

# **Ekonomisk plan för**

## **Bostadsrättsföreningen**

### **Dånängen 1-6**

**Org. nr. 769640-4933**

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DÄNÄNGEN 1-6

---

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sid</b>
<b>1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA</b>	<b>2</b>
<b>1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning</b>	<b>2</b>
<b>1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning</b>	<b>3</b>
<b>1.4 Gemensamma anordningar</b>	<b>3</b>
<b>1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta</b>	<b>3</b>
<b>1.6 Försäkringar</b>	<b>3</b>
<b>1.7 Taxeringsvärde</b>	<b>4</b>
<b>2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING</b>	<b>4</b>
<b>3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA</b>	<b>4</b>
<b>4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL</b>	<b>5</b>
<b>5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE</b>	<b>5</b>
<b>6. FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>5</b>
<b>6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter</b>	<b>5</b>
<b>7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDET</b>	<b>5</b>
<b>7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader</b>	<b>5</b>
<b>7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter</b>	<b>6</b>
<b>8. ANDELSTAL, INSÄTSE, ÅRSVIGIFTER M.M.</b>	<b>6</b>
<b>8.1. NYCKELTAL</b>	<b>6</b>
<b>9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>7</b>
<b>10. INTYG</b>	<b>8</b>

### **Bilaga 1 Prognos**

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DÅNÄNGEN 1-6

## Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Dånängen 1-6, org.nr 769640-4933, som registrerats hos Bolagsverket den 24 maj 2022 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.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Föreningens styrelse har upprättat följande uppdaterade ekonomiska plan för att kunna teckna föreningslånet.

## 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

### 1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Dånängen 1, 2, 3,4, 5, 6 och Bergdala 5 ("Fastigheten")
Kommun:	Salem
Adress:	Karlskronaviksvägen/Dånängen
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Till karaktären äkta bostadsrättsförening
Markareal:	Totalt 14.838 kvm (2.071,1.879, 1.906, 2.478, 1.881, 2.494, 2.129 kvm)
Detaljplan:	Karlskronaviken, laga kraft 2017-06-02, akt: 0128-P2017/2
Rättigheter:	Avtalsservitut avseende Slänt (rätt för kommunen att anlägga och bibehålla slänt längs med gatorna), last (akt.nr D-2017-00569360:1 och D-2017-00569486:1) Ledningsrätt, Vatten och Avlopp, last, (akt.nr 0128-07/2.1)
Samfällighet:	Salem Rönninge FS:17 och Uttringe S:46, S:47 samfällighetsutredning ej verkställd
GA:	Inga inskrivna
Bygglov:	2022-09-06, 2022-08-22

### 1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnader:	7 parhus och 7 studiohus
Antal lägenheter:	21 bostadsrätter
Bostadsarea:	2.168 kvm, vilka är uppmätta på ritning
Byggnadsår:	2022-2023
Grund:	Platta på mark
Fasad:	Trä
Yttertak:	Tegelpannor
Fönster:	3-glas
Värme:	Luftvärmepump, vattenburen golvvärme
Vatten och avlopp:	Kommunalt Va-nät

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DÄNÄNGEN 1-6

---

## 1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

21 stycken lägenheter med kök och våtrum, se avsnitt 8.

14 lägenheter à	132 kvm
4 lägenheter à	50 kvm
3 lägenheter à	40 kvm
<b>Totalt</b>	<b>2.168 kvm</b>

<b>Köksinredning:</b>	Vita, släta skåp, diskbänk, inbyggd ugn, kyl, frys, induktionshäll, spisfläkt, diskmaskin och mikro. Golv belagt med klinker.
<b>Badrum, entréplan:</b>	Tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare och värmepump. Golv belagda med klinker, målat innertak och väggar klädda med kakel.
<b>Duschrum, övre plan:</b>	Tvättställ, wc och dusch. Golv belagda med klinker, målat innertak och väggar klädda med kakel.
<b>Sovrum:</b>	Målade väggar och tak samt golv belagda med parkett. Garderob i rummet.
<b>Vardagsrum:</b>	Målade väggar och tak samt golv belagda med parkett.

## 1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning för TV och internet finns via stadsnät. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang av Bredband.

## 1.5 Underhållsbehov

Bostäderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

## 1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad, inklusive styrelseansvarsförsäkring.

## 1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2021-2023, har taxeringsvärdet uppskattats till 46.975.000 kronor varav byggnad 26.757.000 kronor och mark 20.218.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus med värdeår 2023. P g a att husen är nyproducerade, kommer Fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

## 2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt under första kvartalet år 2023. Inflyttning beräknas att påbörjas under andra kvartalet år 2023.

## 3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Föreningens förvärv har skett genom att Föreningen förvärvat samtliga aktier i bolaget Uttringe 1:119 AB. Bolaget ägde vid förvärvstillfället Fastigheten. Föreningen har sedan förvärvat Fastigheten genom en internttransaktion. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och Fastigheten kommer att användas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse, dvs Föreningen köpte Fastigheten för det skattemässiga värdet som var lägre än det redovisade värdet. Om föreningen skulle sälja hela eller del av Fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på mellanskillnaden mellan det skattemässiga värdet och försäljningspriset. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 9.680.000 kr.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

Köpeskilling mark och aktier *	70.374.992 kr
Entreprenad- och byggherrekostnad **	38.000.000 kr
Lagfartskostnad	400.508 kr
Pantbrevskostnad	530.500 kr
	<hr/>
Summa uppförandekostnad	109.306.000 kr
Dispositionsfond	50.000 kr
	<hr/>
Summa att finansiera	109.356.000 kr

\* varav det skattemässiga värdet för Fastigheten är 26.315.550 kr

\*\* entreprenadform: total entreprenad

Den totala anskaffningskostnaden är garanterad till 109.356.000 kr, i en garantiutfästelse från DP Group 3 AB (org.nr 559086-2917). DP Group 3 AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda lägenheter.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DANÄNGEN 1-6

### 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

### 5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

### 6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån	27.100.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev Insats och upplåtelseavgift	82.256.000 kr
Finansiering	109.356.000 kr

#### 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera föreningslånet med 0,25% de första 3 åren och därefter med ca 1%.

### 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på Fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

#### 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *	1.084.000 kr
Amortering	67.750 kr
Driftkostnader **	216.860 kr
Administration	32.000 kr
Fastighetsskötsel o löp underhåll	23.000 kr
Renhållning	37.000 kr
Försäkring	39.000 kr
Vatten	85.860 kr
Kommunal fastighetsavgift ***	0 kr
Avsättning till reparationsfond ****	84.890 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>1.453.500 kr</b>

\* bindningstiden för lånet avses att mixas

\*\* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

\*\*\* befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

\*\*\*\* enligt §47 i föreningens stadgar ska årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DÄNÄNGEN 1-6

### 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter exkl uppvärmning	1.453.500 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>1.453.500 kr</b>

### 8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Boa m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats +upplåtelseavgift kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	132	5,7172%	3 999 200	999 800	4 999 000	83 100	6 925
2	132	5,7172%	3 999 200	999 800	4 999 000	83 100	6 925
3	132	5,7172%	3 999 200	999 800	4 999 000	83 100	6 925
4	132	5,7172%	3 999 200	999 800	4 999 000	83 100	6 925
5	132	5,7172%	3 999 200	999 800	4 999 000	83 100	6 925
6	132	5,7172%	3 999 200	999 800	4 999 000	83 100	6 925
7	132	5,7172%	3 999 200	999 800	4 999 000	83 100	6 925
8	132	5,7172%	3 999 200	999 800	4 999 000	83 100	6 925
9	132	5,7172%	3 999 200	999 800	4 999 000	83 100	6 925
10	132	5,7172%	3 999 200	999 800	4 999 000	83 100	6 925
11	132	5,7172%	3 999 200	999 800	4 999 000	83 100	6 925
12	132	5,7172%	3 999 200	999 800	4 999 000	83 100	6 925
13	132	5,7172%	3 999 200	999 800	4 999 000	83 100	6 925
14	132	5,7172%	3 999 200	999 800	4 999 000	83 100	6 925
15	50	2,9928%	1 560 000	390 000	1 950 000	43 500	3 625
16	50	2,9928%	1 560 000	390 000	1 950 000	43 500	3 625
17	50	2,9928%	1 560 000	390 000	1 950 000	43 500	3 625
18	50	2,9928%	1 560 000	390 000	1 950 000	43 500	3 625
19	40	2,6625%	1 192 000	298 000	1 490 000	38 700	3 225
20	40	2,6625%	1 192 000	298 000	1 490 000	38 700	3 225
21	40	2,6625%	1 192 000	298 000	1 490 000	38 700	3 225
<b>2 168</b>	<b>100,00%</b>	<b>65 804 800</b>	<b>16 451 200</b>	<b>82 256 000</b>	<b>1 453 500</b>	<b>121 125</b>	

Kostnaden för uppvärmning (även uppvärmning av inkommande kallvatten), hushållsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje lägenhet har egen frånluftvärmepump för uppvärmningen. Detta bekostas via elräkningen. Elnätet hanteras i kommunen av Vattenfall. Nätavgiften för 20A uppgår till 6.590 kr och för 18A till 4.615 kr. Energiskatten uppgår till 45 öre/kWh och överföringsavgiften 30,5 öre/kWh. Avseende förbrukning väljer man själv leverantör. Totalt kan kostnaden för uppvärmning och hushållsel uppgå till ca 2.000 kr/mån för de stora lägenheterna och ca 1.400 kr/mån för de mindre. Den slutliga kostnaden beror på vald leverantör, abonnemang och den egna förbrukningen. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar även för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Hemförsäkringen kan uppgå till 200-350 kr/månad.

### 8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	50.441 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	37.941 kr/kvm
Föreningslån	12.500 kr/kvm
Driftkostnad	100 kr/kvm
Årsavgift, exkl uppvärmning	670 kr/kvm
Reparationsfond	39 kr/kvm
Avskrivning	175 kr/kvm
Kassaflöde	39 kr/kvm

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DÅNÄNGEN 1-6

---

### 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum enligt digital signering

**Bostadsrättsföreningen Dånängen 1-6**

.....  
*Sema Kerimo*

.....  
*Liljana Altunsu*

.....  
*Christian Sammoun*



# BILAGA 1 PROGNOS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)	1 084 000	1 081 290	1 078 580	1 067 489	1 056 397	1 045 306	1 034 214	1 023 123	1 012 031	1 000 940	989 848	954 391
Räntor												
Driftkostnader	216 860	221 197	225 621	230 134	234 738	239 431	244 220	249 104	254 086	259 188	264 351	281 865
Övriga kostnader												
Fastighetskostn/kommunal avgift												262 481
Amorteringar/Avsättningar	84 890	86 586	88 320	90 086	91 888	93 725	95 600	97 512	99 462	101 451	103 480	114 251
Avsättning underhål (reparationsfondering)	67 750	67 750	67 750	277 286	277 286	277 286	277 286	277 286	277 286	277 286	277 286	277 286
Amortering												
Årsavgift	1 453 500	1 456 825	1 460 271	1 664 994	1 660 307	1 655 748	1 651 320	1 647 025	1 642 866	1 638 845	1 634 966	1 630 000
Årsavgift kr/kvm/år	670	672	674	768	766	764	762	760	758	756	754	867
Avskrivningar	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000
Linjär avskrivning												
Underskott *	- 227 360	- 225 662	- 228 930	- 12 628	- 10 826	- 8 988	- 7 114	- 5 202	- 3 252	- 1 263	- 767	11 537

\* Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

## KASSAFLÖDE

Årsavgift	1 453 500	1 456 825	1 460 271	1 664 994	1 660 307	1 655 748	1 651 320	1 647 025	1 642 866	1 638 845	1 634 966	1 630 000
Driftkostnader och fastighetsavgift	- 216 860	- 221 197	- 225 621	- 230 134	- 234 738	- 239 431	- 244 220	- 249 104	- 254 086	- 259 188	- 264 351	- 281 865
Kapitalkostnader och amortering	- 1 151 750	- 1 149 040	- 1 146 330	- 1 344 775	- 1 339 683	- 1 322 592	- 1 311 500	- 1 300 409	- 1 289 317	- 1 278 226	- 1 267 135	- 1 211 677
Kassaflöde	84 890	86 586	88 320	90 086	91 888	93 725	95 600	97 512	99 462	101 451	103 480	114 251
Actornulterat kassaflöde	84 890	171 478	259 797	349 883	441 771	535 466	631 086	728 608	828 070	929 522	1 033 002	1 582 289
Prognosförutsättningar												
Räntesantagande	4,00%											
Inflationssantagande	2,0%											
Taxeringsvärde	46 975 000	47 914 500	48 872 790	49 850 248	50 847 251	51 864 196	52 901 480	53 959 509	55 038 699	56 139 473	57 262 263	63 222 165
Föreningsår	27 100 000	27 032 250	26 964 500	26 887 214	26 409 928	26 132 642	25 855 366	25 578 070	25 300 794	25 023 497	24 746 211	23 359 781

Fastigheten förväntas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

## KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kalkylens inflationsnivå och kalkylens räntanivå	1 453 500	1 456 825	1 460 271	1 664 994	1 660 307	1 655 748	1 651 320	1 647 025	1 642 866	1 638 845	1 634 966	1 630 000
Årsavgift enligt ovanstående prognos												
Årsavgifter om:												
1. Kalkylens inflationsnivå och kalkylens räntanivå +1%	1 453 500	1 727 148	1 729 916	1 931 866	1 924 406	1 917 075	1 909 673	1 902 805	1 895 873	1 889 060	1 882 428	2 113 872
2. Kalkylens räntanivå -1%	1 453 500	1 186 503	1 190 626	1 398 122	1 398 208	1 394 422	1 392 766	1 391 244	1 389 858	1 388 610	1 387 504	1 646 678
3. Kalkylens inflationsnivå +2%	1 453 500	1 997 470	1 999 561	2 198 738	2 188 508	2 178 401	2 168 427	2 158 586	2 148 881	2 139 315	2 129 890	2 347 469
4. Kalkylens räntanivå +3%	1 453 500	2 267 783	2 269 206	2 465 611	2 452 605	2 439 727	2 426 980	2 414 367	2 401 889	2 389 550	2 377 352	2 561 067
Kalkylens räntanivå och kalkylens inflationsnivå +1%	1 453 500	1 459 843	1 466 457	1 674 505	1 673 305	1 672 403	1 671 806	1 671 523	1 671 565	1 671 941	1 672 661	1 985 640
2. Kalkylens inflationsnivå -1%	1 453 500	1 453 808	1 454 145	1 655 668	1 647 734	1 639 734	1 631 814	1 623 926	1 616 069	1 608 246	1 600 454	1 788 420
3. Kalkylens inflationsnivå +2%	1 453 500	1 462 860	1 472 703	1 684 202	1 686 888	1 689 717	1 693 310	1 697 491	1 702 283	1 707 710	1 713 798	2 106 345
4. Kalkylens inflationsnivå +3%	1 453 500	1 465 878	1 479 009	1 694 088	1 700 462	1 707 710	1 715 874	1 725 001	1 735 140	1 746 339	1 758 663	2 244 441