

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SANNAKAJEN 2 I KRISTINEHAMN (769637-0035) KRISTINEHAMNS KOMMUN

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förutsättningar

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sannakajen 2 i Kristinehamn har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen består endast av bostäder, och är därmed klassificerad som äkta privatbostadsföretag.

Föreningen äger fastigheten Alligatorn 20

Fastigheten bebyggs med 2 st radhus om totalt 16 lägenheter vilka därvid upplåts som bostadsrätter

Byggnationen är påbörjad och bygglov är beviljat i juni 2019

Byggprojektet genomförs med Widén & Eriksson Bygg AB som totalentreprenör enligt ABT06 till ett fast arvode enligt punkt C nedan.

Den slutliga kostnaden är känd och fastställd till 43.570.000 kr

Under byggtiden kommer fastigheten att vara försäkrad genom entreprenören.

Efter tillträde avser Föreningen hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

Respektive Bostadsrättsägare ska teckna egen Hemförsäkring.

Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i augusti 2020. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärde. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Försäljningen påbörjades kvartal 4 2018

PEB

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske under november 2020.

Inflyttning beräknas fjärde kvartalet 2020

Garanti för återbetalning av förskott enl 5 kap. 5§ Bostadsrättslagen (1991:614) är ställd av försäkringsbolag.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Alligatorn 20		
Kommun:	Kristinehamn		
Adress:	Matrosgatan, Kristinehamn		
Tomtens areal:	ca 3.500 m <sup>2</sup>		
Antal bostadshus:	2 st radhus med 16 st lägenheter		
Nybyggnadsår:	2020		
Taxeringsvärde tomt(beräkna	1 184 000		
Taxeringsvärde byggn (ber)	7 000 000		
Husens utformning:	Radhus 2-plan		
Antal bostadslägenheter:	16		
Area	BTA	1360	m <sup>2</sup>
Area	BOA	1312	m <sup>2</sup>
Parkering:	Parkering i carport. Samt på gemensam p-plats anordnad på fastigheten.		
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.		
Vatten/avlopp:	Föreningen har gemensamt vatten och avlopp.		
Uppvärmning:	Fjärrvärme Golvvärme.		
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje lgh har egen elmätare.		
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.		
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).		
Utrustning i Kök:	Fabrikat Vedum. Bänkskiva i laminat, kyl och frys, spishäll, ugn och diskmaskin. Övrig köksutrustning enligt separat beskrivning		
Utrustning i badrum:	WC-stol, duschskärm och tvättställskommod och spegel Tvättmaskin och torktumlare		

### Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2
Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag i trä. Takkonstruktion av trä
Fasadbehandling:	Liggande träpanel
Yttertak:	Takpannor av betong, tvåkupiga

  
AE PED

Uteplatser:	Uteplats av trätrall alternativt markplattor
Balkonger:	Samtliga lägenheter på 2.a vån har balkong.
Uteplats	Samtliga lägenheter på 1.a vån har uteplats. Trädäck
Fönster:	3-glas
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas
Trappa/Hiss:	Utvändig trappa i stål samt inbyggd hiss till 2.a vån
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan
Förråd:	Ca 7kvm stort förråd på framsidan
Carport	På framsida i kombination med förråd

#### Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entréutrymme/hall:	Klinker/ekpar	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Kök	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Bad, WC/dusch, tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålad gips
Liten WC (4 rok)	Klinker	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Vardagsrum:	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips

Läge Fastigheten ligger vid Sannakajen i Kristinehamn  
Omkringliggande bebyggelse utgörs av blandad stadsbebyggelse.

## C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för fastigheten	7 200 000
Lagfartskostnad	108 825
Pantbrev, bankkostnader, fastighetskostnader mm	331 125
Kassa	25 000
Entreprenadkostnad fast arvode	35 905 050
<b>Summa slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>43 570 000</b>

I förvärvet ingår förutom fastigheten också en kassa på 25.000:-

Entreprenören Widén och Eriksson Bygg AB garanterar att den slutliga kostnaden blir 43.570.000

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler.

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

*R.*  
*AE PEB*

## D. FINANSIERINGSPLAN

### Belåning i föreningen

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Räntor	Amortering	Summa
Lån 1	16 450 000	3 år	2,19%	360 255	182 778	543 033
Summa lån	16 450 000	snittränta	2,19%	360 255	182 778	543 033

Totala insatser 27 120 000

Summa finansiering 43 570 000

Räntan är beräknad enligt offert från bank med ett tillägg på 0,4%

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Amortering 90 år

## E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Total lägenhetsarea BOA 1312 m<sup>2</sup>

Total BTA 1360 m<sup>2</sup>

	totalt	per BOA
Årsavgifter	925 618	706
Övriga Intäkter		0
<b>Summa Intäkter</b>	<b>925 618</b>	<b>706</b>

### Driftskostnader som belöper på föreningen

Försäkringar	26 000	20
Adminsitration	12 000	9
Fastighetsförvaltning	34 000	26
Fastighetsel	3 500	3
Vatten och avlopp	50 000	38
Värme och varmvatten	92 000	70
Sophämtning	10 000	8
Fastighetsskötsel parkering, vägar	12 000	9
Renhållning	8 000	6
Gemensamhetsanläggning		
Inre Reparationer och underhåll	15 000	11
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>262 500</b>	<b>200</b>

*R*  
*PEB*

## Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt/avgift	utgår ej år 1-15	0	
Tomträttsavgift el arrende	ej aktuellt	0	
Avskrivningar		435 700	332
Räntor		360 255	275
<b>Summa kostnader</b>		<b>1 058 455</b>	<b>807</b>
<b>Årets resultat</b>	-	<b>132 837</b>	<b>-101</b>

\*\*Rak avskrivning med 1% av byggkostnaden

Avskrivning är ingen kostnad utan en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningens årliga avgifter varför den återläggs i beräkningen av årsavgiften.

Avsättning till periodiskt underhåll	52 640	40
--------------------------------------	--------	----

## Kassaflödesprognos

Summa intäkter	925 618	706
Summa kostnader	1 058 455	807
Återföring avskrivningar	435 700	332
Kassaflöde från löpande drift	302 863	231
Amortering	182 778	139
Investeringar	0	
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>120 085</b>	<b>92</b>

## Driftskostnader som belöper på enskild Bostadsrättshavare

Utöver driftskostnader som betalas av föreningen uppstår ett antal driftskostnader som ska bekostas enskilt av bostadsrättshavaren. För dessa kostnader ska bostadsrättshavaren teckna enskilt avtal med leverantör och betala till denne.

Kostanden för detta varierar från hushåll till hushåll.

Beräknade kostnader per lägenhet (normalhushåll)	kr/år	kr/BOA(beräknad på 72 m2)
TV	1 200	17
Bredband	3 000	42
Telefoni	1 000	14
Hushållsel	4 000	56
<b>Summa</b>	<b>9 200</b>	<b>128</b>

PEB

## F. NYCKELTAL

	Totalt	per BOA	per BTA	
Anskaffningskostnad	43 570 000	33 209	32 037	
Insats/upplåtelseavgift	27 120 000	20 671	19 941	
Belåning år 1	16 450 000	12 538	12 096	
Årsavgift	925 618	706	681	
Enskilt hushålls beräknade förbrukningsavgifter	9 200	153	137	ingår ej i årsavg
Driftskostnader	262 500	200	193	
Avsättning till underhållsfond	52 640	40	39	

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Läg nr	antal rum	area m2	andelstal	insatser	årsavg	månadsavgift
1001	3	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
1002	4	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1003	4	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1004	3	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
1005	3	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
1006	4	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1007	4	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1008	3	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
1101	3	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
1102	4	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1103	4	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1104	3	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
1105	3	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
1106	4	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1107	4	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1108	3	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
Summa		1312,00	1,00	27 120 000	925 618	77 135

## H. EKONOMISK PROGNOIS

Föreningens kostnader år 1-6 och år 11 och år 16

### Resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift	925 618	944 130	963 013	982 273	1 001 919	1 021 957	1 128 323	1 245 760
Driftskostnad	262 500	267 750	273 105	278 567	284 138	289 821	319 986	353 290
Avskrivningar	435 700	435 700	435 700	435 700	435 700	435 700	435 700	435 700
Ränta	360 255	356 252	352 249	348 246	344 244	340 241	320 227	300 212

*AS PEB*

Årets resultat	- 132 837	- 115 572	- 98 041	- 80 240	- 62 163	- 43 805	52 411	156 557
Avs Uh Fond	52 640	52 640	52 640	52 640	52 640	52 640	52 640	52 640
Accumulerad uh	52 640	105 280	157 920	210 560	263 200	315 840	579 040	842 240
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Årsavgift	925 618	944 130	963 013	982 273	1 001 919	1 021 957	1 128 323	1 245 760
Driftskostnader	262 500	267 750	273 105	278 567	284 138	289 821	319 986	353 290
Ränta	360 255	356 252	352 249	348 246	344 244	340 241	320 227	300 212
Amortering	182 778	182 778	182 778	182 778	182 778	182 778	182 778	182 778
Sa Kassaflöde	120 085	137 350	154 881	172 682	190 759	209 117	305 333	409 479
Ack kassa	120 085	257 435	412 316	584 997	775 756	984 873	2 316 087	4 151 858
Årsavgift BRF	925 618	944 130	963 013	982 273	1 001 919	1 021 957	1 128 323	1 245 760
Årsavgift /m2	706	720	734	749	764	779	860	950
Lån	16 450 000	16 267 222	16 084 444	15 901 666	15 718 888	15 536 110	14 622 220	13 708 330
Antagen ränta	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hysesökning	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

**I. KÄNSLIGHETSANALYS 1**

1 % högre ränta

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Kassaflöde</b>								
Ränta	592 200	585 620	579 040	572 460	565 880	559 300	526 400	493 500
Amortering	182 778	182 778	182 778	182 778	182 778	182 778	182 778	182 778
Driftskostnad	262 500	267 750	273 105	278 567	284 138	289 821	319 986	353 290
Uh Fond	52 640	52 640	52 640	52 640	52 640	52 640	52 640	52 640
Årsavgift BRF	1 090 118	1 088 788	1 087 563	1 086 445	1 085 436	1 084 539	1 081 804	1 082 208
Årsavgift /m2	831	830	829	828	827	827	825	825
Antagen ränta	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60
inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

**KÄNSLIGHETSANALYS 2**

1 % högre ränta och 1% högre inflation

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Kassaflöde</b>								
Ränta	592 200	585 620	579 040	572 460	565 880	559 300	526 400	493 500
Amortering	182 778	182 778	182 778	182 778	182 778	182 778	182 778	182 778
Driftskostnad	262 500	270 375	278 486	286 841	295 446	304 309	352 778	408 966
Uh Fond	52 640	52 640	52 640	52 640	52 640	52 640	52 640	52 640
Årsavgift BRF	1 090 118	1 091 413	1 092 944	1 094 719	1 096 744	1 099 027	1 114 596	1 137 884
Årsavgift /m2	831	832	833	834	836	838	850	867
Antagen ränta	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60
inflation	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0



## F. NYCKELTAL

	Totalt	per BOA	per BTA	
Anskaffningskostnad	43 570 000	33 209	32 037	
Insats/upplåtelseavgift	27 120 000	20 671	19 941	
Belåning år 1	16 450 000	12 538	12 096	
Årsavgift	925 618	706	681	
Enskilt hushålls beräknade förbrukningsavgifter	9 200	153	137	ingår ej i årsavg
Driftskostnader	262 500	200	193	
Avsättning till underhållsfond	52 640	40	39	

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Läg nr	antal rum	area m2	andelstal	insatser	årsavg	månadsavgift
1001	1001	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
1002	1002	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1003	1003	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1004	1004	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
1005	1005	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
1006	1006	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1007	1007	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1008	1008	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
1101	1101	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
1102	1102	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1103	1103	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1104	1104	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
1105	1105	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
1106	1106	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1107	1107	92	0,0701	1 895 000	64 906	5 409
1108	1108	72	0,0549	1 495 000	50 796	4 233
Summa		1312,00	1,00	27 120 000	925 618	77 135

## H. EKONOMISK PROGNOIS

Föreningens kostnader år 1-6 och år 11 och år 16

### Resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift	925 618	944 130	963 013	982 273	1 001 919	1 021 957	1 128 323	1 245 760
Driftskostnad	262 500	267 750	273 105	278 567	284 138	289 821	319 986	353 290
Avskrivningar	435 700	435 700	435 700	435 700	435 700	435 700	435 700	435 700
Ränta	360 255	356 252	352 249	348 246	344 244	340 241	320 227	300 212



Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske under november 2020.

Inflyttning beräknas fjärde kvartalet 2020

Garanti för återbetalning av förskott enl 5 kap. 5§ Bostadsrättslagen (1991:614) är ställd av försäkringsbolag.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Alligatorn 20		
Kommun:	Kristinehamn		
Adress:	Styrmansgatan, Kristinehamn		
Tomtens areal:	ca 3.500 m <sup>2</sup>		
Antal bostadshus:	2 st radhus med 16 st lägenheter		
Nybyggnadsår:	2020		
Taxeringsvärde tomt(beräknat):	1 184 000		
Taxeringsvärde byggn (beräknat):	7 000 000		
Husens utformning:	Radhus 2-plan		
Antal bostadslägenheter:	16		
Area	BTA	1360	m <sup>2</sup>
Area	BOA	1312	m <sup>2</sup>
Parkering:	Parkering i carport. Samt på gemensam p-plats anordnad på fastigheten.		
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.		
Vatten/avlopp:	Föreningen har gemensamt vatten och avlopp.		
Uppvärmning:	Fjärrvärme Golvvärme.		
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje lgh har egen elmätare.		
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.		
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).		
Utrustning i Kök:	Fabrikat Vedum. Bänkskiva i laminat, kyl och frys, spishäll, ugn och diskmaskin. Övrig köksutrustning enligt separat beskrivning		
Utrustning i badrum:	WC-stol, duschskärm och tvättställskommod och spegel Tvättmaskin och torktumlare		

### Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2
Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag i trä. Takkonstruktion av trä
Fasadbehandling:	Liggande träpanel
Yttertak:	Takpannor av betong, tvåkupiga

*h*  
*PEB*

## J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga 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, uttagas 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 bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, bredband, telefoni, samt tv-kanaler. Varje radhus har egen elmätare.
4. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.

Kristinehamn den 31 augusti 2020

Bostadsrättsföreningen Sannakajen 2 i Kristinehamn

  
Anders Ericsson

  
Joakim Rosander

  
Paola Ericsson Berglind

## Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 kap 3 §

Vi som, för syftet som avses i 3 kap 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen daterad 31 augusti 2020, för bostadsrättsföreningen Sannakajen 2 i Kristinehamn, org.nr 769637-0035, lämnar följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av förteckning nedan.

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

Intyget avser den slutliga kända kostnaden.

Vi har noterat att planen har upprättats på så sätt att årsavgifterna inte täcker både amortering och avskrivningar. Avskrivningar innebär ingen utbetalning från föreningen och vi kan trots detta påpeka att kalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

Vi erinrar om att styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det, sedan den ekonomiska planens upprättats, inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet för föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän 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. Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomisk plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

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

Bostadsrättsföreningen är att betrakta som ett privatbostadsföretag, så kallad äkta bostadsrättsförening.

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

Tillgängliga handlingar i original, daterade och undertecknade vid granskningen har varit:

- Ekonomisk plan, inkl prognos
- Stadgar.
- Reg.bevis.
- Köpebrev



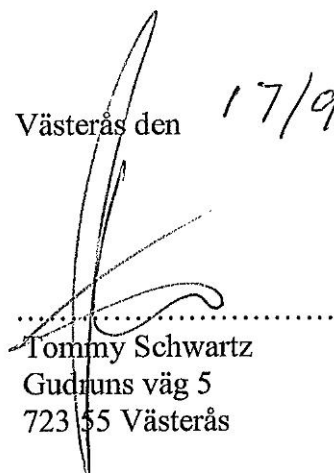
- Entreprenadkontrakt, totalentreprenad
- Reg.bevis WE Bygg AB, säljare och totalentreprenör
- Åtagande avseende osålda bostadsrätter
- Garanti avseende förskott, GARBO
- Offert Swedbank
- Utdrag fastighetsregistret.
- Bygglov
- Ritningar, situationsplan

Västerås den 17/9 2020



Anders Olsson  
Dybecksgatan 10B  
722 22 Västerås

Västerås den 17/9.20



Tommy Schwartz  
Gudruns väg 5  
723 55 Västerås

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