 039 kr
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	210 kr
Produktionskostnad av föreningens fastighet	36 392 kr
Genomsnittlig årsavgift	602 kr

## 9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar föreningens beräknade resultat- och likviditetsutveckling.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

<b>Likviditetsprognos (kr)</b>							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	1499000	1528980	1559559	1590751	1622566	1655017	<b>1827272</b>
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Summa</b>	<b>1499000</b>	<b>1528980</b>	<b>1559559</b>	<b>1590751</b>	<b>1622566</b>	<b>1655017</b>	<b>1827272</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>							
Drift/uh	424000	432480	441129	449952	458951	468130	<b>516853</b>
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Summa</b>	<b>424000</b>	<b>432480</b>	<b>441129</b>	<b>449952</b>	<b>458951</b>	<b>468130</b>	<b>516853</b>
<b>Finansiella utgifter</b>							
Låneräntor	750000	744071	737822	731235	724293	716975	<b>674013</b>
Amorteringar	225000	237155	249966	263469	277701	292703	<b>380778</b>
<b>Summa</b>	<b>975000</b>	<b>981226</b>	<b>987788</b>	<b>994704</b>	<b>1001994</b>	<b>1009678</b>	<b>1054791</b>
Ingående kassa	110000						
Akkumulerat förvaltningsnetto	100000	115274	130642	146095	161620	177209	<b>255628</b>
<b>Likviditet</b>	<b>210000</b>	<b>325274</b>	<b>455917</b>	<b>602011</b>	<b>763632</b>	<b>940840</b>	<b>2061992</b>

<b>Resultatprognos</b>							
Rörelseintäkter	1499000	1528980	1559559	1590751	1622566	1655017	<b>1827272</b>
Rörelsekostnader	424000	432480	441129	449952	458951	468130	<b>516853</b>
Avskrivningar	694871	694871	694871	694871	694871	694871	<b>694871</b>
Räntekostnader	750000	744071	737822	731235	724293	716975	<b>674013</b>
<b>Resultat</b>	<b>-369871</b>	<b>-342443</b>	<b>-314263</b>	<b>-285308</b>	<b>-255550</b>	<b>-224960</b>	<b>-58466</b>

\* Avskrivningar baseras på en linjär avskrivning med 1% av byggnadernas beräknade bokförda värde vid förvärvstidpunkten. Fördelning mellan mark och byggnad är gjord efter beräknat taxeringsvärde.

## 10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 602 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om elkostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m <sup>2</sup> )	Ökning
Dagens avgiftsnivå	602 kr	0,00%
EI +25%*	10 kr	1,67%
Hyresintäkt - 30%	0 kr	0,00%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	36 kr	5,95%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt eller en ökad låneränta. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellerna nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys inflation (kr/m <sup>2</sup> )	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
<b>Inflation + 1%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
Utgifter och avsättning	210	217	223	230	237	244	283
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	391	394	396	399	402	405	423
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	602	610	619	629	639	649	706

Känslighetsanalys låneränta (kr/m <sup>2</sup> )	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
<b>Låneränta + 1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>
Utgifter och avsättning	210	214	219	223	228	232	256
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	512	513	515	517	518	520	531
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	722	728	734	740	746	752	788

## 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.  
Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till bostadsrätternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för bostadsrätterna är cirkauppgifter baserade ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Uppvärmning bekostas av respektive medlem.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla bostadsrätt jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Södertälje 2016-09-15



/ Mikael Pousette /



/ Bengt Hall /



/ Hans Palm /

### Bilagor

#### A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Studio Ekgården, org.nr. 769630-6930, i Södertälje kommun daterad 2016-09-15, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugotvå lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

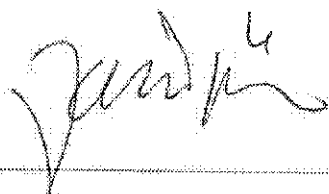
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, finansieringsoffert, aktieöverlåtelseavtal med produktionskostnadssammanställning, garanti osålda lägenheter, entreprenadavtal, köpebrev-transportköp, bygglovshandlingar, ritningar, taxeringsvärdeberäkning, lagfartsinformation, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.


På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2016-09-29



Jan Äglöv  
Äglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Växjö 2016-09-29



Kristina Ehrner-Vilhelmsson  
Hyreshuset  
S. Järnväggsgatan 9  
352 34 Växjö

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