

2016051601920

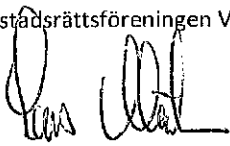
Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Vårvetet

769627-3205

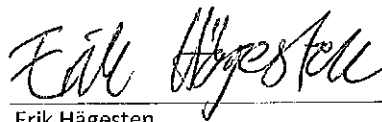
Stockholms kommun

Stockholm 2016-05-09

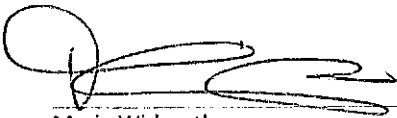
Bostadsrättsföreningen Vårvetet



Lars Mårtensson



Erik Hägesten



Maria Wideroth

Registrerades av Bolagsverket 2016-05-18

2016051601921

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

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

2016051601922

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vårvetet/769627-3205/ som registrerats hos Bolagsverket 2013-12-12 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, till lägenheten hörande mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Vårvetet AB /559000-6564/ som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Stockholm Spannmålen 1, Veteaxet 1 och Vetekornet 1. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget kommer att säljas alternativt likvideras. På fastigheterna uppför föreningen tre kedjehuslängor om totalt 3, 6 respektive 8 bostadsrättslägenheter i form av kedjehus.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under juni månad 2016. Inflyttning beräknas ske fr o m september månad 2016.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Spannmålen 1, Veteaxet 1 och Vetekornet 1
Fastigheternas areal:	5 433 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 329 kvm
Antal bostadslägenheter:	17 st
Byggnadsår:	2016
Husets utformning:	3 kedjeradhuslängor om 17 bostadslägenheter

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Ledningsrätt: Till förmån för Stockholm Vatten VA AB. Belastar: Stockholm Vetekornet 1. Vatten och avloppsledning samt spillvattentunnel med brunnar, ventiler och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. För ledningen med dess tillbehör upplåts utrymme markerat Lr, aktilaga KA.

2016051601923

Byggnader:

Grundläggning: Platta på mark alternativt prefabricerade betongbalkelement

Antal våningar: 2 plan

Stomme: Bärande ytterväggar och delvis innervägg

Fasad: Stående och liggande träpanel

Takbjälklag: Träreglar och lösull

Yttertak: Betongpannor

Fönster: Isolerglas

Ytterdörr: Trä

Gemensamma anordningar: Vattenmätare, en per fastighet och media, en för samtliga fastigheter.

Installationer:

Vatten/avlopp: Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.

Uppvärmning: Varje lägenhet utrustas med en egen luftvärmepump. Kostnaden för uppvärmning ingår ej i årsavgiften.

Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.

TV/tele/bredband: Fastigheten är ansluten till bredbandsnätet

Lägenhetsbeskrivning:

Entréutrymme/hall: Klinker, målade väggar och tak.

Kök: Kök med kyl/frys, ugn, fläkt, spishäll och micro

Badrum: WC, handfat och dusch alternativ badkar. Kakel på väggar och klinker på golv.

Vardagsrum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Övriga rum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, utöver löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

2016051601924

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 120 189 999 kr

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad 120 189 999 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån 23 289 999 kr
Insatser 77 520 000 kr
Upplåtelseavgifter 19 380 000 kr

Summa finansiering 120 189 999 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad och amortering

Förenings lån har bundits med en medelränta om 2,12 %. Räntan har dock beräknats utifrån antagande om 2,8 %. Det innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande mellanskillnaden. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid/Kredittid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	7 763 333	3 mån	0,95%	73 752 kr
Lån 2	7 763 333	5 år	2,41%	187 096 kr
Lån 3	7 763 333	7 år	2,99%	232 124 kr
Summa	23 289 999			492 972 kr
Räntekostnad, år 1				492 972 kr
Räntereserv				177 778 kr
Amortering, år 1				50 000 kr
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				720 750 kr

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	58 225 000 kr
Avskrivningsbelopp:	582 250 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Fastighetsel	5 000 kr
Vatten och avlopp	32 000 kr
Snöröjning	20 000 kr
Försäkringspremier	40 000 kr
Ekonomisk förvaltning	41 250 kr
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	5 000 kr
Revision	10 000 kr
Arvode styrelse	10 000 kr
TV/Tele/Data	46 716 kr
Övrigt	25 556 kr
Driftsreserv	10 000 kr
Summa driftskostnader	245 522 kr

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- Värme (luftvärmepump), beräknad årlig driftskostnad 6 120 kr/år

- Hushållsel

Bostadsrättshavaren svarar själv för snöröjning, sandning m.m av respektive ytor i anslutning till den egna bostadsrätten. Det egna skötselområdet består av uppfart, uteplats, gräsytor, häckar m.m. Vilken upplåts genom särskilt avtal om nyttjanderätt.

- Sophämtning: ca 2 400 kr/år inklusive moms

- TV/bredband/telefoni - utöver grundutbud

- Hemförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Småhus 2015-2017, beräknats till:	36 618 000 kr
varav mark bostäder	17 340 000 kr
varav byggnad bostäder	19 278 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt

0 kr

2016051601926

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, utöver löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

Summa fondavsättning, år 1 37 000 kr

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER 1 003 272 kr

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder 1 003 272 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 1 003 272 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
Gällerstag ränd								
34	5	137	5,88%	4 704 000	1 176 000	5 880 000	59 016	4 918
32	5	137	5,88%	4 488 000	1 122 000	5 610 000	59 016	4 918
30	5	137	5,88%	4 488 000	1 122 000	5 610 000	59 016	4 918
28	5	137	5,88%	4 488 000	1 122 000	5 610 000	59 016	4 918
26	5	137	5,88%	4 488 000	1 122 000	5 610 000	59 016	4 918
24	5	137	5,88%	4 488 000	1 122 000	5 610 000	59 016	4 918
22	5	137	5,88%	4 488 000	1 122 000	5 610 000	59 016	4 918
20	5	137	5,88%	4 640 000	1 160 000	5 800 000	59 016	4 918
18	5	137	5,88%	4 640 000	1 160 000	5 800 000	59 016	4 918
16	5	137	5,88%	4 488 000	1 122 000	5 610 000	59 016	4 918
14	5	137	5,88%	4 540 000	1 135 000	5 675 000	59 016	4 918
12	5	137	5,88%	4 540 000	1 135 000	5 675 000	59 016	4 918
10	5	137	5,88%	4 392 000	1 098 000	5 490 000	59 016	4 918
8	5	137	5,88%	4 560 000	1 140 000	5 700 000	59 016	4 918
6	5	137	5,88%	4 668 000	1 167 000	5 835 000	59 016	4 918
4	5	137	5,88%	4 560 000	1 140 000	5 700 000	59 016	4 918
2	5	137	5,88%	4 860 000	1 215 000	6 075 000	59 016	4 918
Summa		2 329	100,00%	77 520 000	19 380 000	96 900 000	1 003 272	83 606

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA)

Anskaffningskostnad per kvm 51 606 kr
 Belåning per kvm år 1 10 000 kr
 Insats/upplåtelseavgift per kvm 41 606 kr
 Driftskostnader per kvm år 1 105 kr
 Årsavgift per kvm år 1 431 kr

9. EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	1 003 272	1 012 003	1 020 918	1 262 227	1 269 997	1 401 399	1 522 703
Debitering fastighetskatt (lokaler)	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	1 003 272	1 012 003	1 020 918	1 262 227	1 269 997	1 401 399	1 522 703
Utbetalningar							
Ränta ²	492 972	492 497	492 022	723 753	721 753	843 190	911 600
Amortering ³	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnader	245 522	250 432	255 441	260 550	265 761	271 076	299 290
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	788 494	792 929	797 463	1 034 303	1 037 514	1 164 266	1 260 890
Fond för yttre underhåll/kassa	37 000	37 740	38 495	39 265	40 050	40 851	45 103
Räntereserv	177 778	181 334	184 960	188 659	192 433	196 281	216 710
Saldo	0	0	0	0	0	0	0

1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll och räntereserv.

2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos äsatts en räntesats om 4 %. Lån med 3 månaders löptid har i denna prognos äsatts en räntesats om 4 % efter 3 år.

3) Föreningens lån amorteras med 50 000 kr/år.

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	1 003 272	1 012 003	1 020 918	1 262 227	1 269 997	1 401 399	1 522 703
Summa intäkter	1 003 272	1 012 003	1 020 918	1 262 227	1 269 997	1 401 399	1 522 703
Kostnader							
Ränta	492 972	492 497	492 022	723 753	721 753	843 190	911 600
Avskrivningar	582 250	582 250	582 250	582 250	582 250	582 250	582 250
Driftskostnader	245 522	250 432	255 441	260 550	265 761	271 076	299 290
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 320 744	1 325 179	1 329 713	1 566 553	1 569 764	1 696 516	1 793 140
Beräknat resultat⁴	-317 472	-313 176	-308 795	-304 326	-299 767	-295 118	-270 437

4) Resultat för det fall summan av amortering, avsättning till fond för yttre underhåll och räntereserv understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.

FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll och räntereserv							
Årsavgifter, totalt	1 003 272	1 012 003	1 020 918	1 262 227	1 269 997	1 401 399	1 522 703
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	431	435	438	542	545	602	654
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	1 320 744	1 325 179	1 329 713	1 566 553	1 569 764	1 696 516	1 793 140
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	567	569	571	673	674	728	770

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	2,12%	2,12%	2,12%	3,13%	3,13%	3,66%	4,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 329	2 329	2 329	2 329	2 329	2 329	2 329

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	1 003 272	1 012 003	1 020 918	1 262 227	1 269 997	1 401 399	1 522 703
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	431	435	438	542	545	602	654
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	1 236 172	1 244 403	1 252 818	1 493 627	1 500 897	1 631 799	1 750 603
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	531	534	538	641	644	701	752
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %							
Årsavgift, totalt	1 469 072	1 476 803	1 484 718	1 725 027	1 731 797	1 862 199	1 978 503
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	631	634	637	741	744	800	850
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	1 003 272	1 016 606	1 030 354	1 276 736	1 289 825	1 426 804	1 580 205
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	431	436	442	548	554	613	678
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %							
Årsavgift, totalt	1 003 272	1 021 209	1 039 882	1 291 528	1 310 239	1 453 216	1 642 956
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	431	438	446	555	563	624	705

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, utöver löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
3. Bostadsrättshavaren svarar själv för snöröjning, sandning m.m. av respektive ytor i anslutning till den egna bostadsrätten. Det egna skötselområdet består av uppfart, uteplats, gräsytor, häckar m.m. Vilken upplåt genom särskilt avtal om nyttjanderätt.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Vårvetet /769627-3205/ får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

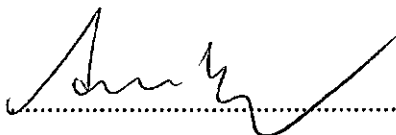
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

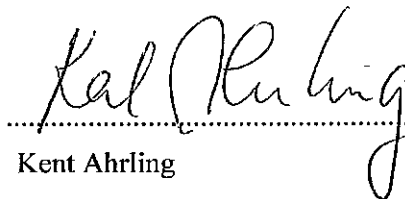
Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 9 maj 2016



Anders Berg



Kent Ahrling

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

. Bilaga till intyg 2016-05-09

Bilagor ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vårvetet, org.nr 769627-3205

Registreringsbevis, 2013-12-12
Stadgar registrerade 2015-02-09
Fastighetsdatautdrag Stockholm Spannmålen 1, Veteaxet 1 och Vetekornet 1
Beräkning taxeringsvärde, odaterad
Avtal om kredit med förtida räntebindning, 2016-01-11
E-post ang 3-månadersränta Vårvetet, 2016-05-03
Offert avseende ekonomitjänster frö Brf Vårvetet, odaterat
Ledningsrätt, beskrivning, 2016-03-31
Offert Telia 2015-06-09
Avtal om överlåtelse av aktier jämte bilagor, 2015-03-10
Transportöverlåtelse med kvittens jämte bilaga, 2015-03-11
Totalentreprenadkontrakt 2015-09-23
Försäkringsbrev entreprenad ang. entreprenadtid 2015-10-01
Försäkringsbrev entreprenad ang. garantitid 2 år, 2015-10-01
Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter med visst belopp, 2015-07-08
Bygglövs Dnr 2015-04651-575, 2015-04655-575, 2015-04660-575
Fastställande av slutlig kostnad, 2016-05-09
Försäkringsbrev ang. entreprenad, komplettering