

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Lilla Holm i Karlskrona

Org. nr. 769636-8682

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LILLA HOLM I KARLSKRONA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4 Gemensamma anordningar	4
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	5
1.6 Försäkringar	5
1.7 Taxeringsvärde	5
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	5
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	6
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	6
6. FINANSIERINGSPLAN	6
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
6.2 Kapitalkostnad – räntebindning	7
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	7
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	8
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	9
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	9
8.1 Nyckeltal	9
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12
INTYG	

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LILLA HOLM I KARLSKRONA

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lilla Holm i Karlskrona, org.nr 769636-8682, som registrerats hos Bolagsverket den 24 oktober 2018 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. Medlem vilken innehar lokalbostadsrätt ska i lokalen bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet samt vara registrerad för mervärdesskatt. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Lillholmen 2
Kommun:	Karlskrona
Adress:	Kilströmskajen 3, 5 A – G, 7 A – B, 9 A – F, 371 36 Karlskrona
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	3 589 kvm
Detaljplan:	Del av Karlskrona 2:1 och 4:3, Kilströmskaj, akt 1080-P2018/8, 1080 750/18
Bygglöv:	Bygglöv har beviljats 2018-10-08, Dnr MSN-2018- 1952.4.4.2.1
Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Servitut:	Ledningsrätt avseende avlopp, fjärrvärme, elektrisk kommunikation, stark- och svagström (akt 1080-2019/19.1 – 19.4)

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LILLA HOLM I KARLSKRONA

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter: 42 bostadslägenheter (4 233 kvm) och 6 bostadsrättslokaler. Av de 6 lokalerna är 5 st (176 kvm) s k bokaler vilket innebär att de kan användas för lokalverksamhet samt övernattnig. En lokal kommer att bedriva restaurangverksamhet (243 kvm)

Byggnad: 3 flerbostadshus med gemensam gård samt separat restaurangbyggnad. Garage under gård/bostadshus.

Byggnadsår: 2019 - 2020

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp: Kommunalt VA-nät

El: Gemensamt elabonnemang. Fördelas ut på respektive lägenhet efter förbrukning.

Tvättstuga: Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare. Gemensam tvättstuga saknas.

Parkering: 43 st garageplatser belägna i garage under byggnaderna och den gemensamma gården. Garageytan uppgår till 1 395 kvm.

Förråd: Ett förråd per lägenhet. A-husets förråd är belägna i källarplan medan övriga lägenheter har förråd i lägenheten.

Barnvagnsrum: I garageplan i entréerna i hus A

Cykelförråd: I garaget.

Tv, dator, telefon: Fiber. Multimediasåp.

Brevlådor: I entréplan i hus A

Soprum: Finns i källaren

Kortfattad byggnadsbeskrivning av lägenheterna

Grund: Pålad fribärande platta

Stomme: Betong i suterrängvåning i hus A, B2 och restaurang. Övrig stomme av massivt trä (KL-trä).

Antal våningar: Hus A, 7 våningar varav nedersta planet är suterrängvåning
Hus B 1, 3 våningar varav det översta planet består av etagelägenheter.
Hus B 2, 3 våningar varav det översta planet består av etagelägenheter och nedre plan är en suterrängvåning

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LILLA HOLM I KARLSKRONA

Yttervägg:	Betongväggar i suterrängvåning i hus A, B2 och restaurang. Övrig stomme av massivt trä (KL-trä). Alla fasader av cederträ.
Bjälklag:	Betongbjälklag i entréplan i hus A, B1 och B2. Övrig stomme av massivt trä (KL-trä).
Yttertak:	Cederträ
Fönstertyp:	Trä/aluminium
Balkong/terrass:	Trall av trä med underliggande golv av komposit och metallram med fönster
Uppvärmning:	Bergvärme
Ventilation:	FTX-ventilation med individuella aggregat med komfortkyla.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

42 stycken bostadslägenheter om totalt 4 233 m² med kök och våtrum samt 5 stycken sk bokaler a 35 – 36 m² (176 m²). Se avsnitt 1.2 samt 8.

Flerfamiljshus – lägenheter

Allmänt:	Målade väggar och tak. Ek- eller askparkett på golv.
Hall:	Parkettgolv, hatthylla. De flesta lägenheter har städskåp i hallen.
Badrum/tvättstuga:	Klinkers på golv, kakel på väggar, vissa partier målade. Handfat med kommod, spegel. Vägghängd WC, duschvägg av glas. Arbetsbänk ovan torktumlare/ tvättmaskin. Takbelysning – infällda spotlights.
WC:	Större lägenheter har separat WC med handfat.
Kök:	Induktionshäll, ugn, fläkt, kyl, frys samt diskmaskin. Över- och underskåp. Underlimmad diskho i laminatbänkskiva.
Sovrum:	Antal sovrum är beroende på lägenhetsstorlek. Garderober.
Klädkammare:	Vissa lägenheter har klädkammare.
Vardagsrum:	De flesta lägenheterna har öppen planlösning mellan vardagsrum och kök.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Förberett för fiber. Föreningen är gruppansluten till bredband och TV

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LILLA HOLM I KARLSKRONA

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna 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 Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2019 – 2021 har taxeringsvärdet uppskattats till 87 879 000 kronor, varav 16 695 000 kr avser mark och 71 184 000 kr avser byggnad. Fördelning enligt följande:

	Garage	Lokal	Bostad
Mark	1 640 000	855 000	14 200 000
Byggnad	<u>2 134 000</u>	<u>4 050 000</u>	<u>65 000 000</u>
	3 774 000	4 905 000	79 200 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som hyreshus med värdeår 2020. Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostadsdelen i femton år. Statlig fastighetsskatt erläggs för lokalbostadsrätterna samt garagedelen.

Statlig fastighetsskatt erläggs för fastigheten fram till den tidpunkt då fastigheten omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheten slutbesiktats.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske under december 2020. Upplåtelse beräknas ske under november - december 2020.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen, från Kils-krona AB, förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Karlskrona Lillholmen 2. Föreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LILLA HOLM I KARLSKRONA

Köpeskilling mark och aktier*	66 029 537 kr
Entreprenadkostnad **	166.606.000 kr
Byggherrekostnader och kommunala exploateringskostnader	5 418 215 kr
Lagfartskostnad	<u>169.537 kr</u>
Summa	238.223.289 kr

Kassa	<u>163.042 kr</u>
-------	-------------------

Att finansiera	238.386.331 kr
----------------	----------------

* varav det skattemässiga värdet per är 11 416 988 kr

** entreprenadform: totalentreprenad enl ABT 06, fast pris med tillägg om löpande räkning. Entreprenadavtal tecknat med JSB Construction AB

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 238.386.331 kr, i en garantiutfästelse från Kilskrona AB (559000-6010). Kilskrona AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

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, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev*

Lån 1 (8-årig bindningstid)	16.618.465 kr
Lån 2 (5-årig bindningstid)	17.127.602 kr
Lån 3 (3-årig bindningstid)	17.127.602 kr
Lån 4 (3-mån bindningstid)	4.626.331 kr
Lån 5 Restaurang extra lån (3 års bindn.tid)	4.000.000 kr
Lån 6 Garage, ej deponerade platser, 35 st, 3 mån bind.tid	10.500.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	165.986.331 kr
Deposition garage (8 st a 300.000 kr)	<u>2.400.000 kr</u>

Finansiering av anskaffningskostnaden	238.386.331 kr
---------------------------------------	----------------

*Fördelning av lånedelar, löptider och räntor kan bli något annorlunda vid den slutgiltiga placeringen. Lånen uppgår till 70 000 000 kr.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LILLA HOLM I KARLSKRONA

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Lånen i Föreningen uppgår till 70 000 000 kr och fördelas enligt finansieringsplanen ovan. Föreningen avser att amortera huvudlånet (lån 1 – 4) med 1 % per år, i dagsläget med ett belopp om 700 000 kr/år. Amortering av restauranglånet avses ske med 2 % per år, vilket motsvarar 80 000 kr/år. Se prognos bilaga 1.

6.2 Kapitalkostnad – räntebindning

Föreningen avser att binda föreningslånet enligt ovan. Lånebelopp samt räntesatser för angivna bindningstider enligt offert som föreningen erhållit per 2020-11-04 framgår nedan. Fördelning av lånedelar, löptider och räntor kan bli något annorlunda vid den slutgiltiga placeringen om det bedöms mer fördelaktigt för föreningen.

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Räntebelopp
Lån 4, 3 mån	4.626.331	0,81 %	37 473 kr
Lån 3, 3 år	17.127.602	1,26 %	215 808 kr
Lån 2, 5 år	17.127.602	1,35 %	231 223 kr
Lån 1, 8 år	<u>16.618.465</u>	1,59 %	<u>264 234 kr</u>
			748 738 kr
Lån 5, 3 år	4.000.000	1,26 %	50 400 kr
Lån 6, 3 mån	10.500.000	0,81 %	<u>85 050 kr</u>
			884 188 kr

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas 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 0,8 % av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

Den prognostiserade årliga avskrivningen är beräknad till 1 538 307 kr vilket motsvarar 0,8 % av byggnadsvärdet.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LILLA HOLM I KARLSKRONA

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad 1,70 % avser lån 1	282 514 kr
Räntekostnad 1,45 % avser lån 2	248 350 kr
Räntekostnad 1,40 % avser lån 3	239 766 kr
Räntekostnad 1,20 % avser lån 4	55 516 kr
Räntekostnad 1,40 % avser restauranglån	56 000 kr
Räntekostnad 1,30 % avser garagelån	136 500 kr
Amortering, lån 1 - 4	620 000 kr
Amortering, restaurang lån 5	80 000 kr
Driftkostnader*	1 519 102 kr
Ekonomisk förvaltning	43.400 kr
Revision	24.000 kr
Styrelsearvoden	12.000 kr
Fastighetsskötsel	69.780 kr
Fastighetsförvaltning	69.780 kr
Underhåll	41.395 kr
Sophämtning	139.560 kr
Renhållning/städning	93 040 kr
Försäkring	69 780 kr
Bredband	115.200 kr
Vatten och avlopp	162.820 kr
El, gemensamma utrymmen	93.040 kr
Individuell el	172.800 kr
Elanslutning, en	115.200 kr
Värme och varmvatten	162.820 kr
Snö och mark	69.780 kr
Övrigt	64.707 kr
Statlig fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift**	86.790 kr
Avsättning till reparationsfond***	186.080 kr
Summa	3 510 638 kr
Extra buffert	441 940 kr
Summa kostnader	3 952 578 kr

* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt.

** bostadsdelen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

*** enligt föreningens stadgar § 40 ska avsättning ske enligt upprättade underhållsplan eller med minst 0,1% av taxeringsvärdet

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LILLA HOLM I KARLSKRONA

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hyror garageplatser*	303.280 kr
Amortering restaurang**	80.000 kr
Ränta restaurang**	56.000 kr
Statlig fastighetsskatt lokaler (vidaredebitering)	49.050 kr
Bredband/Tv (vidaredebitering)	115 200 kr
El (vidaredebitering)	288.000 kr
Årsavgifter	3.061.048 kr
Summa intäkter	3.952.578 kr

* Se avsnitt 9 C

** Se avsnitt 9 D

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Kostnaden för lägenhetens hushållsel och kabel-TV/bredband ingår inte i årsavgiften utan debiteras särskilt av Föreningen. Se översikt på nästkommande sida benämnd 8.

Föreningens årliga intäkter/Lägenhetsförteckning av vilken även framgår respektive lägenhets insats och årsavgift samt den aktuella lägenhetens andelstal för respektive lånedel.

Det åligger respektive bostadsrättshavare att ha hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Kostnaden härför är bl a beroende av lägenhetsstorlek, antal hushållsmedlemmar och det försäkrade värdet. Beräknad kostnad för hemförsäkring med bostadsrätt som tillkommer utöver årsavgiften:

<u>Typlägenhet, yta</u>	<u>kostn/mån</u>
35 kvm	160 kr
77 kvm	300 kr
93 kvm	350 kr
104 kvm	375 kr
126 kvm	400 kr

8.1 Nyckeltal (beräknat efter yta boa + loa 4 652 kvm om ej annat anges)

Anskaffningskostnad, per m ² inkl garageyta om 1 395 kvm	39 395 kr
Föreningslån, per m ² inkl garageyta om 1 395 kvm	11 575 kr
Insats, per m ²	35 681 kr
Årsavgift, per m ²	658 kr
Driftkostnad, per m ²	327 kr
Amortering, per m ²	151 kr
Avskrivning, per m ²	328 kr
Avsättning underhållsfond, per m ²	40 kr
Kassaflöde, per m ² (extra buffert + avs.underhållsfond)	135 kr

8. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER/LÄGENHETSFÖRTECKNING

Ytor (bottan och tak)						Fastighetsskatt, ränta och amortering					Intäkter					Totalt			
Brf & garage 6 047 kvm	Brf 4 652 kvm	Bostäder 4 233 kvm	Lokaler 176 kvm	Restaura. 243 kvm	Garage 1 395 kvm	Skatt, ränta, an 185 050	Skatt lokaler 20 603	Skatt rest. 28 447	Ränta rest* 58 000	Amort rest* 80 000	S., ränta, am. Bredband & n 185 050	115 200	288 000	Parkerings 303 280	Årsavgifter 3 061 046				
Kilströmskajen																			
Lgh	Yta	Rum	Insats A samt amort. av: B, C & D	Avgift lokaler Fast. skatt, ränta och amortering	Avgift Sia avgift av A, B, C & D	Bredband & t 115 200 Tot	El* 172 800 rörl 115 200 fast	Insats A	Avgift A Drift underh. samt lån 4	Andel A Drift underh. samt lån 4	Insats B Lån 1 Amorterat	Avgift B Lån 1	Andel B Lån 1	Insats C Lån 2 Amorterat	Avgift C Lån 2	Andel C Lån 2	Insats D Lån 3 Amorterat	Avgift D Lån 3	Andel D Lån 3
A1 0901	98	3	3 718 000	5 452	200	500		3 718 000	3 036	2,08168%	0	869	2,25473%	0	781	2,18771%	0	765	2,18771%
A1 1001	146	4	4 298 000	7 408	200	607		4 298 000	4 128	2,82554%	0	1 181	3,08368%	0	1 061	2,97261%	0	1 040	2,97261%
A1 1002	75	2,5	2 925 000	4 495	200	447		2 925 000	2 503	1,71919%	0	716	1,65866%	0	644	1,80361%	0	631	1,80361%
A1 1003	84	3	2 974 000	5 285	200	491		2 974 000	2 944	2,01812%	0	843	2,18589%	0	757	2,12091%	0	742	2,12091%
A1 1101	77	3	3 558 000	4 578	200	452		3 558 000	2 550	1,74797%	0	730	1,85329%	0	656	1,83701%	0	643	1,83701%
A1 1102	94	3	4 947 782	2 944	200	491		3 858 000	2 944	2,01812%	363 261	0	0,00000%	363 261	0	0,00000%	363 261	0	0,00000%
A1 1103	77	3	3 308 000	4 578	200	452		3 308 000	2 550	1,74797%	0	730	1,85329%	0	656	1,83701%	0	643	1,83701%
A1 1201	77	3	3 362 000	4 578	200	452		3 362 000	2 550	1,74797%	0	730	1,85329%	0	656	1,83701%	0	643	1,83701%
A1 1202	94	3	3 750 000	5 285	200	491		3 750 000	2 944	2,01812%	0	843	2,18589%	0	757	2,12091%	0	742	2,12091%
A1 1203	77	3	3 562 000	4 578	200	452		3 562 000	2 550	1,74797%	0	730	1,85329%	0	656	1,83701%	0	643	1,83701%
A1 1301	115	3	4 495 000	6 159	200	539		4 495 000	3 431	2,35182%	0	982	2,54733%	0	882	2,47161%	0	865	2,47161%
A1 1302	116	4	4 390 000	6 201	200	541		4 390 000	3 454	2,36771%	0	988	2,56454%	0	888	2,48831%	0	870	2,48831%
A1 1401	82	2	3 726 000	4 786	200	483		3 726 000	2 666	1,82743%	0	753	1,97935%	0	698	1,92051%	0	672	1,92051%
A1 1402	96	3	4 920 000	5 369	200	495		4 930 000	2 980	2,04990%	0	856	2,22031%	0	769	2,15431%	0	754	2,15431%
A1 1501	140	3	6 221 000	6 992	200	584		6 221 000	3 894	2,68963%	0	1 114	2,89157%	0	1 001	2,80561%	0	981	2,80561%
A2 1001	93	3	3 497 000	5 244	200	488		3 497 000	2 921	2,00222%	0	836	2,18867%	0	751	2,10421%	0	736	2,10421%
A2 1002	75	2,5	3 125 000	4 495	200	447		3 125 000	2 503	1,71619%	0	716	1,65866%	0	644	1,80361%	0	631	1,80361%
A2 1003	146	4	5 475 411	4 126	200	607		3 948 000	4 126	2,82854%	509 137	0	0,00000%	509 137	0	0,00000%	509 137	0	0,00000%
A2 1101	77	3	2 998 000	4 578	200	452		2 998 000	2 550	1,74797%	0	730	1,85329%	0	656	1,83701%	0	643	1,83701%
A2 1102	93	3	3 958 000	5 244	200	488		3 958 000	2 921	2,00222%	0	836	2,18867%	0	751	2,10421%	0	736	2,10421%
A2 1103	77	3	3 122 835	3 848	200	452		2 808 000	2 550	1,74797%	314 635	0	0,00000%	0	656	1,83701%	0	643	1,83701%
A2 1201	77	3	3 062 000	4 578	200	452		3 062 000	2 550	1,74797%	0	730	1,85329%	0	656	1,83701%	0	643	1,83701%
A2 1202	93	3	4 150 000	5 244	200	488		4 150 000	2 921	2,00222%	0	836	2,18867%	0	751	2,10421%	0	736	2,10421%
A2 1203	77	3	2 962 000	4 578	200	452		2 962 000	2 550	1,74797%	0	730	1,85329%	0	656	1,83701%	0	643	1,83701%
A2 1301	115	3	3 970 000	6 159	200	539		3 970 000	3 431	2,35182%	0	982	2,54733%	0	882	2,47161%	0	865	2,47161%
A2 1302	116	3	4 470 000	6 201	200	541		4 470 000	3 454	2,36771%	0	988	2,56454%	0	888	2,48831%	0	870	2,48831%
A2 1401	96	3	4 894 000	5 369	200	495		4 894 000	2 990	2,04990%	0	856	2,22031%	0	789	2,15431%	0	754	2,15431%
A2 1402	82	2	3 726 000	4 786	200	463		3 726 000	2 666	1,82743%	0	753	1,97935%	0	698	1,92051%	0	672	1,92051%
A2 1501	140	3	5 290 000	6 992	200	584		5 290 000	3 894	2,68963%	0	1 114	2,89157%	0	1 001	2,80561%	0	981	2,80561%
B1 1001	104	3	2 978 000	5 701	200	513		2 978 000	3 176	2,17702%	0	909	2,35800%	0	817	2,28791%	0	800	2,28791%
B1 1002	105	3	2 978 000	5 743	200	516		2 978 000	3 199	2,19291%	0	915	2,37522%	0	823	2,30461%	0	806	2,30461%
B1 1003	104	3	2 978 000	5 701	200	513		2 978 000	3 176	2,17702%	0	909	2,35800%	0	817	2,28791%	0	800	2,28791%
B1 1101	126	4	3 412 000	6 409	200	552		3 412 000	3 570	2,44716%	0	1 022	2,65060%	0	918	2,57181%	0	900	2,57181%
B1 1102	127	4	3 312 000	6 451	200	555		3 312 000	3 583	2,48305%	0	1 028	2,66781%	0	924	2,58851%	0	906	2,58851%
B1 1103	126	4	3 312 000	6 409	200	552		3 312 000	3 570	2,44716%	0	1 022	2,65060%	0	918	2,57181%	0	900	2,57181%
B2 0906	36	1	2 000 000	351	200	358		2 000 000	1 599	1,09646%	0	458	1,18761%	0	411	1,15230%	0	403	1,15230%
B2 0901	35	1	1 479 502	2 379	200	356		1 285 000	1 576	1,08057%	194 502	0	0,00000%	0	405	1,13560%	0	397	1,13560%
B2 0902	35	1	1 285 000	341	200	356		1 285 000	1 576	1,08057%	0	451	1,17040%	0	405	1,13560%	0	397	1,13560%
B2 0903	35	1	1 285 000	341	200	356		1 285 000	1 576	1,08057%	0	451	1,17040%	0	405	1,13560%	0	397	1,13560%
B2 0904	35	1	1 285 000	341	200	356		1 285 000	1 576	1,08057%	0	451	1,17040%	0	405	1,13560%	0	397	1,13560%
B2 0905	35	1	1 285 000	341	200	356		1 285 000	1 576	1,08057%	0	451	1,17040%	0	405	1,13560%	0	397	1,13560%
B2 1001	104	3	3 212 000	5 701	200	513		3 212 000	3 176	2,17702%	0	909	2,35800%	0	817	2,28791%	0	800	2,28791%
B2 1002	105	3	3 172 000	5 743	200	516		3 172 000	3 199	2,19291%	0	915	2,37522%	0	823	2,30461%	0	806	2,30461%
B2 1003	104	3	3 912 000	5 701	200	513		3 912 000	3 176	2,17702%	0	909	2,35800%	0	817	2,28791%	0	800	2,28791%
B2 1101	126	4	3 336 000	6 409	200	552		3 336 000	3 570	2,44716%	0	1 022	2,65060%	0	918	2,57181%	0	900	2,57181%
B2 1102	127	4	3 396 000	6 451	200	555		3 396 000	3 583	2,48305%	0	1 028	2,66781%	0	924	2,58851%	0	906	2,58851%
B2 1103	126	4	3 536 000	6 367	200	550		3 536 000	3 546	2,43127%	0	1 015	2,63339%	0	912	2,55511%	0	894	2,55511%
C 0901	243		2 968 000	13 704	15 606*	200	1 058	2 968 000	8 892	5,95900%	0	2 488	6,54539%	0	2 235	6,28253%	0	2 191	6,28253%
Tot el månad	4 652		165 986 331	15 421	255 087	9 600	24 000	162 860 000	145 866	100,000%	1 381 535	38 543	100,000%	872 398	35 696	100,000%	872 398	34 982	100,000%
Per år				185 050	3 061 048	115 200	288 000		1 750 398		462 514			428 350			419 736		
* Grundavgift exklusive fastighetsskatt, extra ränta och amortering för lån.																			

* Grundavgift exklusive fastighetsskatt, extra ränta och amortering för lån %.

Parkering

Nr	m2	antal	Kr/st/mån	Tot.år	Hyra/år
Gar dep	260	8	180	17 280	17 280
Ger u dep	1 135	35	800	336 000	336 000
Avgår administration mm				-50 000	-50 000
S:a	1 395	43		303 280	303 280

Hyresintäkterna är angivna exklusive moms.

Hyra garaplats med eller utan deposition

Hyra/mån	Hyra/år	Deposition
180	2 160	300 000
800	9 600	0

Hyresintäkterna är angivna exklusive moms.

(Ingen moms tillkommer på deposition)

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LILLA HOLM I KARLSKRONA

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna ska inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

Bostadsrättshavaren har möjlighet att årligen amortera ned sin andel av föreningens lån. Hur stor del av föreningslånet respektive lägenhet har framgår av lägenhetsförteckningen.

- C. Under gården, som är garagets tak finns ett garage med 43 platser. Boende kommer att erbjudas att erlägga en deposition om 300 000 kr för att erhålla en plats till en lägre hyra. Uthyrning av garageplatserna hanteras av ett av föreningen ägt garageaktiebolag. Eventuell deposition erläggs till föreningen medan månadshyran för platsen erläggs till garageaktiebolaget. Garageaktiebolaget erlägger årshyra till föreningen.
- D. I föreningen kommer det att finnas en bostadsrättslokal vilken kommer att användas som restaurang. Insatsen är beräknad till 2 968 000. Härutöver beräknas restaurangens del i föreningens lån uppgå till 4 000 000 kr. Utöver årsavgiften ska restaurangen erlägga amortering samt ränta för de 4 000 000 kr.
- E. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- F. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- G. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- H. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- I. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- J. 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.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LILLA HOLM I KARLSKRONA

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Karlskrona den 12 november 2020

Bostadsrättsföreningen Lilla Holm i Karlskrona

.....
Torsten Kai-Larsen

.....
Bitte Kai - Larsen

.....
Björn Isaksson

BILAGA 1 PROGROS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	1 018 666	1 004 850	994 700	984 550	974 400	964 250	954 100	943 950	933 800	923 650	913 500	862 750
Avskrivningar	1 538 307	1 538 307	1 538 307	1 538 307	1 538 307	1 538 307	1 538 307	1 538 307	1 538 307	1 538 307	1 538 307	1 538 307
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	1 519 102	1 549 484	1 580 474	1 612 083	1 644 325	1 677 211	1 710 756	1 744 971	1 779 870	1 815 468	1 851 777	2 044 511
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift												
Lokaler (1% på taxv)	86 790	88 526	90 296	92 102	93 944	95 823	97 740	99 694	101 688	103 722	105 797	80 776
Intäkter exkl årsavgifter												116 808
Ränta+amortering fr restaurang	136 000	138 720	141 494	144 324	147 211	150 155	153 158	156 221	159 346	162 533	165 783	183 038
Hyrer garage	303 280	309 346	315 533	321 843	328 280	334 846	341 543	348 373	355 341	362 448	369 697	408 175
Statlig f-skatt lokaler	49 050	50 031	51 032	52 052	53 093	54 155	55 238	56 343	57 470	58 619	59 792	66 015
Bredband/Tv, vidaredebitering	115 200	117 504	119 854	122 251	124 696	127 190	129 734	132 329	134 975	137 675	140 428	155 044
El, vidaredebitering	288 000	293 760	299 635	305 628	311 740	317 975	324 335	330 821	337 438	344 187	351 070	387 610
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	186 080	189 802	193 598	197 470	201 419	205 447	209 556	213 747	218 022	222 383	226 830	250 439
Amortering	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Extra buffert	441 940	441 940	441 940	441 940	441 940	441 940	441 940	441 940	441 940	441 940	441 940	441 940
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	3 061 048	3 065 241	3 073 460	3 082 046	3 091 007	3 100 351	3 110 084	3 120 215	3 130 751	3 141 702	3 153 074	3 297 342
Årsavgift kr/kvm/år	658	659	661	663	664	666	669	671	673	675	678	709
Underskott	- 652 227	- 648 505	- 644 709	- 640 837	- 636 888	- 632 860	- 628 751	- 624 560	- 620 285	- 615 924	- 611 477	- 587 868
Årsavgifter medlemmar	3 061 048	3 065 241	3 073 460	3 082 046	3 091 007	3 100 351	3 110 084	3 120 215	3 130 751	3 141 702	3 153 074	3 297 342
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, kommunal fastighetsskatt, avsättning underhåll och garagehyror										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	87 879 000	89 636 580	91 429 312	93 257 898	95 123 056	97 025 517	98 966 027	100 945 348	102 964 255	105 023 540	107 124 011	118 273 564
Föreningslån	70 000 000	69 300 000	68 600 000	67 900 000	67 200 000	66 500 000	65 800 000	65 100 000	64 400 000	63 700 000	63 000 000	59 500 000

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Avskrivning är beräknad på 0,8% av byggnadsvärdet. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet. Amortering av föreningslånet kommer att ske med 700 000 kr/år, av dessa år amorteras 80 000 kr/år av restaurangen.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt	658	675	677	679	681	683	685	687	690	692	695	726
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	658	828	828	829	829	830	830	831	832	832	833	858
2. Dagens räntenivå +2%	658	981	979	978	977	976	975	974	974	973	972	989
1. Dagens räntenivå - 1%	658	523	526	529	533	537	540	544	548	552	556	595
2. Dagens räntenivå - 2%	658	454	458	462	466	471	475	479	484	489	493	536
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	658	677	681	685	690	694	699	704	709	714	719	771
2. Dagens inflationsnivå +2%	658	679	685	692	698	705	713	721	729	737	746	823
1. Dagens inflationsnivå -1%	658	673	673	673	673	673	672	672	672	672	672	688
2. Dagens inflationsnivå -2%	658	671	669	667	665	662	660	658	656	653	651	653

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Ekonomisk plan Brf Lilla Holm i Karlskrona 2020-11-12

Unikt dokument-id:

d7abf524-6e78-4885-b063-5d823e9f

Dokumentets fingeravtryck:

**48ffe97ae9e28a8337eb828bde0d9336533115474c071f718f8bb8618de7bf6fcb
a8ab6dd219e558e127f53e372b9e07a86094e32455fc40f8c3e379acc0032e**

Undertecknare

 TK	Torsten Kai-Larsen E-post: torsten@sbuab.se Enhet: Safari 14.0 on Mac 10.14 (dator) IP nummer: 188.151.178.154 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : TORSTEN KAI-LARSEN (195511260118) Betrodd tidsstämpel: 2020-11-12 15:56:06 UTC
 BK	Bitte Kai-Larsen E-post: bitte@sbuab.se Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.1 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 94.234.38.213 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : BITTE KAI-LARSEN (195704022903) Betrodd tidsstämpel: 2020-11-12 15:59:19 UTC
 BI	Björn Isaksson Restate E-post: bjorn@restate.se Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 94.246.64.90 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : BJÖRN ISAKSSON (195212020175) Betrodd tidsstämpel: 2020-11-12 15:51:21 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2020-11-12 15:59:19 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Lilla Holm i Karlskrona*, organisationsnummer 769636-8682, digitalt daterad 2020-11-12 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2020-

Claes Mörk
Jur.kand.

Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl 2018-10-24
Registreringsbevis
Stadgar registrerade 2020-11-09
Fastighetsinformation
Protokoll föreningsstämma 2020-10-03
Beräkning av taxeringsvärdet
Ritningar och situationsplan
Bygglov 2018-10-08 samt startbesked 2019-06-26
Aktieöverlåtelseavtal 2019-07-12
Fastighetsöverlåtelseavtal 2019-07-12
Köpebrev 2019-07-12
Transportköp 2019-07-12
Entreprenadavtal JSB Construction AB, 2019-05-02
Bankoffert SEB 2020-11-04
Garantier och utfästelse Kilskrona AB, 2020-11-12

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Lilla Holm i Karlskrona Intyg

Unikt dokument-id:

f391fe67-d056-4f45-be3b-0a4aca5d

Dokumentets fingeravtryck:

59bbe0192ceba676dbd849c33b0b13248f2114b925c682abfef3b6b2a2a8b6d6
66c41ed3d2c2a0489318964c9ecc2ec1452ad91e0adcedd370b1c05d86fc0fb5

Undertecknare

 Anders Uby E-post: anders.uby@efin.se Enhet: Chrome 86.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 213.64.179.202 IP Plats: Södertälje, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : Anders Olof Uby (196305261130) Betrodd tidsstämpel: 2020-11-13 10:42:29 UTC
 Claes Mork E-post: claes.mork@cadmus.se Enhet: Chrome 86.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 46.230.214.86 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : Claes Gunnar Mörk (194312271317) Betrodd tidsstämpel: 2020-11-13 11:05:39 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2020-11-13 11:05:39 UTC

