

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Strömsbroterrassen

Org. nr. 769637-3039



EKONOMISK PLAN FÖR BRF STRÖMSBROTERRASSEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	6
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.	7
8.1. NYCKELTAL	8
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
10. INTYG	10

Bilaga

- 1 Ekonomisk prognos
- 2 Känslighetsanalys

EKONOMISK PLAN FÖR BRF STRÖMSBROTERRASSEN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Strömsbroterrassen med org.nr 769637-3039, som registrerats hos Bolagsverket den 2019-03-08, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. 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 planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

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

Bygglov är ej beviljat, bebyggelsen är enligt gällande detaljplan. Bygglov beräknas erhållas Q3.

Finansieras av Handelsbanken.

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:	del av Fredriksskans 2:10 och 2:1 ("Fastigheten")
Kommun:	Gävle
Adress:	Sekatörsslingan och Trädgårdsmästarevägen
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	ca 8 314 kvm

1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	2020
Typ av hus:	27 radhus och 8 fristående hus
Boarea:	4 320 kvm
Antal lägenheter:	35 lägenheter
Förråd:	Varje lägenhet har ett kallförråd om ca 8 kvm
Grund:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Liggande träpanel
Yttertak:	Takpapp
Fönster:	3-glas fönster
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Golvvärme på båda planen.
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
Detaljplan:	Fredriksskans 2:10 mfl Wennbergs Handelsträdgårdar
Servitut:	Ej fastställt, kan ev bildas
Gemensamhetsanl:	Ej fastställt, kommer ev att bildas avseende kvartersmark och interngator

EKONOMISK PLAN FÖR BRF STRÖMSBROTERRASSEN

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

35 bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8.

27 radhuslägenheter à 120 kvm	3 240 kvm
8 fristående hus à 135 kvm	1 080 kvm
Totalt	<hr/> 4 320 kvm

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken med nyttjanderätt, enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning:	Modern skåpinredning, rostfri diskbänk, integrerad diskmaskin, induktionshäll, integrerad kyl, integrerad frys. Golv belagda med kakel/parkett.
Badrum entréplan:	Tvättställ, wc, dusch, frånluftsvärmepump och tvättpelare. Golv belagda med klinker, målade tak och väggar klädda med kakel.
Badrum övre plan:	Tvättställ, wc och badkar. Golv belagda med klinker, målade tak och väggar klädda med kakel.
Sovrum:	Målade väggar och tak. Trägol. Inga garderober.
Vardagsrum:	Målade väggar och tak. Trägol.
Entré:	Klinkergolv

1.4 Gemensamma anordningar mm

Föreningen kommer, när lantmäteriförrättningen är klar, att ev ingå i en gemensamhetsanläggning avseende internator och kvartersmark.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras med en styrelseansvarsförsäkring.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF STRÖMSBROTERRASSEN

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2019-2021, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark, kr	13 125 000	0	13 125 000
Byggnad, kr	42 882 000	0	42 882 000
Totalt, kr	56 007 000	0	56 007 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus, typkod 230, med värdeår 2019. På grund av att byggnaderna är nyproducerade, kommer Fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under andra kvartalet år 2021. Bostäderna beräknas att börja upplåtas med bostadsrätt från och med andra kvartalet år 2020.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger del av fastigheten Fredriksskans 2:17 i Gävle kommun. Bostadsrättsföreningen kommer sedan att förvärva Fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts 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.

Köpeskilling fastighet och aktier *	62 231 270 kr
Entreprenadkostnad **	88 577 500 kr
Lagfartkostnad	135 855 kr
Pantbrevskostnad	1 080 375 kr
Summa uppförandekostnad	152 025 000 kr
Dispositionsfond	25 000 kr
Summa att finansiera	152 050 000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 9 002 000 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

EKONOMISK PLAN FÖR BRF STRÖMSBROTERRASSEN

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 152 050 000 kronor, i en garantiutfästelse från Strömsbro Trädgårdar Etapp Holding AB (org.nr 559144-9995). Strömsbro Trädgårdar Etapp Holding 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, kommer att lånefinansieras vilket eventuellt 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 nya lån *	54 000 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	98 050 000 kr
Summa finansiering	152 050 000 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastighet med bästa rätt

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera lånet med en 1 % per år.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF STRÖMSBROTERRASSEN

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på Fastighetens uppskattade 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 1%, av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *		1 134 000 kr
Amorteringar		540 000 kr
Driftkostnader **		270 300 kr
Administration	65 000 kr	
Försäkring	68 000 kr	
Löpande underhåll	60 000 kr	
Arvode inkl sociala avgifter	45 000 kr	
Oförutsett och GA-drift	32 300 kr	
Kommunal fastighetsavgift ***		0 kr
Avsättning till reparationsfond ****		172 800 kr
Summa kostnader		<u>2 117 100 kr</u>

* föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider, med att räntan inte överstiger 2,1%.

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

*** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

**** enligt §47 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter *	2 117 100 kr
	<u>2 117 100 kr</u>

* kostnad för uppvärmning, vatten, hushållsel, sophämtning, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej

EKONOMISK PLAN FÖR BRF STRÖMSBROTERRASSEN

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhetsnr	Hustyp	Area, m ²	Andelstal i %	Insats, kr	Upplåtelseavgift, kr	Insats+upplåtelseavgift, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift kr per månad
25	Radhus	120	2,8312%	2 120 000	530 000	2 650 000	59 940	4 995
26	Radhus	120	2,8312%	2 060 000	515 000	2 575 000	59 940	4 995
27	Radhus	120	2,8312%	2 040 000	510 000	2 550 000	59 940	4 995
28	Radhus	120	2,8312%	2 060 000	515 000	2 575 000	59 940	4 995
29	Radhus	120	2,8312%	2 100 000	525 000	2 625 000	59 940	4 995
30	Radhus	120	2,8312%	2 100 000	525 000	2 625 000	59 940	4 995
31	Radhus	120	2,8312%	2 060 000	515 000	2 575 000	59 940	4 995
32	Radhus	120	2,8312%	2 040 000	510 000	2 550 000	59 940	4 995
33	Radhus	120	2,8312%	2 060 000	515 000	2 575 000	59 940	4 995
34	Radhus	120	2,8312%	2 100 000	525 000	2 625 000	59 940	4 995
35	Radhus	120	2,8312%	2 100 000	525 000	2 625 000	59 940	4 995
36	Radhus	120	2,8312%	2 060 000	515 000	2 575 000	59 940	4 995
37	Radhus	120	2,8312%	2 040 000	510 000	2 550 000	59 940	4 995
38	Radhus	120	2,8312%	2 060 000	515 000	2 575 000	59 940	4 995
39	Radhus	120	2,8312%	2 156 000	539 000	2 695 000	59 940	4 995
40	Radhus	120	2,8312%	2 200 000	550 000	2 750 000	59 940	4 995
41	Radhus	120	2,8312%	2 180 000	545 000	2 725 000	59 940	4 995
42	Radhus	120	2,8312%	2 180 000	545 000	2 725 000	59 940	4 995
43	Radhus	120	2,8312%	2 220 000	555 000	2 775 000	59 940	4 995
44	Radhus	120	2,8312%	2 236 000	559 000	2 795 000	59 940	4 995
45	Radhus	120	2,8312%	2 200 000	550 000	2 750 000	59 940	4 995
46	Radhus	120	2,8312%	2 200 000	550 000	2 750 000	59 940	4 995
47	Radhus	120	2,8312%	2 236 000	559 000	2 795 000	59 940	4 995
48	Radhus	120	2,8312%	2 236 000	559 000	2 795 000	59 940	4 995
49	Radhus	120	2,8312%	2 200 000	550 000	2 750 000	59 940	4 995
50	Radhus	120	2,8312%	2 200 000	550 000	2 750 000	59 940	4 995
51	Radhus	120	2,8312%	2 236 000	559 000	2 795 000	59 940	4 995
52	Friliggande	135	2,9446%	2 620 000	655 000	3 275 000	62 340	5 195
53	Friliggande	135	2,9446%	2 620 000	655 000	3 275 000	62 340	5 195
54	Friliggande	135	2,9446%	2 600 000	650 000	3 250 000	62 340	5 195
55	Friliggande	135	2,9446%	2 600 000	650 000	3 250 000	62 340	5 195
56	Friliggande	135	2,9446%	2 580 000	645 000	3 225 000	62 340	5 195
57	Friliggande	135	2,9446%	2 580 000	645 000	3 225 000	62 340	5 195
58	Friliggande	135	2,9446%	2 580 000	645 000	3 225 000	62 340	5 195
59	Friliggande	135	2,9446%	2 580 000	645 000	3 225 000	62 340	5 195
Summa		4 320		78 440 000	19 610 000	98 050 000	2 117 100	

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, hushållsel, sophämtning, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften. Varje lägenhet kommer att ha en egen vattenmätare vilket gör att bostadsrättshavaren kommer att bekosta vattnet efter den egna förbrukningen. Vattenförbrukningen kommer att faktureras från Gemensamhetsanläggningen till de boende. Kostnad för hushållsel och hemförsäkring kan variera beroende på vad för abonnemang/försäkring man väljer att teckna samt vilken elförbrukning medlemmen har.

Uppskattade kostnader i snitt som ligger utanför årsavgiften:

Värmekostnad	650 kr/mån
Vattenkostnad	340 kr/mån
Renhållning	190 kr/mån
Hushållsel	350 kr/mån
Försäkring	250 kr/mån
Internet	150 kr/mån

EKONOMISK PLAN FÖR BRF STRÖMSBROTERRASSEN

8.1 Nyckeltal *

Anskaffningskostnad	35 197 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	22 697 kr/kvm
Belåning	12 500 kr/kvm
Årsavgift	490 kr/kvm
Driftkostnad	63 kr/kvm
Amortering	125 kr/kvm
Reparationsfond	40 kr/kvm
Avskrivning	205 kr/kvm
Kassaflöde	40 kr/kvm

*beräknat på sammanlagd bostadsarea

EKONOMISK PLAN FÖR BRF STRÖMSBROTERRASSEN

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kommer att uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall 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.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning 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.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2.
- G. Upplåtelseavtalen villkors med att bygglov beviljas.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Gävle 2020-04-14

Bostadsrättsföreningen Strömsbroterrassen

.....
Anders Berg

.....
Per Johansson

.....
Björn Isaksson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Strömsbroterrassen med organisationsnummer 769637-3039, daterad 2020-04-14 och får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och avser en bedömning av en beräknad kostnad. De faktiska uppgifter som har lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt Bilaga 1 genomgått. Vi har inte besökt fastigheten då vi har haft tillgång till bra underlag, varför ett platsbesök inte har bedömts nödvändigt.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

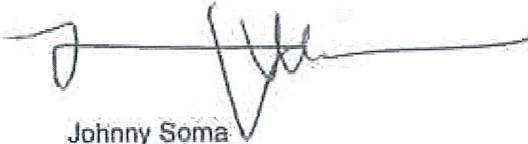
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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 upprättas av styrelsen.

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

Undertecknade intygsgivare omfattas av en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-04-30



Johnny Soma

Stockholm 2020-04-30



Sanharib Safar

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

Bilaga 1 – Vid granskningen tillgängliga handlingar:

- Ekonomisk plan undertecknad av styrelsen 2020-04-14
- Registreringsbevis Brf Strömsbroterrassen 2020-03-20
- Föreningens stadgar, registrerade av Bolagsverket 2020-03-20
- Entreprenadavtal mellan Bostadsrättsföreningen Strömsbroterrassen och PANGHUS AB 2020-04-20
- Arkitekturritningar, Waldemarson Arkitekter 2020-04-17
- Aktieöverlåtelseavtal Panghus Bönsta 2 AB unä till Strömsbro Trädgårdar Etapp Holding AB - Bostadsrättsföreningen Strömsbroterrassen 2020-04-20
- Köpekontrakt fastighet, Panghus Gävle AB – Avstampet Aug 721 AB, unä till Strömsbro Trädgårdar Etapp 2AB
- Ränteoffert, Handelsbanken 2020-04-22
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets beräkningsverktyg
- Bild från pågående markarbeten
- Garanti och Utfästelse 2020-04-20

