

WERK STADEN



EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Storheden Industripark

Dat 2020-02-06

UTKAST

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av Fastigheten	4
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.....	6
4. Förvärvskostnader och finansiering	6
4.1 Sammanställning förvärvskostnader och finansiering	7
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader	8
5.1 Intäkter och kostnader	8
5.2 Resultat och Kassaflödesprognos.....	9
6. Avskrivningar	10
7. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter	10
8. Ekonomisk prognos	12
9. Känslighetsanalys	13
10. Särskilda förhållanden	14
Bilaga 1 - Intyg	
Bilaga 2 - Registreringsbevis	
Bilaga 3 - Stadgar	

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Storheden Industripark orgnr XXXXXX-XXXX har registrerats hos Bolagsverket (se registreringsbevis under rubriken bilagor) och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för lokaländamål åt medlemmar, vilka ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet, till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Lokalerna upplåts med villkor om att bostadsrättshavaren under hela innehavsperioden ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen samt vara registrerad för mervärdesskatt. Sådant villkor ska uppges i upplåtelseavtalet.

Om det kan antas att förvärvare av bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen ej avser att bedriva sådan verksamhet och inte är registrerad för mervärdesskatt har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som överlåter bostadsrättslokal med villkor om att bostadsrättshavaren ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen ska genom villkor i överlåtelseavtal tillse att köparen biträder samtliga villkor i upplåtelseavtalet. Föreningen har rätt att vägra förvärvare av sådan bostadsrätts medlemskap om förvärvaren inte skriftligen biträder ifrågavarande villkor i överlåtelseavtalet. På årsavgiften för bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (förnärvarande 25 %).

Fastigheten **Storheden 2:11** kommer förvärfvas genom köp av samtliga aktier i ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktierna motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Ingen latent skatteskuld uppstår.

Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i föreningen i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. Bostadsrättslagen och 1 § Bostadsrättsförordningen har styrelsen upprättat följande ekonomiskplan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan baseras på de förutsättningar som fanns då planen upprättades i **februari 2020**. Uppgifterna grundar sig på förvärvs och entreprenadkostnader samt föreningens årliga kapital- och driftskostnader. Kapitalkostnaderna grundas på en ränteoffert.

Driftkostnaderna är baserade på jämförelser av liknande objekt framtagna av säljaren.

Upplåtelseavbostadsrätterna beräknas starta under **Q4 2020**. Tillträde beräknas ske under **Q2 2021**.

UTKAST

2. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Storheden 2:11	
Detaljplan	Storheden (Industriomr södra delen), plan nr a384	
Gemensamhetsanläggningar	Inga gemensamhetsanläggningar belastar fastigheten vid upprättandet av denna Ekonomiska Plan, i samband med framtida utveckling av grannfastigheter kan gemensamhetsanläggningar behöva skapas som involverar bostadsrättsföreningen och fastigheten	
Servitut	Inga servitut belastar fastigheten vid upprättandet av denna Ekonomiska Plan, i samband med framtida utveckling av grannfastigheter kan servitut behöva upprättas som involverar bostadsrättsföreningen och fastigheten	
Adress	Krossvägen 1, 973 45 Luleå	
Upplåtelseform	Ägande	
Tomtareal	5 100 kvm	
Lokalyta	2 208 kvm	
Byggnadsutformning	Ett hus med 16 bostadsrättslokaler	
Byggnadsår	2021	
Försäkringar	Fullvärde	
Taxeringsvärde	Preliminärt 17 407 000 kr (byggnad 14 347 000 kr & mark 3 060 000 kr)	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grund:	Armerad, isolerad betongplatta
	Fasad:	Väggelement med betongsockel
	Stomme:	Limträ eller stålstomme
	Yttertak:	Takpapp
	Innertak:	Takplåt interiörvit
	Bjälklag:	Träbjälklag med spångolv och isolering
	Fönster:	Tre-glas
	Garageport:	4x4,5 m med glas
	Dörrar:	Ståldörr
	Trappor:	Ståltrappor
Kortfattad lokalbeskrivning	Entreplan:	Betonggolv Mellanväggar av stenulement EI30 Uppstick V/A för montering av kök Förberett för WC/dusch där respektive lokalköpare utformar sina egna faciliteter El central
	Plan 1 – Entresol	Träbjälklag med spångolv
Installationer	VVS:	Fastigheten ansluts till kommunala nätet
	Uppvärmning:	Fjärrvärme Varje enhet förses med separat undermätare där förbrukningen faktureras kvartalsvis. Värmekostnaden bedöms till ca 70 kr/kvm/år
	Vent:	FTX (Grundflöde 0,35 l/s/m ² + 10 l/lokal, varje enskild bostadsrättshavare svarar för att ventilationen är dimensionerad efter sin verksamhet)
	TV/Tele/Bredband:	Fastigheten är förberedd för att anslutas till fibernät

EL:

Lokalerna förses med separata elcentral och mätare.
Ett gemensamt abonnemang med mätare i
teknikutrymme.

Gemensamma anordningar	Parkeringsplatser Gemensam oljeavskiljare Serviscentral el, placeras i separat teknikutrymme vid gavel.
Underhållsbehov	Det föreliggande underhållsbehovet är minimalt
Försäkring	Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad innehållande ansvarsförsäkring för styrelsen.

UTKAST

3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Byggstart **Q2 2020** och byggnaden beräknas vara färdigställd under **Q2 2021**. Tecknande av upplåtelseavtal beräknas i **Q4 2020** och inflyttning **Q2 2021**.

4. Förvärvskostnader och finansiering

Fastighetsförvärvet kommer ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i **P&E 45 Invest AB** vilket då har förvärvat marken samt låtit uppföra byggnaden för bostadsrättslokaler. Föreningen kommer därefter att köpa ur fastigheten ur aktiebolaget vilket sedan återköps och likvideras av säljaren.

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring. Under entreprenadtiden kommer fastigheten vara försäkrad genom byggbolagets entreprenadförsäkring.

För förvärvskostnader och finansiering, se punkt 4.1 Sammanställning förvärvskostnader och finansiering.

Anskaffningskostnad

Preliminär köpeskillingen är **29 040 000** kr. Detta inkluderar konsultkostnader, entreprenadkostnad, förvärv av aktier och fastighet, samt stämpelavgifter. Alla kostnader i denna ekonomiska plan är exklusive mervärdesskatt.

Lånebindningstid och räntor

Villkor för lånet baseras på offert från banken. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

Räntebindning	Löptid	Ränta
Rörligt	3 mån	*STI90>0 + 1,90 %
3 år	3 år	2,06 %
4 år	4 år	2,28 %
5 år	5 år	2,44 %

Amortering

Föreningen ska initialt amortera 2 % av lånet per år.

Fastighetsskatt

Fastigheten kommer efter fullföljandet att taxeras som industrifastighet. Fastighetsskatten är 0,5 % avtaxeringsvärdet.

Årsavgiften

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året.

4.1 Sammanställning förvärvskostnader och finansiering

Kostnader för förvärv av fastigheten **Storheden 2:11** samt dess finansiering.

Anskaffningskostnader	
Markvärde	2 295 000 kr
Entreprenad och byggherrekostnader	19 790 270 kr
Lagfartskostnader	34 425 kr
Pantbrevskostnader	220 800 kr
Summa att finansiera	22 340 495 kr

* *entreprenadform: totalentreprenad*

** *lagfarten beräknas på markvärdet*

Finansieringsplan

		Ränta år 1	Ränta kr
Lån	11 040 000 kr	1,90%	209 760 kr
Insatser	18 000 000 kr		
Totalt	29 040 000 kr		

Taxeringsinformation

Preliminär taxeringsvärde				
		%	Mark	Byggnad
Lokaler	17 407 000 kr	100	3 060 000 kr	14 347 000 kr

Omfattning
Fastigheten omfattar 2208 kvm lokalyta

Noteringar

* *Kalkylräntan över tiden beskrivs i kapitel 7, Ekonomisk prognos.*

** *Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat enligt Skatteverkets webformulär.*

5. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

5.1 Intäkter och kostnader

Intäkter		
Årsavgift	350 kr/kvm	772 800 kr
15 st p-platser	200 kr/mån	36 000 kr
Intäkter totalt		808 800 kr

Drifts- och underhållskostnader		
Fastighetsgemensam el		15 456 kr
Vatten		8 832 kr
Försäkringar		15 456 kr
Löpande underhåll		19 872 kr
Fastighetsskötsel		19 872 kr
Ekonomisk förvaltning		19 872 kr
Övriga kostnader, snöröjning etc.		35 328 kr
Summa driftskostnader ca:	61 kr/kvm	134 688 kr

Övriga kostnader		
Fastighetskatt (0,5 % av taxeringsvärdet)		87 035 kr
Avskrivningar		189 311 kr
Inkomstskatt		15 000 kr
Summa övriga kostnader:		291 346 kr

Kapitalkostnader		
Räntekostnader fastighetslån	1,90%	209 760 kr
Summa kapitalkostnader		209 760 kr

* El och värme ingår ej i avgiften. Eget elabonnemang tecknas av respektive bostadsrättsinnehavare. Värme debiteras bostadsrättsinnehavare separat efter förbrukning, beräknad kostnad ca 70 kr/kvm & år.

**Taxeringsvärdet är vid upprättande av denna plan preliminärt.

***Uppskattade driftkostnader och jämförda med liknande objekt

5.2 Resultat och Kassaflödesprognos

Resultat	
Summa intäkter	808 800 kr
Summa kostnader	635 794 kr
Årets resultat	173 006 kr

Kassaflödesprognos	
Summa intäkter	808 800 kr
Summa kostnader	635 794 kr
Återföring avskrivningar	189 311 kr
Kassaflöde löpande drift	362 317 kr

Amortering	2,00%	220 800 kr
Summa Kassaflöde		141 517 kr

Avsättningar till underhållsfond	50 000 kr
Intäkter. /. Kostnader = vinst	91 517 kr

6. Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden, i enlighet med regelverket K2. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet.

Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning om 1 % i sin redovisning och föra redovisningsmässiga avskrivningar enligt följande:

Underlag för avskrivning: **18 931 070** kr

Avskrivningsbelopp: **189 310** kr

not. Underlag för avskrivning avser byggnadsvärdet

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättningar till yttre underhållfond.

7. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

Insatser

Styrelsen har beslutat att insatserna ska baseras på lokalens andelstal. Tabellen nedan redovisar insatser, andelstal och årsavgifter.

Årsavgifter

Enligt stadgarna ska årsavgiften fördelas i förhållande till lokalens andelstal. Styrelsen kan dock besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. Årsavgiften är beräknad men kan fastställas först när slutgiltigt fastighetstaxering skett.

Lokal nr	Kvm	Andel/lokal %	Insats	Upplåtelse avgift	Instats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Årsavgift kr/kvm
1	138	6,3%	1 100 000 kr	100 000 kr	1 200 000 kr	48 300 kr	350 kr
2	138	6,3%	1 100 000 kr	- kr	1 100 000 kr	48 300 kr	350 kr
3	138	6,3%	1 100 000 kr	- kr	1 100 000 kr	48 300 kr	350 kr
4	138	6,3%	1 100 000 kr	- kr	1 100 000 kr	48 300 kr	350 kr
5	138	6,3%	1 100 000 kr	- kr	1 100 000 kr	48 300 kr	350 kr
6	138	6,3%	1 100 000 kr	- kr	1 100 000 kr	48 300 kr	350 kr
7	138	6,3%	1 100 000 kr	- kr	1 100 000 kr	48 300 kr	350 kr
8	138	6,3%	1 100 000 kr	100 000 kr	1 200 000 kr	48 300 kr	350 kr
9	138	6,3%	1 100 000 kr	100 000 kr	1 200 000 kr	48 300 kr	350 kr
10	138	6,3%	1 100 000 kr	- kr	1 100 000 kr	48 300 kr	350 kr
11	138	6,3%	1 100 000 kr	- kr	1 100 000 kr	48 300 kr	350 kr
12	138	6,3%	1 100 000 kr	- kr	1 100 000 kr	48 300 kr	350 kr
13	138	6,3%	1 100 000 kr	- kr	1 100 000 kr	48 300 kr	350 kr
14	138	6,3%	1 100 000 kr	- kr	1 100 000 kr	48 300 kr	350 kr
15	138	6,3%	1 100 000 kr	- kr	1 100 000 kr	48 300 kr	350 kr
16	138	6,3%	1 100 000 kr	100 000 kr	1 200 000 kr	48 300 kr	350 kr
Summa	2 208	100%	17 600 000 kr	400 000	18 000 000	772 800 kr	350 kr

Nyckeltal

Följande nyckeltal baseras på upplåten lokalarea kr/kvm LOA.

Nyckeltal		
Insatser & upplåtelseavgift	8 152	kr/kvm
Lån	5 000	kr/kvm
Total anskaffningskostnad	13 152	kr/kvm
Driftkostnader	43	kr/kvm
Underhållskostnader	18	kr/kvm
Avskrivningar	86	kr/kvm
Kassaflöde	64	kr/kvm
Årsavgifter	350	kr/kvm
Värme, Vatten, El *	70	kr/kvm

** El och värme ingår ej i avgiften. Eget elabonnemang tecknas av respektive bostadsrättsinnehavare. Värme debiteras bostadsrättsinnehavare separat efter förbrukning, uppskattad kostnad ca 70 kr/kvm & år men varierar beroende på verksamhet i lokalen.*

8. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Kapitalkostnader	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Lån (amortering 2%)	11 040 000	10 819 200	10 602 816	10 390 760	10 182 944	9 979 286	9 779 700	9 584 106	9 392 424	9 204 575	9 020 484	8 840 074
Räntekostnader	209 760	205 565	201 454	197 424	193 476	289 399	283 611	277 939	272 380	266 933	261 594	256 362
Drift och underhållskostnader	134 688	137 382	140 129	142 932	145 791	148 706	151 681	154 714	157 808	160 965	164 184	167 468
Amortering & Avsättningar												
Amortering	220 800	216 384	212 056	207 815	203 659	199 586	195 594	191 682	187 848	184 092	180 410	176 801
Avsättningar & likviditetsreserv	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	59 755	60 950	62 169
Övriga Kostnader												
Fastighetsskatt lokaler	87 035	88 776	90 551	92 362	94 209	96 094	98 016	99 976	101 975	104 015	106 095	108 217
Inkomstskatt	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	16 892	17 230	17 575	17 926	18 285	18 651
Summa	717 283	714 406	711 816	709 512	707 493	805 550	802 102	798 976	796 170	793 685	791 517	789 668
Föreningens årliga intäkter												
Årsavgift	772 800	772 800	772 800	772 800	772 800	772 800	772 800	772 800	772 800	772 800	772 800	772 800
15 st p-platser	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Summa	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800
Avskrivningar												
Linjär avskrivning	189 311	189 311	189 311	189 311	189 311	189 311	189 311	189 311	189 311	189 311	189 311	189 311
Räntetagande:	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%
Inflationsantagande:	2% gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetskatt, avsättningar											
Amortering	2%											
Taxeringsvärde	17 407 000	17 407 000	17 407 000	17 407 000	17 407 000	17 407 000	17 407 000	17 407 000	17 407 000	17 407 000	17 407 000	17 407 000
Föreningenslån	11 040 000	10 819 200	10 602 816	10 390 760	10 182 944	9 979 286	9 779 700	9 584 106	9 392 424	9 204 575	9 020 484	8 840 074

Fastigheten förvärfvas under löpande kalender år. Ovanstående prognos och nedstående känslighetsanalys beräknas på hela år 1 januari-31 december.

I kalkylen görs en linjäravskrivning om 1,0%. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amortering, låneräntor samt avsättningar till yttre underhållsfond.

Amortering och avsättningar till underhåll uppgår år 1 enligt planen till 239 888 kr, vilket överstiger angiven avskrivning. Skulle däremot avskrivningarna överstiga avsättningarna till underhåll och amortering kommer föreningen att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årliga amortering samt avsättningar till underhållsfond. Detta påverkar dock inte likviditeten.

9. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Enligt ekonomisk prognos												
Summa intäkter	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800	808 800
Enligt ekonomisk prognos men med												
Räntenivå + 1%	827 683	822 598	817 845	813 420	809 322	905 343	899 899	894 817	890 095	885 730	881 722	878 068
Räntenivå + 2%	938 083	930 790	923 873	917 328	911 152	1 005 136	997 696	990 658	984 019	977 776	971 927	966 469
Räntenivå - 1%	606 883	606 214	605 788	605 605	605 664	705 757	704 305	703 135	702 246	701 639	701 313	701 267
Enligt ekonomisk prognos men med												
Inflationsnivå + 1%	772 800	795 984	819 864	844 459	869 793	895 887	922 764	950 447	978 960	1 008 329	1 038 579	1 069 736
Inflationsnivå + 2%	772 800	803 712	835 860	869 295	904 067	940 229	977 839	1 016 952	1 057 630	1 099 935	1 143 933	1 189 690
Inflationsnivå - 1%	808 800	816 888	825 057	833 307	841 641	850 057	858 557	867 143	875 815	884 573	893 418	902 353

10. Särskilda förhållanden

- Medlems rätt i föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.
- De i denna ekonomiskaplan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid planens upprättande kända förutsättningar.
- Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifter så att föreningens ekonomi förblir god.
- Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lokalens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare tecknar eget avtal med leverantör avseende
 - El
 - TV/fiber
 - Försäkring (för de delar som ej bostadsrättsföreningen ansvarar för alt för de delar som ej omfattas av fastighetsförsäkringen)
 - Sophantering.

Värme och vatten debiteras bostadsrättsinnehavare separat efter förbrukning, beräknad kostnad ca **70 kr/kvm** & år, men varierar stort beroende på verksamheten i lokalen.

- Lokalernas area är uppmätt på ritning enligt den svenska standarden SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lokalernas area kan förekomma. Mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 % sker ingen justering på andelstal, årsavgift eller insatser.
- Av föreningen stadgar framgår att styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhåll i föreningens hus. Avsättningar till den yttre underhållsfonden kan då komma att ändras. Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 50 000 kr, för framtida reparationer och underhåll.
- Taxeringsvärde är inte fastställt men beräknas till 17 407 000 kr varav byggnad utgör 14 347 000 samt mark 3 060 000 kr.
- Förening ska amortera 2 % / år
- De i denna ekonomiskaplan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt upprättande avtal mellan bostadsrättsföreningen och **P&E 45 Invest AB**.

- Werkstaden fastigheter AB eller dess ägarstruktur garanterar för ej sålda bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen Storheden Industripark
Stockholm 2020-

Andreas Ohlson
Ordförande

Karl-Johan Grem
Styrelseledamot

Per-Olof Persson
Styrelseledamot

Bilaga 1 - Intyg

Bilaga 2 - Registreringsbevis

Bilaga 3 - Stadgar

UTKAST