

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

Havsviken 1

769631-2169

Norrtälje kommun

Innehållsförteckning

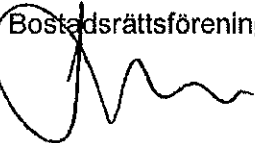
- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Föreningens anskaffningskostnad
- D. Finansiering, beräknade kostnader utbetalningar och intäkter
- E. Redovisning av lägenheterna
- F. Ekonomisk prognos
- G. Känslighetsanalys
- H. Särskilda förhållanden

Bilaga:

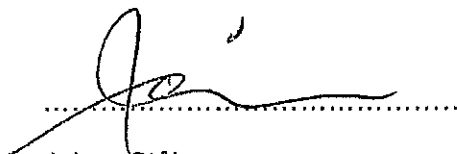
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Norrtälje den 10.Maj 2017

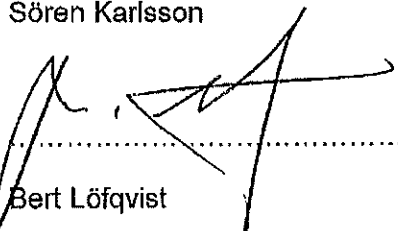
Bostadsrättsföreningen Havsviken 1



Sören Karlsson



Johan Stål



Bert Löfqvist

Registrerad av Bolagsverket 2017-06-01

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Havsviken 1, som registrerats av Bolagsverket 2015-11-19 med org. nr. 769631-2169, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen håller på att uppföra två bostadshus i fem resp. sex våningar med vind på fastigheten Östhammar 1:6 i Östhammar kommun. Husen kommer att inrymma totalt 33 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och tillstånd till upplåtelser erhållits av Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske under juni månad 2017 samt september månad 2017.

Fastigheten Östhammar 1:6 är införskaffad genom att föreningen i ett första steg förvärvat aktiebolaget Credentia Cirkusplatsen 2 AB (559036-7719) innehållande endast fastigheten. Därefter har bolaget överlåtit fastigheten till föreningen för bokfört värde innebärande att förenings skattemässiga anskaffningsvärde för fastigheten uppgår till 1 372 400 kronor och med en latent skatteskuld om 3 409 452 kronor. Bostadsföreningens sammanlagda förvärvskostnad för bolaget och fastigheten uppgår till 14 000 000 kronor.

Bostadsprojektet har upphandlats genom ett totalentreprenadkontrakt med Credentia AB. Credentia AB garanterar den totala entreprenadkostnaden, samt kommer att förvärva eventuella osålda lägenheter senast vid avräkningsdag med föreningen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köp av bolag med fastighet samt totalentreprenadkontrakt med ritningar och beskrivningar. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2017.

Insatsgarantiförsäkring kommer att tecknas. Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad när ansvaret för fastigheten övergår till föreningen.

Projektet finansieras genom Handelsbanken.

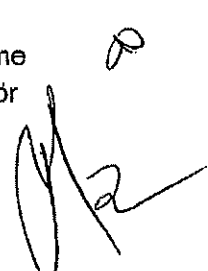


B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Östhammar 1:6, Östhammars kommun
Tomtarea:	4 160 m ² .
Adress:	Terrilörsgatan 3 och 4, 74231 Östhammar
Servitut:	Brf Havsviken kommer ingå servitutsavtal med Brf Sjösidan (org.nr. 769627-2181) avseende 6 p-platser samt rätt till in- och utfart.
Gemensamhetsanläggning:	Fastigheten kommer eventuellt att delta i gemensamhetsanläggning avseende körvägar samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.
Bostadsarea:	2 401 m ² .
Byggnadernas utformning:	Två flerbostadshus i fem resp. sex våningar samt vind. Husen är placerade så på tomten att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bygglov:	Beviljades 2016-03-23.

Byggnadsbeskrivning för projektet.

Grundläggning:	Betongplatta på mark på pålar
Stomme:	Stomme av betong med stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Utfackningspartier av träreglar med ytskikt av i huvudsak puts.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Mellanbjälklag:	Betong.
Balkonger:	Prefabricerade balkonger i betong med pinnaräcken och förberedelser för inglasning.
Tak:	Taktäckning med betongtakpannor alt. papp.
Mellันวäggar:	Gipsskivor på regelstomme. Väggar i våtrum utföres med för ändamålet godkända skivor.
Fönster & fönsterdörrar:	Träkarmar med aluminumbeklädd utsida eller likvärdigt.
Entrépartier:	Metallpartier som utrustas med portkod.
Värme:	Vattenburna radiatorer anslutna till fjärrvärme. Återvinning av värme från ventilationsluft via värmepump. Separat varmvattenmätning för lägenheterna.



- Ventilation: Mekanisk frånluft i kök och våtrum. Tilluft tas in bakom radiatorerna i lägenheterna.
- El: Samtliga eluttag ansluts till jordfelsbrytare. Hushållsel i respektive lägenhet mäts separat.
- TV, telefon & datorer: Lägenheterna förses med tv-, telefoni- och internetmöjligheter.
- Hissar: Varje trapphus utrustas med lindriven hiss
- Post: Posten levereras till postboxar i huvudentréer. Morgontidningen levereras till en tidningshållare utanför lägenhetsdörren.
- Varmvatten: Separat varmvattenmätning för lägenheterna.
- Förråd: Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd i på vinden. Barnvagns- och rullstolsförråd anordnas i entréplan hus A respektive på vinden hus B.
- Uteplatser: Förses med marksten.
- Sophantering: Kärll för hushållssopor anordnas i sophus på fastigheten.
- Parkering: Parkeringsplatser anordnas i carportar samt öppna parkeringsplatser på gården.

Kortfattad rumsbeskrivning av lägenheterna

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall	Mattlackerad ekparkett. Sockel av eklaserad furu	Målat vitt	Vitt grängat	Inredning och skåpsnickerier enligt ritning
Vardagsrum/ sovrum	Mattlackerad ekparkett. Sockel av eklaserad furu	Målat vitt	Vitt grängat	Inredning och skåpsnickerier enligt ritning. Fönsterbänkar
Kök	Mattlackerad ekparkett. Sockel av eklaserad furu	Målat vitt	Vitt grängat	Vitvaror, spishäll, inbygggnadsugn, mikrovågsugn och diskmaskin. Separat kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys enligt ritning. Spiskåpa. Skåpinredning enligt ritning med takanslutning. Bänkskivor i laminat, rostfri diskbänk och stänkskydd av kakel. Fönsterbänkar.
Bad/ tvätt	Klinker	Kakel	Målat vitt	Vitvaror, tvättmaskin och torktumlare enligt ritning. Väggskap och bänk ovan vitvaror. Kommod med handfat och spegelskåp med belysning. Duschskärm i glas. WC-stol. Beslag
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat vitt	Kommod med handfat och spegelskåp med belysning. Duschskärm i glas. WC-stol. Beslag
Klädkammare/ förråd	Mattlackerad ekparkett. Sockel av eklaserad furu	Målat vitt	Målat vitt	Hylla och klädstång i omfattning enligt ritning

Generellt: Entrédörr till lägenhet är av typ säkerhetsdörr. Innerdörrar är vita släta med vita foder. Fönsterbänkar av natursten. Rumshöjd 2,5 m.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Föreningens anskaffningskostnad.

Förvärv av aktier inkl. fastighet	14 000 000 kr
Totalentreprenad (inkl. 50 tkr för kassa vid tillträde)	79 800 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	93 800 000 kr

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde när ansvaret övergår till föreningen. Under entreprenadtiden är projektet försäkrat genom Credentia ABs entreprenadförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är beräknat till 32 000 tkr, värdeår 2017.

Statlig fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden. Kommunal fastighetsavgift utgår inte, enligt nu gällande regler, de första 15 åren efter fastställt värdeår.

D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar och intäkter.

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bind- ningstid	Not 1) Ränta ca %	Amort ca %	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med	9 966 667	50	2 år	2,37%	0,25%	236 210	24 917	261 127
säkerhet i fastigheten	9 966 667	50	5 år	2,89%	0,25%	288 037	24 917	312 954
	9 966 667	50	8 år	3,56%	0,25%	354 813	24 917	379 730
Summa	29 900 000					879 060	74 750	953 810
Insatser	63 900 000							
Summa finansiering	93 800 000							
Kapitalkostnader						879 060	74 750	953 810

Not 1) Ränteantagande vid kalkylens upprättande med beaktande av lån med olika bindningstider. Amortering beräknas ske enligt 50-årig serieplan.

I angivna räntesatser finns en marginal på 1,4 procentenheter jämfört med erhållen offert från handelsbanken med räntor per 2017-04-28. Denna marginal bör användas till extra amortering.

Föreningens driftskostnader

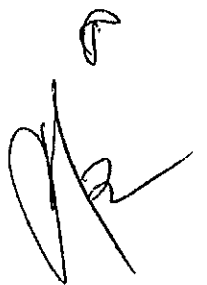
Beräknade driftskostnader	kronor
<u>Förvaltningskostnader</u>	
Ekonomisk förvaltning	40 500
Teknisk förvaltning	30 000
Styrelsearvoden inkl soc kostn	30 000
Revision	15 000
Fastighetsförsäkring	20 000
Övriga förvaltningskostnader	5 000
<u>Förbrukningskostnader</u>	
Uppvärmning	230 000
Vatten	85 000
El gemensam	30 000
Sophämtning	30 000
Snöröjning	30 000
Fiber	6 000
Övrigt	38 000
<u>Skötsel</u>	
Fastighetsskötsel	60 000
Städning	45 000
Service tekniska inst. inkl. hiss	10 000
Serviceavtal	7 000
Löpande underhåll	23 000
Gemensamhetsanläggning	0
Summa driftskostnader	734 500

Föreningens utbetalningar och avsättningar år 1

Räntekostnader	879 060
Amortering	74 750
Driftskostnader	734 500
Avsättning till yttre fond	144 060
Summa	1 832 370

Föreningens inbetalningar år 1

Årsavgifter	1 680 700
Årsavgifter varmvatten	72 035
Intäkter uthyrning p-platser	92 280
Summa	1 845 015



Avskrivning

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 120 år för byggnad.

Avskrivningsunderlaget är beräknat till 79 750 tkr motsvarande totalentreprenadkostnad exkl. likviditetsreserv 50 tkr

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Avskrivning byggnad	-665	-665	-665	-665	-665	-665	-665
Bokföringsmässigt resultat	-433	-409	-384	-358	-332	-304	-158

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på i ekonomisk prognos redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

E. Redovisning av lägenheterna.

Lgh	Lgh1)	Area2)	Årsavgift3)		Årsavgift4)		Månadsavgift5)	Insats	Andelstal
nr	typ	m²	kr /år	kr/månad	VV kr/år	VV kr/mån	kr/mån	kronor	%
A1001	2 rok	54	41 476,0	3 456	1 778,0	148	3 604	1 050 000 kr	2,46780%
A1002	2 rok	55	41 981,0	3 498	1 799,0	150	3 648	1 155 000 kr	2,49780%
A1003	3 rok	79	54 077,0	4 506	2 318,0	193	4 699	1 795 000 kr	3,21750%
A1101	4 rok	99	64 156,0	5 346	2 750,0	229	5 575	2 095 000 kr	3,81720%
A1102	2 rok	55	41 981,0	3 498	1 799,0	150	3 648	1 295 000 kr	2,49780%
A1103	3 rok	81	55 085,0	4 590	2 361,0	197	4 787	1 975 000 kr	3,27750%
A1201	4 rok	99	64 156,0	5 346	2 750,0	229	5 575	2 285 000 kr	3,81720%
A1202	2 rok	55	41 981,0	3 498	1 799,0	150	3 648	1 395 000 kr	2,49780%
A1203	3 rok	81	55 085,0	4 590	2 361,0	197	4 787	2 075 000 kr	3,27750%
A1301	4 rok	99	64 156,0	5 346	2 750,0	229	5 575	2 395 000 kr	3,81720%
A1302	2 rok	55	41 981,0	3 498	1 799,0	150	3 648	1 495 000 kr	2,49780%
A1303	3 rok	81	55 085,0	4 590	2 361,0	197	4 787	2 255 000 kr	3,27750%
A1401	4 rok	99	64 156,0	5 346	2 750,0	229	5 575	2 655 000 kr	3,81720%
A1402	2 rok	55	41 981,0	3 498	1 799,0	150	3 648	1 625 000 kr	2,49780%
A1403	3 rok	81	55 085,0	4 590	2 361,0	197	4 787	2 385 000 kr	3,27750%
A1501	4 rok	99	64 156,0	5 346	2 750,0	229	5 575	2 945 000 kr	3,81720%
A1502	2 rok	55	41 981,0	3 498	1 799,0	150	3 648	1 895 000 kr	2,49780%
A1503	3 rok	81	55 085,0	4 590	2 361,0	197	4 787	2 485 000 kr	3,27750%
B1001	2 rok	68	48 532,0	4 044	2 080,0	173	4 217	1 555 000 kr	2,88760%
B1002	2 rok	53	40 972,0	3 414	1 756,0	146	3 560	1 215 000 kr	2,43780%
B1003	2 rok	69	49 036,0	4 086	2 102,0	175	4 261	1 565 000 kr	2,91760%
B1101	3 rok	79	54 077,0	4 506	2 318,0	193	4 699	1 895 000 kr	3,21750%
B1102	2 rok	53	40 972,0	3 414	1 756,0	146	3 560	1 375 000 kr	2,43780%
B1103	3 rok	80	54 581,0	4 548	2 339,0	195	4 743	1 995 000 kr	3,24750%
B1201	3 rok	79	54 077,0	4 506	2 318,0	193	4 699	2 045 000 kr	3,21750%
B1202	2 rok	53	40 972,0	3 414	1 756,0	146	3 560	1 545 000 kr	2,43780%
B1203	3 rok	80	54 581,0	4 548	2 339,0	195	4 743	2 145 000 kr	3,24750%
B1301	3 rok	79	54 077,0	4 506	2 318,0	193	4 699	2 285 000 kr	3,21750%
B1302	2 rok	53	40 972,0	3 414	1 756,0	146	3 560	1 645 000 kr	2,43780%
B1303	3 rok	80	54 581,0	4 548	2 339,0	195	4 743	2 385 000 kr	3,24750%
B1401	3 rok	79	54 077,0	4 506	2 318,0	193	4 699	2 485 000 kr	3,21750%
B1402	2 rok	53	40 972,0	3 414	1 756,0	146	3 560	1 925 000 kr	2,43780%
B1403	3 rok	80	54 581,0	4 548	2 339,0	195	4 743	2 585 000 kr	3,24750%
Avrundn.			-4						0,0002%
S:a		2401	1 680 700		72 035		146 060	63 900 000	100,0000%

1

1) "Lgh-typ" anger antal rum och kök.

2) "Area" anger bostadens area avrundat till hel kvadratmeter

3) Årsavgift exkl. preliminär debitering av varmvatten.

4) Årsavgift preliminär debitering av varmvatten. Slutlig fakturering av kostnaden sker enligt beslut av styrelsen en eller flera gånger per år.

5) Månadsavgift inkl. preliminär debitering av varmvatten.

F. Ekonomisk prognos

2017053106533

Antaganden:

Höjning årsavgift per år	2%
Höjning hyror per år	2%
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
----	------	------	------	------	------	------	-------

Utbetalningar

(exkl avsättning till yttre fond)

Räntor	Not 5)	879	877	874	872	869	866	847
Amortering		75	81	88	95	103	111	165
Driftskostnader		735	749	764	779	795	811	895
Fastighetsskatt garage		0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar		1 688	1 707	1 726	1 746	1 767	1 788	1 907

Inbetalningar

Årsavgifter	Not 6)	1 753	1 788	1 824	1 860	1 897	1 935	2 137
Årsavgifter	(kr/m ²)	730	745	759	775	790	806	890
Intäkt parkering inkl moms		92	94	96	98	100	102	112
Summa inbetalningar		1 845	1 882	1 920	1 958	1 997	2 037	2 249

Årets överskott		157	175	193	212	230	249	342
------------------------	--	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Föreningens kassa

Ingående saldo		50						
Kassabehållning		207	382	575	787	1 017	1 266	2 790

Avsättning till fond		144	147	150	153	156	159	176
Ackumulerad yttre fond		144	291	441	594	750	909	1 753

Årets netto efter avsättning till yttre fond		13	28	43	59	74	90	166
---	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Not 5) Räntekostnaden är redovisad utan beaktande av någon ränteförändring under prognosperioden.

Not 6) Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning inkl. preliminär årsavgift för varmvatten. Årlig höjning av årsavgiften är beräknad till 2 %.

G. Känslighetsanalys

Räntescenarios

Snittränta i prognosen ca
2,94%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	605	730	855
2	620	745	869
3	636	759	883
4	651	775	898
5	667	790	913
6	683	806	929
11	770	890	1 010

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	730	730	730
2	741	745	748
3	752	759	767
4	763	775	786
5	775	790	806
6	787	806	826
11	848	890	936

H. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall betala insats och årsavgift. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgiften till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.

Följande avtal/kostnad tillkommer utöver årsavgiften:

- Avtal för leverans av el till hushållet.
- Bredband, TV och telefoni abonnemang (öppen fiber)
- Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och ev. tillhörande uteplats/mark i gott skick.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 10 maj 2017 för bostadsrättsföreningen Havsviken 1, org. nr: 769631-2169.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

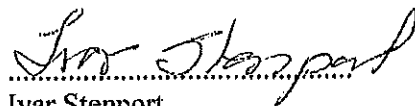
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

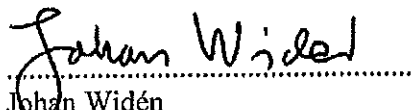
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 11 maj 2017



Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm



Johan Widén
Civ.ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-05-11 för Brf Havsviken 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-11-19
2. Registreringsbevis	2016-05-23
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-05-18
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-05-18
5. Kreditoffert Handelsbanken	2017-04-28
6. Bekräftelse	2017-05-08
7. Utdrag från fastighetsregistret	2017-04-26
8. Beräkning av taxeringsvärde	2017-04-12
9. Avtal nätanslutning	2017-05-05
10. Bostadsfakta	2015-09-15
11. Beräkning av parkeringsintäkter	odaterad
12. Mark och exploateringsavtal	2013-06-18
13. Likvidavräkning	2016-06-10
14. Avtal	2016-05-18
15. Revers	2016-06-10
16. Likvidavräkning	2016-06-10
17. Styrelseprotokoll	2016-05-18
18. Underrättelse av lägenhetsnummer	2017-04-12

ju