Registrerades av Bolagsverket
2023-10-06 12:04
R531131/23

20231003008849

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STATIONSHUSEN

ORG. NUMMER 769636-6728

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Byggnadsbeskrivning
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Beräknad kostnad för föreningens fastighet
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
   a) Kapitalkostnader
   b) Driftskostnader
   c) Fastighetsavgift
   d) Fondavsättning och avskrivning
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Nyckeltal i genomsnitt kr per kvm BOA
11. Lägenhetsförteckning
12. Resultat och kassaflödesprognos år 1
13. Ekonomisk prognos år 1-16
14. Känslighetsanalys år 1-16
15. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
16. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

20231003008S0

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål
Bostadsrättsföreningen Stationshusen, Södermanlands län, har organisationsnummer 769636-6728 och registrerades hos Bolagsverket 2018-09-03. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och mark i anslutning till lägenheterna åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I förekommande fall kan föreningens ändamål även innefatta upplåtelse av lokaler i föreningens hus med hyresrätt.

Fastighetsköp genom bolagsförvärv och nyproduktion av bostadshus
Bostadsrättsföreningen Stationshusen har 2021-12-20 förvärvat samtliga aktier i bolaget Konkreta Hus 9 AB org nr 559187-7682, som då ägde fastighet Trosa Väsby 1:17 På fastigheten uppförs 2023-2024 tre flerbostadshus om totalt 24 lägenheter genom entreprenadavtal mellan Konkreta Hus 9 AB och Nokon Byggnads AB. Föreningen övertog entreprenadavtalet i samband med förvärvet av aktierna i Konkreta Hus 9 AB. Bolaget skall därefter likvideras. Bygglov har beviljats 2021-12-13.

Efter bolagsköpet har föreningen köpt ut fastigheten ur bolaget till det bokförda värdet genom s k underprisöverlåtelse. Föreningen har idag lagfart. Underprisöverlåtelsen medför ingen uttagsbeskattning av föreningen, eftersom föreningen vid ingången av förvärvsåret inte ägde någon fastighet och därmed skattemässigt utgör ett s k oäkta bostadsföretag under förvärvsåret. De skatterättsliga reglerna i denna del finns i 23 kap inkomstskattelagen, rättsfallet RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom 1111-05. Efter utköpet av fastigheten kommer bolaget att likvideras. Vid denna typ av förvärv uppstår en s.k. latent skatteskuld vilken kan komma att realiseras vid en eventuell framtida försäljning av Fastigheten eller vid likvidation av Föreningen. Föreningens beräknade omkostnadsbelopp är avrundat 63 000 000 kr.

Förvärvskostnad och årliga kostnader
Uppgifterna i ekonomiska planen om föreningens beräknade årliga kapital- och driftskostnader m m grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Avskrivning och avsättning till underhåll
Föreningen skall enligt Årsredovisningslagen göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaden. Avskrivning avses ske med 1,0 % per år enligt en linjär avskrivningsplan. Byggnadens avskrivnings-underlag är 57 600 000 kr. Den årliga avskrivningen ingår inte i årsavgiften. Föreningen kommer därför att årligen redovisa ett bokföringsmässigt underskott som reduceras med kassamässigt överskott.

Avsättning till yttre fond för underhåll av föreningens hus skall enligt föreningens stadgar ske efter beslut av föreningsstämma. Till dess att stämman beslutat om underhållsplan avsätts 30 kr / BOA motsvarande 51 759 kr, för framtida underhåll av fastigheten.
Bostadsrättshavarna svarar för underhåll av lägenheternas inre i enlighet med stadgarna.

Inflyttning
Inflyttning i hus 46 beräknas ske 30 november 2023.
Inflyttning i hus 42 och 46 beräknas ske 31 januari 2024.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt
Lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt september 2023.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

20231005008S1

Fastighet

Fastighet	Trosa Väsby 1:17
Adress	Väsbyvägen 42-46
Kommun	Trosa
Dispositionsrätt	Äganderätt.
Markareal	4332 kvm

Byggnation

Byggnad	Tre bostadsbyggnader med tre våningsplan. Carports
Byggnadsår	2022-23
Bostäder	24 bostadslägenheter, total yta avrundat 1725 kvm.
Carports	Plats för 12 bilar
P-plats	Plats för 17 bilar inklusive 3 handikapplatser
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 11 i ekonomiska planen.
Grundläggning	Betongplatta på mark.
Stomme	Stålregelstomme med fasadskivor av betong.
Bjälklag	Stålregelstomme med undergolv av betong.
Ytterväggar	Fasader av matrisgjuten betong.
Mellanväggar	Stålreglar med skivor av betong eller gips.
Tak	Inbrädning samt ytskikt av betongpannor.
Trapphus	Ståltrappor.
Uppvärmning	Fjärrvärme ansluten via undercentral.
Ventilation	Lägenhetsaggregat, frånluftsvärmeaggregat med värmeåtervinning
Vatten och avlopp	Fastigheten skall anslutas till den kommunala vatten- och avlopps-anläggningen.

20231003000852

El	Fastigheten skall anslutas till den allmänna eldistributionen på orten, Vattenfall.
Vatten och avlopp	Fastigheten skall anslutas till den kommunala vatten- och avlopps-anläggningen.
Sophantering	Sophantering genom sopbehållare på mark.

Bostäder

Entré	Golv klinker. Väggar målade. Tak målat
Hall	Golv ekparkett. Väggar målade. Tak målat.
Kök	Golv ekparkett. Väggar målade. Tak målat. Modern skåpinredning. Kyl, frys och spis
Vardagsrum	Golv ekparkett. Väggar målade. Tak målat.
Sovrum	Golv ekparkett. Väggar målade. Tak målat.
Badrum	Golv klinker. Väggar kakel. Tak målat. Duschutrymme, wc, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare.

Övrigt fastighet

Gemensamhetsanläggning:	Fastigheten ingår för närvarande inte i någon GA
Servitut	Last. Avtalsservitut. Ledningsrätt. Fjärrvärme 0488-2020/2.2
Planbestämmelser:	Planbestämmelser, Detaljplan 0488-P92/11

3. FASTIGHETENS SKICK

Fastigheten bebyggs år 2023-2024. Något fastställbart underhållsbehov utöver sedvanligt löpande underhåll bedöms därför inte föreligga under de första åren. Enligt stadgarna skall föreningsstämman besluta om fastighetens framtida underhåll. Till dess avsätts 30 kr/kvm årligen till en yttre fond för framtida fastighetsunderhåll.

SB

20231003008853

4. FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad. Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till den egna hemförsäkringen.

5. TAXERINGSVÄRDE

	Bostäder
Markvärde	3 369 000
Byggnadsvärde	23 000 000
Totalt värde	26 369 000

Taxeringsvärdet är bedömt. Föreningen kommer att ansöka om särskild fastighetstaxering för fastställande av nytt taxeringsvärde i anledning av nybyggnationen på fastigheten.

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Anskaffningskostnad för föreningens hus*	78 484 518
Disponibla medel	30 000
Summa	**78 514 518**

**Avser totalsumman av köpeskilling för såväl aktier, fastighet, projektkostnader, entreprenad, räntekostnader, lagfartskostnader, pantbrevskostnad och mäklararvode och fastighetsskatt för bostadsdelen fram till dess nytt värdeår tillämpas*

7. FINANSIERINGSPLAN

Långivare	**Lånebelopp**	**Ränta %**	**Ränta kr**	**Amort. kr**	**Ränte bindn.**
Lån 1	7 584 340	5,00%	379 217	37 922	2 år
Lån 2	7 584 340	4,94%	374 666	37 922	3 år
Lån 3	7 584 340	4,97%	376 942	37 922	4 år
Summa	22 753 020		1 130 825	113 765	

Insatser på tillträdesdagen	55 761 498
Summa lån och insatser	**78 514 518**

Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet.
Föreningen planerar att amortera lånebeloppet med 0,5% amortering år 1-3, därefter 1% amortering.

20231003000854

8. ÅRLIGA KOSTNADER

Kapital	
Räntor	1 130 825
Amortering	113 765
Skatter	
Fastighetsavgift	0
Fastighetsskatt	0
Drift och underhåll	
Värme, fjärrvärme	130 000
Vatten och avlopp	60 386
El (varje lägenhet har eget el-abonnemang)	44 000
Fastighetsförsäkring med styrelseförsäkring	15 528
Sophantering	34 506
Yttre skötsel	51 759
Löpande underhåll	34 506
Städning	34 506
Fastighetsskötsel*	0
Ekonomisk förvaltning*	0
Tv, bredband (varje lägenhet har eget abonnemang)	10 352
Arvode revisor	15 528
Summa årliga kostnader (ex. avskrivningar)	1 675 660

* Nokon Bostad AB bekostar och ombesörjer fastighetsskötsel samt ekonomiskt förvaltning t.o.m 20251129
Därefter tillkomme 50 kr/BOA i avgift

Fondavsättning	
Avsättning till yttre fond	51 759
Summa årskostnader o avsättn. yttre fond	**1 727 419**

Driftskostnader (värme t o m Arvode revisor)	431 070
Drift kr / kvm lägenhetsyta	250

9. ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 621 819
Årshyra Carports	64 800
Årshyra p-platser	40 800
Summa	**1 727 419**

10. NYCKELTAL I GENOMSNITT KR PER KVM BOA

I nedanstående tabell redovisas några av Föreningens nyckeltal

Föreningens ekonomi	**Totalt**	**Kr / kvm BOA**
Föreningens lån år 1	22 753 020	13 188
Insats	55 761 498	32 320
Föreningens driftskostnader	431 070	250
Årsavgift	1 621 819	940
Anskaffningskostnad	78 484 518	45 490
Anskaffningskostnad per kvm / BTA		32 607

20231003008355

11. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsförteckning med uppgifter om bland annat andelstal och årsavgift för respektive lägenhet

Lgh nr	Gatuadress	Antal rum	Yta kvm	Insatser	Insats /kvm	Andelstal Årsavg.	Årsavg.	Årsavg./ / mån.	Årsavg. /kvm
1001	Väsbyv. 42	3	72,9	2 369 250	32 500	4,225	68 528	5 711	940
1002	Väsbyv. 42	2	61,5	2 046 720	33 280	3,565	57 811	4 818	940
1003	Väsbyv. 42	3	65,2	2 119 000	32 500	3,779	61 289	5 107	940
1101	Väsbyv. 42	3	72,9	2 274 480	31 200	4,225	68 528	5 711	940
1102	Väsbyv. 42	2	68,6	2 140 320	31 200	3,976	64 485	5 374	940
1103	Väsbyv. 42	3	72,9	2 274 480	31 200	4,225	68 528	5 711	940
1201	Väsbyv. 42	3	82	2 771 600	33 800	4,753	77 082	6 423	940
1202	Väsbyv. 42	3	79,1	2 591 316	32 760	4,585	74 356	6 196	940
1001	Väsbyv. 44	3	72,9	2 369 250	32 500	4,225	68 528	5 711	940
1002	Väsbyv. 44	2	61,5	2 046 720	33 280	3,565	57 811	4 818	940
1003	Väsbyv. 44	3	65,2	2 119 000	32 500	3,779	61 289	5 107	940
1101	Väsbyv. 44	3	72,9	2 274 480	31 200	4,225	68 528	5 711	940
1102	Väsbyv. 44	2	68,6	2 140 320	31 200	3,976	64 485	5 374	940
1103	Väsbyv. 44	3	72,9	2 274 480	31 200	4,225	68 528	5 711	940
1201	Väsbyv. 44	3	82	2 771 600	33 800	4,753	77 082	6 423	940
1202	Väsbyv. 44	3	79,1	2 591 316	32 760	4,585	74 356	6 196	940
1001	Väsbyv 46	3	72,9	2 369 250	32 500	4,225	68 528	5 711	940
1002	Väsbyv 46	2	61,5	2 046 720	33 280	3,565	57 811	4 818	940
1003	Väsbyv 46	3	65,2	2 119 000	32 500	3,779	61 289	5 107	940
1101	Väsbyv 46	3	72,9	2 274 480	31 200	4,225	68 528	5 711	940
1102	Väsbyv 46	2	68,6	2 140 320	31 200	3,976	64 485	5 374	940
1103	Väsbyv 46	3	72,9	2 274 480	31 200	4,225	68 528	5 711	940
1201	Väsbyv 46	3	82	2 771 600	33 800	4,753	77 082	6 423	940
1202	Väsbyv 46	3	79,1	2 591 316	32 760	4,585	74 356	6 196	940
			1725,3	**55 761 498**	**32 305**	**100,00**	**1 621 819**	**135 152**	

Fördelningsnorm

Årsavgifterna fördelas efter andelstal beräknade efter oavrundad lägenhetsyta.
Ytorna uppmätta på ritning.

Tillkommande årliga kostnader

1. Kostnad för el tillkommer och kan beräknas i genomsnitt till 60 kr/kvm per år.
Varje lägenhet har eget el-abonnemang.
2. Kostnad för TV / Internet m m beräknas till 200 kr/månad/lgh

Tillkommande kostnader kan variera efter hushållens sammansättning, behov och levnadsvanor.

Till alla lägenheter hör balkong/terrass alt uteplats.

20231003008856

12. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

RESULTATPROGNOS	ÅR 1		
Intäkter	**Belopp kr**	**Nyckeltal kr / kvm**	
Årsavgifter	1 621 819	940	BOA bostadsrättsyta
P-plats	40 800	24	BOA bostadsrättsyta
Carports	64 800	38	BOA bostadsrättsyta
Summa intäkter	1 727 419	1 001	BOA bostadsrättsyta
Kostnader			
Driftskostnader	431 070	250	BOA bostadsrättsyta
Fastighetsavgift	0	0	
Avskrivningar	784 845	455	BOA bostadsrättsyta
Räntekostnader	1 130 825	655	
Summa kostnader	2 346 740	1 360	
Årets resultat (bokföringsmässigt)	-619 321		
Avsättning underhållsfond	51 759	30	BOA bostadsrättsyta

KASSAFLÖDESPROGNOS			
Summa intäkter	1 727 419		
Summa kostnader	2 346 740		
Återföring avskrivningar	784 845		
Kassaflöde från löpande drift	165 524		
Amorteringar	113 765	66	BOA bostadsrättsyta
Summa kassaflöde	51 759		

20231003008S7

13. EKONOMISK PROGNOS ÅR 1-16

Årsavgiftens förändring vid 2 % årlig inflation.

RESULTATPROGNOS ÅR 1

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
	940	941	992	1060	1061	1063	1071	1105
Årsavgifter	1 621 819	1 622 674	1 711 650	1 828 293	1 831 342	1 834 565	1 847 759	1 905 876
Årsavgifter kr / kvm	*940*	*941*	*992*	*1 060*	*1 061*	*1 063*	*1 071*	*1 105*
Hyra parkeringsplats	*40 800*	*41 616*	*42 448*	*43 297*	*44 163*	*45 046*	*49 735*	*54 911*
Hyra Carports	*64 800*	*66 096*	*67 418*	*68 766*	*70 142*	*71 544*	*78 991*	*87 212*
Summa intäkter	1 727 419	1 730 386	1 821 516	1 940 357	1 945 647	1 951 155	1 976 485	2 048 000
Kostnader								
Driftskostnader	431 070	439 691	536 475	547 205	558 149	569 312	628 566	693 988
Fastighetsskatt & fasighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	51 326
Avskrivningar	784 845	784 845	784 845	784 845	784 845	784 845	784 845	784 845
Räntekostnader	1 130 825	1 125 171	1 119 517	1 113 863	1 108 209	1 102 554	1 068 630	1 023 397
Summa kostnader	2 346 740	2 349 707	2 440 837	2 445 913	2 451 203	2 456 711	2 482 041	2 553 556
Årets resultat (bokföringsmässiga)	-619 321	-619 321	-619 321	-505 556	-505 556	-505 556	-505 556	-505 556
Avsättning underhållsfond	51 759	51 759	51 759	51 759	51 759	51 759	51 759	51 759

KASSAFLÖDESPROGNOS

Summa intäkter	1 727 419	1 730 386	1 821 516	1 940 357	1 945 647	1 951 155	1 976 485	2 048 000
Summa kostnader	2 346 740	2 349 707	2 440 837	2 445 913	2 451 203	2 456 711	2 482 041	2 553 556
Återföring avskrivningar	784 845	784 845	784 845	784 845	784 845	784 845	784 845	784 845
Kassaflöde från löpande drift	165 524	165 524	165 524	279 289	279 289	279 289	279 289	279 289
Amorteringar	113 765	113 765	113 765	227 530	227 530	227 530	227 530	227 530
Summa kassaflöde	51 759	51 759	51 759	51 759	51 759	51 759	51 759	51 759
Ackumelerad kassa	51 759	103 518	155 277	207 036	258 795	310 554	612 313	871 108

Area

Bostadsarea bostadsrätt kvm	1 725

20231003000838

14. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-16

Årsavgiftens påverkan av olika ränte- och inflationsnnivåer

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	*940*	*941*	*992*	*1 060*	*1 061*	*1 063*	*1 071*	*1 105*
1% minskad ränta på föreningslånet								
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	808	809	860	928	929	931	939	973
2% minskad ränta på föreningslånet								
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	676	677	728	796	797	799	807	841
1 % ökad ränta på föreningslånen								
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	*1 072*	*1 073*	*1 124*	*1 192*	*1 193*	*1 195*	*1 203*	*1 237*
2 % ökad ränta på föreningslånen								
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	*1 204*	*1 205*	*1 256*	*1 324*	*1 325*	*1 327*	*1 335*	*1 369*
3 % inflation								
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	*940*	*943*	*995*	*1 063*	*1 065*	*1 067*	*1 078*	*1 122*

I räntekänslighetsanalysen har hänsyn ej tagits till amortering.

20231003008360

15. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Bostadsrättshavaren skall hålla lägenheten tillgänglig för entreprenadbesiktningar och arbeten som skall utföras av entreprenören.

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

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.

E. Behov av nödvändig tillbyggnad eller behov av ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger inte då fastighetens bostadshus uppförs år 2023-2024.

Vagnhärad 2023-09-11

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STATIONSHUSEN

Elis Andersson

Thomas Engström

Paul Hedman

20231003008S9

16. INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Stationshusen, org. nr 769636-6728.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till detta intyg.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens tre hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Vår bedömning är att förutsättningarna för registrering av planen enligt 1 kap 5 § i bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 12 september 2023

Advokat Sören Birkeland

Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg daterat 2023-09-12 för Bostadsrättsföreningen Stationshusen.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, 2018-09-03
Stadgar registrerade, 2021-09-14
Beräkning taxeringsvärde, 2023-09-11
Fastighetsdatautdrag, 2023-09-05
Entreprenadkontrakt, 2021-10-21
Tilläggsavtal entreprenadkontrakt, 2023-03-01
Byggbeskrivning, 2023-09-11
Underlag för finansiering, 2023-09-07
Bygghandlingar, 2022-10-21, 2023-01-03
Startbesked, 2022-12-14
Tidplan, odaterad
Aktieöverlåtelseavtal, 2021-12-20
Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 2023-06-01
Uppdragsavtal, 2021-11-16
Avtal teknisk och ekonomisk förvaltning, 2023-09-01

20231003008861