Registrerades av Bolagsverket
2019-10-29 12:24
R601545/19

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRBYSTUGAN 1

ORG. NUMMER 769636-0317

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Lokalförteckning
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Mörbystugan 1, 769636-0317, som registrerats hos Bolagsverket 2018-03-01 och vars nuvarande styrelse och stadgar fastställdes på stämman 2018-03-05, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta mark i anslutning till lokalen. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Nykvarn Mörbystugan 1 (fastigheten) för upplåtelse av lokaler med bostadsrätt. Föreningens förvärv av fastighet sker i två led. Först förvärvas samtliga aktier i Casa Uno, org nr 559128-7049, som äger fastigheten. Därefter kommer föreningen förvärva fastigheten från Casa Uno för skattemässigt värde. För de fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Lokalerna upplåts med villkor om att bostadsrättshavaren under hela innehavsperioden ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen samt vara registrerad för mervärdesskatt. Sådant villkor ska uppges i upplåtelseavtalet.

Om det kan antas att förvärvaren av bostadsrätt som är upplåten med villkor om mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen ej avser att bedriva sådan verksamhet och inte är registrerad för mervärdesskatt har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som överlåter bostadsrättslokal med villkor om att bostadsrättshavaren ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen ska genom villkor i överlåtelseavtal tillse att köparen biträder samtliga villkor i upplåtelseavtalet. Föreningen har rätt att vägra förvärvare av sådan bostadsrätts medlemskap om förvärvaren inte skriftligen biträder ifrågavarande villkor i överlåtelseavtalet.

Det noteras att då samtliga bostadsrätter/lokaler upplåts för lokaländamål är bostadsrättsföreningen i beskattningshänseende ett s.k oäkta bostadsföretag.

På årsavgiften för bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdeskatt (för närvarande 25%).

I enlighet med 3 kap §1 Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Lokalerna avser upplåtas med bostadsrätt när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under tredje kvartalet 2019. Efter tillträde till lokalerna betalar bostadsrättshavaren årsavgiften månadsvis i förskott.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet

Fastighetsbeteckning:	Mörby 5:51
Adress:	Skälbyvägen 12, Nykvarn
Dispositionsrätt	Äganderätt
Fastighetens markareal:	6 198 kvm
Lokalarea:	3 464 kvm
Antal Bostasdrättslokaler:	18 st
Byggnadsår:	2019
Husets utformning:	Industrihus i två plan
Detaljplan	Mörby 5:1, 5:38

Byggnad

Byggnad	Byggnaden på fastigheten omfattar 3 464 kvm fördelat på 2 våningsplan med lokalstorlek 112-214 kvm
Grund:	Armerad betongplatta
Stomme:	Stål
Fasad:	Sandwich element av isothermblock
Bjälklag:	Hålbetong
Yttertak:	Takpapp typ B
Innertak:	Takplåt trapetskorrigerad
Fönster:	Aluminium, 2-glas
Garageportar:	Alla 18 lokaler har vikportar i storlek 4 x 4,5 meter.
Trappor:	Galvat stål.

Gemensamma anordningar

Oljeavskiljare

Undercentral för fastighetens El-anslutningar

Gårdsplan med körbara ytor och parkeringsplatser 2 stycken utanför port samt 2 stycken per lokal på gemensamhetsparkeringen. Gården är asfalterad runt om fastighet.

Sophantering

Installationer

Vatten / avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala vattnet och avloppsystemet.
Uppvärmning:	Fastigheten är ansluten till kommunala fjärrvärmenätet. Fjärrvärme med vattenburen golvvärme. Varje lokal har egen under mätare där förbrukningen faktureras kvartalsvis i efterskott. Värmekostnaden bedöms uppgå till ca 800 kr/månad exklusive moms för varje lokal.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläkt i varje lokal.
TV / tele / bredband:	Fastigheten är förberedd för att anslutas till fibernät.

Lokalbeskrivning

Entréplan:	Persondörr och garageport. Obehandlat betonggolv, ytter och innerväggar i sandwichmaterial. Grundbelysning i tak, uppstick för V/A. El-central.
Plan 1:	Access via ståltrappa från entréplan samt från gemensam korridor på övreplan. Obehandlade betonggolv, grundbelysning.

Underhållsbehov
Inga initiala underhållsbehov föreligger, men avsättning har till fond för yttre underhåll har prognostiserats initialt till 58 707 kr årligen.

Försäkring
Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

Fibernät
Kostnader för eventuell anslutning av lokal till fibernät erläggs av bostadsrättshavaren

3. Föreningens slutliga förvärvskostnad

Anskaffningsvärde fastigheten entreprenad och aktier	39 069 716
Pantbrev och avgifter	259 375
Lagfart och avgifter	410 909
Konsult och transaktionskostnader samt övriga kostnader	200 000
Summa	**39 940 000**

4. Beräknat taxeringsvärde

Byggnad	17 400 000
Mark	2 169 000
Summa	**19 569 000**

5. Finansieringsplan

Långivare	Lånebelopp	Räntesats %	Ränta kr	Amort. kr	Räntebindn.
Sparbanken Rekarne	12 950 000	2,74	354 830	518 000	3 år
Summa	12 950 000				
Insatser	26 990 000				
Summa lån och insatser	**39 940 000**				

Säkerheter för lånet kommer utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånet kommer att vara 3 år vid slutplacering.

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Räntor	354 830
Amortering	518 000
Fastighetsskatt	97 845
EL fastighetsgemensam	7 000
Vatten	18 000
Försäkring	30 430
Fastighetsskötsel	18 000
Löp underhåll	20 000
Ek förvaltning	21 000
Övriga kostnader, snöröjning mm	28 000
Avsättning till yttre fond 0,3% av taxeringsv.	58 707
Summa	**1 171 812**

Alla driftskostnader under punkten 6 är angivna exklusive moms.

En beräknad avskrivning på byggnadens anskaffningskostnad om 1% motsvarar 355 131 kr vilket väsentligt understiger avsättning till yttrefond och amortering.

7. ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 171 812
Summa	**1 171 812**

Notering
Årsavgifterna under punkt 7 ovan är angivna exklusive mervärdeskatt.

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Area	Andel i brf	Insats	Årsavgift	Årsavgift per mån.	Årsavgift kr per kvm
1	214	0,062	1 675 000	72 393	6 033	338
2	214	0,062	1 575 000	72 393	6 033	338
3	214	0,062	1 575 000	72 393	6 033	338
4	214	0,062	1 575 000	72 393	6 033	338
5	112	0,032	1 095 000	37 888	3 157	338
6	168	0,048	1 375 000	56 832	4 736	338
7	168	0,048	1 375 000	56 832	4 736	338
8	214	0,062	1 575 000	72 393	6 033	338
9	214	0,062	1 675 000	72 393	6 033	338
10	214	0,062	1 675 000	72 393	6 033	338
11	214	0,062	1 575 000	72 393	6 033	338
12	168	0,048	1 375 000	56 832	4 736	338
13	168	0,048	1 375 000	56 832	4 736	338
14	112	0,032	1 095 000	37 888	3 157	338
15	214	0,062	1 575 000	72 393	6 033	338
16	214	0,062	1 575 000	72 393	6 033	338
17	214	0,062	1 575 000	72 393	6 033	338
18	214	0,062	1 675 000	72 393	6 033	338
Summa	**3 464**	**1**	**26 990 000**	**1 171 812**	**97 651**	

Notering
Årsavgifter fördelas efter lägenhetsyta.

Avrundningsfel för avvikande decimaler kan förekomma.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för el och värme. El enligt förbrukning för varje medlem eget tecknat el abonnemang. Värme enligt separat avläsning/förbrukning.

Bostadsrättshavaren debiteras värme- och vattenkostnaden efter faktisk förbrukning och bostadsrättshavaren har egen el-abonnemang. Kostnaden för el och värme kan uppgå till 75 kr/kvm och år, men varierar stort beroende på verksamhetens art och därmed förbrukning.

9. EKONOMISK PROGNOS

Årliga kostnader (KR)	ÅR 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Kapitalkostnad											
Räntor	354 830	341 880	327 635	313 390	299 145	284 900	270 655	256 410	242 165	227 920	213 675
Amortering	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000
Driftskostnad	142 430	145 279	148 184	151 148	154 171	157 254	160 399	163 607	166 879	170 217	173 621
Avsättning											
Avsättning för underhåll	58 707	59 881	61 079	62 300	63 546	64 817	66 114	67 436	68 785	70 160	71 564
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt	97 845	99 802	101 798	103 834	105 911	108 029	110 189	112 393	114 641	116 934	119 273
Prognosförutsättningar											
Ränteantagande	2,75%										
Inflation	2%										
Taxeringsvärde	19 569 000	19 960 380	20 359 588	20 766 779	21 182 115	21 605 757	22 037 872	22 478 630	22 928 202	23 386 766	23 854 502
Föreningslån	12 950 000	12 432 000	11 914 000	11 396 000	10 878 000	10 360 000	9 842 000	9 324 000	8 806 000	8 288 000	7 770 000

Det noteras att de årliga kostnaderna i prognosen minskar för varje år då räntekostnaderna sjunker, pga amortering, snabbare än övriga kostnader med ett inflationsantagande på 2%.

Föreningens likviditet	ÅR 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ingående likviditet	0	58 707	59 881	61 079	62 300	63 546	64 817	66 114	67 436	68 785	70 160
Överskott	0	6 970	15 116	23 140	31 039	38 812	46 455	53 966	61 342	68 581	75 680
Avsättning till underhåll	58 707	59 881	61 079	62 300	63 546	64 817	66 114	67 436	68 785	70 160	71 564
Summa	58 707	125 559	136 076	146 519	156 886	167 175	177 386	187 515	197 562	207 526	217 403

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen enligt 4 b § förordningen (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630) Känslighetsanalysen visar beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer.

Känslighetsanalys	ÅR 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgifter enligt prognos	1 171 812	1 164 842	1 156 696	1 148 672	1 140 773	1 133 000	1 125 357	1 117 846	1 110 470	1 103 231	1 096 132
Årsavgift om :											
1. Räntenivå + 1%	1 171 812	1 289 162	1 275 836	1 262 632	1 249 553	1 236 600	1 223 777	1 211 086	1 198 530	1 186 111	1 173 832
2. Räntenivå + 2%	1 171 812	1 413 482	1 394 976	1 376 592	1 358 333	1 340 200	1 322 197	1 304 326	1 286 590	1 268 991	1 251 532
3. Inflationsnivå + 1%	1 171 812	1 167 891	1 159 806	1 151 845	1 144 009	1 136 301	1 128 724	1 121 281	1 113 973	1 106 804	1 099 777
4. Inflationsnivå + 2%	1 171 812	1 170 941	1 162 917	1 155 018	1 147 245	1 139 602	1 132 091	1 124 715	1 117 476	1 110 377	1 103 422

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

A. Bostadsrättshavaren skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom på tider som bestäms av styrelse, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas i förhållande till andelstal i föreningen.

C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a framgår vad som gäller vid fördelning av vinst, föreningens upplösning eller likvidation

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

Trosa 2019-09-27

Bostadsrättsföreningen Mörbystugan 1

Hannes Wolt

Claes Sjöberg

Anna Camilla Wolt

Intyg

Undertecknade intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 5 kap. 3 §, granskat ekonomisk plan daterad den 27 september 2019 avseende Bostadsrättsföreningen Mörbystugan 1 (769636-0317). Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Vi får härmed avge följande intyg:

Föreningen förvärvar fastigheten Nykvarn Mörbystugan 1 genom köp av samtliga aktier i bolaget Casa Uno AB (559128-7049) som äger fastigheten för att därefter föra över fastigheten till föreningen, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Vi har inte själva besökt fastigheten, men har tagit del av kontrollansvarigs intyg om löpande besiktningar samt intyg från mäklare om projektets överensstämmelse mad marknadsvärdet.

Föreningen består av en lägenhetsbyggnad med totalt 18 lokallägenheter uppförda på fastigheten och därmed uppfylls förutsättningen ändamålsenlig samverkan.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar.

I ekonomiska planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga och planen framstår för oss som hållbar. Föreningen uppfyller därmed, enligt vår bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § är därmed uppfyllda.

Detta intyg ersätter det som tidigare utfärdats 3 oktober 2019. Orsaken är att en omkastning av siffror hade skett i den tidigare planen utan att det påverkade totalbelopp. I övrigt är förutsättningarna densamma som tidigare.

Uppsala den 28 oktober 2019

Lennart Fällström
Lantmätare/konsult

Bo Wolwan
Jur.kand./konsult

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende ekonomiska planer.

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Stadgar		2019-09-24 (ej registrerade)
Stämmoprotokoll antagande stadgar samt uppdrag ordf. att registrera stadgarna	2	2019-09-23
Registreringsbevis		2018-03-01
Beräkning taxeringsvärde		2019-09-12
Fastighetsdata med fastighetskarta		2019-09-25
Beslut bygglov		2018-04-12
Förhandsvärdering Properate		2018-02-26
Informationsfolder Brf Mörbystugan 1		odaterad
Entreprenadavtal fast pris		2019-04-29
Grundkraft AB entreprenör och Casa Uno AB Beställare		2019-04-29
Div. ritningar		odaterade
Finansieringsoffert Sparbanken Rekarne AB		2019-05-10
Försäkringsoffert Gjenside		2019-07-09
Köpeavtal fastigheten till bostadsrättsföreningen		2019-07-18
Skuldebrev avser köpeskilling fastigheten		2019-07-18
Köpebrev fastigheten		2019-07-18
Aktieöverlåtelseavtal		2019-07-17
Intyg kontrollansvarig		2019-06-17
Intyg marknadsvärde		2019-08-13
Energiberäkning		2018-03-12