

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Brudorkidén 1, Skogstorp

Org.nr.769640-0592

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader år 1	7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1 jämte tabell och lägenhetsredovisning	8
F. Nyckeltal	9
G. Ekonomisk prognos år 1-6, 11 och 16	10
H. Känslighetsanalys år 1-6, 11 och 16	11
I. Särskilda förhållanden	12

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brudorkiden 1, Skogstorp med org.nr. 769640-0592 har registrerats hos Bolagsverket 2021-06-07. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planen upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen uppför genom nybyggnation radhus med 19 bostadsrättslägenheter på fastigheten Eskilstuna Husby-Rekarne 3:439. fördelat på fyra huslängor.

Föreningen tecknar insatsgaranti.

Projektet finansieras av Nordea Bank AB.

Föreningens förvärv av fastigheterna har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång kommer att vara fastigheterna. Bostadsrättsföreningen har därefter förvärvat fastigheterna (transportköp) från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningskostnaden är ca 67 000 000 kr.

Samtliga lägenheter har tecknade förhandsavtal.

De lägenheter som inte kommer att upplåtas på avräkningsdagen förbinder sig Tuna Förvaltning och Entrenad AB att förvärva.

Anskaffningskostnaden i planen grundar sig på köp av aktier/övertagande av skuld samt entreprenadskostnader enligt underentreprenadkontrakt.

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med Juph Förvaltning AB i Katrineholm.

Inflyttning planeras till den 15 december 2022.

Upplåtelse kommer ske efter den ekonomiska planen är registrerad och styrelsen erhållit Bolagsverkets tillstånd för upplåtelse under september 2022.

Färdigställandegrad 82 % vid planens upprättande i september 2022.

Föreningen avses bli ett äkta privatbostadsföretag.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Eskilstuna Husby-Rekarne 3:78 och 3:439
Adress:	Åletas väg 7 A-E, 8 A-D, 9 A-E, 10 A-E, 633 69 Skogstorp
Areal:	ca 4 834 m ²
Antal bostadslägenheter:	19 st lägenheter i radhus fördelade på fyra huskroppar
Parkering	En p-plats intill varje lägenhet som ingår i bostadsrätten. Dessutom finns 10 p-platser att hyra.
Värme:	Frånluftvärmepump, Vattenburen golvvärme plan 1, vattenradiatorer plan 2
Va:	Kommunalt vatten och avlopp, föreningens abonnemang, undermätare
El:	Varje lägenhet har eget abonnemang.
Solceller	Takkonstruktion är förberedd, förstärkt för framtida selcellsmontage
Sophantering:	Sopsortering, Enskilt sopkärl vid varje lägenhet
TV/Data/Telefoni:	Fiber indraget till varje lägenhet, medlem har eget abonnemang.
Lägenhetsförråd:	6 m ² placerad på gårdssidan, kallförråd
Gårdsmark	Gräsmatta, uppfart av asfalt. Uteplats utförd i tryckimpregnerat trallvirke.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar
Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Ytterväggar:	Isolerad trästomme
Fasad:	Träpanel målad
Lägenhetsskilljande väggar:	Trä
Innerväggar:	Trä
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Takstolar av trä, lösull
Takbeläggning:	Bandtäckt plåt
Fönstersnickeri:	Träfönster 3-glas
Entrédörr:	Trä
Uppvärmningssystem:	Frånluftvärmepump
Ventilation:	Frånluft via värmepump, tilluft via ventiler i fasad
TV/Data/tele:	Fiber
Markarbeten:	Färdig gräsmatta baksida, asfalterad uppfart

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>
Kpr, hall	Klinker	Målat	Målat
Kök	Ekparkett	Målat	Målat
WC, dusch	Klinker	Kakel	Målat
Tvättstuga (i 115 m ²)	Klinker	Målat	Målat
Vardagsrum	Ekparkett	Målat	Målat
Sovrum	Ekparkett	Målat	Målat

¹⁾ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns hos föreningens styrelse

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningskostnad för aktierna, övertagande av skuld, lagfart
entreprenadkostnad, nu gällande mervärdeskatt, byggherrekostnader, pantbrev,
anslutningsavgifter, fastighetsskatt till och med värdeåret m.m.

73 310 000

Likviditetsreserv

75 000

Beräknad anskaffningskostnad

73 385 000

Utöver ovanstående belopp har entreprenören beslutat sig för att tillskjuta
ytterligare 1 475 000 kr till föreningens kassa.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde med styrelseansvar och är under
entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Taxeringsvärdet är ännu ej fastställt men beräknas till cirka 62 655 000 kr
varav byggnadsvärde 47 664 000 kr.

D. Finansiering och beräkning av föreningens kostnader år 1.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt insatser etc.
Avskrivningar för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen erhållit offert från Nordea i Eskilstuna,
offererad ränta 2022-09-06.
Säkerhet för lånen är pantbrev.

Lån	Belopp (kr)		Kalkylränta (%)	Ränta (kr)	Amort (kr) ²	Bind tid ¹	Summa
Lån 1	8 500 000		3,62	307 700	0	1-års	307 700
Lån 2	8 000 000		3,96	316 800	0	2-års	316 800
Lån 3	8 000 000		4,12	329 600	245 000	3-års	574 600
							0
Summa lån	24 500 000			954 100	245 000		1 199 100
Insatser och upplåtelseavgifter	48 885 000						
Summa Finansiering/lån	73 385 000						
<hr/>							
Summa år 1							1 199 100

¹) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuellt

²) Amortering rak 100 år.

Ränta och amortering

Ränta och amortering enligt föregående sida **1 199 100**

Avsättningar

Avsättning till fond för fastighetsunderåll 50 kr/m² **104 750**

Driftskostnader inkl mervärdeskatt

Vatten och avlopp	65 000
Renhållning, sophantering	35 000
Fastighetsskötsel inkl snöröjning	25 000
Rep och underhåll	25 000
Fastighetsförsäkring	54 000
Ekonomisk förvaltning	33 000
Styrelse och revisor	22 000
Bankkostnader	3 000

Summa driftskostnader ¹ **262 000 125 /m²**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ² **0**

Summa beräknade årliga kostnader **1 565 850**

¹) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, läge, storlek mm. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

²) För bostäder ingår eventuellt fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) kommer att få hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Enligt nu gällande regler.

E. Beräkning av föreningens intäkter år 1.

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, avsättningar och amorteringar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens andelstal i drift och kapital.

Årsavgifter	1 476 850
Intäkter P-plats (10 x 200 x 12)	24 000
Vattenintäkt (19 lgh x 12 månader)	65 000
Summa beräknad årliga intäkter	1 565 850

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade andelstal årsavgifter, insatser. Andelstalen motsvarar boa/total boa.

Ytorna är uppmätt på ritningar.

Objektsnr	Lghnr	Hus	Antal rum	BOA m ²	Andelstal	Insatser	Upplåtelse avgift	Summa insats och upplåtelseavg	Årsavgift	Månads avgift	Prel årsavg va/år inkl moms	Prel va kostnad avgift/mån
1001	1001	1	5 r o k	115,0	5,4893	2 530 000	165 000	2 695 000	81 068	6 756	3 568	297
1002	1002	1	5 r o k	115,0	5,4893	2 530 000	65 000	2 595 000	81 068	6 756	3 568	297
1003	1003	1	5 r o k	115,0	5,4893	2 530 000	65 000	2 595 000	81 068	6 756	3 568	297
1004	1004	1	5 r o k	115,0	5,4893	2 530 000	265 000	2 795 000	81 068	6 756	3 568	297
1005	2001	2	5 r o k	115,0	5,4893	2 530 000	165 000	2 695 000	81 068	6 756	3 568	297
1006	2002	2	4 r o k	100,0	4,7733	2 200 000	135 000	2 335 000	70 494	5 875	3 103	259
1007	2003	2	4 r o k	100,0	4,7733	2 200 000	135 000	2 335 000	70 494	5 875	3 103	259
1008	2004	2	5 r o k	115,0	5,4893	2 530 000	65 000	2 595 000	81 068	6 756	3 568	297
1009	2005	2	5 r o k	115,0	5,4893	2 530 000	235 000	2 765 000	81 068	6 756	3 568	297
1010	3001	3	5 r o k	115,0	5,4893	2 530 000	165 000	2 695 000	81 068	6 756	3 568	297
1011	3002	3	4 r o k	100,0	4,7733	2 200 000	135 000	2 335 000	70 494	5 875	3 103	259
1012	3003	3	4 r o k	100,0	4,7733	2 200 000	135 000	2 335 000	70 494	5 875	3 103	259
1013	3004	3	5 r o k	115,0	5,4893	2 530 000	65 000	2 595 000	81 068	6 756	3 568	297
1014	3005	3	5 r o k	115,0	5,4893	2 530 000	265 000	2 795 000	81 068	6 756	3 568	297
1015	4001	4	5 r o k	115,0	5,4893	2 530 000	165 000	2 695 000	81 068	6 756	3 568	297
1016	4002	4	4 r o k	100,0	4,7733	2 200 000	135 000	2 335 000	70 494	5 875	3 103	259
1017	4003	4	4 r o k	100,0	4,7733	2 200 000	135 000	2 335 000	70 494	5 875	3 103	259
1018	4004	4	5 r o k	115,0	5,4893	2 530 000	65 000	2 595 000	81 068	6 756	3 568	297
1019	4005	4	5 r o k	115,0	5,4893	2 530 000	235 000	2 765 000	81 068	6 756	3 568	297
			Diff									
			Summa	2 095,0	100,0000	46 090 000	2 795 000	48 885 000	1 476 850	123 071	65 000	4 563

Årsavgiften debiteras efter andelstalet som är framtaget utifrån bostadsytan.

Utöver ovanstående månadsavgift tillkommer kostnad för el till värme och hushåll.

Uppskattade årskostnader:

Värme, el	89,0 kr/m ²
El, hushåll	71,0 kr/m ²
Totalt	160,0 kr/m²

Dessutom tillkommer abonnemang av bredband.

F.Nyckeltal

Anskaffningskostnad/m ² BOA	35 029
Belåning/m ² BOA år 1:	11 695
Insats & upplåtelseavgifter/m ² BOA: (genomsnitt)	23 334
Amortering år 1: /m ² BOA	117
Avsättning till fond år 1: /m ² BOA	50
Driftskostnader/m ² BOA år 1: (genomsnitt)	125
Årsavgift andelstal/m ² BOA år 1:	705
Årsavgift vatten år 1:/m ² BOA år 1:	31

H.Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift/m² om: exkl el & va								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	705	719	733	748	763	778	859	949
Antagen räntenivå + 1 %	822	835	848	862	875	889	965	1 056
Antagen räntenivå -1%	588	603	619	635	651	667	754	841
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +1%	705	720	735	749	764	780	861	950
Antagen inflationsnivå -1%	705	718	732	747	762	777	858	947

G. Ekonomiska prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
(exkl avsättning till yttre fond)								
Räntor	954 100	945 945	936 390	926 835	917 280	907 725	859 950	812 175
Amortering	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000
Fastighetsavgift								226 923
Driftskostnader	262 000	267 240	272 585	278 036	283 597	289 269	319 377	352 618
Summa utbetalningar	1 461 100	1 458 185	1 453 975	1 449 871	1 445 877	1 441 994	1 424 327	1 636 716
Inbetalningar								
Årsavgifter/andelstal	1 476 850	1 506 387	1 536 515	1 567 245	1 598 590	1 630 562	1 800 272	1 987 646
Årsavgifter förbrukning va	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	79 235	87 481
Intäkter parkering	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	29 256	32 301
Årsavgifter kr/m ² exkl va	705	719	733	748	763	778	859	949
Summa Inbetalningar	1 565 850	1 597 167	1 629 110	1 661 693	1 694 926	1 728 825	1 908 762	2 107 428
Likviditetsöverskott före avsättning till yttre fond	104 750	138 982	175 136	211 821	249 049	286 831	484 436	470 712
Föreningens kassa								
Ingående saldo utöver har föreningen 1 550 000 kr i kassan								
	0	104 750	243 732	418 868	630 689	879 738	2 703 169	5 545 197
Kassabehållning	104 750	243 732	418 868	630 689	879 738	1 166 569	3 187 605	6 015 909
Varav ackumulerad avsättning till yttre fond	104 750	209 500	314 250	419 000	523 750	628 500	1 152 250	1 676 000
Årets netto efter avsättning till yttre fond	0	34 232	70 386	107 071	144 299	182 081	379 686	470 712
Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(trak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningsunderlaget är anskaffningskostnaden proportionellt enligt taxeringsvärdet.								
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Avskrivning byggnad	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Bokföringsmässigt resultat	-250 250	-216 018	-179 864	-143 179	-105 951	-68 169	129 436	115 712
Antaganden:								
Årsavgifterna höjs med	2,0% per år							
Driftskostnader höjs med	2,0% per år							
Räntenivå genomsnitt	3,90%							

I. Särskilda förhållanden

Uppmätning av bostadslägenheternas areor är gjorda på ritning, enligt SS 21054/2020

Föreningen har 10 stycken p-platser vilka tecknas på separata hyresavtal

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring med styrelseansvar samt bostadsrättstillägg.

Planen upprättad 2022-09-20.

Eskilstuna 2022

Brf Brudorkidén 1, Skogstorp

Niklas Qvarfordt

Urban Risberg

Dino Bojadzic

INTYG

Avseende Bostadsrättsföreningen Brudorkidén 1, Skogstorp, org.nr. 769640–0592, Eskilstuna kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad 2022-09-20, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm

.....
Jan-Olof Sjöholm

.....
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg för ekonomisk plan upprättad 2022-09-20 för Bostadsrättsföreningen Brudorkidén 1, Skogstorp

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2021-12-15

Föreningens Stadgar registrerade, 2021-06-07

Fastighetsfakta för Eskilstuna Husby Rekarne 3:78 och 3:439, 2022-09-16

Beslut om nya adresser, 2021-11-08

Aktieöverlåtelseavtal, 2022-01-03

Nyttjanderättavtal, 2022-01-03

Köpebrev, 2st, 2021-12-16

Underentreprenadkontrakt, 8st, 2021-12-15, 2022-03-23, 2022-03-24, 2022-03-29, 2022-04-14, 2022-05-25 och 2022-06-01

Situationsplan

Ritningar

Bygglov, 2021-11-16

Startbesked, 2022-02-21

Offert finansiering, räntor per 2022-09-06

Kontoutdrag föreningens kassa, 2022-09-20

Åtagande gentemot föreningen, 2022-09-20

Avtal ekonomisk förvaltning, 2022-09-20

Offert försäkring, 2022-09-20

Beräkning Taxvärde Småhus 2021-2023

Följande handlingar har undertecknats den 20 september 2022



Brf Brudorkiden 1 ekplan 220920 för underskrift.pdf
(600816 byte)
SHA-512: 56f3702245fba4728eea0bd278b6238fd28f8
aad7be7d3ca4ab7471de379889df9cba489e17172ec8ac
8fbb476d496f579972953dba1a2951847d915c8003008



Intyg ekonomisk plan BRF Brudorkide´n 1^J Skogstorp_JO_Björn.pdf
(113541 byte)
SHA-512: 5140455d0e45af8d127059ddb5ef700cb40f
f23fc84cf5c10478f999a1cf7ae8b7e73fc168776dfba3
bedb8185d3e89c719da3bdd3062896f7db6f8cd116090

Underskrifter

2022-09-20 15:53:44 (CET)

**Dino Bojadzic**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-09-20 16:00:48 (CET)

**Hans Urban Risberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-09-20 15:56:17 (CET)

**Niklas Erik Qvarfordt**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-09-20 16:35:24 (CET)

**Björn Erik Olofsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-09-20 16:10:52 (CET)

**Ronny Jan-Olof Sjöholm**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Ekonomisk plan Brf Brudorkiden 1**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
1bc60fcb03b463906e00c1b896571874b1d2d2bc24e4b406c8c140156e9945754b89f59a0837189d2e01fb2bd95464464802fa1df7aa65cf5b1b086363d6f890

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.