Ekonomisk plan
för Bostadsrättsföreningen Hästskon Runsten
Haninge Kommun

Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheterna

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

D. Finansieringsplan

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1

F. Nyckeltal

G. Lägenhetsredovisning

H. Ekonomisk-/ Kassaflödesprognos

I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Grödinge 2023-08-11

Bostadsrättsföreningen Hästskon Runsten

.....	.....	.....
Hobi Jarne	Madicken Nyman	Veronica Scarisbrick

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hästskon Runsten, org nr 559174-0211, i Grödinge och som registrerats hos Bolagsverket den 2022-12-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenheten om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten. 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 denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital - och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna planens upprättande kända förhållanden.

Nybyggnad av två flerbostadshus innehållande sammanlagt 23 bostadslägenheter pågår och upplåtelse samt inflyttning sker i två etapper med start i september 2023.

Möjlighet finns att även ansluta fastigheten 1:54 till föreningen, genom antingen förvärv eller sammanslagning av föreningar. Totala antalet lägenheter skulle då uppgå till 33 st. enligt gällande bygglov. Den ekonomiska planen gäller även om så inte sker.

För fastigheterna Haninge Runsten 1:55,1:56 har det tecknats två köpekontrakt daterat 2023-08-11. Byggnaderna på fastigheterna uppförs genom delad entreprenad av D3 Entreprenad AB och Runsten Equestrian AB. På tillträdesdagen ska byggnaderna vara slutbesiktigade och slutgodkända. I avtal med Runsten Equestrian AB så köper Runsten Equestrian AB samtliga bostadsrätter i föreningen samma dag som föreningen tillträder fastigheterna.
Runsten Equestrian AB har även förbundit sig att låna ut 15 MSEK (femton miljoner kronor) till föreningen tills dess att föreningen kan låna motsvarande belopp hos ett kreditinstitut, dock som längst i 16 år.

Bygglov har lämnats 2021-08-25

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring. Medlemmarna har som krav att teckna en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Haninge Runstens 1:56
Adress:	Runstens Byväg 12
Fastighetens area, ca:	959 m2
Bostadsarea, ca (BOA)	600m2
Antal bostadslägenheter:	12
BYA:	250m2

Fastighetsbeteckning:	Haninge Runstens 1:55
Adress:	Runstens Byväg 14
Fastighetens area, ca:	978 m2
Bostadsarea, ca (BOA)	571m2
Antal bostadslägenheter:	1
1	
BYA:	250m2

Separat förrådshus	51m2

Total bostadsarea ca, (BOA) 1171 m2.

Byggnadernas antal och utformning:	2 flerbostadshus med 3 våningar och 1 gemensamt separat förrådshus.

Föreningen har fler än ett hus som är placerat så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Lägenheterna på markplan har en uteplats och resterande en balkong.

Gemensamma utrymmen
Teknikrum med undercentral, fläktrum och elcentral, hiss, miljörum. Tvättmöjlighet utförs inom lägenheten. Förråd och miljörum finns intill fastigheterna.

Gemensamma anordningar på tomtmark
På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med nyttjanderätt, se F.

Bergvärmeanläggningen på fastigheten Runsten 1:55 är avsedd för att även förse ett flerbostadshus med 11 st lägenheter på fastigheten Runsten 1:54 samt 12 st lägenheter på 1:56. Löpande kostnaderna för denna betalas av de berörda fastighetsägarna enligt självkostnadsprincipen för elförbrukning och service & underhåll.

Gemensamhetsanläggningar
Föreningens fastigheter kommer att delta i en gemensamhetsanläggning avseende skötsel av innegård samt parkering när området är färdigutvecklat. Övrigt deltagande fastigheter kommer att vara Haninge Runsten 1:52-54, 1:93.

Servitut/Ledningsrätt
Nynäshamn Lundby GA:7 Andel: 4,52. Andelstal kan komma att ändras vid husens färdigställande.
Ändamål: Väg
Lokalgata tillhandahålls av Runsten Equestrian AB, vägavgift utgår för underhåll.

Fastigheten Haninge Runsten 1:92 och del av Haninge Runsten 1:1 får nyttjas gemensamt för lek samvaro, avfallshantering och väg enligt bifogat avtalsservitut.

Parkering
Två stycken handikappanpassade P-platser finns på föreningens egna fastigheter.
Det finns 25 st närliggande parkeringsplatser av de 71st på bifogad situationsplan upplåts mot ersättning tills vidare av Runsten Equestrian AB. Dessa kan hyras för 195 kr/månad och P-plats. Vissa P-platser kan förses med laddstolpe och hyras för 295kr/månad + elkostnad som tillhandahålls av

bostadsrättsföreningen. Uppräkning av hyran sker med 2% per år. Eventuell moms ingår. P-platserna kan komma att överlåtas till en gemensamhetsanläggning när området är färdigutvecklat.

Vatten och avlopp
Föreningens fastigheter är gemensamt anslutna till Kommunalt vatten samt reningsverk för avlopp via Runsten Equestrian AB.

El
El från solcellsanläggningen används i första hand inom byggnaderna men vid överskottsproduktion säljs elen vidare i elnätet.

TV, telefoni och Bredband
Föreningens fastigheter är kopplade till Telias fibernät. Varje lägenhet har tillgång till Telias basutbud, telefoni, bredband och TV för en fast månadskostnad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Fribärande bottenplatta som pålas
Stomme:	Trä
Ytterväggar:	Träfasad
Yttertak:	Papp
Innerväggar:	Gips på träreglar
Trappor:	Trä
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster av trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Trästomme med lackerade metallräcken
Entrépartier:	Aluminium/glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Uppvärmning
Vattenburen bergvärme

Ventilation
Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning

Varmvatten
Bergvärme IMD- System, Individuell mätning och debitering av förbrukning per lägenhet.

Hushållsel
IMD- System, Individuell mätning och debitering av förbrukning per lägenhet.

Bostädernas biutrymmen
Förrådsbyggnad, 2 kvm per lägenhet, belägna på gården.

Rumsbeskrivning lägenheter

	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Klinker	målat	målat	Garderob
Vardagsrum	Ekparkett	målat	målat	-

Kök ugn	Ekparkett	målat	målat	Kakel ovan diskbänk. Spishäll, kyl/frys. Diskmaskin samt vissa lägenheter har mikrovågsugn.
Bad/WC	Klinker	Kakel	målat	Kombimaskin, duschvägg, spegel m belysning, tvättställ med kommod lådor
Sovrum	Ekparkett	målat	målat	Garderob

C. FÖRVÄRVSKOSTNADER OCH TAXERINGSVÄRDE

Köpeskilling fastighet 1	28 000 000 kr
Köpeskilling fastighet 2	28 000 000 kr
Stämpelskatt	840 000 kr
Köpeskilling för solpaneler exkl. moms (moms avdragsgill för föreningen)	840 000 kr
Summa att finansiera/slutlig anskaffningskostnad	**57 680 000 kr**
Taxeringsvärde för fastigheterna är inte fastställt men preliminärt beräknat till totalt	25 800 000 kr
Varav byggnad	22 200 000 kr
Varav mark	3 600 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

	Belopp kr	Räntesats %	Bindningstid	Amortering	Räntekostnad	Summa
Lån 1	7 500 000 kr	3,80%	2 år	75 000 kr	285 000 kr	360 000 kr
Lån 2	7 500 000 kr	3,80%	4 år	75 000 kr	285 000 kr	360 000 kr
Summa lån	**15 000 000 kr**	**3.80%**		**150 000 kr**	**570 000 kr**	**720 000 kr**

Genomsnittsränta är 3,80% enligt skuldebrev.
Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 3,80%
Eventuella överskott mellan kalkylränta 3,80% och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Rak amortering om 1,0%, amorteringstid antas vara cirka 100 år.
Bindningstid för lånet är 2 år - 4 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.
Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånets placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknade årsavgifterna beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, ränta och amorteringar.

Finansiering

Lån	15 000 000 kr
Insatser	30 971 000 kr
Upplåtelseavgifter	11 709 000 kr
Summa finansiering	**57 680 000 kr**

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kapitalkostnad	
Ränta	570 000 kr
Avskrivningar *	480 000 kr
Summa kapitalkostnader	**1 050 000 kr**

* Avskrivningar beräknas på fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark. Avskrivningen sker enligt en linjär/rak-avskrivningsplan på 100 år.

Driftkostnader inkl.moms	
Fastighetsskötsel inkl. städning	40 000 kr
Ekonomisk förvaltning	26 000 kr
Teknisk förvaltning	31 000 kr
Styrelsearvode	14 000 kr
Revisionsarvode	10 000 kr
Vatten och avlopp	91 000 kr
Uppvärmning	55 000 kr
Elförbrukning (gemensamma utrymmen)	3 000 kr
Sophämtning	27 000 kr
Försäkringar	36 000 kr
Gårdsstädning	10 000 kr
Snöröjning	20 000 kr
Hisskostnader (service, besiktning och jour)	8 000 kr
Vägavgifter – Runsten	18 000 kr
Vägavgifter – Lundby	24 000 kr
Summa driftkostnader	**413 000 kr**
Summa kostnader	**1 463 000 kr**

Driftkostnaderna är beräknade efter normal förbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftkostnaderna som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV, varmvatten och hushållsel.

Driftkostnaderna förutsätter att varje bostadsrättshavare själv utför fastighetsskötsel av markområdet som tillhör lägenheten.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende värdeåret betalas av säljaren. Fastighetsskatt utgår för bostäder till och med värdeåret.

Utbetalningar inkl avsättning för underhåll	
Räntor	570 000 kr
Amortering	150 000 kr
Avsättning till yttre underhåll	18 000 kr
Summa driftkostnader	413 000 kr
Summa utbetalningar inkl avsättning för underhåll	**1 151 000 kr**
Intäkter	
Årsavgifter	1 151 000 kr
Summa intäkter	**1 151 000 kr**

F. NYCKELTAL

Per m2 BOA (i genomsnitt)

Anskaffningskostnad	49 257 kr
Belåning	12 810 kr
Insats/upplåtelseavgift	36 447 kr
Driftskostnader	353 kr
Årsavgift	983 kr
Fond + amortering	143 kr
Årsavgifter	983 kr
Avskrivning	410 kr

G. LÄGENHETSREDOVISNING

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnad och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Lgh nr	Lgh storlek	U/B	Yta, ca	Andelstal	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Årsavgift per månad
1001	2 rok	U	54	4,569%	535 000	1 415 107	1 950 107	52 591	4 383
1002	3 rok	U	63	5,410%	633 000	1 674 323	2 307 323	62 224	5 185
1003	2 rok	U	50	4,253%	498 000	1 317 240	1 815 240	48 954	4 079
1004	1 rok	U	29	2,468%	289 000	764 422	1 053 422	28 409	2 367
1101	2 rok	B	54	4,569%	535 000	1 415 107	1 950 107	52 591	4 383
1102	3 rok	B	63	5,406%	633 000	1 674 323	2 307 323	62 224	5 185
1103	2 rok	B	50	4,253%	498 000	1 317 240	1 815 240	48 954	4 079
1104	1 rok	B	36	3,040%	356 000	941 641	1 297 641	34 995	2 916
1201	2 rok	B	54	4,569%	535 000	1 415 107	1 950 107	52 591	4 383
1202	3 rok	B	63	5,406%	633 000	1 674 323	2 307 323	62 224	5 185
1203	2 rok	B	50	4,253%	498 000	1 317 240	1 815 240	48 954	4 079
1204	1 rok	B	36	3,040%	356 000	941 641	1 297 641	34 995	2 916
2001	2 rok	U	54	4,569%	535 000	1 415 107	1 950 107	52 591	4 383
2002	3 rok	U	63	5,406%	633 000	1 674 323	2 307 323	62 224	5 185
2003	2 rok	U	50	4,253%	498 000	1 317 240	1 815 240	48 954	4 079
2101	2 rok	B	54	4,569%	535 000	1 415 107	1 950 107	52 591	4 383
2102	3 rok	B	63	5,406%	633 000	1 674 323	2 307 323	62 224	5 185
2103	2 rok	B	50	4,253%	498 000	1 317 240	1 815 240	48 954	4 079
2104	1 rok	B	36	3,040%	356 000	941 641	1 297 641	34 995	2 916
2201	2 rok	B	54	4,569%	535 000	1 415 107	1 950 107	52 591	4 383
2202	3 rok	B	63	5,406%	633 000	1 674 323	2 307 323	62 224	5 185
2203	2 rok	B	50	4,253%	498 000	1 317 240	1 815 240	48 954	4 079
2204	1 rok	B	36	3,040%	356 000	941 641	1 297 641	34 995	2 916
			1171	**100%**	**11 709 000**	**30 971 000**	**42 680 000**	**1 151 000**	**95 917**

U- Uteplats, B -Balkong. Alla lägenheter har separata förråd, vilka ingår i bostadsrätten.
Kostnader för el och vatten kan variera beroende på familjens storlek, levnadssätt mm.
Ytorna är beräknade från ritningsunderlag.

H. EKONOMISK-/ KASSAFLÖDESPROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1 151 000	1 174 020	1 197 500	1 221 450	1 245 879	1 270 797	1 403 063	1 549 094
Summa intäkter	**1 151 000**	**1 174 020**	**1 197 500**	**1 221 450**	**1 245 879**	**1 270 797**	**1 403 063**	**1 549 094**
Räntor	−570 000	−564 300	−558 600	−552 900	−547 200	−541 500	−513 000	−484 500
Avskrivningar	−480 000	−460 000	−460 000	−460 000	−460 000	−460 000	−460 000	−460 000
Driftkostnader	−413 000	−421 260	−429 685	−438 279	−447 044	−455 985	−503 445	−555 844
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	−89 000
Summa kostnader	**−1 463 000**	**−1 445 560**	**−1 448 285**	**−1 451 179**	**−1 454 244**	**−1 457 485**	**−1 476 445**	**−1 589 344**
Årets resultat	**−312 000**	**−271 540**	**−250 785**	**−229 728**	**−208 365**	**−186 688**	**−73 382**	**−40 249**
Ackumulerat resultat	*−312 000*	*−583 540*	*−834 325*	*−1 064 053*	*−1 272 418*	*−1 459 107*	*−1 944 988*	*−1 933 207*
Avsättning underhåll	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Ackumulerat underhåll	*18 000*	*36 000*	*54 000*	*72 000*	*90 000*	*108 000*	*198 000*	*288 000*
Fritt eget kapital	−330 000	−289 540	−268 785	−247 728	−226 365	−204 688	−91 382	−58 249
Ackumulerat fritt eget kapital	−330 000	−619 540	−888 325	−1 136 053	−1 362 418	−1 567 107	−2 142 988	−2 221 207

Kassaflöde	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 11**	**År 16**
Summa intäkter	1 151 000	1 174 020	1 197 500	1 221 450	1 245 879	1 270 797	1 403 063	1 549 094
Summa kostnader	−1 463 000	−1 445 560	−1 448 285	−1 451 179	−1 454 244	−1 457 485	−1 476 445	−1 589 344
Återföring avskrivningar	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000
Kassaflöde löpande drift	**168 000**	**208 460**	**229 215**	**250 272**	**271 635**	**293 312**	**406 618**	**439 751**
Amorteringar	−150 000	−150 000	−150 000	−150 000	−150 000	−150 000	−150 000	−150 000
Summa kassaflöde	**18 000**	**58 460**	**79 215**	**100 272**	**121 635**	**143 312**	**256 618**	**289 751**
Ackumulerat kassaflöde	*18 000*	*76 460*	*155 675*	*255 947*	*377 582*	*520 893*	*1 685 012*	*3 346 793*
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	−498 000	−498 000	−498 000	−498 000	−498 000	−498 000	−498 000	−498 000
Taxeringsvärde bostäder	22 200 000	22 644 000	23 096 880	23 558 818	24 029 994	24 510 594	27 061 676	29 878 277
Lånebelopp	15 000 000	14 850 000	14 700 000	14 550 000	14 400 000	14 250 000	13 500 000	12 750 000

* Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Prognosförutsättningar

Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av drift per år	2,0%
Ränteantagande	3,8%
Amortering	1,0%
Uppräkning av taxeringsvärde	2,0%

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Räntekänslighet

		-1,00%	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%
Ändring av räntesats mot nuläge	i %					
Räntesats	i %	2,80%	3,80%	4,80%	5,80%	6,80%
Räntekostnad	i kronor	420 000	570 000	720 000	870 000	1 020 000
Årsavgifter justerat för ny ränta	per kvm	855	983	1 111	1 239	1 367
Förändring årsavgifter justerat för ny ränta	i %	-15%	0%	13%	26%	39%

Anskaffning och finansiering

Anskaffningsutgift	per kvm	49 257		
Insatser och upplåtelser	per kvm	36 447	i % av anskaffningsutgift	74 %
Belåning	per kvm	12 810	i % av anskaffningsutgift	26 %
				100%

Per år per kvm	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Lån	12 810	12 681	12 553	12 425	12 297	12 169	11 529	11 401
Räntekostnader	487	482	477	472	467	462	438	433
Årsavgifter	983	1003	1023	1043	1064	1085	1198	1323
Driftkostnader	353	360	367	374	382	389	430	475
Kassaflöde från löpande drift	143	161	179	197	215	233	330	358
Avsättning UH-fond och avskrivning	408	408	408	408	408	408	408	408
Avskrivningar	393	393	393	393	393	393	393	393
Avsättningar UH-fond	15	15	15	15	15	15	15	15