

EKONOMISK PLAN FÖR**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIDSJÖGLÄNTAN**

Org.nr: 769631-4504

SUNDSVALL**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	6
D. Finansieringsplan	7
E. Löpande kostnader och intäkter	8
F. Nyckeltal	9
G. Lägenhetsredovisning.....	10
H. Ekonomisk prognos	11
I. Känslighetsanalys.....	12
J. Särskilda förutsättningar	13

Till Ekonomisk Plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Ekonomisk Plan Bostadsrättsföreningen Sidsjögläntan



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sidsjögläntan (org.nr 769631-4504), som registrerats hos Bolagsverket 2016-01-07, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begräsning i tiden. En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättades en Kostnadskalkyl 2016-06-15 av bostadsrättsföreningens styrelse. Samma dag intygsgavs Kostnadskalkylen.

Bostadsrättsföreningen uppför genom nyproduktion 44 bostadsrättslägenheter i 4 flerbostadshus. Därtill tillkommer 44 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar varav 24 carports. Därtill tillkommer fem gästparkeringar och fyra handikapp-platser.

Föreningen har förvärvat fastigheten Sidsjöhöjden 6 i Sundsvall genom förvärv av SHH Projekt nr 31 AB (559051-3346). Fastigheten har genom transport överförts till föreningen efter förvärvet. Föreningen äger således fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion.

Bygglov för bostadshusen erhöles 2016-06-28 och byggstarten ägde rum i mars 2017. Bygglovet för stödmur erhöles 2017-07-17. Byggprojektet genomförs med SHH Bostadsproduktion AB som totalentreprenör.

Under entreprenadtiden har erforderliga försäkringar tecknats.

Samtliga lägenheter är sålda med bindande förhandsavtal som tecknats med köpare. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i mars 2018. Inflyttningen beräknas ske i juni 2018 i två etapper.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2018.

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 övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat omkostnadsbelopp uppgår till 110mkr.

Inför upplåtelseerna av bostadsrätterna upprättades 2018-03-01 en ekonomisk plan som intygsgavs samma dag och därefter registrerades i bolagsverket 2018-03-07. För att rätta till smärre felaktigheter av redaktionell art har förevarande nya plan upprättats, vilken kommer att läggas till grund för upplåtelseerna.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Sundsvall Sidsjöhöjden 6
Kommun:	Sundsvall Kommun
Adress:	Hakon Ahlbergs väg 71, 73, 75, 77
Tomtareal:	12 659 kvm
Antal bostadshus:	4
Nybyggnadsår:	2018
Utformning av husen:	Flerfamiljshus i 4 våningar. Parkering, sophus, förråd och undercentral inom fastighetsområdet.
Antal bostadslägenheter:	44
Bostadsarea:	3 236 kvm
Parkering:	53 parkeringar inklusive besök/handikapplatser
Gällande detaljplan:	SIDSJÖ FD SJUKHUSOMRÅDE Detaljplan Akt: 2281K-DP-367 Status: Beslut Beslutsdatum: 2019-06-14 Senaste ändring: -- Laga kraft: 2011-06-16 Genomförande: 2011-06-17 - 2021-06-16 Berörd kommun: SUNDSVALL
Servitut:	Rättighetsbeteckning: 2281K-F-3759.1
Övrig information:	Bygglov beviljat, Dnr: ST 2016-000560 Bygglov stödmur beviljat, Dnr: ST 2017-000615 Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning

h

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet
Uppvärmning:	Fastigheten är ansluten till allmänna fjärrvärmenätet. Distribution från undercentral till termostaterade tilluftsdon
Sophus:	2 sophus finns på fastigheten
Undercentral/Förråd:	Värmeväxlare, cirkulationspumpar, automatik och reglerutrustning. Lägenhetsförråd i samtliga 2 RoK och 3 RoK. Externa förråd i separata förrådsbyggnader.
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Fastighetsmätare i elcentralen. Varje lägenhet har även en elcentral med egen mätare för hushållsel.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning för vardera lägenhet
TV/Tele/Data:	Fastigheten är ansluten till stadsnät. Medlemmarna ansvarar själva för upphandling av leverantör av Tv/Tele/Data-tjänster
Parkering:	Utvändiga p-platser (49 st) med motorvärmare. 24 av platserna har carport. Bilplatser hyrs ut separat för 250 kr/mån för utomhusparkering och 400 kr/mån för carport. Därtill tillkommer 4 handikapplatser.
Cykelställ:	Cykelställ placeras under skärmtak samt öppet
Post/tidningar:	Brevlådor placeras gemensamt enligt Postens anvisningar
Sophantering:	Sophus
Gård:	Gården består av asfalterade ytor, gröna ytor, träd, rabatter/häckar och lekutrustning



Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	4 våningar ovan mark utan källare
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Bärande väggar av betong. Bjälklag av betong. Takkonstruktion av trä
Fasadbehandling:	Puts
Yttertak:	Papptak
Balkonger:	Samtliga lägenheter på plan 1-3 har balkonger. Alla 3 RoK har även en indragen balkong om ca 12 kvm.
Uteplatser (nedre plan):	Lägenheter i entréplan har uteplatser om ca 22 kvm med beläggning av trätrall
Lägenhetsdörrar:	Dörrblad och karm med grå slät yta. Smygen på insidan är beklädd med gips (spacklas och målas jmf insida yttervägg)
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet

Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Parkett, hatthylla och målade väggar och tak
Kök och matplats:	Parkett, städskåp, spis och ugn, kyl- och frysskåp, diskmaskin, fläkt, skåp- och bänkinredningar, målade/fanerade luckor. Belysning och stänkskydd ovan diskbänk
WC/dusch/tvätt:	Kakel/klinker på golv och vägg, duschvägg, tvättställ, badrumsskåp, väggskåp, tvättmaskin, torktumlare, wc samt FTX-aggregat
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar
Övriga rum:	Parkett, målade väggar. En skjutdörrsgarderob per lägenhet



2018032002369

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	124 320 000
--	-------------

Beräknad anskaffningskostnad	124 320 000
-------------------------------------	--------------------

Skulle totalkostnaderna för entreprenaden öka ska köpeskillingen för aktierna i SHH Projekt nr 31 AB minska med motsvarande belopp enligt villkor i aktieöverlåtelseavtalet. Vice versa inträffar där som entreprenaden blir lägre. Tack vare denna prismekanism förändras inte den totala anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen.

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2018

Mark	5 400 000
Byggnad	35 000 000
Summa	40 400 000

D. FINANSIERINGSPLAN

	Belopp kronor	Ränta procent	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
Bindningstid 90 dagar	6 000 000	1,38%	82 800	30 000	112 800
Bindningstid 3 år	18 000 000	1,95%	351 000	90 000	441 000
Bindningstid 5 år	18 000 000	2,60%	468 000	90 000	558 000
Insatser	82 320 000				
Summa finansiering år 1	124 320 000		901 800	210 000	1 111 800

Lånevillkoren för lånen är baserade på en offert från Nordea daterad 2018-02-26, med ett tillägg om i genomsnitt ca 70 baspunkter som säkerhetsmarginal.

Amortering sker med 0,5% de första 5 åren, därefter med 1%. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad.

Säkerhet för lånen är inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.



E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<u>Kapitalkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader	279	901 800
Amortering	65	210 000
Avskrivningar*	340	1 101 800
Summa kapitalkostnader exkl avskrivningar	344	1 111 800

<u>Driftskostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar	10	32 360
Fastighetsförvaltning	25	80 900
Tillsyn och skötsel	25	80 900
Administration	20	64 720
Vattenförbrukning	30	97 080
Fastighetselförbrukning	20	64 720
Städning	10	32 360
Snöröjning	10	32 360
Värmeförbrukning	60	194 160
Reparationer	10	32 360
Grundavgift fibernät**	23	73 920
Styrelsearvoden	9	30 000
Fastighetsavgift	0	0
Driftreserv	10	32 360
Summa driftskostnader	262	848 200

Summa beräknade årliga kostnader år 1 enligt ovan, kronor **1 960 000**

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning 200 000

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	<u>Utbetalning år</u>
Räntekostnader	901 800
Amorteringar	210 000
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	200 000
Driftkostnader bostäder	848 200
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	2 160 000

* Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under 16 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet.

<u>Intäkter år 1, kr</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter	609	1 969 800
Övriga intäkter (markparkering 250 kr/plats/mån, carport 400 kr/plats/mån)		190 200
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1		2 160 000

**Grundavgift för fibernät från Servanet ingår i avgiften. Därefter kan respektive bostadsrättsinnehavare fritt upphandla tillgängliga tjänster, så som tv bredband, efter eget behov och önskemål.

F. NYCKELTAL

Nyckeltal	Kr/kvm BOA
Anskaffningskostnad	38 418
Insats	25 439
Beläning	12 979
Driftskostnader	262
Årsavgift	609
Kassaflöde/resultat vid årets utgång	62
Avsättning	62
Amortering	65
Hysesintäkter	59
Antal kvm boarea	3 236



G. LÄGENHETSREDOVISNING

Hus	Lgh. Nr	Antal RoK	Yta Kvm	Andel årsavgift %	Avgift Kr/år	Avgift Kr/mån	Insats Kr
1	1-1001	4	94	2,9048	56 752	4 729	2 395 000
1	1-1002	4	94	2,9048	56 752	4 729	2 495 000
1	1-1101	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 895 000
1	1-1102	2	55	1,6996	33 903	2 825	1 495 000
1	1-1103	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 925 000
1	1-1201	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 945 000
1	1-1202	2	55	1,6996	33 903	2 825	1 545 000
1	1-1203	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 975 000
1	1-1301	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 995 000
1	1-1302	2	55	1,6996	33 903	2 825	1 595 000
1	1-1303	3	76	2,3486	46 206	3 851	2 095 000
2	2-1001	4	94	2,9048	56 752	4 729	2 145 000
2	2-1002	4	94	2,9048	56 752	4 729	2 295 000
2	2-1101	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 645 000
2	2-1102	2	55	1,6996	33 903	2 825	1 295 000
2	2-1103	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 725 000
2	2-1201	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 745 000
2	2-1202	2	55	1,6996	33 903	2 825	1 395 000
2	2-1203	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 775 000
2	2-1301	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 795 000
2	2-1302	2	55	1,6996	33 903	2 825	1 445 000
2	2-1303	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 845 000
3	3-1001	4	94	2,9048	56 752	4 729	2 395 000
3	3-1002	4	94	2,9048	56 752	4 729	2 495 000
3	3-1101	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 895 000
3	3-1102	2	55	1,6996	33 903	2 825	1 495 000
3	3-1103	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 925 000
3	3-1201	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 945 000
3	3-1202	2	55	1,6996	33 903	2 825	1 545 000
3	3-1203	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 975 000
3	3-1301	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 995 000
3	3-1302	2	55	1,6996	33 903	2 825	1 595 000
3	3-1303	3	76	2,3486	46 206	3 851	2 095 000
4	4-1001	4	94	2,9048	56 752	4 729	2 295 000
4	4-1002	4	94	2,9048	56 752	4 729	2 395 000
4	4-1101	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 845 000
4	4-1102	2	55	1,6996	33 903	2 825	1 395 000
4	4-1103	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 875 000
4	4-1201	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 895 000
4	4-1202	2	55	1,6996	33 903	2 825	1 445 000
4	4-1203	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 925 000
4	4-1301	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 945 000
4	4-1302	2	55	1,6996	33 903	2 825	1 495 000
4	4-1303	3	76	2,3486	46 206	3 851	1 995 000
TOTAL			3 236	100,00	1 969 800	164 150	82 320 000

Föreningens årliga driftkostnader fördelas på andelstal baserat på årsavgifterna. Insatserna är baserade på lägenheternas läge och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

Ekonomisk Plan Bostadsrättsföreningen Sidsjögläntan

h

H. EKONOMISK PROGNOSE

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Summa kostnader	2 160 000	2 176 455	2 193 329	2 210 631	2 228 369	2 452 043	2 527 406	2 615 305
Kapitalkostnader								
Räntor, lån	901 800	897 291	892 782	888 273	883 764	874 746	829 656	784 566
Total amortering	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	420 000	420 000	420 000
Avskrivningar*	1 101 800	1 101 800	1 101 800	1 101 800	1 101 800	1 101 800	1 101 800	1 101 800
Driftskostnader	848 200	865 164	882 467	900 117	918 119	936 481	1 033 951	1 141 566
Avsättning för underhåll	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799	269 174
Ackumulerad avsättning	200 000	404 000	612 080	824 322	1 040 808	1 261 624	2 433 743	3 727 857
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	80 758
Summa intäkter	2 160 000	2 176 455	2 193 329	2 210 631	2 228 369	2 452 043	2 527 406	2 615 305
Årsavgifter	1 969 800	1 982 451	1 995 445	2 008 789	2 022 491	2 242 047	2 295 553	2 359 321
Övriga intäkter, p-platser	190 200	194 004	197 884	201 842	205 879	209 996	231 853	255 984
Ränteantagande, lån 1	1,38%	1,38%	1,38%	1,38%	1,38%	1,38%	1,38%	1,38%
Ränteantagande, lån 2	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%
Ränteantagande, lån 3	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Boföringsmässigt resultat	-1 111 800	-1 107 800	-1 103 720	-1 099 558	-1 095 314	-1 300 984	-1 278 001	-1 252 626
Kassaflöde/likviditet	200 000	404 000	612 080	824 322	1 040 808	1 261 624	2 433 743	3 727 857

*Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader.

2018032002375

2018032002375

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	609	613	617	621	625	693	709	729
Antagen räntenivå + 1%	739	742	746	751	755	823	839	859
Antagen räntenivå + 2%	868	872	876	880	885	952	969	989
Antagen räntenivå - 1%	479	483	487	491	495	563	580	599
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	609	613	617	621	625	693	709	729
Antagen inflationsnivå + 1%	609	615	622	629	636	707	743	785
Antagen inflationsnivå + 2%	609	618	628	638	648	723	779	850
Antagen inflationsnivå - 1 %	609	610	611	613	614	679	679	680

*Anpassning till amortering har ej skett

pu

h

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. En grundavgift för fibernät ingår i årsavgiften men abonnemang tecknas individuellt av bostadsrättshavarna.
4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna.
8. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadgar.

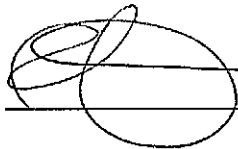
h

h

Stockholm den 14/3 2018

Bostadsrättsföreningen Sidsjögläntan

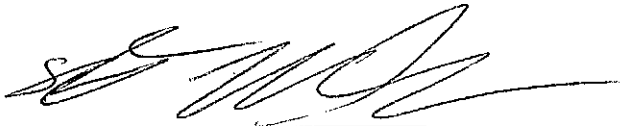
Undertecknat av samtliga styrelseledamöter



Anna-Karin Stöhre



Mikael Stabo



Joel Sandin Persson



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

Undertecknade, vilket för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsförening Sidsjögläntan, 769631-4504, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga uppgifter.

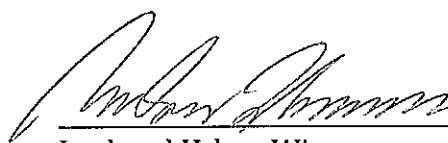
Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal den 1/3-2018 med kontrollansvarig Martin Lagerlind.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2018-03-16



Advokat Kjell Karlsson



Jur kand Urban Wiman

Bilaga till granskningsintyg daterat 2018-03-01 för bostadsrättsföreningen
Sidsjögläntan 769631-4504.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Kostnadskalkyl Bostadsrättsföreningen Sidsjögläntan (2016-05-15)
- 2 Registreringsbevis för Brf Sidsjögläntan (2017-08-04), SHH Projekt nr 31 AB (2017-08-22) och SHH Invest nr 31 AB (2017-08-25)
- 3 Stadgar (2017-08-04)
- 4 Fastighetsdatautdrag (2018-02-12)
- 5 Köpebrev (2016-04-22), Köpekontrakt (2016-04-22) och Transportköp (2016-06-20)
- 6 Situationsplan reviderad (2017-04-10)
- 7 Bygglov byggnad (2016-06-28), Bygglov stödmur (2017-07-17)
- 8 Bygglovshandling byggnad (2016-06-14), Bygglovshandling stödmur (2017-04-25)
- 9 Produktbeskrivning (2016-10-03)
- 10 Totalentreprenadkontrakt SHH Bostadsproduktion AB (2016-06-11), Entreprenadkontrakt NCC (2017-02-22), Kompletterande avtal (2017-04-22), Tidplan (2017-02-17)
- 11 Affärsförslag om långfristig finansiering med angivande av ränta (2018-02-26), kompletterande mail med amortering (2018-02-26)
- 12 Beräkning taxeringsvärde (2018-03-01)
- 13 Förteckning över köpare (odaterat) samt förhandsavtal med enskild köpare

mw

h