



Ekonomisk plan

För Bostadsrättsföreningen Stenby park 1 i Eskilstuna

Organisationsnummer: 769638-4028

Innehåll

A	Allmänna förutsättningar	2
B	Beskrivning av fastigheten	3
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D	Finansieringsplan, preliminär	4
E	Nyckeltal	5
F	Förteckning över lägenheterna	6
G	Beräkning av föreningens intäkter, kostnader och utbetalningar	7
H	Ekonomisk prognos	8
I	Känslighetsanalys	8
J.	Särskilda förhållanden	9

Handwritten signature and initials in blue ink.

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stenby park 1 i Eskilstuna med organisationsnummer 769638-4028 har registrerats hos Bolagsverket 2020-02-12.

Projektet har arbetsnamnet Stenby Park 1 och marknadsförs under namnet Stenby park 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat fastigheten Eskilstuna Lejonsvansen 1 genom köp av ett aktiebolag som ägt fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Bolaget ska säljas tillbaka till Blåeld Holding AB eller likvideras varefter byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den latent skatten bedöms till cirka 2 Mkr.

Bostadsrättsföreningen uppför 14 rad-, par och kedjehus i två plan.

Föreningen kan komma att utökas genom fusion med Bostadsrättsföreningen Stenby Park 2 i Eskilstuna inom projektet Stenby park. Andelstalen har satts så att dessa inte ska behöva ändras vid en fusion.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för projektet. Som säkerhet för återbetalning av insatser och upplåtelseavgifter, enligt med 4 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614) har insatsgarantiförsäkring tecknats med Gar-Bo Försäkring AB.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Signum Holding AB, 556962-2201, har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktning, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

Byggstart var våren 2021. Upplåtelse är beräknad till oktober 2021 och inflyttning mars månad 2022.

Handwritten signature
Handwritten mark

B Beskrivning av fastigheten

Fastighet: Eskilstuna Lejonsvansen 1.

Fastigheten innehas med äganderätt och har andel i en gemensamhetsanläggning som omfattar markparkering med tillfart.

Adress: Stenkolsgatan 2 –14, Eskilstuna.

Tomtarea: 3.603 kvm

Bostadsarea: ca 1.185 kvm

Bilparkering 14 parkeringsplatser på mark vid eget hus eller på gemensam parkering.

Byggnadernas
utformning:

Byggnaderna består av 14 rad-, par- och kedjehus i 2 plan fördelat på 8 hus á 65 kvm, 2 hus á 95 kvm, 3 hus 114 kvm samt 1 hus 133 kvm, samtliga med tillhörande förråd. Byggnaderna ska uppföras i trä.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund Betong

Stomme Trä

Yttervägg/fasad Trä

Yttertak Papp

Fönster 3-glasfönster, fasta och öppningsbara.

Dörrar Entrédörr av trä

Uppvärmning Vattenburen golvvärme via frånluftvärmepump kombinerad med FTX.

Vatten/avlopp Driften betalas av Bostadsrättsföreningen.

El Individuell anslutning. Driften betalas av Bostadsrättshavaren

IT Individuell anslutning. Driften/abonnemanget betalas av Bostadsrättshavaren.

Ventilation FTX-ventilation.

Kök Komplet kök med vitvaror (induktionshäll, ugn, diskmaskin, kyl och frys).

Sanitär tur. Tvättmaskin och torktumlare.

Golv Klinker och trägolv (13-15 mm).

80 l/m
103

C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad produktionskostnad inkl. mervärdesskatt, anslutningsavgifter, tomtkostnader, lagfarts- och inskrivningskostnader, byggherrekostnader m.m. 46 935 000 kr

Likviditet reserv 25 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 46 960 000 kr

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för dess fastigheter. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till cirka 22 Mkr.

D Finansieringsplan, preliminär

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid (1)	Räntesats (2)	Räntor (3)	Amortering (4)
Lån	14 500 000	Rörligt	1,89%	274 050	161 100
Summa lån	14 500 000	Rörligt	1,89%	274 050	161 100
Insatser	32 460 000				
Upplåtelseavgifter	0				
Summa finansiering	46 960 000				

1) Ränteläget vid tidpunkten för slutplacering avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen är pantbrev.

2) Räntesatsen för lånen är satta 0,8 procentenheter högre än senaste bankoffert. Långsiktigt ränteantagande framgår av prognosen.

3) Vid ränteberäkning har hänsyn tagits till amorteringar.

4) Amorteringen beräknas enligt rak amortering 90 år.

Handwritten signature and initials in blue ink.

E Nyckeltal

Anskaffningskostnad inkl. kassa	39 629 kr / m ² BOA
Belåning, år 1 lån genomsnitt	12 236 kr / m ² BOA
Driftskostnader	105 kr / m ² BOA
Enskild driftkostnad	156 kr / m ² BOA
Årsavgift, år 1	532 kr / m ² BOA
Insatser	27 392 kr / m ² BOA
Avsättning underhållsfond, år 1	45 kr / m ² BOA
Avskrivning	329 kr / m ² BOA
Amortering	136 kr / m ² BOA

ku
07

F Förteckning över lägenheterna

Nr	Area	Insats kr	Årsavgift *) kr	Andelstal (**)
1	65	1 790 000	34 557	5,4852
2	65	1 790 000	34 557	5,4852
3	65	1 790 000	34 557	5,4852
4	65	1 790 000	34 557	5,4852
5	133	3 490 000	70 709	11,2236
6	114	3 090 000	60 608	9,6203
7	114	3 090 000	60 608	9,6203
8	65	1 890 000	34 557	5,4852
9	65	1 890 000	34 557	5,4852
10	65	1 790 000	34 557	5,4852
11	65	1 790 000	34 557	5,4852
12	95	2 590 000	50 507	8,0169
13	95	2 590 000	50 507	8,0169
14	114	3 090 000	60 608	9,6203
101	0	Avrundning	0	0,0001
S:a	1 185	32 460 000	630 000	100,0000

*) Utöver årsavgift tecknar bostadsrättshavarna eget elabonnemang, beräknat från 4.300 Kwh och år (6.000 kr/år) för 65 kvm-lägenhet till 8.900 kWh (12.500 kr/år) för 133 kvm-lägenhet. Avtal för hushållssopor tecknar lägenhetsinnehavaren själv med Eskilstuna Energi & Miljö (2.917 kr/år). Abonemang för operatör öppen fiber får lägenhetsinnehavaren själv teckna, beräknad kostnad från c:a 200 kr/månad

**) Andelstalen är satta med lägenheternas area som utgångspunkt.

83
80 km

G Beräkning av föreningens intäkter, kostnader och utbetalningar**Intäkter**

Årsavgifter	630 000 kr
-------------	------------

Summa Intäkter	630 000 kr
-----------------------	-------------------

Kostnader/Utbetalningar

Räntor	274 050 kr
--------	------------

Amortering	161 100 kr
------------	------------

Driftskostnader; vatten, administration samt el för gemensamma utrymmen.	95 000 kr
--	-----------

Hushållssopor, lägenhetsinnehavare tecknar eget abonnemang	0 kr
--	------

Brand- , husförsäkring	19 000 kr
------------------------	-----------

Bredband/telefoni , lägenhetsinnehavare tecknar eget abonnemang	0 kr
---	------

El för respektive lägenhet beskostas via eget abonnemang.	0 kr
---	------

Oförutsedda kostnader.	10 000 kr
------------------------	-----------

Summa driftkostnader	124 000 kr
-----------------------------	-------------------

Fastighetsskatt /fastighetsavgift.

Föreningen betalar ingen fastighetsavgift de första femton (15) åren. År	0 kr
--	------

16 bedöms avgiften vara 160 611 kronor.

Avsättning underhåll, 45 kr/m2 BOA .	53 325 kr
--------------------------------------	-----------

Summa utbetalningar och avsättningar	612 475 kr
---	-------------------

Årets överskott	17 525 kr
-----------------	-----------

Upplysning; Avskrivningsplan

Avskrivningsunderlag: 39.000.000 kr

Planenlig avskrivning 100 år. Linjär avskrivning tillämpas. avskrivningsunderlaget är byggnadens anskaffningsvärde. Avskrivningskostnaderna kan komma att överstiga föreningens amorteringar. Detta påverkar inte det likvida utfallet enligt Ekonomisk plan. Dock kan det påverka det bokföringsmässiga resultatet. Det är föreningens styrelse som har att förelägga föreningsstämman förslag på hur, i så fall, en sådan kostnadspost skall hanteras.

För redovisningen kommer regelverk K2 att användas.

DB
80 / 100

H Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Intäkter / Inbetalningar									
Årsavgifter	630 000	642 600	655 452	668 561	681 932	695 571	752 908	767 966	864 855
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	630 000	642 600	655 452	668 561	681 932	695 571	752 908	767 966	864 855
Kostnader/Utbetalningar									
Räntekostnader	274 050	271 005	283 556	280 334	318 679	314 974	326 253	322 225	302 088
Amorteringar	161 100	161 100	161 100	161 100	161 100	161 100	161 100	161 100	161 100
Driftkostnader	124 000	126 480	129 010	131 590	134 222	136 906	148 191	151 155	166 888
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	160 611
Avsättning, Yttre fond	53 325	54 392	55 479	56 589	57 721	58 875	63 728	65 003	71 768
Summa	612 475	612 977	629 145	629 613	671 721	671 855	699 272	699 483	862 454
Årets överskott	17 525	29 623	26 307	38 948	10 211	23 716	53 636	68 483	2 401
Uttag från yttre fond	0	0	0	0	0	0	550 000	0	0
Ackumulerad fondsavsättning	53 325	107 717	163 196	219 785	277 505	336 381	33 894	98 897	443 940
Ackumulerad amorteringar	161 100	322 200	483 300	644 400	805 500	966 600	1 611 000	1 772 100	2 577 600
Låneskuld	14 500 000	14 338 900	14 177 800	14 016 700	13 855 600	13 694 500	13 050 100	12 889 000	12 083 500
Kassabehållning inkl. fond	95 850	179 865	281 651	357 188	425 120	507 712	332 786	466 272	1 240 516
Avskrivningar	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000
Bokföringsmässigt resultat	-211 375	-199 277	-202 593	-189 952	-218 689	-205 184	-175 264	-160 417	-226 499
Ackumulerat resultat	-211 375	-410 652	-613 245	-803 196	-1 021 885	-1 227 069	-2 015 108	-2 175 524	-2 890 824
Föresättningar									
Årsavgifterna höjs per år med:	2,0%								
Driftkostnaderna höjs per år med:	2,0%								
Fondsavsättning	45:-/BOA								
Ränta på kassan är satt till:	0,00%								
Antagen inflation:	2,00%								
Amortering:	90 år								
Amortering, höjning per år:	0,00%								
Ränteantagande	1,89%	1,89%	2,00%	2,00%	2,30%	2,30%	2,50%	2,50%	2,50%
Extra avgiftshöjning		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%

Avskrivningar

Föreningens årsavgifter ska täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar.

Av den anledningen har kassaflödet redovisats istället för det bokföringsmässiga resultatet.

För information har avskrivningsbeloppet dock redovisats.

Periodiskt underhåll

Byggnaden har träfasad och en ommålning kaskylas för år 10.

I Känslighetsanalys

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Huvudalternativ									
Årsavgift totalt	630 000	642 600	655 452	668 561	681 932	695 571	752 908	767 966	864 855
Årsavgift, kr/m ²	532	542	553	564	575	587	635	648	730
Alternativ									
Räntesats + 2 %									
Årsavgift totalt	920 000	929 378	939 008	948 895	959 044	969 461	1 013 910	1 025 746	1 106 525
Årsavgift, kr/m ²	776	784	792	801	809	818	856	866	934
Inflation + 1 %									
Årsavgift totalt	630 000	644 373	659 087	674 150	689 571	705 358	772 357	790 118	902 465
Årsavgift, kr/m ²	532	544	556	569	582	595	652	667	762

ku
R
B

J. Särskilda förhållanden

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrätts-havarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsätt-ningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bo-stadsrätt i föreningens hus betalas dessutom en årsavgift i enlighet med föreningens stad-gar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att mot-svara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt amorteringar och avsätt-ning till fonder.
2. Inom föreningen ska avsättning för fastighetsunderhåll göras med ett belopp motsvarande minst 45 kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA). Om föreningen har en underhålls-plan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och mark i gott skick.
4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bo-stadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
5. Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid förening-ens upplösning.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräk-nade kostnaderna och intäkterna m.m. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

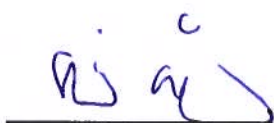
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnaderna och intäkterna m.m. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Bostadsrättsföreningen Stenby park 1 i Eskilstuna

Stockholm 2021-09-13


Ebba Bellander


Kjell Martinsson


Stig Sjöberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Stenby park 1 i Eskilstuna med org.nr 769638-4028, 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.

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

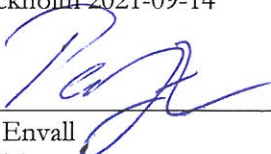
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-09-14


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB


Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-09-13

Stadgar för Brf Stenby park 1 i Eskilstuna dat. 2020-02-12

Registreringsbevis för Brf Stenby park 1 i Eskilstuna

Bygglov dat. 2020-09-10

Entreprenadkontrakt avseende uppförande av 14 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Lejonsvansen 1, Eskilstuna kommun, tecknat mellan LMR Byggnads AB och Brf Stenby park 1 i Eskilstuna, dat. 2021-02-01

Accept - leverans dat. 2021-02-01

Garanti från Signum Fastigheter till Brf Stenby park 1 i Eskilstuna avseende entreprenadkontrakt och leveransavtal tecknat genom accept enligt ovan och dat. 2021-02-01

Aktieöverlåtelseavtal tecknat mellan Stenby Park Holding AB och Brf Stenby park 1 i Eskilstuna gällande aktierna i Stenby Park 1 AB dat. 2020-12-14

Offert gällande finansieringen av Brf Stenby park 1 i Eskilstuna dat. 2021-08-26

Garanti osålda lägenheter dat. 2020-09-01

Accept av bankoffert dat. 2021-08-26

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

B2