

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
14/18 KYRKVIKEN
Org. nr. 7769633-0419

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheterna
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
- 6a. Finansiering
- 6b. Låneförteckning
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Underhållsbehov
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Byggnadsbeskrivning och fastighetsfakta för Fredriksberg 14 & 18

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen 14/18 Kyrkviken, organisationsnummer 769633-0419, som registrerades 2016-10-17, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och båtplatser åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader e.t.c grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva fastigheterna Fredriksberg 14 & 18 för upplåtelse med bostadsrätt. Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. Vid tillfället för föreningens förvärv innehåller fastigheterna ej några hyresgäster. Bygglov är erhållet för ett enbostadshus för respektive fastighet. Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4 c § krävs det inte bygglov för att i byggnaden inreda ytterligare en bostad. Enligt 9 kap 4 a § krävs det inte bygglov för att uppföra eller bygga till en byggnad som avses utgöra ett komplementbostadshus. Åtgärderna kräver dock anmälan till Lidingö stad och att startbesked erhålls före åtgärderna vidtas. Sådan anmälan bedöms göras under våren 2022 avseende komplementbostadshusen och under sommaren 2023 avseende inredning av ytterligare lägenheter i enbostadshusen.

Avtal om Föreningens förvärv av fastigheterna, enligt nedan beskrivning, genomfördes under 2020. Avtal om Föreningens byggnation av fastigheterna enligt byggnadsbeskrivning genomfördes under första kvartalet 2022. Förhandsavtal avses tecknas från och med andra kvartalet 2022. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under andra kvartalet 2023, dock tidigast då planen registrerats av Bolagsverket. Inflyttning av lägenheterna beräknas ske under fjärde kvartalet 2023. Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren och är uppmätta på ritning. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser. Följande ekonomiska plan redogör för den beräknade kostnaden för Föreningens förvärv. För det fall förskott utbetalas till Föreningen i samband med avtalstecknande kommer säkerhet enligt 4 kap. BRL att ställas hos Bolagsverket för det fall sådant krävs.

Enligt bokförings- och årsredovisningslagen skall avskrivning ske på byggnaden. Avskrivning påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Linjär avskrivning har upptagits i den ekonomiska planen.

Föreningen har förvärvat fastigheterna genom förvärv av andelarna i ett aktiebolag, Fredriksberg Kyrkviken AB org nr 559195-1347. Säljaren är Fredriksberg Kyrkviken Fastighets AB org nr 556962-2433 vilket är ett helägt dotterbolag till Medvind AB. Köpeskillingen för andelarna kommer motsvara summan av 1. Aktiebolagets egna kapital 2. Köparens långfristiga skuldsättning, 3. Köparens sammanlagda intäkter till följd av insatser och upplåtelseavgifter från förvärvare av bostadsrätter efter avdrag av summan av 1. Tillkommande produktionskostnader för bostadsrätterna och 2. Föreningens bokförda värde för fastigheterna.

Fastigheterna har genom underprisöverlåtelse, överförts till Föreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas skattemässiga värde. Därefter ska aktiebolaget likvideras eller avyttras vilket bekostas av säljaren. För det fall Föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund vid beräkningen av skattepliktig vinst. Det skattemässiga värdet bedöms uppgå till 71 000 000 kr.

Säljaren och Föreningen kan komma att avtala om att tilläggsköpeskillning ska utgå om Föreningen tar ut upplåtelseavgift utöver den i planen angivna när Föreningen upplåter bostadsrätt. Eventuell

tilläggsköpeskilling kommer dock aldrig att överstiga den upplåtelseavgift som Föreningen erhåller. I händelse av att tilläggsköpeskilling utgår kommer säljaren att svara för eventuellt tillkommande kostnader. Säljaren står för samtliga kostnader för ombildningen av fastigheten och förvärvskostnader dock ej lagfartskostnader och pantbrevskostnader.

Föreningens förvärv av fastighet och byggnader sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen, RÅ 2003 ref 61 Regeringsrättens dom i mål 1111-05.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Lidingö Fredriksberg 14 och Lidingö Fredriksberg 18
Adress	Elfviksvägen 58 A-B, 181 47 Lidingö
Kommun	Stockholm
Dispositionssätt	Äganderätt
Bostäder	6 st lägenheter om totalt ca 830 kvm BOA
Båtplatser	6 st
Rättigheter	Se bifogad fastighetsfakta
Planer	Se bifogad fastighetsfakta

En beskrivning av byggnaderna, gemensamma ytor, installationer, interiören i lägenheterna m.m. framgår av bilagd byggnadsbeskrivning.

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

3. Försäkring

Föreningen avser att hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade vilket även inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Totalentreprenör skall teckna allriskförsäkring och ansvarsförsäkring enligt ABT 06 med ett försäkringsbelopp som motsvarar kontraktssumman.

4. Taxeringsvärde Fredriksberg 14 & 18

Bedömt tax. värde 2022

		Byggnader	Mark
Bostäder	42 488 000	25 288 000	17 200 000
Lokaler	0	0	0
Summa	42 488 000	25 288 000	17 200 000

Slutlig.

5. Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad (aktiekap + fastighet)	73 436 916
Byggkostnad	46 000 000
Lagfart	375 000
Pantbrevskostnader	0
Föreningsbildn.	0
Kassa	58 084
Summa	119 870 000

6a. Finansieringsplan

Insats samt upplåtelseavgift, se p. 9	113 600 000
Lån	6 270 000
Summa	119 870 000

6b. Låneförteckning

Långivare	Lånebelopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
Nytt lån	2 090 000	1,75%	36 575	20 900	3-mån
Nytt lån	2 090 000	1,75%	36 575	20 900	2-år
Nytt lån	2 090 000	1,85%	38 665	20 900	4-år
Summa	6 270 000	1,78%	111 815	62 700	

Lån kr/kvm BOA 7 554 kr

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	348 503	Avg/kvm BOA 420
Summa	348 503	

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader

<i>Kapitalkostnader</i>		Räntkost/kvm BOA
Räntor	111 815	135
Avskrivning	460 000	
<i>Skatter/Avgifter/Avgäld</i>		
Fastighetsskatt/avgift*	-	
<i>Avsättning till fond enl uh-plan</i>	42 488	
<i>Amortering</i>	62 700	Amortering/kvm BOA 76
<i>Drift och underhåll</i>		
Värme	-	
El	-	
Vatten	5 500	
Fastighetsskötsel	12 000	
Sophämtning	15 000	
Löpande underhåll	20 000	
Försäkring	24 000	
Ekonomisk förvaltning	25 000	
Styrelsearvode, revision	15 000	Driftskost/kvm BOA
Övriga kostnader	15 000	158
Summa	808 503	

Avsättning till fond är enligt styrelsens underhållsplan.

Avskrivning är angiven och påverkar bokföringsmässigt resultat men inte föreningens likviditet.

Se p. 10 ekonomisk prognos avseende ackumulerat underskott med anledning av avskrivningen.

Avskrivning av byggnad beräknas på 100 år. Skattemässigt värde av fastigheterna bedöms vara 71 000 000 kr

Fastigheterna är skattebefriade de första 15 åren. Fastighetsavgiften bedöms sedan vara 8 349 kr per byggnad.

Utöver avgiften kommer bostäderna stå sina egna förbrukningskostnader för exempelvis värme, el, vatten och bredband.

Varje bostadsrättshavare:

bör teckna egen hemförsäkring

ansvarar för skötsel och underhåll av värme, ventilation- och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte

ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark samt buskage i anslutning till lägenheten

har eget abonnemang gällande förbrukning av värme och hushållsel, vatten samt avseende data, tele och tv

9. Lägenhetsförteckning

Lgh	1 Boa	2 Utf	3 Insats	4 Upplåtelsavg	5 Andelstal	6 Årsavg/mån
A1001	185	6 rok	12 500 000	12 500 000	0,1947	5 656
A1002	180	6 rok	12 250 000	12 250 000	0,1895	5 503
B1001	185	6 rok	12 500 000	12 500 000	0,1947	5 656
B1002	180	6 rok	12 250 000	12 250 000	0,1895	5 503
C1001	50	3 rok	3 500 000	3 500 000	0,0526	1 529
D1001	50	3 rok	3 500 000	3 500 000	0,0526	1 529
BÅT1		B-plats	50 000	50 000	0,0211	611
BÅT2		B-plats	50 000	50 000	0,0211	611
BÅT3		B-plats	50 000	50 000	0,0211	611
BÅT4		B-plats	50 000	50 000	0,0211	611
BÅT5		B-plats	50 000	50 000	0,0211	611
BÅT6		B-plats	50 000	50 000	0,0211	611
Summa	830		56 800 000	56 800 000	1,0000	29 042

Viktad yta är grund för insats och andelstal.

Bygger på en anslutningsgrad om 100 % av lägenheterna.

Uppskattade årskostnader för lägenheternas förbrukningskostnader uppgår till:

värme ca 125 kr/kvm BOA, el ca 45 kr/kvm BOA och VA ca 44 kr/kvm BOA

Driftskostnader utöver avgift varierar med hushållets sammansättning och konsumtionsmönster och kan därför skilja sig från de uppskattade.

Nyckeltal	Totalt	Per kvm
Beräknad slutlig kostnad	119 870 000 kr	144 422 kr
Föreningens grundbeläning	6 270 000 kr	7 554 kr
Insats/upplåtelseavgift genomsnittsbostad	113 600 000 kr	136 867 kr
Föreningens Driftskostnad	131 500 kr	158 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar	243 315 kr	293 kr
Avsättning till underhållsfond	42 488 kr	51 kr

Beräknad eller Slutlig.

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och årlig inflation på 2,00 %

År 1 = 2022

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<i>Årliga intäkter</i>								
Årsavgifter	348 503	352 140	355 849	359 632	363 491	367 428	388 322	456 337
Summa	348 503	352 140	355 849	359 632	363 491	367 428	388 322	456 337
<i>Årliga kostnader</i>								
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntor	111 815	110 718	109 599	108 457	107 293	106 105	99 800	92 840
Avskrivning	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000
<i>Skatter/Avgifter/Avgäld</i>								
Fastighetsskatt/avgift*	0	0	0	0	0	0	0	44 947
<i>Avsättning till fond enl. uh-plan</i>	<i>42 488</i>	<i>43 338</i>	<i>44 205</i>	<i>45 089</i>	<i>45 990</i>	<i>46 910</i>	<i>51 793</i>	<i>57 183</i>
<i>Amortering</i>	<i>62 700</i>	<i>63 954</i>	<i>65 233</i>	<i>66 538</i>	<i>67 868</i>	<i>69 226</i>	<i>76 431</i>	<i>84 386</i>
<i>Drift och underhåll</i>								
Värme	0	0	0	0	0	0	0	0
El	0	0	0	0	0	0	0	0
Vatten	5 500	5 610	5 722	5 837	5 953	6 072	6 704	7 402
Fastighetsskötsel	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628	16 150
Sophämtning	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Löpande underhåll	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 917
Försäkring	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	29 256	32 301
Ekonomisk förvaltning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475	33 647
Styrelsearvode, revision	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Övriga kostnader	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Summa	808 503	812 140	815 849	819 632	823 491	827 428	848 322	916 337
Årets resultat (exkl avsättning till uh-fond)	-417 512	-416 662	-415 795	-414 911	-414 010	-413 090	-408 207	-402 817
Föreningens intäkter möter föreningens faktiska kostnader men kommer negativt årsresultat om: 460 000								
Detta påverkar dock ej föreningens likviditet. Ackumulerat redovisningsmässigt underskott blir då:								
	460 000	920 000	1 380 000	1 840 000	2 300 000	2 760 000	5 060 000	7 360 000
Kassaflöde från löpande drift (vilket är exkl								
armotering, avsättning, avskrivningar) +	105 188	107 292	109 438	111 626	113 859	116 136	128 224	186 516
Summa kassaflöde	0	0	0	0	0	0	0	0

11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. I känslighetsanalysen har bortsetts ifrån förändrade ränteintäkter.

År 1 = 2022

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå (1,5 %)	348 503	352 140	355 849	359 632	363 491	367 428	388 322
Dagens räntenivå +1 %	411 203	414 213	417 282	420 413	423 607	426 865	444 156
Dagens räntenivå +2 %	473 903	476 286	478 716	481 194	483 723	486 302	499 991
Dagens räntenivå -1%	285 803	290 067	294 415	298 851	303 376	307 990	332 487
Dagens räntenivå -2 %	223 103	227 994	232 982	238 070	243 260	248 553	276 653
Dagens räntenivå (1,5 %) och							
Dagens inflationsnivå +1 %	348 503	359 246	363 097	367 025	371 032	375 120	396 814
Dagens inflationsnivå +2 %	348 503	366 352	370 345	374 419	378 574	382 812	405 307
Dagens inflationsnivå -1 %	348 503	345 033	348 600	352 239	355 950	359 736	379 829

Om räntan ökar kan det komma att påverka avgiften för bostadrätterna i motsvarande mån.

12. Underhållsbehov

Byggnaderna på fastigheterna är nyproducerade varför något investeringsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-10. Det ankommer på en styrelse att upprätta en underhållsplan och anpassa avsättningen till denna i framtiden.

13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder.
- B 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.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2022-03-15

Bostadsrättsföreningen 14/18 Kyrkviken

.....
Conny Molinder

.....
Maria Myräng

.....
Hans Svedberg

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen avseende den beräknade kostnaden för Bostadsrättsföreningen 14/18 Kyrkviken, org.nr 769633–0419, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss.

I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen. Vi har dock tagit del av ritningshandlingar mm.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert men ligger på en historiskt låg nivå. Ett högre ränteläge eller andra amorteringskrav i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

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

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga.

Stockholm, datum enl digitalt intyg

Åkarp, datum enligt digitalt intyg

signeras digitalt

signeras digitalt

.....

.....

Carl Dutina

Hannes Persson

Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap

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

Granskade Bilagor sida 2

Vi har utöver planen (signerad 2022-03-15 samt digitalt signerad) tagit del av följande handlingar:

- a) Registreringsbevis Brf 14/18 Kyrkviken, 2022-03-07
- b) Stadgar för Brf 14/18 Kyrkviken, 2021-12-15
- c) Fastighetsdatautdrag, Lidingö Fredriksberg 14 och 18, 2022-02-07
- d) Aktieöverlåtelseavtal, 2020-02-13
- e) Entreprenadavtal, 2022-02-01
- f) Bygglovshandlingar, ritningsunderlag, situationskarta, rums- och byggnadsbeskrivning, startbesked 2021-06-07
- g) Ränteindikation Danske Bank, 2021-08-23
- h) Garanti avseende slutlig kostnad samt förvärv av eventuellt osålda bostadsrätter, Medvind AB, 2022-02-07
- i) Premieoffert försäkring, odat
- j) Offert ekonomisk administration, 2021-11-01
- k) Beräkning av taxeringsvärde, AB Svensk Fastighetsvärdering, 2021-10-15

Följande handlingar har undertecknats den 23 mars 2022



18 Kyrkviken sign.pdf

(937172 byte)
SHA-512: 2a99c20d499a7d0058b931dbe6b2640e9e199
c4d5a7f95d73d0601cfc070451c1682d02197e503c4709
c90b0281332a90081f8c181a3bc2164aca6886e328ca6

Handlingarna är undertecknade av

2022-03-16 00:46:12 (CET)



Hans Svedberg

hans.svedberg@canseko.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-03-16 10:49:52 (CET)



Rolf Conny Molinder

conny.molinder@bredband.net
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-03-23 11:54:15 (CET)



Maria Myräng

maria@medvind.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-03-23 13:24:36 (CET)



Carl Dutina

carl.dutina@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-03-23 13:30:49 (CET)



Hannes Mattias Persson

hfastighetskonsult@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf 14:18 Kyrkviken sign

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

SHA-512:
2d04caad9ca093fb99a41bfeb324ca95e65a3a60955090ac9c15d0c784922836efccb3eed018e926f2d6c7456170b8efa75a78c5f3a97981e59de43933f6ec
b



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.