

Ekonomisk Plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bagaren i Rimbo, Norrtälje kommun, Org.nr: 769636-5746.

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk likviditetsprognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

Bilaga: Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg.



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bagaren i Rimbo, organisationsnr: 769636-5746, som registrerats hos Bolagsverket den 13 augusti 2018 har enligt stadgarna, registrerade 2019-12-13, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Norrtälje Bagaren 3, genom att först förvärva ett fastighetsägande bolag för att sedan förvärva fastigheten från det bolaget genom så kallad underprisöverlåtelse. Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr. Anskaffningsvärdet är preliminärt beräknat. I det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för skattepliktig vinst.

Föreningen har tecknat ett totalentreprenadavtal för renovering av befintlig byggnad samt uppförande av gårdshus. De båda byggnaderna ligger så att ändamålsenlig samverkan kan uppnås. Befintlig byggnad är för närvarande tomställd.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Roslagens Sparbank.

Upplåtelse beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos skatteverket. Inflyttning beräknas ske med start i juni månad 2020.

Avtal har tecknats mellan Rimbo Bagaren 3 AB och Brf Bagaren i Rimbo där Rimbo Bagaren 3 AB åtar sig att förvärva ej upplåtna bostadsrätter.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Bagaren 3
Adress:	Uppsalavägen 5, 762 31 Rimbo
Fastighetens areal:	1,292 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Detaljplan:	0188-P83/1208
Bygglov:	Beviljat bygglov 14 mars 2018, 14 augusti 2018, 9 oktober 2019 samt 12 mars 2020
Antal byggnader:	2

Byggnadsår:	Huvudbyggnaden uppfördes 1929, byggdes ut 1946 samt renoverades 2020. Gårdshuset nybyggs 2020.
Husets utformning:	Huvudbyggnaden utgör ett flerfamiljshus om två våningar med inredd vind. Gårdshuset utgör ett flerfamiljshus om två våningar.
Antal bostadslägenheter:	Bostadshusen kommer innehålla 13 lägenheter fördelat på 3 ettor, 8 tvåor, 1 trea samt 1 fyra.
Antal lokaler:	Byggnaderna kommer inte innehålla någon hyreslokal
Total lägenhetsarea:	685 kvm
Parkering:	8 öppna bilplatser

Gemensamma anordningar:

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till lokal anläggning för grundvattenvärme. Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i undercentral i källaren i Huvudbyggnaden. Vattenburet radiatorsystem. Kombinerat fastighetsnät för bredband, telefoni och TV.

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning. Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Utrymme för väg: Last. Aktbeteckning: 0188-95/77.1
- 2) Vattenledning mm: Last. Aktbeteckning: 01-IM1-78/2677.1

Fastigheten kommer även belastas av ett servitut (last) för parkeringsplatser.

Kortfattad byggnadsbeskrivning, anger Huvudbyggnad (om Gårdshus skiljer anges det inom parentes):

Grundläggning:	Platta på mark med källare (Gårdshus: platta på mark)
Bjälklag/stomme:	Trä/stål
Yttertak:	Plåt (Gårdshus: papp)
Fönster/fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Säkerhetsdörrar i trä
Fasad:	Puts (Gårdshus: trä)
Balkonger:	Trä/stålkonstruktion med räcke i smide
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Värme:	Grundvattenvärme, vattenburet system med radiatorer. Golvvärme i badrum samt i vindslägenheter
Trapphus:	Trä
Lägenhetsförråd:	Finns ett förråd per lgh i källare i Huvudbyggnad
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät

El: Fastighetsmätare i elcentral samt individuella mätare för varje lägenhet

Sophantering: Återvinningskärl finns i anslutning till fastigheten

Övrigt: Indraget fiber med möjlig anslutning av bredband, telefoni och TV i varje lägenhet

Kortfattad rumsbeskrivning:

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat	Fönsterbänk i trä
Kök	Ekparkett/Plastmatta	Vitmålat/kakel	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat	Garderob enligt ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad dels genom en fastighetsförsäkring samt genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade. Föreningen har erbjudits försäkringsoffert från Länsförsäkringar, i denna försäkring ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

C. Kostnad för föreningens förvärv

På fastigheten renoveras befintlig byggnad (Huvudbyggnaden) om två våningar plus inredd vind samt uppförs ett Gårdshus om två våningar, med totalt 13 lägenheter. Bostadslägenheterna upplåts med bostadsrätt.

För byggnationen, helrenovering av Huvudbyggnaden samt nybyggnad av Gårdshuset, har föreningen ingått avtal om totalentreprenad med H. Aronsson Byggnads AB. H. Aronsson Byggnads AB har tecknat en fullgörandeförsäkring som säkerhet för H. Aronsson Byggnads ABs förpliktelser enligt totalentreprenadavtalet. Föreningen är beställare av entreprenaden. Slutbesiktning av hela entreprenaden beräknas att ske från och med maj 2020 till och med augusti 2020.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

I det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet uppgår till ca 7 mkr. Färdigställt bedöms skattemässigt värde till 23mkr.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till cirka 3,977,000 kr.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling aktiebolag & fastighet, inkl entreprenad ¹	29 978 581
Lagfart	61 144
Pantbrev	71 525
Summa förvärvskostnad²	30 111 250

¹ varav kostnad för entreprenad uppgår till 16,614,753kr

² i föreningen lämnas även en likviditetsreserv om 50,000kr

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹	Räntesats ¹	Räntor ²	Amortering ³
Roslagens sparbank	5 000 000	5 år	2,09%	104 500	62 500
Roslagens sparbank	4 076 250	5 år	2,09%	85 194	50 953
Summa lån	9 076 250			189 694	113 453

Insatser och upplåtelseavgifter⁴ 21 085 000

Summa finansiering 30 161 250

¹Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total lånetid beräknas till 80 år. Säkerhet för lånen är pantbrev.

²Vid ränteberäkningen i ovan tabell antas första årets räntor

³Amortering på lånen beräknas kunna göras baserat på en låneperiod om 80 år

⁴Insatsema och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall, år 1

Uppvärmning	43 155
Fastighetsel	14 385
Vatten och avlopp	10 275
Fastighetsskötsel och Löpande uh	51 375
Renhållning och snöröjning	23 975
Försäkring	20 208
Styrelsearvoden och revision	15 000
Ekonomisk förvaltning	25 000
Övrigt underhåll	22 605
Summa Driftkostnader	225 978

Övriga kostnader, år 1

Egen VA-förbrukning (13 lgh)	75 400
Summa beräknade kostnader, år 1	301 378

Intäkter, år 1

Årsavgifter	505 090
Tillägg egen VA	75 400
Hyror parkeringsplatser	28 800
Summa intäkter	609 290

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning.

Föreningen tillämpar redovisningsprinciper i enlighet med K2. Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden, vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat med ej likviditeten. Föreningen bedöms göra en årlig avskrivning om 1% planenligt på byggnadens bokförda värde, dvs ca 250tkr per år.

Driftkostnaderna är beräknade på schablonmässiga grunder med normala kostnader för förvaltning, normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

Föreningen är skattebefriad från fastighetsavgift i 15 år från byggnadsår då föreningen nyproducerar bostadsrätter/lägenheter.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	43 958
Belåning per kvm BOA, år 1	13 250
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA	30 781
Driftkostnader per kvm BOA, år 1	440
Årsavgift per kvm BOA, år 1 (snitt)	737
Kassaflöde per kvm BOA, år 1	7
Avsättning underhållsfond per kvm BOA, år 5	30
Avskrivningar per kvm BOA, år 1	304

G. Lägenhetsförteckning

Mätning av lägenheterna har gjorts på ritning. Till samtliga lägenheter hör ett förråd som anvisas av föreningen.

Årsavgifterna fördelas efter andelstal enligt stadgarna.

Lgh nr	Lgh.bet	Typ	Area	Insats	Upplåtelse-avgift	Summa Insats & Upplåtelseavgift	Andelstal, insats	Årsavgift exkl. egen VA		Preliminär kostnad egen VA	
								Per år	Per månad	Per år	Per månad
1	A:02:01	4:a	127	2 537 662	437 338	2 975 000	13,82922%	69 850	5 821	10 427	869
2	A:02:02	2:a	64	1 813 602	111 398	1 925 000	9,88339%	49 920	4 160	7 452	621
3	A:03:01	2:a	54	1 530 226	244 774	1 775 000	8,33911%	42 120	3 510	6 288	524
4	A:03:02	3:a	64	1 813 602	261 398	2 075 000	9,88339%	49 920	4 160	7 452	621
5	A:03:03	1:a	26	736 776	188 224	925 000	4,01513%	20 280	1 690	3 027	252
6	A:01:01	2:a	55	1 558 564	136 436	1 695 000	8,49354%	42 900	3 575	6 404	534
7	A:01:02	2:a	44	1 246 851	178 149	1 425 000	6,79483%	34 320	2 860	5 123	427
8	A:01:03	2:a	51	1 445 214	129 786	1 575 000	7,87582%	39 780	3 315	5 938	495
9	A:01:04	2:a	42	1 190 176	184 824	1 375 000	6,48597%	32 760	2 730	4 890	408
10	B:01:01	1:a	34	963 476	211 524	1 175 000	5,25055%	26 520	2 210	3 959	330
11	B:01:02	2:a	45	1 275 189	219 811	1 495 000	6,94926%	35 100	2 925	5 240	437
12	B:02:01	1:a	34	963 476	211 524	1 175 000	5,25055%	26 520	2 210	3 959	330
13	B:02:02	2:a	45	1 275 189	219 811	1 495 000	6,94926%	35 100	2 925	5 240	437
685				18 350 000	2 735 000	21 085 000	100,00000%	505 090	42 091	75 400	6 283

H. Ekonomisk likviditetsprognos

Prognosförutsättningar

Area, total	685
varav BOA	685
varav LOA	0

Antal lägenheter	13
Antal parkeringsplatser	8
Intäkt per p-plats/månad	300
Avgift per BOA	737
Driftkostnad per BOA	440
Tillägg egen VA	110
Periodiskt underhåll	30

Likviditetsprognos

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16	
Inflation avgifter	0%	0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Inflation parkeringsavgift	0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Inflation (kostnader)	0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Bankränta	2,09%	2,09%	2,09%	2,09%	2,09%	2,09%	2,09%	2,09%	Snitt 2,09%

Likviditetsprognos

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
IB Likvida medel	50 000	54 766	57 959	69 603	89 819	118 731	280 178	666 829
Intäkter årsavgifter	505 090	505 090	515 192	525 496	536 006	546 726	603 629	666 456
Tillägg egen VA	75 400	76 908	78 446	80 015	81 615	83 248	91 912	101 478
Intäkter parkeringar	28 800	29 376	29 964	30 563	31 174	31 798	35 107	38 761
Summa inbetalningar	609 290	611 374	623 601	636 074	648 795	661 771	730 649	806 695
Drift	-301 378	-307 405	-313 553	-319 824	-326 221	-332 745	-367 377	-405 614
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-11 931
Avsättning underhåll	0	0	0	0	0	-22 689	-25 050	-27 658
Ränta	-189 694	-187 322	-184 951	-182 580	-180 209	-177 838	-165 982	-154 126
Amortering	-113 453	-113 453	-113 453	-113 453	-113 453	-113 453	-113 453	-113 453
Summa utbetalningar	-604 524	-608 181	-611 958	-615 857	-619 883	-646 725	-671 863	-712 782
Kassaflöde	4 766	3 193	11 644	20 216	28 912	15 046	58 786	93 913
UB Likvida medel	54 766	57 959	69 603	89 819	118 731	133 777	338 964	760 741

Då befintlig byggnad är totalrenoverad och gårdshuset är nybyggd görs ingen avsättning för planerat underhåll under de första fem åren. Därefter sker avsättning till fonden för yttre underhåll i enlighet med antagen underhållsplan.

I. Känslighetsanalys

Huvudalternativ enligt Ekonomisk prognos

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Nettoutbetalningar ¹	500 324	501 897	503 548	505 280	507 093	531 680	544 844	572 543
Nettoutbetalningar SEK/kvm/år	730	733	735	738	740	776	795	836

¹ Nettoutbetalningar = Utbetalningar - inbetalningar parkering - Inbetalningar egen VA

Huvudalternativ men med låneränta + 1 procentenhet

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Nettoutbetalningar ¹	591 087	591 525	592 041	592 638	593 318	616 769	624 261	646 287
Nettoutbetalningar SEK/kvm/år	863	864	864	865	866	900	911	943
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift*	18%	18%	17%	17%	16%	16%	13%	11%

Huvudalternativ men med inflation + 1 procentenhet

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Nettoutbetalningar ²	502 296	503 908	505 599	507 372	509 228	534 084	547 498	575 473
Nettoutbetalningar SEK/kvm/år	733	736	738	741	743	780	799	840
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift*	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%

*Utifrån bostadsrättsföreningens Nettoutbetalningar

Handwritten signatures and initials.

Huvudalternativ men med låneränta + 2 procentenheter	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Nettoutbetalningar ¹	681 849	681 153	680 535	679 997	679 542	701 859	703 678	720 032
Nettoutbetalningar SEK/kvm/år	995	994	993	993	992	1 025	1 027	1 051
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift*	36%	35%	34%	33%	32%	31%	26%	22%
Huvudalternativ men med inflation + 2 procentenhet	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Nettoutbetalningar ²	504 268	505 919	507 651	509 465	511 362	536 487	550 152	578 403
Nettoutbetalningar SEK/kvm/år	736	739	741	744	747	783	803	844
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift*	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,9%	0,9%	0,9%

*Utifrån bostadsrättsföreningens Nettoutbetalningar

J. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
2. Bostadsrättsinnehavaren 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. Bostadsrättsinnehavarna tecknar själva abonnemang för hushållsel samt hemförsäkring, kostnader för hushållsel och hemförsäkring ingår inte i avgiften. Kostnaden per lägenhet för hushållsel uppskattas till ca 2,500kr per år och för hemförsäkring ca 1,500kr per år, även om den faktiska kostnaden varierar med hushållets sammansättning och vanor.
5. På fastigheten pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i projektet är avslutad. Någon rätt för bostadsrättsinnehavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
6. Bostadsrättsinnehavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin uteplats.

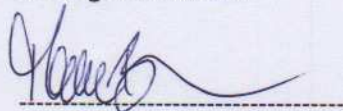
Bostadsrättsföreningen har indraget fiber via IP Only för anslutning av bredband, telefoni och TV.

Kostnaden för varmvatten ingår inte i årsavgiften utan debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt. Den faktiska kostnaden för detta varierar med hushållets sammansättning och vanor.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Norrtälje, 13 mars 2020

Brf Bagaren i Rimbo



Manne Berger



Helena Sahlborn



Daniel Fornbrandt



Tomas Persson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Bagaren i Rimbo*, organisationsnummer 769636-5746, daterad 2020-03-13 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.

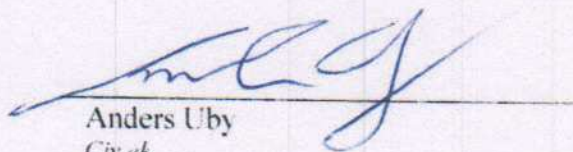
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2020-03-18



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:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärde
Bygglov Norrtälje kommun, 2017-08-07 m fl
Plan- och fasadritningar samt situationsplan
Aktieöverlåtelseavtal, 2020-03-16
Totalentreprenadavtal, H. Aronsson Byggnads AB, 2019-10-18,
Bankoffert, Roslagens Sparbank, 2020-02-11
Försäkringsoffert Länsförsäkringar Stockholm, 2020-02-07