

Upprättad 2025-03-07

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Styrmannen 19
Organisationsnr. 769605-4464

Kommun: Stockholm Lindormen 19

NYCKELTAL

Köpeskilling	65 373 kr / m ² Area
Förvärvskostnad	71 700 kr / m ² Area
Insatser (genomsnitt)	64 848 kr / m ² Boarea
Föreningslån enl. ekonomisk plan	6 852 kr / m ² Area
Föreningslån enl. ekonomisk plan	7 674 kr / m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1 %)	730 kr / m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	654 kr / m ² Boarea
Hysesintäkter per kvadratmeter uthyrd area	1 426 kr / m ² Area
Kassaflöde	69 kr / m ² Area
Amortering	77 kr / m ² Boarea
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	268 kr / m ² Boarea
Driftskostnader	418 kr / m ² Area
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	3,49 %

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Nyckeltal	1
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Övrig fastighetsinformation	5
TAXERINGSVÄRDE	6
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	6
FINANSIERINGSPLAN	6
Medlemmars insats	6
Lån i föreningen	6
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	7
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	8
Avskrivningar	8
Avsättning Fond yttre underhåll	8
Årsavgifter	8
Föreningens lån	8
Fastighetsförsäkring	8
LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
LOKALFÖRTECKNING	9
EKONOMISK PROGNOSE	10
KÄNSLIGHETSANALYS	10
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11
INTYG EKONOMISK PLAN	12
BILAGOR	
Teknisk besiktning	
Fastighetsutdrag	
Val av intygsgivare Boverket	

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Styrmannen 19, org. nr. 769605-4464, i Stockholm Lindormen 19 kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-02-28

Fastighetsägaren till fastigheten Stockholm Lindormen 19 i Stockholm Lindormen 19 kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Styrmansgatan 19 i Stockholm Lindormen 19 nedan kallad fastigheten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg den 11 september 2023 samt den 24 april 2024.

Besiktningsprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

Förvärv av fast egendom

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vars enda tillgång utöver det egna kapitalet (aktiekapital) är fastigheten. Direkt efter det att bostadsrättsföreningen förvärvat aktierna kommer fastigheten att föras över i bostadsrättsföreningen från aktiebolaget via transportköp, varefter aktiebolaget kommer att likvideras genom säljarens försorg och på säljaren bekostnad.

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens överenskomna värde minus fastighetens bokförda värde (utan avdrag för latent skatteskuld) plus bolagets egna kapital (initial kassa om 50 000 kronor.)

Efter föreningens förvärv av aktierna kommer fastigheten, genom underprisöverlåtelse, transporteras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget avyttras för likvidation.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp.

För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren, dock med ett lägre skattemässigt anskaffningsvärde.

Skattemässigt restvärde 25 269 858 kr per dec 2024.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos

~~Bolagsverket~~
Upplåtelse och tillträde planeras till kvartal 3 år 2025.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Byggnad med källare och 4 respektive 6 våningar med bostäder och lokaler.

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Fastighetsbeteckning	Lindormen 19
Adress	Styrmansgatan 19
Ägandeform	Äganderätt
Markareal	674 m ²
Byggnadsår	1908
Värdeår	1930
Antal bostadslägenheter	15 st
Lägenhetsarea	2 117 m ²
Antal garagelokaler	1 st
Lokalarea	254 m ²
Total area	2 371 m²

Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Övrig fastighetsinformation

För övrig information gällande fastigheten se bilagorna till den ekonomiska planen.

TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Taxeringsvärde

Bostäder	27 000 000 kr Lokaler	3 680 000 kr
Bostäder mark	78 000 000 kr Lokaler mark	10 000 000 kr
Totalt		118 680 000 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2025

Antal lägenheter	15 st	1 724 kr per lägenhet	25 860 kr
Taxeringsvärde, lokaler	13 680 000 kr	1%	136 800 kr
Summa			162 660 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	155 000 000 kr
Lagfart 1)	1 800 000 kr
Pantbrevskostnader 2)	0 kr
Ombildning 3)	1 437 500 kr
Summa total och slutligt känd kostnad	158 237 500 kr

Kända underhålls- och investeringsbehov 4)	10 000 000 kr
Kassa	1 762 500 kr

Summa att finansiera	170 000 000 kr
-----------------------------	-----------------------

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten. Vi har i denna plan utgått från taxeringsvärdet.

2) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 31 230 000 kr. Föreningen behöver inte ta ut nya pantbrev.

3) Ombildning innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsvigning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

4) Underhålls- och investeringsbehov täcker besiktningsmannens bedömda renoveringsbehov under de närmaste 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att 100% av antalet lägenheter förvärfvas såsom bostadsrätt. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Medlemmars insats

Medlemmars insats	153 755 000 kr
Summa insatser	153 755 000 kr

Lån i föreningen

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Föreningslån	3,49%	566 951 kr	16 245 000 kr
Summa lån		566 951 kr	16 245 000 kr

Summa finansiering	170 000 000 kr
---------------------------	-----------------------

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader		
Räntekostnad		566 951 kr
Kostnad för lån per 3 år	1 700 852 kr	
Summa kapitalkostnader		566 951 kr
Driftkostnader		
Administration		47 420 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark		94 840 kr
Löpande underhåll och reparationer		94 840 kr
Fastighetsförsäkring		71 130 kr
Energianvändning, fjärrvärme		381 731 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		59 275 kr
Vattenförbrukning		94 840 kr
Sophantering, exkl grovsopor		71 130 kr
Städning, gemensamma utrymmen		71 130 kr
Kabel-TV		4 742 kr
Summa driftkostnader		991 078 kr
Skatter/avgifter		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		162 660 kr
Summa skatter/avgifter		162 660 kr
Avskrivningar/Amorteringar		
Avskrivning ej täckt av avgift	202 672 kr	
Fond yttre underhåll		162 450 kr
Summa avskrivningar/amorteringar		162 450 kr
Summa kostnader		1 883 139 kr
Intäkter		
Hysesintäkter garagelokal		420 000 kr
Obligatoriskt tillägg brf-lokal (f-skatt)		79 344 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler		499 344 kr
Årsavgift från medlemmar		1 383 795 kr
Summa intäkter		1 883 139 kr

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2).

Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

Avsättning Fond yttre underhåll

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar.

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor och avsättning till yttre fond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningens lån

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 18 kr/kvm/år.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (3,65 %, vilket motsvarar 5 års bindningstid). Kredittid 30 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs 100 %.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Årsavgift, år 1
1401g	70 m ²	Styrmansg. 19	5 005 798 kr	3,2557%	3,3066%	45 756 kr
1301g	70 m ²	Styrmansg. 19	5 005 798 kr	3,2557%	3,3066%	45 756 kr
1201g	70 m ²	Styrmansg. 19	5 005 798 kr	3,2557%	3,3066%	45 756 kr
1101g	66 m ²	Styrmansg. 19	3 988 135 kr	2,5938%	3,1176%	43 141 kr
1602	115 m ²	Styrmansg. 19	8 856 411 kr	5,7601%	5,4322%	75 171 kr
1601	111 m ²	Styrmansg. 19	8 553 863 kr	5,5633%	5,2433%	72 556 kr
1501	324 m ²	Styrmansg. 19	24 951 976 kr	16,2284%	15,3047%	211 785 kr
1402	133 m ²	Styrmansg. 19	9 876 824 kr	6,4237%	6,2825%	86 937 kr
1401	196 m ²	Styrmansg. 19	14 555 319 kr	9,4666%	9,2584%	128 117 kr
1302	128 m ²	Styrmansg. 19	9 461 508 kr	6,1536%	6,0463%	83 668 kr
1301	201 m ²	Styrmansg. 19	14 926 628 kr	9,7081%	9,4946%	131 385 kr
1202	128 m ²	Styrmansg. 19	9 153 459 kr	5,9533%	6,0463%	83 668 kr
1201	196 m ²	Styrmansg. 19	14 016 233 kr	9,1160%	9,2584%	128 117 kr
1102	124 m ²	Styrmansg. 19	8 185 304 kr	5,3236%	5,8573%	81 054 kr
1101	185 m ²	Styrmansg. 19	12 211 946 kr	7,9425%	8,7388%	120 927 kr
	2 117 m²		153 755 000 kr	100,00%	100,00%	1 383 795 kr

*Lghnr 1501 kommer upplåtas som bostadsrättslokal med konverteringsmöjlighet till bostad.

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Årshyra
1	Garage	254 m ²	420 000 kr
1		254 m²	420 000 kr

EKONOMISK PROGNOSS / KÄNSLIGHETSANALYS

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

De nuvarande stadgarna medger att fond för yttre underhåll årligen skall avsättas med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Den ekonomiska planen förutsätter att stadgarna medger att fond för yttre underhåll årligen kan avsättas med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Denna förändring kommer beslutas på stämma innan transaktionerna genomförs.

Utöver årsavgift och hemförsäkring skall medlemmarna betala för hushållsel, kabel-tv och internetanslutning. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring, hushållsel, kabel-tv och bredband för en lägenhet om 70 m² är ca 12 900 kr/år varav hemförsäkring utgör ca 3 750 kr/år, hushållsel ca 2 650 kr/år och kabel-tv/bredband ca 6 000 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på enskilda avtal, antal personer i hushållet, konsumtionsmönster m.m.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Styrmannen 19

Ort och datum enligt digital signatur

Magnus Ruding
Mikaeil Afrooz
Samuel Arvidsson
Carl Lagervret
Karl Ole Möller