

Upprättad 2025-02-21

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Palandergatan 33-37
Organisationsnr. 769642-6225

Kommun: Stockholm

NYCKELTAL

Köpeskilling	44 627 kr / m ² Area
Förvärvskostnad	45 455 kr / m ² Area
Insatser bostäder (genomsnitt)	56 458 kr / m ² Boarea
Insatser lokal	12 000 kr / m ² Lokalarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	3 264 kr / m ² Area
Föreningslån enl. ekonomisk plan	8 902 kr / m ² Area
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1 %)	1 080 kr / m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	991 kr / m ² Boarea
Hysesintäkter per kvadratmeter uthyrd area	118 kr / m ² Area
Kassaflöde	30 kr / m ² Area
Amortering	- kr / m ² Area
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	288 kr / m ² Area
Driftskostnader	561 kr / m ² Area
Tomträttsavgäld	121 kr / m ² Area
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	4,75 %

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Nyckeltal	1
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Övrig fastighetsinformation	5
TAXERINGSVÄRDE	6
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	6
FINANSIERINGSPLAN	6
Medlemmars insats	6
Lån i föreningen	6
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	7
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	8
Avskrivningar	8
Avsättning Fond yttre underhåll	8
Årsavgifter	8
Föreningens lån	8
Ränteöverskott	8
Fastighetsförsäkring	8
Beräkning förmånsskatt	8
LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
EKONOMISK PROGNOSE & KÄNSLIGHETSANALYS I och II	10
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11
INTYG EKONOMISK PLAN	12
BILAGOR	
Teknisk besiktning	
Fastighetsutdrag	
Intyg från Boverket	

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Palandergatan 33-37, org. nr. 769642-6225, och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen 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.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2024-09-26

Fastighetsägaren till fastigheten Barkborren 6 i Stockholms kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Palandergatan 33-37 i Johanneshov nedan kallad fastigheten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden.

Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av fastighetens bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Bostadsrättsföreningen kommer att bli skattemässigt ökta.

Konsekvensen för föreningen att den klassas som skattemässigt ökta är att verkliga intäkter redovisas med avdrag för verkliga kostnader, dock att föreningen på intäktssidan skall redovisa hyra enligt schablon och att avdrag för värdeminskningssavdrag får ske. Föreningens eventuella vinster beskattas med 20,6 %. För privatpersoner som äger bostadsrätt innebär det en förmånsbeskattning som beräknas genom skillnaden mellan årshyran och årsavgiften. Beloppet beskattas i inkomstlaget kapital.

Den lokal för musikstudio som finns i byggnaderna utgör närmare hälften av den totala arean i byggnaderna. I upplåtelseavtalet för lokalen planeras att denna i framtiden bli ges möjlighet att konvertera hela eller delar av lokalen till bostäder. En sådan konvertering skulle kunna innebära att bostadsrättsföreningen blir skattemässigt äkta.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Rak Systems 2024-05-28.

Besiktningsprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

Denna plan förutsätter ett föreningsengagemang från medlemmarna såsom styrelsearbete m.m.

Förvärv av fast egendom

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vars enda tillgång utöver det egna kapitalet (aktiekapital) är fastigheten. Direkt efter det att bostadsrättsföreningen förvärvat aktierna kommer fastigheten att föras över i bostadsrättsföreningen från aktiebolaget via transportköp, varefter aktiebolaget kommer att likvideras genom säljarens försorg och på säljarens bekostnad.

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens överenskomna värde minus fastighetens bokförda värde (utan avdrag för latent skatteskuld) plus bolagets egna kapital (initial kassa om 25 000 kronor.)

Efter föreningens förvärv av aktierna kommer fastigheten, genom underprisöverlåtelse, transporteras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget avyttras för likvidation.

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.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren, dock med ett lägre skattemässigt anskaffningsvärde.

Skattemässigt restvärde 7 666 950 kr per 2024-12-31

Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Bostadslägenheterna kommer på föreningens tillträdesdag att vara vakanta. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Upplåtelse och tillträde planeras till kvartal 2 år 2025.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Hyreshus bestående av källare och tre våningar med bostäder och lokal.

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Fastighetsbeteckning	Barkborren 6
Adress	Palandergatan 33-37
Ägandeform	Tomträtt
Markareal	1 099 m ²
Byggnadsår	1944
Värdeår	1944
Antal bostadslägenheter	12 st
Lägenhetsarea	511 m ²
Antal lokaler	1 st
Lokalarea	500 m ²
Total area	1 011 m²

Bostadsareorna ovan är uppgivna enligt mätintyg. Lokalarean är uppgiven av säljaren och ej kontrollerad.

Övrig fastighetsinformation

För övrig information om fastigheten se bilagorna tillhörande den ekonomiska planen.

TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Taxeringsvärde

Bostäder	9 000 000 kr Lokaler	5 600 000 kr
Bostäder mark	9 800 000 kr Lokaler mark	1 029 000 kr
Totalt		25 429 000 kr
Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2024		
Antal bostadslägenheter 12 st.	1 724 kr per lägenhet	20 688 kr
Taxeringsvärde, lokaler	6 629 000 kr	1% 66 290 kr
Summa		86 978 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	45 117 500 kr
Lagfart 1)	400 000 kr
Pantbrevskostnader 2)	0 kr
Ombildning 3)	437 500 kr
Summa total och slutligt känd kostnad	45 955 000 kr
Kända underhålls- och investeringsbehov 4)	1 295 000 kr
Utlämningsfond 5)	350 000 kr
Uppläggningsavgift och finansieringskostnad 6)	1 050 000 kr
Summa att finansiera	48 650 000 kr

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten. Vi har i denna plan utgått från taxeringsvärdet

2) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 21 850 000 kr. Föreningen behöver inte ta ut nya pantbrev.

3) Ombildning innefattar bland annat intygsvigning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildning till bostadsrätt.

4) Underhålls- och investeringsbehov täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren. Kostnadsläge april 2024.

5) Utlämningsfonden är avsedd att användas nyttjas mellan år 1-3.

6) Beloppet avser kostnader för ett temporärt lån avseende de vakanta bostäderna.

FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att 100 % av antalet lägenheter, förvärvas såsom bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Medlemmars insats

Insatser	36 350 000 kr
Upplåtelseavgifter	3 300 000 kr
Summa insatser och upplåtelseavgifter	39 650 000 kr

Lån i föreningen

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Föreningslån	4,75%	427 500 kr	9 000 000 kr
Summa lån		427 500 kr	9 000 000 kr
Summa finansiering			48 650 000 kr

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader/tomträttsavgäld	
Räntekostnad	427 500 kr
Kostnad för lån per 3 år	1 282 500 kr
Tomträttsavgäld	122 000 kr
Summa kapitalkostnader/tomträttsavgäld	549 500 kr
Driftkostnader	
Administration	30 000 kr
Tillsyn och skötsel	40 000 kr
Löpande underhåll och reparationer	25 000 kr
Fastighetsförsäkring	18 000 kr
Energianvändning, fjärrvärme	350 000 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel	20 000 kr
Vattenförbrukning	50 000 kr
Sophämtning	15 000 kr
Städning, gemensamma utrymmen	25 000 kr
Styrelsearvode & revision	40 000 kr
Övrigt	25 000 kr
Avdrag mervärdesskatt	-71 000 kr
Summa driftkostnader	567 000 kr
Skatter/avgifter	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	86 978 kr
Summa skatter/avgifter	86 978 kr
Avskrivningar/fond för yttre underhåll	
Avskrivning täckt av avgift	0 kr
Avskrivning ej täckt av avgift	287 088 kr
Fond yttre underhåll	30 330 kr
Summa avskrivningar/fond för yttre underhåll	30 330 kr
Summa kostnader	1 233 808 kr
Intäkter	
Obligatoriskt tillägg brf-lokal (fastighetsskatt)	66 290 kr
Del av utjämningsfond	112 500 kr
Allframtidförsäkring	53 000 kr
Summa allframtidförsäkring/obligatoriska tillägg/utjämningsfond	119 290 kr
Årsavgift från medlemmar innan ianspråktagande av utjämningsfond	1 114 518 kr
Årsavgift från medlemmar efter ianspråktagande av utjämningsfond	1 002 018 kr
Summa intäkter	1 121 308 kr
Resultat	-112 500 kr
Resultat efter utjämningsfond	0 kr

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1% av byggnadsvärdet om 287 088 kr. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2). Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

Avsättning Fond yttre underhåll

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen gör avsättningar med 30 kr/kvm/år vilket motsvarar drygt 0,1 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor och fond för yttre underhåll. Föreningen beräknas använda det kassaflödesmässiga överskott som uppstår genom avsättningar till att amortera på föreningens lån.

Föreningens lån

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 35 kr/m²/år.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (4,75 %, vilket motsvarar 3 månaders bindningstid). Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån fr.o.m. år 4. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Utjämningsfond

Föreningen har erbjudits bankräntor om 4,75%. Föreningen kommer på förvärvsdagen att ha en räntefond om 350 000 kr. Räntefonden beräknas att användas under de kommande 3 åren och medför en snittränta om 3,5%.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Beräkning förmånsskatt

Årsavgift	536 119 kr
Driftkostnad	1 203 478 kr
Avskrivning	153 339 kr
Resultat	-820 698 kr
Tillkommande intäkt schablonhyra	643 860 kr
Schablonavdrag Inre underhåll	64 386 kr
Hyra lokal samt allframtidsförsäkring	1 119 290 kr
Avdrag årsavgifter	536 119 kr
Summa schablonintäkt	1 162 645 kr
Skattemässigt resultat	341 947 kr
Beskattnings, 20,6%	70 441 kr

Under de närmsta åren under föreningens verksamhet beräknas det inte uppstå någon skatt då underskott på grund av lagfarts- samt utbildningskostnad kostnadsförs och leder till negativt resultat. När skatt uppstår i framtiden kommer det leda till en höjning av årsavgiften.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs 100 %.

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal Insats 100%	Andelstal avgift 100%	Årsavgift, år 1, med utjämningsfond	Årsavgift, år 1, utan utjämningsfond
351001	44 m ²	Palanderg. 35	2 395 000 kr	6,5887%	4,5889%	45 981 kr	51 144 kr
351002	26 m ²	Palanderg. 35	1 700 000 kr	4,6768%	2,9346%	29 405 kr	32 707 kr
351101	44 m ²	Palanderg. 35	2 560 000 kr	7,0426%	4,5889%	45 981 kr	51 144 kr
351102	42 m ²	Palanderg. 35	2 430 000 kr	6,6650%	4,4051%	44 139 kr	49 095 kr
351201	44 m ²	Palanderg. 35	2 660 000 kr	7,3177%	4,5889%	45 981 kr	51 144 kr
351202	44 m ²	Palanderg. 35	2 595 000 kr	7,1389%	4,5889%	45 981 kr	51 144 kr
371001	43 m ²	Palanderg. 37	2 495 000 kr	6,8638%	4,4970%	45 060 kr	50 119 kr
371002	44 m ²	Palanderg. 37	2 395 000 kr	6,5887%	4,5889%	45 981 kr	51 144 kr
371101	46 m ²	Palanderg. 37	2 780 000 kr	7,6478%	4,7727%	47 823 kr	53 192 kr
371102	44 m ²	Palanderg. 37	2 560 000 kr	7,0426%	4,5889%	45 981 kr	51 144 kr
371201	46 m ²	Palanderg. 37	3 000 000 kr	8,2531%	4,7727%	47 823 kr	53 192 kr
371202	44 m ²	Palanderg. 37	2 780 000 kr	7,6478%	4,5889%	45 981 kr	51 144 kr
331001	600 m ²	Palanderg. 33	6 000 000 kr	16,5062%	46,4961%	465 899 kr	518 207 kr
	1 011 m ²		36 350 000 kr	100%	100%	1 002 018 kr	1 114 518 kr

Lägenhet nr 331001 är en lokal. I lokalen bedrivs studioverksamhet inom musikbranschen. Utöver årsavgiften beräknas lokalen erlägga ett obligatoriskt tillägg till årsavgiften för fastighetsskatt om totalt 66 290 kr. Lokalens årsavgift är exklusive mervärdesskatt.

EKONOMISK PROGNOIS

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår.

I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.

Tomträttsavgiften är uppräknad enligt beräkning från Stockholms Stad för år 2029. Därefter är den inflationsuppräknad.

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 20
Taxeringsvärde	25 429 000 kr	25 937 500 kr	26 466 332 kr	26 995 450 kr	27 525 167 kr	28 075 671 kr	30 390 039 kr	30 997 809 kr	37 045 251 kr
Föreringslån	9 000 000 kr	9 000 000 kr	9 000 000 kr	9 000 000 kr	9 000 000 kr	9 000 000 kr	9 437 500 kr	9 437 500 kr	7 500 000 kr
Amortering	0 kr	0 kr	0 kr	-93 750 kr	-93 750 kr	-93 750 kr	-93 750 kr	-93 750 kr	-93 750 kr
Kassaflödesanalys									
Räntekostnad	- 427 500 kr	- 427 500 kr	- 427 500 kr	- 427 500 kr	- 423 017 kr	- 418 594 kr	- 400 781 kr	- 398 320 kr	- 356 250 kr
Tomträttsavgift	- 122 000 kr	- 124 440 kr	- 126 929 kr	- 129 467 kr	- 202 720 kr	- 206 774 kr	- 223 019 kr	- 228 296 kr	- 272 834 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 86 978 kr	- 88 718 kr	- 90 492 kr	- 92 302 kr	- 94 148 kr	- 96 031 kr	- 103 647 kr	- 106 026 kr	- 126 711 kr
Ford yta underhåll, 0,3% av tax värde	- 30 330 kr	- 30 937 kr	- 31 635 kr	- 32 186 kr	- 32 830 kr	- 33 487 kr	- 36 247 kr	- 36 972 kr	- 44 185 kr
Driftskostnad	- 567 000 kr	- 578 340 kr	- 589 807 kr	- 601 705 kr	- 613 739 kr	- 626 014 kr	- 677 617 kr	- 691 170 kr	- 826 012 kr
Utsättning, brf-tillägg & Allframrödsförsäkring	231 790 kr	238 428 kr	241 154 kr	245 977 kr	250 897 kr	255 915 kr	277 011 kr	282 551 kr	337 674 kr
Erforderlig årsavgift	1 002 018 kr	1 013 508 kr	1 025 229 kr	1 130 933 kr	1 209 337 kr	1 218 735 kr	1 259 151 kr	1 269 991 kr	1 382 068 kr
Föreningens årliga intäkter									
Obtjänat värde för hyres - F-skatt	86 280 kr	87 616 kr	88 988 kr	90 347 kr	91 761 kr	93 190 kr	94 723 kr	96 267 kr	98 572 kr
Utsättningsskatt	112 500 kr	112 500 kr	112 500 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Allframrödsförsäkring	53 000 kr	54 080 kr	55 141 kr	56 244 kr	57 369 kr	58 518 kr	63 340 kr	64 607 kr	77 211 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	1 002 018 kr	1 013 508 kr	1 025 229 kr	1 130 933 kr	1 209 337 kr	1 218 735 kr	1 259 151 kr	1 269 991 kr	1 382 068 kr
Summa intäkter	1 233 808 kr	1 247 684 kr	1 261 838 kr	1 257 525 kr	1 338 460 kr	1 350 440 kr	1 401 714 kr	1 415 405 kr	1 555 851 kr
Föreningens årliga kostnader									
Räntekostnad	- 427 500 kr	- 427 500 kr	- 427 500 kr	- 427 500 kr	- 423 017 kr	- 418 594 kr	- 400 781 kr	- 398 320 kr	- 356 250 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 86 978 kr	- 88 718 kr	- 90 492 kr	- 92 302 kr	- 94 148 kr	- 96 031 kr	- 103 647 kr	- 106 026 kr	- 126 711 kr
Tomträttsavgift	- 122 000 kr	- 124 440 kr	- 126 929 kr	- 129 467 kr	- 202 720 kr	- 206 774 kr	- 223 019 kr	- 228 296 kr	- 272 834 kr
Avskrivning	- 287 088 kr	- 287 088 kr	- 287 088 kr	- 287 088 kr	- 287 088 kr	- 287 088 kr	- 287 088 kr	- 287 088 kr	- 287 088 kr
Driftskostnad	- 567 000 kr	- 578 340 kr	- 589 807 kr	- 601 705 kr	- 613 739 kr	- 626 014 kr	- 677 617 kr	- 691 170 kr	- 826 012 kr
Summa kostnader	- 1 490 566 kr	- 1 508 086 kr	- 1 521 916 kr	- 1 538 062 kr	- 1 620 742 kr	- 1 634 501 kr	- 1 693 253 kr	- 1 708 907 kr	- 1 860 895 kr
Resultat	- 256 758 kr	- 258 401 kr	- 260 078 kr	- 280 537 kr	- 282 281 kr	- 284 060 kr	- 291 539 kr	- 293 503 kr	- 313 044 kr
Balanserat överskott/underskott	- 256 758 kr	- 258 401 kr	- 260 078 kr	- 280 537 kr	- 282 281 kr	- 284 060 kr	- 291 539 kr	- 293 503 kr	- 313 044 kr
Kassaflöde	- kr	607 kr	1 225 kr	1 858 kr	2 500 kr	3 157 kr	5 917 kr	6 842 kr	13 855 kr
Akkumulerat kassaflöde	- kr	607 kr	1 832 kr	3 690 kr	6 189 kr	9 345 kr	28 805 kr	35 447 kr	130 339 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning inkl. utjämningsfond	991 kr/m²	1 002 kr/m²	1 014 kr/m²	1 119 kr/m²	1 199 kr/m²	1 205 kr/m²	1 245 kr/m²	1 256 kr/m²	1 367 kr/m²
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning exkl. utjämningsfond	1 102 kr/m²	1 114 kr/m²	1 125 kr/m²	1 119 kr/m²	1 199 kr/m²	1 205 kr/m²	1 245 kr/m²	1 256 kr/m²	1 367 kr/m²
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	1 245 kr/m²	1 312 kr/m²	1 326 kr/m²	1 452 kr/m²	1 532 kr/m²	1 544 kr/m²	1 596 kr/m²	1 610 kr/m²	1 753 kr/m²
Bestämda yta	1 011 m²	1 011 m²	1 011 m²	1 011 m²	1 011 m²	1 011 m²	1 011 m²	1 011 m²	1 011 m²

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Anslagen genomsnittsränta enligt eken plan	4,75%
Inflationsantagande	2,0% gäller driftkostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader
Hyresutveckling	2,0%

KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationsränta och ändrade räntelåningskostnader kan få för föreningens medlemmars årsavgifter.

Ingen hänsyn har lagts till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningslådor och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 20
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntelåningskostnader enligt ovanstående prognos	991 kr/m²	1 002 kr/m²	1 014 kr/m²	1 119 kr/m²	1 199 kr/m²	1 205 kr/m²	1 245 kr/m²	1 256 kr/m²	1 367 kr/m²
Årsavgifter om:									
Dagens inflationsnivå* och dagens genomsnittsräntelåningskostnader + 1%	1 090 kr/m²	1 092 kr/m²	1 103 kr/m²	1 208 kr/m²	1 284 kr/m²	1 293 kr/m²	1 329 kr/m²	1 339 kr/m²	1 441 kr/m²
Dagens genomsnittsräntelåningskostnader + 2%	1 189 kr/m²	1 181 kr/m²	1 192 kr/m²	1 297 kr/m²	1 372 kr/m²	1 380 kr/m²	1 417 kr/m²	1 421 kr/m²	1 515 kr/m²
Dagens genomsnittsräntelåningskostnader - 1%	902 kr/m²	913 kr/m²	925 kr/m²	1 030 kr/m²	1 108 kr/m²	1 118 kr/m²	1 162 kr/m²	1 174 kr/m²	1 293 kr/m²
Dagens räntelåningskostnader och dagens inflationsnivå* +1%	991 kr/m²	1 006 kr/m²	1 026 kr/m²	1 137 kr/m²	1 151 kr/m²	1 166 kr/m²	1 231 kr/m²	1 248 kr/m²	1 442 kr/m²
Dagens inflationsnivå* -1%	991 kr/m²	997 kr/m²	1 003 kr/m²	1 101 kr/m²	1 103 kr/m²	1 104 kr/m²	1 111 kr/m²	1 112 kr/m²	1 132 kr/m²

* gäller driftkostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader

KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillrädesdagen.

Denna ekonomiska plan utgår från 100 % anslutningsgrad.

Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i driftunderhållskostnad beroende av andelen hyresgäster

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och dagens anslutningsgrad -5%	14 117 500 kr	28% -	1 733 647 kr	- 243 081 kr
Dagens anslutningsgrad -10%	15 835 000 kr	33% -	1 819 979 kr	- 329 413 kr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: f961be7728040cb6e6b2045611d30e8da5b285216285d5c9471907604425a18ac5514cd6a13d1ec04dc58077cbb8e1f9465c40815b933e52575d0a9111

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Utöver årsavgift och hemförsäkring skall medlemmarna betala för hushållsel, förmånsskatt för bostadsförmån och TV/Bredband. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring, hushållsel, förmånsskatt för bostadsförmån samt TV/Bredband för en bostadslägenhet om 46 m² är ca 19 500 kr varav kostnad för hemförsäkring utgör ca 2 200 kr, hushållsel ca 2 400 kr, förmånsskatt för bostadsförmån 9 500 kr och TV/Bredband ca 5 400 kr. Observera att dessa kostnader beror på enskilda avtal, antal personer i hushållet, konsumtionsmönster m.m.

Styrelsen kommer i upplåtelseavtal att godkänna upplåtelse av bostadsrätter i andrahand med vissa angivna villkor. I upplåtelseavtalet för lokalen kommer denna bostadsrätt att på egen bekostnad erhålla möjlighet att utveckla ytterligare bostäder.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Palandergatan 33-37

Ort och datum enligt digital signatur

Björn Isaksson

Fredrik Hansen

Oskar Lundeberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ Bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Palandergatan 33-37 med organisationsnummer 769642-6225. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar tolv lägenheter och en lokal. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ Bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte bedömts nödvändigt i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpnade kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar. Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig.

Datum enligt digital signering

Norrköping

Åkarp

.....
Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

.....
Hannes Persson
Ek. kand Ekonomi. Fil. Kand. Fastighetsvetenskap

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

Granskade handlingar, sid 2

Utöver Den Ekonomiska pålanen (digitalt signerad juni 2025) har tagits del av följande handlingar

1. Registreringsbevis för Brf Palandergatan 33-37, 2024-09-26
2. Stadgar för Brf Palandergatan 33-37, 2024-09-26
3. Protokoll extra föreningsstämma avs antagande av nya stadgar, 2025-06-05
4. Nya stadgar Brf Palandergatan 33-37, ej reg
5. Fastighetsdatautdrag avseende Stockholm Barkborren 6, 2025-03-17
6. Ritningar och tomtkarta
7. Lokalhyresavtal, 2018-03-28
8. Beräkning taxeringsvärde via Skatteverket, 2025-01-29
9. Offert finansiering Nordiska, giltig tom 2025-06-30
10. Besiktning och underhållsplan, Raksystems projektledarhuset, 2024-06-18
11. Protokoll areamätning, 2024-06-13
12. Sammanställning ägarstruktur, 2024-10-16
13. Aktieöverlåtelseavtal mellan HÅPO Holding AB och Bostadsrättsföreningen Palandergatan 33-37 avseende samtliga aktier i Barkborren Förvaltning AB, utkast
14. Registreringsbevis HÅPO Holding AB, 2025-03-17
15. Avsiktsförklaring, e-post, 2025-03-20
16. Garanti avseende årsavgifter, Håpo Holding AB, 2025-03-20
17. Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, 2024-10-22

Eva Magdalena Hansson

info@restate.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Hannes Persson, Hannes fastighetskonsult AB & Ombildningskons, och Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Palandergatan 33-37, organisationsnummer 769642-6225.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Palandergatan 33-37 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Hannes Persson och Fredrik Wirf som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Hannes Persson och Fredrik Wirf har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan

anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Palandergatan 33-37 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Agneta Bruno.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Ekonomisk plan Brf Palandergatan 33-37

Unikt dokument-id:
6a224055-191e-4637-b1b4-b9f3e3bea734

Dokumentets fingeravtryck:
f961be77728040cbd6ecbd045621fcd30e8dfa5b285d16285d5e94719076044425a18ad6514cd6af3
d1acc4dc58077dbb8e1f9465c40815b933e62575d0a91f1

Undertecknare



Björn Isaksson

E-post: bjorn@restate.se
Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 151.236.206.108

Verifierad med BankID: Björn Isaksson
(195212020175)

Betrodd tidsstämpel:
2025-06-17 10:51:20 UTC



Fredrik Hansen

E-post: fredrik@pkr.nu
Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 92.34.5.5

Verifierad med BankID: Stefan Fredrik
Verner Hansen (197804010176)

Betrodd tidsstämpel:
2025-06-18 11:55:28 UTC



Oskar Lundeberg

E-post: oskar.lundeberg@gmail.com
Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7
(desktop)
IP nummer: 83.250.139.65

Verifierad med BankID: Pär Oskar
Wilhelm Lundeberg (196208181211)

Betrodd tidsstämpel:
2025-06-23 06:45:01 UTC



Hannes Persson

Intygsgivare
Hannes Fastighetskonsult AB

E-post: hfastighetskonsult@gmail.com
Enhet: Chrome 137.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7
(desktop)
IP nummer: 81.236.141.211

Verifierad med BankID: Hannes
Mattias Persson (198110023911)

Betrodd tidsstämpel:
2025-06-23 06:46:15 UTC



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings tjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Fredrik Wirf

Intygsgivare

Pöry Sweden AB

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 146.119.114.190

Verifierad med BankID: FREDRIK WIRF
(197703231956)

Betrodd tidsstämpel:
2025-06-23 06:47:39 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-06-23 06:47:39 UTC



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings tjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.