

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen i Strömstad, org. nr 769634–3891 som har sitt säte i Strömstad kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att genom ombyggnation uppföra totalt 37 lägenheter. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras. Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningens blivande medlemmar.

Uppgifterna i ekonomiska planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Byggnadsprojektet genomförs genom en totalentreprenad av Skanska Sverige AB

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under slutet av augusti 2019. Inflyttning sker under september 2019.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Strömstad Torsken 7
Adresser	Södra Bergsgatan 1A & 3A, Västra Klevgatan 4, 452 30 Strömstad.
Fastigheternas areal	ca 1223 m ²
Bostadsarea ca	2 815 m ²
Lokalarea ca	20 m ²
Total area ca	2 835 m ²
Byggnadernas utformning	Flerbostadshus om 6 våningsplan. Garage i källaren (plan 1) och bostäder i övriga 5 våningsplan inklusive vind.
Byggnadsår	1983.
Ombyggnadsår	2018–2019.
Gällande planbestämmelser	Stadsplan: Kv Torsken 1988-03-21. Akt 1486-P88/5. Ändring av detaljplan: För kvarteret torsken 2017-09-14. Akt 1486-P183.
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få ett sammanlagt taxeringsvärde om ca 55 580 000 kr varav 47 140 000 kr avser byggnadsvärde. (Beräknad via SKV:s förenklad taxering 2019).
Typkod	Fastigheten kommer att erhålla typkod 320 (bostäder).
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.
Övrigt	Fastigheten är friköpta.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Mark	Gemensam gård med stensättning, gångbana av sten eller asfalt.
Övrigt	Förråd i källarplan, soprum, cykel- och barnvagnsförråd och garageplats för 37 st bilar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källare, grundlagt på berg.
Stomme	Betong/stål.
Fasader	Putsat tegel.
Bjälklag	Betong.
Yttertak & Innertak	Bandtäckt plåt. Gips, inbyggd del betong.
Fönster	3-glas fönster Trä/aluminium.
Balkong/Terrass	Balkonger och terrasser i betong.
Uppvärmningssystem	Värmepumpar, vattenburet system.
Hiss	Finns, 2 st.
Trapphus	Nya – betong och kalksten. Befintliga – betong och cementmosaik.
Dörrar	Entrédörrar i ek.
Ventilation	FTX.
VA-anslutning	Fastigheten är ansluten kommunala nätet.
El-anslutning	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät. Nätleverantör Ellevio.
Fiber/TV	Fiber via StrömstaNet.
Sophantering	Via Strömstads kommun. Soprum finns på plan 1.

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Parkett	Målat
Hall	Klinker	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Kyl/frys, spishäll, ugn, spisfläkt, diskmaskin, mikrovågsugn och skåpinredning.	
Utrustning i bad-/duschrum	Dusch, tvättställ, badkar, wc-stol, tvättmaskin och torktumlare.	

Se separat rumsbeskrivning för mer detaljerad information.

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen i Strömstad är slutligt känd och uppgår till en summa om 159 700 000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden. Vidare ingår en fond på 100 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet och oförutsedda kostnader.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskillning	159 700 000 kr
Fond	100 000 kr
Totalt	159 800 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Som säkerhet för lånen lämnas pant i fastigheten.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	13 830 000 kr	1,84%	254 472 kr	138 300 kr	3-mån
Lån	13 830 000 kr	1,90%	262 770 kr	138 300 kr	2 år
Lån	13 830 000 kr	2,05%	283 515 kr	138 300 kr	5 år
Summa lån	41 490 000 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	118 310 000 kr				
Totalt	159 800 000 kr		800 757 kr	414 900 kr	

*Rak amortering om 1%

Ho

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Kapitalkostnader och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder komponentavskrivning K3 av byggnadsvärdet vilket ger en beräknad årlig avskrivning om ca 1 918 861 kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för årsavgifterna.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 279 kr/m² och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15 för lägenheterna. För lokaler/garage utgår fastighetsskatt på 1% av taxeringsvärdet.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	1 215 657 kr	429 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	90 000 kr	32 kr
Ekonomisk förvaltning	70 000 kr	25 kr
Styrelse och revisor	25 000 kr	9 kr
Fastighetsskötsel/städning	135 000 kr	48 kr
Försäkring	52 000 kr	18 kr
Renhållning/soppantering	50 000 kr	18 kr
Vatten/avlopp/el	110 000 kr	39 kr
Värme bostäder/lokaler	210 000 kr	74 kr
Övrigt	37 000 kr	13 kr
Summa	779 000 kr	275 kr
Vägförening/ G:a	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	21 800 kr	8 kr
Yttre fond	126 000 kr	44 kr
Totalt	2 142 457 kr	756 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	1 799 639 kr
Hysesintäkter*	286 516 kr
Hysesintäkter**	56 302 kr
Totalt	2 142 457 kr

*Avser 37 garageplatser som hyrs ut till Q-park som debiteras av Brf om 589 kr/månad och plats. Avser även lokal om 20 kvm.

**Avser utdebitering av varmvatten med 20 kr/kvm/år.

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 37 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

Lgh-nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Area* ca (m2)	And.tal** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
301	3	4	rok	101	3,47%	3 495 000	62 450	5 204
302	3	1	rok	46	1,78%	1 495 000	31 964	2 664
303	3	1	rok	48	1,84%	1 695 000	33 072	2 756
304	3	3	rok	88	3,07%	3 095 000	55 244	4 604
305	3	3	rok	96,5	3,33%	3 395 000	59 955	4 996
306	3	2	rok	72	2,58%	2 295 000	46 375	3 865
307	3	2	rok	77,5	2,75%	1 995 000	49 424	4 119
406	4	3	rok	73,7	2,63%	3 295 000	47 318	3 943
407	4	1	rok	45,9	1,77%	1 595 000	31 908	2 659
408	4	1	rok	48,3	1,85%	1 795 000	33 239	2 770
401	4	3	rok	87,7	3,06%	3 195 000	55 078	4 590
402	4	3	rok	96,5	3,33%	3 495 000	59 955	4 996
403	4	2	rok	72	2,58%	2 995 000	46 375	3 865
404	4	2	rok	64,6	2,35%	2 395 000	42 274	3 523
405	4	4	rok	87	3,04%	3 495 000	54 690	4 557
505	5+6	5	rok	214	6,95%	15 190 000	125 084	10 424
501	5	3	rok	78,9	2,79%	3 995 000	50 200	4 183
502	5	3	rok	87,1	3,04%	4 495 000	54 745	4 562
503	5	4	rok	112,9	3,84%	5 495 000	69 046	5 754
504	5	2	rok	57	2,11%	2 995 000	38 061	3 172
603	6	2	rok	69,2	2,49%	3 295 000	44 823	3 735
602	6	3	rok	86,3	3,02%	4 995 000	54 302	4 525
601	6	4	rok	121	4,09%	5 995 000	73 535	6 128
202	2	1	rokv	35	1,44%	1 295 000	25 867	2 156
203	2	1	rokv	40	1,59%	1 395 000	28 638	2 387
204	2	1	rok	17	0,88%	995 000	15 890	1 324
205	2	2	rok	52	1,96%	1 495 000	35 290	2 941
308	3	3	rok	78	2,76%	2 695 000	49 701	4 142
309	3	3	rok	78	2,76%	2 595 000	49 701	4 142
409	4	3	rok	78	2,76%	3 395 000	49 701	4 142
410	4	3	rok	78	2,76%	2 995 000	49 701	4 142
507	5	5	rok	126	4,24%	6 995 000	76 307	6 359
201	2	1	rok	40	1,59%	1 195 000	28 638	2 387
206	2	1	rok	53	1,99%	1 595 000	35 844	2 987

*Ytmätning enligt gällande mätregler SS 21054:2009

**Beräknat på en basfaktor om 35 kvm med en marginaliseringseffekt om 75%.

Redovisning av lägenheter fortsättning.

Lgh-nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Area* ca (m ²)	And.tal** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
207	2	1	rok	63	2,30%	1 495 000	41 387	3 449
208	2	2	rok	78	2,76%	1 995 000	49 701	4 142
209	2	2	rok	68	2,45%	1 995 000	44 158	3 680
Totalt lgh				2815,1	100,00%	118 310 000	1 799 639	149 970

*Ytmätning enligt gällande mätregler SS 21054:2009

**Beräknat på en basfaktor om 35 kvm med en marginaliseringseffekt om 75%.

8. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea (BOA) samt lokalarea (LOA).

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde BTA*	46 971 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	42 027 kr
3. Lån per kvm	14 634 kr
4. Årsavgift	639 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	20 kr
6. Driftskostnader	275 kr
7. Hyresintäkter	121 kr
8. Kassaflöde	635 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	721 kr

*Beräknat på BOA + LOA multiplicerat med 1,2.

9. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar. Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Likviditetsprognos (kr)	1	2	3	4	5	6	10	11	16
År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2029	2030	2035
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter									
Årsavgifter	1 799 639	1 835 632	1 872 344	1 909 791	1 947 987	1 986 947	2 150 735	2 193 750	2 422 077
Övriga intäkter	342 818	349 674	356 668	363 801	371 077	378 499	409 699	417 893	461 388
Summa	2 142 457	2 185 306	2 229 012	2 273 593	2 319 064	2 365 446	2 560 434	2 611 643	2 883 465
Drift/underhållskostnader									
Drift/uh	779 000	794 580	810 472	826 681	843 215	860 079	930 977	949 597	1 048 431
Samfällighet	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	21 800	22 236	22 681	23 134	23 597	24 069	26 053	26 574	128 084
Summa	800 800	816 816	833 152	849 815	866 812	884 148	957 030	976 171	1 176 516
Finansiella utgifter									
Låneräntor	800 757	792 749	784 742	776 734	768 727	760 719	728 689	720 681	680 643
Amorteringar	414 900	414 900	414 900	414 900	414 900	414 900	414 900	414 900	414 900
Summa	1 215 657	1 207 649	1 199 642	1 191 634	1 183 627	1 175 619	1 143 589	1 135 581	1 095 543
Ingående kassa	100 000								
Förvaltningsnetto	126 000	160 841	196 218	232 143	268 626	305 679	459 815	499 891	611 406
Likviditet	226 000	386 841	583 059	815 202	1 083 828	1 389 506	2 994 540	3 494 432	6 519 180

Resultatprognos									
Rörelseintäkter	2 142 457	2 185 306	2 229 012	2 273 593	2 319 064	2 365 446	2 560 434	2 611 643	2 883 465
Rörelsekostnader exkl. avskrivning	800 800	816 816	833 152	849 815	866 812	884 148	957 030	976 171	1 176 516
Avskrivningar*	1 918 861	1 918 861	1 918 861	1 918 861	1 918 861	1 918 861	1 918 861	1 918 861	1 918 861
Räntekostnader	800 757	792 749	784 742	776 734	768 727	760 719	728 689	720 681	680 643
Resultat	-1 377 961	-1 343 120	-1 307 743	-1 271 818	-1 235 335	-1 198 282	-1 044 146	-1 004 070	-892 555

*Avser komponentavskrivning av byggnadsvärdet.

10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2029	2030	2035
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	329	339	349	360	371	382	430	442	513
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	432	429	426	423	420	418	406	403	389
Övriga intäkter	122	125	129	133	137	141	159	164	190
Avgift	639	643	646	650	654	658	677	682	712

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2029	2030	2035
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	329	336	343	349	356	363	393	401	443
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	579	575	571	566	562	558	540	536	514
Övriga intäkter	122	124	127	129	132	134	146	148	164
Avgift	787	786	786	786	786	787	788	789	794

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.
Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirkauppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Strömstad 190625


/ Petter Orvelin /


/ Johan Orvelin /


/ Fredrik Orvelin /

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen i Strömstad, org.nr. 769634-3891, i Strömstads kommun, undertecknad 2019-06-25, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

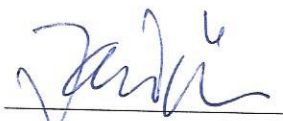
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Fastigheten har inte besökts då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivarna har båda ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 190625
Ekonomisk plan daterad 190625
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 190604
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 170330
Utdrag ur fastighetsregistret, 190625
Taxeringsvärdeberäkning, 190611
Aktieöverlåtelseavtal, 180902
Samarbetsavtal, Skanska Sverige AB, 171128
Entreprenadbeställning, Skanska Sverige AB, 180423
Sammanställning Utvecklingskostnader Brf. Södra Hamnen i Strömstad, 180427
Bygglov, Strömstads kommun, 181208
Ritningar, 180209, 180502
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Orvelin Fastigheter AB, 190625
Garanti osålda lägenheter, Orvelin Fastigheter AB, 190625
Hyresgaranti garage och lokal, Orvelin Fastigheter AB, 190625
Utlåtande kontrollansvarig, 190627
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsbyrån,
Försäkringsoffert, IF, 190523
Förvaltningsoffert, Utkast förvaltningsavtal, Riksbyggen.
Ränteoffert, SEB, 190610
Stämmoprotokoll, 190625

Växjö 2019-08-13



Jan Äglöv
Äglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Växjö 2019-08-13



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.