

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Söderpärlan

Org. nr. 769637-4268

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERPÄRLAN

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

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERPÄRLAN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Söderpärlan, org.nr 769637-4268, som registrerats hos Bolagsverket den 12 april 2019 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna 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. 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 förhandsavtal och upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Högmora 3:42, 3:44, 3:45, 3:72, 3:92, 3:96 ("Fastigheterna")
Kommun:	Huddinge
Adress:	Grankärrsvägen 3, 5, 7, 9, 11, 13, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, och 31
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	Totalt 6.334 kvm

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Högmora delområde ii	2015-03-23 Laga kraft 2015-04-13 Genomf.start: 2015-04-16 Genomf.slut: 2030-04-15	0126K-16044
Gemensamhetsanläggningar	Ändamål	Rättigheter
Huddinge Högmora GA:9 Huddinge Högmora GA:10	Avser väg Avser va-ledningar	Officialservitut till förmån för fastigheten Bet: 0126K-16374.1

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnader:	6 parhus och 6 studiohus
Antal lägenheter:	18 bostadsrättslägenheter
Byggnadsår:	2019-2020
Grund:	Platta på mark
Stomme/Fasad:	Sten/Puts
Yttertak:	Papp och plåt
Fönster:	3-glas
Värme:	Värmepump, vattenburen golvvärme
Vatten och avlopp:	Kommunalt va-nät
Ventilation:	Mekanisk frånluft

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

18 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum, se avsnitt 8.

6 lägenheter à 143 kvm	858 kvm
5 lägenheter à 70 kvm	350 kvm
1 lägenhet à 57 kvm	57 kvm
6 lägenheter à 44 kvm	264 kvm
	<hr/>
	1.529 kvm

Köksinredning:	Modern skåpinredning, spishäll, diskbänk, ugn, kyl, frys, diskmaskin och micro. Golv belagda med parkett och målat innertak.
Badrum:	Tvättställ, wc, badkar, tvättmaskin/torktumlare och värmepump. Golv belagda med klinker, målat innertak och väggar klädda med kakel.
Wc-rum:	Vissa lägenheter har ett extra wc-rum med tvättställ och wc samt golv belagda med klinker, målade innertak och väggar klädda med kakel.
Tvättrum:	Vissa lägenheter har ett separat tvättrum med tvättställ, tvättmaskin/torktumlare och värmepump. Golv belagda med klinker, målade innertak och målade väggar.
Badrum övre plan:	Lägenheter med två plan har badrum även på övre plan med tvättställ, wc, badkar/dusch. Golv belagda med klinker, målade innertak och väggar klädda med kakel.
Sovrum:	Målade väggar och tak samt golv belagda med parkett. Garderob i det ena sovrummet.
Vardagsrum:	Målade väggar och tak samt golv belagda med parkett
Studiohus:	Kök med diskbänk, spis, ugn och kyl/frys. Golv belagt med parkett och målade innertak. Badrum med tvättställ, wc och dusch. Golv belagt med klinker och väggar med kakel.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning finns för fiber. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang av Bredband.

1.5 Underhållsbehov

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

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

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERPÄRLAN

1.6 Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras, inkluderande en styrelseansvarsförsäkring.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2018-2020, har taxeringsvärdet uppskattats till 25.787.000 kronor varav byggnad 14.129.000 kronor och mark 11.658.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna taxerats som småhus med värdeår 2019. På grund att husen är nyproducerade, kommer fastigheterna enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt från och med det datum föreningens ekonomiska plan registrerats, dvs under kvartal 4 år 2019. Inflyttning beräknas att ske under kvartal 4 år 2019 och kvartal 1 år 2020, allteftersom husen blir klara.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde Fastigheterna. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat Fastigheterna genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och Fastigheterna användas 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.

Köpeskilling mark och aktier *	49.111.185 kr
Entreprenadkostnad **	26.409.840 kr
Uppläggningsavgift för lånen	1.590.160 kr
Lagfartskostnad	236.775 kr
Pantbrevskostnad	279.040 kr
Summa uppförandekostnad	77.627.000 kr
Dispositionsfond	25.000 kr
Summa att finansiera	77.652.000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 15.400.000 kr

** entreprenadform: delad entreprenad

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 77.652.000 kr, i en garantiutfästelse från, Söder Group 3 AB (org.nr 559143-8592) som även garanterar förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERPÄRLAN

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån	19.877.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev Insats och upplåtelseavgift	57.775.000 kr
Finansiering	77.652.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera sina lån enligt en 100-årig serieplan. Första året planeras en amortering om 99.385 kr.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen beräknar att göra en avskrivning om 1%. Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan om 100 år för byggnad. Den årliga avskrivningen uppgår därmed till 280.000 kronor. Inre underhåll åligger bostadsrätthavarna.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *	496.925 kr
Amortering	99.385 kr
Driftkostnader **	166.230 kr
Administration	30.000 kr
Fastighetsskötsel o löp underhåll	27.000 kr
Renhållning	25.000 kr
Försäkring	27.000 kr
Vatten	47.230 kr
Ga	10.000 kr
Kommunal fastighetsavgift ***	0 kr
Avsättning till reparationsfond ****	54.000 kr
Summa kostnader	816.540 kr

* enligt erhållen offert ränta om 2,5% och löptid 36 mån med förlängning

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

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

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

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter exkl uppvärmning för lgh och vatten	816.540 kr
Summa intäkter	816.540 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERPÄRLAN

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Boa m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats + upplåtelseavgift kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	143	7,3407%	3 196 000	799 000	3 995 000	59 940	4 995
2	57	4,7395%	2 396 000	599 000	2 995 000	38 700	3 225
3	44	3,8210%	1 756 000	439 000	2 195 000	31 200	2 600
4	143	7,3407%	3 196 000	799 000	3 995 000	59 940	4 995
5	70	5,6580%	2 556 000	639 000	3 195 000	46 200	3 850
6	44	3,8210%	1 756 000	439 000	2 195 000	31 200	2 600
7	143	7,3407%	3 356 000	839 000	4 195 000	59 940	4 995
8	70	5,6580%	2 636 000	659 000	3 295 000	46 200	3 850
9	44	3,8210%	1 836 000	459 000	2 295 000	31 200	2 600
10	143	7,3407%	3 356 000	839 000	4 195 000	59 940	4 995
11	70	5,6580%	2 636 000	659 000	3 295 000	46 200	3 850
12	44	3,8210%	1 836 000	459 000	2 295 000	31 200	2 600
13	70	5,6580%	2 600 000	650 000	3 250 000	46 200	3 850
14	143	7,3407%	3 400 000	850 000	4 250 000	59 940	4 995
15	44	3,8210%	1 836 000	459 000	2 295 000	31 200	2 600
16	143	7,3407%	3 400 000	850 000	4 250 000	59 940	4 995
17	70	5,6580%	2 636 000	659 000	3 295 000	46 200	3 850
18	44	3,8210%	1 836 000	459 000	2 295 000	31 200	2 600
	1 529	100,00%	46 220 000	11 555 000	57 775 000	816 540	68 045

Kostnaden för uppvärmning, varmvatten, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje lägenhet har egen luftvärmepump för uppvärmning av lägenhet och vatten. Månadskostnaden för värmen är beroende av den egna förbrukningen men kostnaden kan uppskattas till ca 65 kr/kvm, vilket skulle ge en månadskostnad på mellan 240-770 kr/månad beroende på lägenhetsstorlek. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	49.413 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	35.019 kr/kvm
Föreningslån	13.110 kr/kvm
Driftkostnad	106 kr/kvm
Årsavgift, exkl uppvärmning	536 kr/kvm
Amortering	66 kr/kvm
Reparationsfond	38 kr/kvm
Avskrivning	201 kr/kvm
Kassaflöde	38 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERPÄRLAN

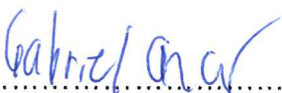
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 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 uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, 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 §.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Huddinge 2019-07-10

Bostadsrättsföreningen Söderpärlan


.....
Gabriel Onar


.....
David Kerimo


.....
Patric Jibro

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Söderparken*, organisationsnummer 769637-4268, daterad 2019-07-10 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.

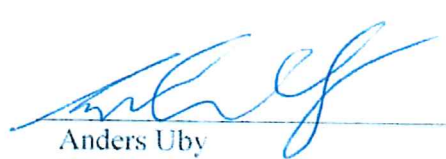
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 2019-08-19


Claes Mörk
Jur.kand.


Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl, 2019-05-13
Registreringsbevis och stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Aktieöverlåtelseavtal, 2019-05-13
Skuldebrev, 2019-05-13
Avräkningsnota, 2019-05-13
Köpebrev, 2019-05-13
Intyg om transportköp, 2019-05-13
Skuldebrev, 2019-05-13
Låneoffert Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (publ.), 2019-05-17
Entreprenadkontrakt, Södertörn schakt AB, 2019-05-10
Garanti och utfästelse, Söder Group 3 AB, 2019-07-10

BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	496 925	494 413	491 874	489 306	486 710	484 085	481 431	478 746	476 032	473 286	470 510	456 139
Driftkostnader												
Driftkostnader	166 230	169 555	172 946	176 405	179 933	183 531	187 202	190 946	194 765	198 660	202 633	223 724
Övriga kostnader												
Kommunal fastighetsavgift												129 995
Inträcker												
Årsavgift	816 540	819 521	822 580	825 717	828 936	832 236	835 621	839 092	842 650	846 298	850 037	1 000 168
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll (rep.fondering)	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	59 620	60 813	62 029	63 270	64 535	65 826	72 677
Amortering	99 385	100 473	101 579	102 701	103 842	105 000	106 176	107 370	108 584	109 816	111 069	117 634
Avskrivningar												
Avskrivning	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000
Underskott *	- 126 615	- 124 447	- 122 240	- 119 993	- 117 707	- 115 380	- 113 011	- 110 601	- 108 147	- 105 649	- 103 106	- 89 689
* Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amorteringar, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.												
KASSAFLÖDE												
Årsavgifter	816 540	819 521	822 580	825 717	828 936	832 236	835 621	839 092	842 650	846 298	850 037	1 000 168
Hvresintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader inkl fghskatt/komm av -	166 230	169 555	172 946	176 405	179 933	183 531	187 202	190 946	194 765	198 660	202 633	353 718
Räntekostnad och amortering	596 310	594 887	593 453	592 008	590 552	589 085	587 606	586 117	584 616	583 103	581 578	573 773
Netto Kassaflöde	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	59 620	60 813	62 029	63 270	64 535	65 826	72 677
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	2,50%											
Inflationsantagande	2,0%											
Skatt	25 787 000	26 302 740	26 828 795	27 365 371	27 912 678	28 470 932	29 040 350	29 621 157	30 213 580	30 817 852	31 434 209	34 705 907
Föreningslån	19 877 000	19 776 527	19 674 948	19 572 246	19 468 405	19 363 405	19 257 229	19 149 859	19 041 275	18 931 459	18 820 390	18 245 559
Fastigheterna förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.												
KÄNSLIGHETSANALYS												
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
Årsavgift enligt ovanstående prognos	816 540	819 521	822 580	825 717	828 936	832 236	835 621	839 092	842 650	846 298	850 037	1 000 168
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	816 540	1 017 286	1 019 329	1 021 440	1 023 620	1 025 870	1 028 194	1 030 591	1 033 063	1 035 613	1 038 241	1 182 624
2. Dagens räntenivå - 1%	816 540	621 756	625 830	629 995	634 252	638 602	643 049	647 593	652 238	656 984	661 834	817 712
2. Dagens räntenivå +2%	816 540	1 214 012	1 214 033	1 214 143	1 214 345	1 214 640	1 215 031	1 215 519	1 216 106	1 216 794	1 217 586	1 353 160
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	816 540	821 723	827 095	832 659	838 423	844 392	850 573	856 972	863 597	870 453	877 549	1 067 365
2. Dagens inflationsnivå -1%	816 540	817 319	818 109	818 911	819 724	820 549	821 385	822 233	823 093	823 965	824 849	941 588
2. Dagens inflationsnivå +2%	816 540	823 926	831 653	839 736	848 190	857 028	866 268	875 925	886 016	896 559	907 573	1 144 344