

BRF Solrosen i Liesta

Organisationsnummer: 769636-5266

Ekonomisk plan

För bostadsrättsföreningen Solrosen i Liesta,
Norrtälje Kommun.

Huvudrubriker:

- Allmänna förutsättningar sid 2
- Beskrivning av fastigheten sid 3
- Kortfattad byggnadsbeskrivning sid 5
- Kortfattad rumsbeskrivning sid 6
- Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsplan sid 7
- Beräkning av kostnader år 1 sid 8
- Föreningens intäkter år 1 sid 9
- Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter sid 10
- Ekonomisk prognos år 1-16 sid 11
- Känslighetsanalys och nyckeltal sid 12
- Särskilda förhållanden sid 13

Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



Allmänna förutsättningar:

Bostadsrättsföreningen Solrosen i Liesta (769636-5266), Norrtälje Kommun, som registrerats 2018-07-25, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Under 2020-2021 skall bostadsrättsföreningen Solrosen i Liesta bygga 26 lägenheter, på fastigheten Norrtälje Liesta 1:70, i tvåplans flerbostadshus, komplementbyggnader samt 26 öppna p-platser. Avtal med entreprenören Roslagens Byggnadsentreprenad AB har upprättats för uppförande av föreningens byggnader.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under tredje kvartalet 2020. Första inflyttning beräknas till fjärde kvartalet 2020.

I april 2020 beräknas färdigställandegraden i projektet vara 30%.

Föreningen har den 15 oktober 2018 förvärvat samtliga aktier i Liesta Exploatering AB, 559158-9816, som då var ägare till fastigheten Norrtälje Liesta 1:70. Föreningen har erhållit lagfart för fastigheten 2018-11-15 och kommer under 2020 låta likvidera bolaget.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis, se särskilt 23 kap Inkomstskattelagen (199:1229), Regeringsrättens avgörande RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För de fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beskattning av ev skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet är 40 400 000 kronor. Den latent skatten löses ut om fastigheten, eller del därav, avyttras.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på fastighetsförvärv via aktiebolag, lösen av skuld samt entreprenadkontrakt. Driftkostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande bedömda förhållanden.

Bygglov har erhållits 2018-03-15.

Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske efter det att Bolagsverket registrerat planen och lämnat tillstånd för upplåtelse.

Insatsgaranti kommer att tecknas före upplåtelse av bostadsrätterna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Norrtälje Liesta 1:70
Adress:	Korsängsvägen 8 A-K och 10 A-Q, 762 91 Rimbo
Areal:	3 357 kvm.
Bostadsarea:	1 040 kvm
Lägenhetsförråd:	66 kvm i förråd för lägenheter och 26 kvm förråd i undercentralen.
Antal bostadslägenheter:	26 stycken
Servitut:	4 stycken servitut: Avlopp, till förmån för Liesta 1:70. Väg, till förmån för Liesta 1:70. Parkering, belastar Liesta 1:70. Ledningsservitut VA, förmån för Liesta 1:70 (nytt servitut, finns inte registrerat hos Lantmäteriet ännu).

Byggnadernas utformning

Två byggnadskroppar i två våningar med loftgångar.

Fristående förrådsbyggnad på gården, ett förråd till varje lägenhet. Fristående byggnad med tvättstuga, förråd och undercentral. Komplementbyggnaderna uppförs i trä med papptak. Närvarostyrd belysning och målad träpanel.

Parkeringsplatser

Totalt framställs 30 parkeringsplatser och 2 handikapp parkeringar. Grannfastigheten har rätt till 6 parkeringsplatser utan kostnad.

Gemensamma anläggningar

Byggnaderna är anslutna till kommunens ledningsnät för vatten, avlopp och el.

Vatten

Byggnaderna är anslutna till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp.

I en av komplementbyggnaderna finns en gemensam tvättstuga och i anslutning till den finns även undercentral och fastighetsförråd.

Värme och ventilation

Uppvärmning sker med bergvärme och vattenburen golvvärme.

Bergvärmecentral placeras i undercentralen.

Tele och bredband

Öppen fiberanslutning från Telia.

Teleuttag och bredband

Undercentral/elcentral i teknikrum. Gemensam elmätning för lägenhet samt fastighetsel i teknikrum.

Separat elmätning för förbrukningsel i samtliga lägenheter.

Posthantering

Postlådor placeras utomhus.

Belysning

Utföres i erforderlig omfattning på p-platser och gångvägar. Belysningsstolpar och ytterarmaturer styrs via ljusrelä/astro ur.

Sophantering

Inom föreningens fastighet kommer det att placeras en moluk, en storsäcksbehållare, för sophantering.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Avloppspumpstation.

Teknikskåp.

Anslutning för vatten och avlopp.

Grönytor, planteringar.

Grusade p-platser, grusade gångar.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING:

Grundläggning	Isolerad betongplatta på mark. Dräneringsledning av korrugerat plaströr.
Stomme	Lägenhetsskiljande väggar med dubbla trästommar, dubbel gips och isolering. Bjälklag av betong.
Yttertak	Takstolar med råspont, papp och takpannor. Hängrännor och stuprännor av plåt.
Ytterväggar	Prefab med trästomme. Målad träpanel.
Yttre miljö	Uteplatser med trädäck. Entrédel i bottenplan med trädgårdsplattor. Loftgångar med betongyta. Balkonger med betongyta. Räckan och loftgångstrappor av smide.
Innerväggar	Utförs med gips på regelstomme.
Ventilation	Husen ventileras och återvinns via enskilda ftx aggregat i respektive lägenhet. Går på hushållsel.
Värme	Uppvärmningen sker med bergvärme och radiatorer.
Vatten och avlopp	Anslutet till kommunens nät för vatten och avlopp. Föreningens abonnemang.
El	Anslutet till Norrtälje Energis nät. Föreningens abonnemang.
Fönster	Fönster och skjutdörrar i 3-glas med U-värde 1.2 av trä.
Entrédörr	Fabrikslackad entrédörr med ringklocka
Förråd	Takstolar med råspont och papp. Oisolerat förråd med in- och utvändigt belysning och eluttag.

Övrigt Ytterväggar i stående panel och lägenhetsskiljande väggar enligt BBR för brand och ljudkrav.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING:

2020051904467

Generellt Vit målat tak
Målade väggar samt kakel i bad/wc samt stänkskydd av kakel vid kök.
Parkettgolv samt klinker i bad/wc.
Vita släta innerdörrar.
Vita släta lister.
Fönsterbänkar av marmor.

Entré och hall Skjutdörrar med bakomliggande utrymme för klädförvaring.
El- och fibercentral i skåp.

WC/D Golvmonterad WC-stol
Drapperistång.
Handfat med kommod, spegel och ljusramp.
WC-pappershållare och krokar (2 st)
Takarmatur.
Plats för tvättmaskin enligt tillvalspaketet.

Rum Multimediauttag
Skjutdörr med utgång till balkong/uteplats

Kök Köksinredning med vita släta luckor med laminatbänkskiva.
Kyl/frys, spis med ugn, fläktkåpa med återvinningsfunktion.
Bänkbelysning under överskåp.

Sovrum/rum: Skjutdörrar med bakomliggande utrymme för klädförvaring (gäller ej 34 kvm lägenheterna). Se respektive lägenhet i bofakta.

Utvändigt Belysning samt eluttag vid entré och balkong/uteplats.
Trädgårdsplattor i entréplan.

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD:

Köpeskilling för aktier samt lösen av skuld	7 710 000 kr
Totalentreprenadkostnad inkl byggherrekostnader och moms	36 350 000 kr
Kassareserv	50 000 kr
Summa	44 110 000 kr

FINANSIERINGSPLAN:

Insatser	29 570 000 kr
Lån	14 540 000 kr
Summa:	44 110 000 kr

Ränta: 2,50 % *

Ränta första året: 363 500 kr

Fastigheten och byggnaderna är under entreprenadtiden försäkrade genom entreprenörens försorg. Efter slutbesiktning övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att fastigheten och byggnaderna är fullvärdesförsäkrade inklusive styrelseansvar.

Taxeringsvärdet är inte fastställt i dagsläget men beräknas till:

Beräknat taxeringsvärde är 11 300 000 kr varav 1 300 000 kr avser mark.

* Bedömd räntenivå vid slutplacering. Den överstiger räntenivån, enligt erhållen offert 2020-04-02, med 0,52% - enheter vid lika belopp med rörlig, 2- och 5- års bindningstid.

BERÄKNING AV KOSTNADER ÅR 1:

Vad gäller kalkylen nedan är denna baserad på normala kostnader för förvaltning och schablonmässiga grunder.

Kapitalkostnader

Ränta	363 500	
Amortering	181 750	
Summa kapitalkostnader		545 250 kr

Driftkostnader

Fastighetskötsel inkl snöröjning	80 000 kr
Uppvärmning via bergvärme	75 000 kr
Renhållning/sopor	35 000 kr
Försäkringar	25 000 kr
Förbrukningsmaterial	12 000 kr
Fastighetselförbrukning inkl tvättstuga	40 000 kr
Styrelse och mötesarvoden	25 000 kr
Revision & bokföring	45 000 kr
Vatten och avlopp tvättstuga	18 000 kr
Fastighetsstyrning	2 500 kr

Kostnader som fördelas mellan lägenheterna efter förbrukning

Preliminärt:

Elförbrukning, 26 lägenheter, ca 3 800 kr/år	98 800 kr
Vattenförbrukning, 26 lägenheter, ca 5600 kr/år	145 600 kr

Kostnaden för ovanstående poster är en uppskattning. Den verkliga kostnaden för elförbrukning och vatten varierar med hushållets sammansättning och vanor.

El och vatten mäts via undermätare och debiteras i efterskott.

Summa driftkostnader **601 900 kr**

Fastighetsavgift under uppförandeåret ingår i entreprenaden till och med fastställt värdeår. Därefter är föreningen befriad från fastighetsavgift i 15 år enligt nuvarande regler.

Avsättning yttre fond	50 kr per kvm	52 000 kr
Summa avsättning yttre fond		52 000 kr

Summa beräknade kostnader första året

1 199 150 kr

BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1:

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insats.

Intäkter

	<u>Belopp</u>	<u>Antal/kvm</u>	
Årsavgifter bostadsrätter per kvm	851	1040	884 550 kr
Preliminär årsavgift för hushållselförbrukning och vatten	235	1040	244 400 kr
Parkering (26 st, 90 % uthyrda)	250 kr/mån/plats		70 200 kr
Summa beräknade årliga intäkter			<u>1 199 150 kr</u>

REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER:

Lgh nr	Adress	Lgh yta	Insats kr	Andelstal insats*	Andelstal årsavgift**	Årsavgift exkl el (hushållsel) och vatten		Preliminär årsavgift för el(hushållsel) och vatten	
						per år	per mån	per år	per mån
1	10 A	50	1 395 000	4,71762%	4,80769%	42 526	3 544	9 400	783
2	10 B	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
3	10 C	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
4	10 D	48	1 245 000	4,21035%	4,61539%	40 825	3 402	9 400	783
5	10 E	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
6	10 F	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
7	10 G	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
8	10 H	50	1 395 000	4,71762%	4,80769%	42 526	3 544	9 400	783
9	10 J	50	1 395 000	4,71762%	4,80769%	42 526	3 544	9 400	783
10	10 K	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
11	10 L	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
12	10 M	50	1 295 000	4,37944%	4,80769%	42 526	3 544	9 400	783
13	10 N	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
14	10 O	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
15	10 P	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
16	10 Q	50	1 395 000	4,71762%	4,80769%	42 526	3 544	9 400	783
17	8 A	48	1 345 000	4,54853%	4,61539%	40 825	3 402	9 400	783
18	8 B	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
19	8 C	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
20	8 D	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
21	8 E	50	1 395 000	4,71762%	4,80769%	42 526	3 544	9 400	783
22	8 F	50	1 395 000	4,71762%	4,80769%	42 526	3 544	9 400	783
23	8 G	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
24	8 H	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
25	8 J	34	995 000	3,36490%	3,26923%	28 918	2 410	9 400	783
26	8 K	50	1 395 000	4,71762%	4,80769%	42 526	3 544	9 400	783
		1040	29 570 000	100,0000%	100,0000%	884 546			

884 550

Adress: Korsängsvägen, 762 91 Rimbo

* Avser lägenhetens andel av den totala insatsen i föreningen.

** Avser lägenhetens BOA i förhållande till föreningens totala BOA.

EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-16												
Brf Solrosen i Liesta												
År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
UTBETALNINGAR (tkr)												
Drifkostnader	358	365	372	380	388	395	403	411	419	428	436	482
Drifkostnader- Individuella	244	249	254	259	264	269	275	280	286	292	297	328
Ränta	364	359	354	350	345	341	336	332	327	323	318	295
Amortering	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
Fastighetsavgift												45
Summa	1148	1155	1162	1171	1179	1188	1196	1206	1214	1224	1234	1332
INBETALNINGAR (tkr)												
Årsavgifter exkl el och vatten	885	903	921	939	958	977	997	1017	1037	1058	1079	1191
Årsavgifter kr/kvm	851	868	885	903	921	940	958	978	997	1017	1037	1145
Övriga Inläkter - parkering	70	71	73	74	76	77	79	80	82	84	85	94
Prel årsavgift-Individuell	244	249	254	259	264	269	275	280	286	292	297	328
Summa	1199	1223	1247	1272	1298	1324	1350	1377	1405	1433	1462	1614
Årets överskott innan avsättning till yttre fond	51	68	85	102	119	136	154	172	191	209	228	282
Kassabehållning *	51	119	204	306	425	561	716	887	1078	1286	1514	2900
varav ackumulerad avsättning till yttre fond	52	105	159	214	271	328	387	446	507	569	637	972
Årets netto efter avsättning till yttre fond	0	15	31	46	63	79	96	112	130	146	164	212
Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningsunderlaget är byggnadernas andel av anskaffningskostnaden. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.												
Avskrivning byggnad	-303	-303	-303	-303	-303	-303	-303	-303	-303	-303	-303	-303
Bokföringsmässigt resultat	-70	-53	-36	-19	-2	15	33	51	70	88	107	206
Antaganden:												
Höjning årsavgift per år	2%											
Höjning hyror per år	2%											
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%											
Årlig höjning yttre fond	2%											
Räntenivå genomsnitt	2,50%											
* exkl. kassareserv												

KÄNSLIGHETSANALYS							
Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Snittränta i prognosen 2,50%				Inflation i prognosen 2,00%			
Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos exkl individuellt mätta poster respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos exkl individuellt mätta poster respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1%-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1%-enhet högre ränta	År	1%-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1%-enhet högre inflation
1	711	851	991	1	851	851	851
2	730	868	1006	2	864	868	872
3	730	885	1021	3	877	885	892
4	749	903	1038	4	890	903	915
5	786	921	1054	5	904	921	938
6	809	940	1071	6	918	940	961
11	915	1037	1159	11	992	1037	1086
16	1031	1145	1259	16	1072	1145	1228

Nyckeltal

1	Anskaffningsvärde (BOA)	42 413 kr/kvm	BOA
2	Insatser	28 433 kr/kvm	BOA
3	Lån	13 981 kr/kvm	BOA
4	Årsavgift	851 kr/kvm	BOA
5	Driftkostnader	344 kr/kvm	BOA
6	Enskild drift *	235 kr/kvm	BOA
7	Avsättning underhåll	50 kr/kvm	BOA
8	Avsättning underhåll + amortering	225 kr/kvm	BOA

* preliminär kostnad per kvm för vatten och elförbrukning.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN:

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits, eller om styrelsen beslutar annorlunda.
2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande områden i gott skick.
3. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
4. Bostadsrättsinnehavaren uppmanas att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
5. Varje medlems elförbrukning och vattenförbrukning mäts och kostnaderna för dessa poster kommer att fördelas enligt den enskilda lägenhetens förbrukning. Elförbrukningen och vattenförbrukningen kommer att tilläggas månadsavgiften en månad i efterskott.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
7. Vid bostadsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Norrtälje 2020-04-22

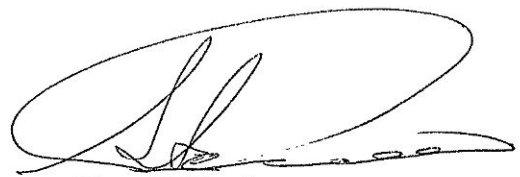
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLROSEN I LIESTA



Sören Karlsson



Tommy Kärlin



Gösta Colliander

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Solrosen i Liesta, org.nr. 769636-5266, Norrtälje kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2020-04-22, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

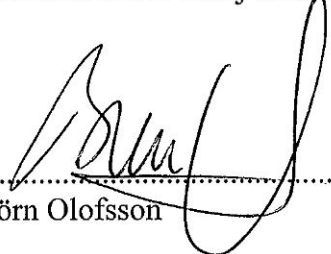
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

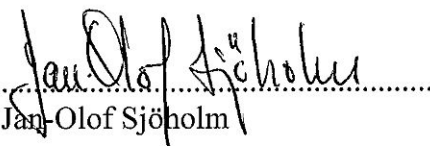
Vi har ej besökt fastigheten då vi bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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

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

Stockholm den 4 maj 2020


.....
Björn Olofsson


.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-05-04 för Brf Solrosen i Liesta

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2018-07-25
Föreningens Stadgar registrerade 2018-07-25
Fastighetsinfo för Norrtälje Liesta 1:70, 2020-04-01
Köpebrev, 2018-08-30
Avtal om överlåtelse av aktier, 2018-10-15
Nybyggnadskarta
Ritningar
Bygglov, 2018-03-15
Totalentreprenadkontrakt, 2018-08-16
Bankoffert, 2020-04-02
Beräkning taxeringsvärde- Hyreshus 2019-2021
Mäklarutlåtande, 2020-04-30