

Ekonomisk plan

Brf Solberget 59

Org. Nr 769642-9203

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	3
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	4
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	4
2.6	Försäkring	4
2.7	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	5
4	Finansiering	5
4.1	Finansieringsplan	5
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	6
5.1	Kapital - och driftskostnader	6
5.2	Föreningens intäkter	6
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	7
6.1	Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i Årsavgiften	9
6.2	Nyckeltal	9
7	Särskilda förhållanden	10

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
Bilaga 2	Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Solberget 59, org. nr 769642-9203, med säte i Stockholms kommun registrerades hos Bolagsverket 2025-02-19. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningens fastighet är belägen i Stockholm och har beteckningen Stockholm Ardennerg 3, med adress Solbergsvägen 59. Fastigheten består av ett flerbostadshus innehållande 10 lägenheter med en sammanlagd boyta om 342 m².

Föreningen har förvärvat fastigheten genom att köpa samtliga aktier i Solberget 59 AB, org.nr 559041-2424, vilket innehar fastigheten Stockholm Ardennerg 3 som tillgång.

Byggnaden och dess lägenheter har under perioden 2023–2025 genomgått en omfattande renovering. Då renoveringsarbetena nu är färdigställda och fastigheten är tomställd, kommer upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning att påbörjas under kvartal 2, 2025

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad är vid upprättandet av denna ekonomiska plan känd.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Stockholm Ardennerg 3
Adress:	Solbergsvägen 59 A
Kommun:	Stockholm
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	611 m ²
Lägenhetsarea:	342 m ² (295 m ² +47 m ²)
Antal lägenheter:	10 lägenheter
Byggnadsår:	1938
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
GA:	Fastigheten ingår inte i några gemensamhetsanläggningar
Servitut:	Fastigheten belastas inte av några servitut
Stadsplan:	Stadsdelen bällsta, Del av 1931-09-18 Akt 0180-563

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Stomme:	Betongstomme
Fasadmaterial:	Putsad fasad
Yttertak:	Tegelpannor
Fönster:	2-glasfönster
Balkong:	Betongplatta och aluminiumräcken
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer i lägenheterna
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Ventilation:	Mekaniska frånluft förutom i källarplan där det är mekanisk till och frånluft
OVK:	OVK för mekanisk till och frånluftsystem godkänt till 2026-04-28 OVK för mekanisk frånluft godkänt till 2031-06-02
El:	El-central i respektive lägenhet Lägenhetsinnehavaren tecknar eget el abonnemang
EnergideklARATION:	Utförd och giltig tom 2026-06-14, Energiförbrukningen är 147kWh/ m ² och år
Media:	TV/bredband och telefoni via fiber. 1000Mbit från Obenet

Gemensamma utrymmen

Hiss:	Nej
Postboxar:	Postboxar i entréplan
Sophantering:	Gemensamt sopkärl
Lägenhetsförråd:	Finns ett fåtal för uthyrning
Innergård:	Gemensam uteplats på innergården
Tvättstuga:	Belägen i källarplan, Tvättmaskin samt kombimaskin
Parkering:	Finns två platser för uthyrning till medlemmar

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

Lägenhetsdörr:	Säkerhetsdörr, dörrblad i stål
Tak:	Vitmålade tak
Väggar:	Målade
Innerdörrar:	Vita släta
Foder och lister:	Vitmålade
Golv:	Vinylgolv
Kök:	Målade släta luckor. Kökssnickerier med dämpade luckor och lådor samt takanslutning. Bänkskiva i laminat. integrerad kyl och frys alt kyl/frys. Diskbänk med köksblandare och ho. Induktionshäll, inbygggnadsugn, fläkt, kyl och frys samt integrerad diskmaskin.
Badrum:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Duschväggar i glas, duschblandare. Tvättställskommod, spegel, belysningsarmatur. Tvättmaskin i vissa lägenheter.

Lägenhetsbeskrivningen är generell, variation mellan lägenheterna förekommer.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

I samband med upprättandet av denna ekonomiska plan har föreningen låtit ta fram en långsiktig underhållsplan som sträcker sig över en period om 50 år. Underhållsplanen är ett levande dokument och ska ses över och uppdateras årligen. Det åligger styrelsen att fortlöpande följa fastighetens tekniska status samt att vid behov vidta erforderliga underhållsåtgärder i syfte att långsiktigt bevara fastighetens värde och funktion.

Enligt bedömning av besiktningsmannen Lars Widebeck föreligger inget planerat underhållsbehov under de första tio åren, då fastigheten nyligen genomgått omfattande renoveringsarbeten. För ytterligare information hänvisas till besiktningsmannens utlåtande i underhållsplanen.

För att säkerställa medel till framtida underhåll och renoveringar gör föreningen en årlig avsättning till underhållsfonden med 40 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta, se vidare avsnitt 5.1 nedan.

Bostadsrättshavarna ansvarar enligt föreningens stadgar för det inre underhållet av respektive lägenhet

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Försäkringen kommer även att omfatta styrelseansvarsförsäkring, vilket ger skydd för styrelsens ledamöter vid skadeståndsanspråk kopplade till deras uppdrag.

Varje bostadsrättshavare ansvarar för att teckna egen hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg, vilket ger skydd för det inre underhållet och eventuella skador inom den egna lägenheten i enlighet med föreningens stadgar.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett slutligt taxeringsvärde har ännu inte fastställts. Enligt Skatteverkets regler för den allmänna fastighetstaxeringen för perioden 2025–2027, har taxeringsvärdet dock beräknats till 15 152 000 kronor, varav 3 552 000 kronor avser mark för bostäder och 11 600 000 kronor avser byggnad för bostäder.

Beräkningen har skett enligt Skatteverkets schablonvärdering baserad på det värdeområde där fastigheten är belägen. Det bör noteras att avvikelser kan förekomma mellan detta beräknade värde och det taxeringsvärde som slutligen fastställs av Skatteverket

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheten genom att köpa samtliga aktier i Solberget 59 AB org.nr 559041-2424, vilket innehar fastigheten Stockholm Ardennern 3 som tillgång. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	23 532 405
Försäljningskostnader	1 500 000
Lagfart	212 595
Summa	25 245 000
Kassa	50 000
Summa	25 295 000

* Varav det skattemässiga värdet uppgår till 14 118 000 kr

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	3 200 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	22 095 000
Summa	25 295 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna ekonomiska plan inte räknat med amortering under år 1-5 därefter sker amortering enligt en 95-årig serieplan, se närmare i Prognos och känslighetsanalysen, bilaga 1.

Föreningen räknar i denna ekonomiska plan med att föreningens lån får en snittränta om 3,8 %. Föreningen avser att uppta föreningslånet under fjärde kvartalet 2025. Avsikten är att lånet då ska delas upp i en - två delar för att få en bra spridning på lånet. Vilka bindningstider som kommer att väljas beror på ränteläget vid den aktuella tidpunkten. Om det bedöms mer fördelaktigt kan räntan bindas på kortare tid eller längre tid alternativt läggas rörligt.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen avser, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Regelverket K3 innebär att avskrivningstiden för olika komponenter i byggnationen varierar. Då byggnadens och därmed komponenternas anskaffningskostnad inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av köpeskilling mark vilket motsvarar ca 141 180 per år. Sannolikt kommer avskrivningsbeloppet att ändras.

Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet eftersom Föreningen inte avser att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 3,8 %	121 600
Amortering	0

Driftskostnader*

	205 000
Administration förvaltning	25 000
Försäkring	25 000
Fastighetsskötsel	20 000
Löpande underhåll	20 000
Städning	20 000
Sophantering	20 000
Vatten	25 000
El	10 000
Uppvärmning	40 000

Fastighetsavgift	17 240
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**	13 680

Summa kostnader	357 520
------------------------	----------------

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade beloppet.

** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll. Storlek på avsättningen framgår av stadgarna.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Hysesintäkt (förråd,parkering)	31 200
Årsavgifter medlemmar	326 320
Summa intäkter	357 520

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Rum &	Area	Biarea	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	m ²	%	kr	kr	kr/mån
0901	2 rok	28	17	13,1579%	2 295 000	42 937	3 578
0902	2 rok		30	8,7719%	1 750 000	28 625	2 385
1001	2 rok	31		9,0643%	2 150 000	29 579	2 465
1002	2 rok	34		9,9415%	2 150 000	32 441	2 703
1003	1 rok	31		9,0643%	2 125 000	29 579	2 465
1101	2 rok	31		9,0643%	2 225 000	29 579	2 465
1102	2 rok	35		10,2339%	2 225 000	33 395	2 783
1103	1 rok	30		8,7719%	2 125 000	28 625	2 385
1201	1 rok	26		7,6023%	2 300 000	24 808	2 067
1202	2 rok	49		14,3275%	2 750 000	46 753	3 896
10		295	47	100,00%	22 095 000	326 320	27 193

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, kabel-TV/bredband samt hemförsäkring ingår inte i årsavgift ovan. Bostadsrättshavaren ska till hemförsäkringen teckna tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

6.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSavgIFTEN

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg beräknas till mellan 190 - 400 kr/månad. Kostnaden är uppskattad och beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp.

Lägenhetshavaren tecknar eget abonnemang för el till en beräknad kostnad om 60kr/kvm. Föreningen har tecknat ett gemensamt avtal för fiber med ObeNetwork. Medlemmar faktureras 250kr/mån

6.2 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ²	73 816 kr
Föreningslån per m ²	9 357 kr
Insats i snitt per m ²	64 605 kr
Årsavgift i snitt per m ²	954 kr
Driftkostnad per m ²	599 kr
Amortering per m ²	0 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	413 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

*Nyckeltal ovan är beräknade på bo+biyta

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlagga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.
- D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Solberget 56

Hugo Kennerö Wallin

Christine Hallberg

Roberth Wallin