

**Ekonomisk Plan för
Bostadsrättsföreningen Viksbergs Allé
org.nr. 769640–9668**

Innehåll

Innehåll

1	Allmänna förutsättningar	3
2	Beskrivning av fastigheter	4
3	Byggnadsbeskrivningen.....	4
4	Finansieringsplan och kapitalkostnader	5
5	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
6	Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	6
6.1	<i>Driftskostnader.....</i>	6
6.2	<i>Kommunal fastighetsavgift.....</i>	7
6.3	<i>Avsättning till fond för yttre underhåll.....</i>	7
6.4	<i>Avskrivningar.....</i>	7
7	Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	8
8	Sammanfattning intäkter, kostnader, underhåll och amortering	8
9	Nyckeltal	8
10	Lägenhetsförteckning, andelstal, avgift.....	9
11	Ekonomisk prognos.....	10
12	Känslighetsanalys.....	10
13	Särskilda förhållanden.....	12

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Viksbergs Allé, 769640–9668, registrerades hos Bolagsverket 2022-03-07 och föreningens stadgar registrerades 2022-04-27. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i MS Bostäder AB, org. nr 556275-7750, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheten Södertälje Viksberg 3:4 med adress Viksbergsvägen 240, 152 95 Södertälje. Föreningen har därefter genom en så kallad underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av bolaget till en köpeskilling om 8,1 miljoner kronor. Bolaget kommer därefter avyttras för avveckling.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till cirka 8,1 miljoner kronor.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under juni 2022. Produktion av bostadsrätterna påbörjas under maj 2022 och inflyttning beräknas ske från och med fjärde kvartalet 2022. Samtliga lägenheter ska vara färdigbyggda senast första kvartalet 2023.

Denna ekonomiska plan kommer att ligga till grund för framtida upplåtelseavtal.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK)

2 Beskrivning av fastigheter

Kommun	Södertälje
Typkod	Lägenheter/Småbostadsenhet
Adress	Viksbergvägen 240 152 95 Södertälje
Fastighetsbeteckning och tomtarea	Södertälje Viksberg 3:4, areal 13 925 kvm
Detaljplan	0181K-P1758B
Bygglov	Beviljat 2022-04-04 ärende nr BL 2021-001200
Antal byggnader	7
Ägandestatus	Äganderätt

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av några servitut.

Föreningens har avtal om ledningsrätt för VA-ledningar.

3 Byggnadsbeskrivningen

Byggnadsår	2023
Byggnadsutformning	Nyproduktion av 13 bostadsrättslägenheter; parhus med 2 lägenheter utgörande 151,4 kvm i 6 huskroppar samt ett studiohus på 50 kvm på en tomt
Typkod	230(förväntad typkod)
Bostadsarea (BOA)	1 866 kvm
Antal bostadsrättslägenheter	13, varav 6 parhus och 1 studiohus
Antalet parkeringsplatser	24
Källarvåning	Nej
Grundläggning	Plinter/murgrund
Stomme	Trä
Ytterväggar	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Plåttak
Altaner	Trä
Fönster	Trä med aluminium utsida
Uppvärmning	Egen frånluftsvärmepump Nibe F730 eller motsvarande
Vatten/avlopp	Anslutet till kommunalt VA-nät
Ventilation	Tilluft i yttervägg
Sophantering	Hemsorteringssystem med två sopkärl per hushåll Uppställningsplats enligt markplanerings ritning

Lägenheter

Vitvaror	Electrolux
Invändiga väggar	Målade
Invändigt tak	Gips
Innerdörrar	Slät vitmålad alt. Diplomat contour vit.
Trappa	Laserad vit
Köksinredning	Marbodal Signatur Ekbacken
Golv	Parkettgolv ek 3 stav i alla torrutrymmen
Badrum, wc	Helkaklade väggar och klinker på golv i våtutrymmen, vit med spegel/spegelskåp och WC
Tvättstuga	I varje lägenhet finns tvättstuga och bastu

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom löpande underhåll, inte beräknas föreligga under prognosperioden.

Försäkringar:

Föreningen har för avsikt att teckna fullvärdesförsäkring för föreningens fastigheter som även omfattar ansvarsförsäkring för styrelse. Under byggnationen gäller entreprenörens entreprenadförsäkring.

4 Finansieringsplan och kapitalkostnader

Finansieringsplan

Insatser	73 920 tkr
Banklån	18 300 tkr
Upplåtelseavgifter	520 tkr
Summa	92 740 tkr

Kapitalkostnader

Långivare	Belopp	Löptid/år	Ränta	Ränta år 1	Amort år 1	Totalt
DanskeBank	6 100 tkr	1	1,93%	118 tkr	51 tkr	169 tkr
DanskeBank	6 100 tkr	1	2,63%	160 tkr	51 tkr	211 tkr
DanskeBank	6 100 tkr	1	3,03%	185 tkr	51 tkr	236 tkr
	18 300 tkr	Snitt:	2,53%	463 tkr	153 tkr	615 tkr

Lånebelopp, räntenivåer, amorteringstakt är uppskattade med ledning av affärsförslag från bank daterad 2022-05-16. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev. Räntorna kan komma att förändras fram till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

5 Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling aktiebolag/fastighet och entreprenad	88 235 tkr
Lagfartskostnader (1,5%)	123 tkr
Pantbrevskostnad (2%)	700 tkr
Ombildningskostnad	1 000 tkr
Mäklartjänster	1 086 tkr
Räntekostnad/uppläggningsavgift byggnadskreditiv	1 566 tkr
Summa förvärvskostnad	92 740 tkr
Likviditetsreserv/kassa	30 tkr
Summa att finansiera	92 770 tkr
Uttagna pantbrev finns fn om	8 000 tkr

Föreningen har tecknat entreprenadavtal till fast pris inklusive mervärdesskatt med Skidstahus Mark & Exploatering AB org nr 559013–0596 om 40 770 000 kr samt entreprenadavtal för studiohus, markarbeten och övriga byggkostnader på 8 200 000 kr med Reviani AB org nr 556743-5275. Köpeskilling för aktiebolaget är 31 165 301 kr och förvärvskostnad mark 8 100 000 kr detta summerar till 92 740 000 kr i köpeskilling för aktiebolag/fastighet och entreprenad.

Den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighetsförvärv beräknas därmed till 92 740 000 kr

I enlighet med bostadsrättslagen 4 kap 2 § kommer slutlig kostnad för föreningen att fastställas på extrastämman.

6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

6.1 Driftskostnader

Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Beräknade kostnader och intäkter år 1

Driftskostnader (i förekommande fall inkl moms)	
Fastighetsförvaltning	56 tkr
Renhållning/Snöröjning	12 tkr
Vatten och avlopp	25 tkr
Försäkringar	36 tkr
Ekonomisk förvaltning	81 tkr
Föreningens administration (styrelse och revisorer)	24 tkr
Summa driftskostnader	235 tkr

Driftkostnaden för år 1 är beräknad till 235 tkr per år. Kostnaderna är jämförda med liknande projekt

samt faktiskt offerter och är beräknade efter kostnadsläge vid upprättande av denna plan, maj 2022. Kostnader för vatten kan komma, om styrelsen så beslutar i enlighet med stadgar, att vidarefaktureras i efterskott efter förbrukning.

Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

Kostnader med egna avtal/abonnemang

El och nätavgift	1 000 kr
Avfallshantering	150 kr
Hemförsäkring	450 kr
Internettjänster	300 kr
Summa beräknad månatlig kostnad	1 900 kr

Dessa kostnader svarar varje hushåll själva svarar för med egna abonnemang. Driftskostnader som inte ingår i avgiften beräknas till ca 1 900 kr/månaden och kan variera mellan olika hushåll.

Varje bostadsrättshavare ansvarar även för skötsel och underhåll av egen tomt, i anslutning till bostaden, skötsel av uteplatser och snöröjning av mark och parkeringsplats som ingår i upplåtelsen liksom inre underhåll och skötsel av anläggning för värme, varmvatten och ventilation.

Anslutningsavgift för fiber betalas av köparen. Varje bostadsrättshavare innehar egen vattenmätare för VA.

6.2 Kommunal fastighetsavgift

Fastigheterna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har i stället uppskattas med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde.

Beräknade taxeringsvärden

Mark	6 513 tkr
Byggnad	30 485 tkr
Summa beräknat taxeringsvärde	36 998 tkr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter som är nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt i 15 år. Föreningen är därför skattebefriad från fastighetsavgift i 15 från byggnadsår.

6.3 Avsättning till fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för framtida underhållsbehov på föreningens hus. I denna ekonomiska plan, i avvaktan på antagen underhållsplan, görs en schablonmässigt årlig fondavsättning med 40 kr/kvm. På längre sikt ska styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens underhållsbehov. För inre underhåll liksom för anläggning för värme, varmvatten, ventilation och uteplatser på egen tomt ansvarar lägenhetsinnehavarna för underhållet själva.

6.4 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. I denna plan tillämpas linjär planerlig avskrivning i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 även kallat K2. Avskrivningar har beräknats på en ekonomisk livslängd på 100 år och blir årligen 764 tkr. Föreningen måste enligt bokföringslagen göra avskrivningar på fastigheterna vilket påverkar resultatet men ej kassaflödet.

7 Beräkning av föreningens årliga intäkter

Avgifterna ska sättas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Beräknade intäkter år 1

Årsavgifter	925 tkr
Summa intäkter år 1	925 tkr

8 Sammanfattning intäkter, kostnader, underhåll och amortering

Beräknade kostnader, amorteringar, och avsättning underhåll år 1

Räntor	463 tkr
Amorteringar	153 tkr
Driftskostnader	235 tkr
Avsättning fastighetsunderhåll 40 (kr/kvm)	75 tkr
Summa kostnader, amortering och avsättning underhåll år 1	925 tkr

Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	764 tkr
--	---------

Beräknade intäkter år 1

Årsavgifter	925 tkr
Summa intäkter år 1	925 tkr

9 Nyckeltal

Nyckeltal år 1

Insats och upplåtelseavgift per kvm	39 876 kr
Belåning per kvm	9 803 kr
Anskaffningskostnad per kvm	49 679 kr
Årsavgift per kvm	495 kr
Driftskostnader per kvm	126 kr
Kassaflöde per kvm	40 kr
Underhållsfond och avskrivningar per kvm	449 kr

10 Lägenhetsförteckning, andelstal, avgift

Lägenhetsförteckning, andelstal avgift

Lgh nr	RoK	Beskrivning	Area	Andelstal	Mån avg	Års avg	Total insats
1	5-6	Parhus	151,4 kvm	8,1%	6 250 kr	75 tkr	5 995 tkr
2	5-6	Parhus	151,4 kvm	8,1%	6 250 kr	75 tkr	5 995 tkr
3	5-6	Parhus	151,4 kvm	8,1%	6 250 kr	75 tkr	5 995 tkr
4	5-6	Parhus	151,4 kvm	8,1%	6 250 kr	75 tkr	5 995 tkr
5	5-6	Parhus	151,4 kvm	8,1%	6 250 kr	75 tkr	5 995 tkr
6	5-6	Parhus	151,4 kvm	8,1%	6 250 kr	75 tkr	5 995 tkr
7	5-6	Parhus	151,4 kvm	8,1%	6 250 kr	75 tkr	5 995 tkr
8	5-6	Parhus	151,4 kvm	8,1%	6 250 kr	75 tkr	5 995 tkr
9	5-6	Parhus	151,4 kvm	8,1%	6 250 kr	75 tkr	5 995 tkr
10	5-6	Parhus	151,4 kvm	8,1%	6 250 kr	75 tkr	5 995 tkr
11	5-6	Parhus	151,4 kvm	8,1%	6 250 kr	75 tkr	5 995 tkr
12	5-6	Parhus	151,4 kvm	8,1%	6 250 kr	75 tkr	5 995 tkr
13	2	Studiohus	50,0 kvm	2,7%	2 064 kr	25 tkr	2 500 tkr
Summa				1,00	77 065 kr	925 tkr	74 440 tkr

Samtliga parhus och studiohus ska upplåtas med bostadsrätt. Mätning av parhusens yta har gjorts på ritning. Adresserna kommer att fastställas av kommunen när slutbesked meddelas.

Lägenheternas andelstal bygger på respektive lägenhets insats i föreningen och årsavgiften fördelas efter andelstal.

11 Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos (intäkter och kostnader)

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter ¹	925 tkr	943 tkr	962 tkr	981 tkr	1 001 tkr	1 021 tkr	1 127 tkr	1 244 tkr
Summa	925 tkr	943 tkr	962 tkr	981 tkr	1 001 tkr	1 021 tkr	1 127 tkr	1 244 tkr
Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnader ²	463 tkr	461 tkr	458 tkr	456 tkr	453 tkr	451 tkr	439 tkr	427 tkr
Avskrivningar	764 tkr	764 tkr	764 tkr	764 tkr	764 tkr	764 tkr	764 tkr	764 tkr
Kostnader ⁴	235 tkr	239 tkr	244 tkr	249 tkr	254 tkr	259 tkr	285 tkr	315 tkr
Fastighetsavgift	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	158 tkr
Summa	1 462 tkr	1 464 tkr	1 466 tkr	1 469 tkr	1 471 tkr	1 474 tkr	1 488 tkr	1 664 tkr
Resultat	-537 tkr	-521 tkr	-504 tkr	-488 tkr	-470 tkr	-453 tkr	-361 tkr	-420 tkr
Ack	-537 tkr	-1 058 tkr	-1 562 tkr	-2 050 tkr	-2 520 tkr	-2 973 tkr	-3 334 tkr	-3 755 tkr

Ekonomisk prognos (inbetalningar och utbetalningar)

Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter ¹	925 tkr	943 tkr	962 tkr	981 tkr	1 001 tkr	1 021 tkr	1 127 tkr	1 244 tkr
Summa	925 tkr	943 tkr	962 tkr	981 tkr	1 001 tkr	1 021 tkr	1 127 tkr	1 244 tkr
Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnader ²	463 tkr	461 tkr	458 tkr	456 tkr	453 tkr	451 tkr	439 tkr	427 tkr
Amortering ³	95 tkr	95 tkr	95 tkr	95 tkr	95 tkr	95 tkr	95 tkr	95 tkr
Kostnader ⁴	235 tkr	239 tkr	244 tkr	249 tkr	254 tkr	259 tkr	285 tkr	315 tkr
Fastighetsavgift	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	158 tkr
Summa	793 tkr	795 tkr	798 tkr	800 tkr	803 tkr	805 tkr	819 tkr	996 tkr
Kassaflöde	132 tkr	148 tkr	164 tkr	181 tkr	198 tkr	216 tkr	308 tkr	248 tkr
Ack	132 tkr	280 tkr	444 tkr	625 tkr	824 tkr	1 039 tkr	1 347 tkr	1 596 tkr
Antaganden för prognos								
Ränta	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Antaganden för prognos

1. Årsavgiften beräknas öka med 2% per år
2. Ränta antas vara 2,53 % under hela prognosperiod.
3. Amortering antas ske enligt rak plan på 100 år.
4. Inflation antas vara 2 % under hela prognosperioden. Beräknade kostnader beräknas öka med antagen inflation.
5. Avsättning till underhållsfond antas öka med antagen inflationstakt. Det antas ej finnas några underhållsbehov under prognosperioden. När underhållsbehov uppstår kommer underhållsfonden underhållsfonden att tas i anspråk för att täcka underhållskostnaderna.
6. Siffror i prognosen har avrundats till jämna tusentals kr (tkr)

12 Känslighetsanalys

Känslighetsanalys

Ränte/inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift om:								
Dagens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	749 tkr	764 tkr	779 tkr	795 tkr	811 tkr	827 tkr	914 tkr	1 009 tkr
2. Antagen räntenivå +1%	859 tkr	873 tkr	887 tkr	902 tkr	917 tkr	932 tkr	1 014 tkr	1 105 tkr
erforderlig förändring, %	14,7%	14,3%	13,9%	13,5%	13,1%	12,7%	11,0%	9,5%
3. Antagen räntenivå +2%	969 tkr	982 tkr	995 tkr	1 009 tkr	1 023 tkr	1 037 tkr	1 115 tkr	1 200 tkr
erforderlig förändring, %	29,4%	28,5%	27,8%	27,0%	26,2%	25,4%	22,0%	19,0%
4. Antagen räntenivå +3%	1 079 tkr	1 091 tkr	1 103 tkr	1 116 tkr	1 130 tkr	1 143 tkr	1 215 tkr	1 296 tkr
erforderlig förändring, %	44,0%	42,8%	41,6%	40,4%	39,3%	38,2%	33,0%	28,5%
5. Antagen räntenivå -1%	639 tkr	655 tkr	671 tkr	688 tkr	705 tkr	722 tkr	814 tkr	913 tkr
erforderlig förändring, %	-14,7%	-14,3%	-13,9%	-13,5%	-13,1%	-12,7%	-11,0%	-9,5%
Antagen räntenivå och								
7. Antagen inflationsnivå +1%	749 tkr	771 tkr	786 tkr	802 tkr	818 tkr	834 tkr	922 tkr	1 018 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
8. Antagen inflationsnivå +2%	749 tkr	777 tkr	793 tkr	809 tkr	825 tkr	842 tkr	930 tkr	1 027 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
9. Antagen inflationsnivå -1%	749 tkr	757 tkr	772 tkr	788 tkr	804 tkr	820 tkr	906 tkr	1 000 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-0,9%	-0,9%	-0,9%	-0,9%	-0,9%	-0,9%	-0,9%
10. Antagen inflationsnivå -2%	749 tkr	751 tkr	766 tkr	781 tkr	797 tkr	813 tkr	898 tkr	991 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,8%	-1,8%

Antagande för känslighetsanalys är att amortering är konstant oavsett inflations/räntenivå.

13 Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens bostadsrätter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som har upprättats mellan föreningen och entreprenören. Bostadsrättshavare som önskar komplettera med egna tillval svara själv för detta genom tillvalsavtal med entreprenören.
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för telefon, internet och el för sin individuella lägenhet. Bostadsrättshavare bekostar förbrukning av kallt och varmt vatten. Bostadsrättshavare ersätter föreningen för sin del av förbrukningen av VA enligt självkostnad. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet i enlighet med stadgarna.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens förråd, altaner och uteplatser som eventuellt ingår i upplåtelsen.

4. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
5. Angiven boarea och biarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelser påverkar inte fastställda insatser.
6. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen efter styrelsens prövning dock max för 7 lägenheter och 40 % av den upplåtna totala lägenhetsytan. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse i föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

Stockholm den 2022-05 -

Maggie Talaie
Ordförande/styrelseledamot

Daniel Talaie
Styrelseledamot

Shapour Talaie
Styrelseledamot