
Ekonomisk Plan
för

Brf Karlskronaviken

Org.nr 769638-4465

Ekonomisk Plan
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARLSKRONAVIKEN

Salems kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåtelsen
 - 1.2 Byggnation och tillträde
 - 1.3 Etapp 1
 - 1.4 Etapp 2
 - 1.5 Borgensförbindelse
 - 1.6 Uträkning av insatser och avgifter
 - 1.7 Taxeringsuppgifter
 - 1.8 Fastighetsförsäkring
 - 1.9 Servitut och nyttjanderätter
 - 1.10 Planer
 - 1.11 Uttagna pantbrev
 - 1.12 3 kap 1§ Bostadsrättslagen
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Lägenhetsbeskrivning**
- 4. Föreningens anskaffningskostnad**
 - 4.1 Kostnader för anskaffning
 - 4.2 Finansiering av anskaffning
- 5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter**
 - 5.1 Anlitat bank och lånebelopp
 - 5.2 Räntor och amortering
 - 5.3 Driftkostnader
 - 5.4 Skatter och avsättningar
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Sammanställning av intäkter
- 7. 16-års simulering av föreningens årliga kostnader och intäkter**
 - 7.1 Förklaring av posterna i 16-års simuleringen
- 8. Känslighetsanalys**
 - 8.1 Nyckeltal
- 9. Särskilda förhållanden, anmälan om registrering**

↓
Q.T

1. Allmänna förutsättningar

- 1.1 Bostadsrättsföreningen Karlskronaviken som registrerades hos Bolagsverket den 2020-02-21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen har tillträtt fastigheterna Salem Uttringe 1:301, Salem Dånängen 10, 11, 12, 13 och 14. På varje fastighet ska uppföras 1 parhus samt 1 komplementbostadshus. Totalt 18 lägenheter. Byggnationen sker i 2 etapper. I första etappen ingår 6 st parhus. Andra etappen innefattar 6 komplementbostadshus. Entreprenadavtal enligt ABT-06 är tecknat med Master Industry, registrerat i Sigulda Lettland med reg.nr 40 003 548 380 för uppförande av 6 st parhus fördelat på 1 byggnad om 2x133 kvm per fastighet. Avtalet är tecknat i Euro men redovisas i kostnadssammanställning i SEK till kursen 10,60. För kostnader i samband med kursavvikelse svarar Björnträden AB, org.nr 556700-6910. Byggledningsavtal är tecknat med Björnträden AB.
- 1.3 **Etapp 1**
Avser 6 parhus med total BOA beräknad till 1 596 kvm. De nybyggda bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt och tillträdas vartefter slutbesked utfärdas. Sista inflyttningen är beräknad till slutet av Q3 2022. Förhandsavtal har tecknats för samtliga lägenheter. Eventuellt osålda lägenheter upplåtes till Björnträden AB.
- 1.4 **Etapp 2**
Avser 6 komplementbostadshus med total BOA 200 kvm. Upplåtelse sker med bostadsrätt med början efter att etapp 1 slutförts. Sista inflyttning är beräknad till slutet av Q2 2023. Eventuellt osålda lägenheter upplåtes till Björnträden AB.
- 1.5 Borgensförbindelse har lämnats av Björnträden AB, org.nr 556700-6910 för säkerställande av den slutliga kostnaden samt för eventuellt tillkommande kostnader för erhållande av godkänd slutbesiktning.
- 1.6 Insatserna har beräknats motsvara marknadsmässig efterfrågan. Årsavgifterna beräknas efter andelstal som ej är relaterat till BOA. Lägenhetsytorna (BOA) är uppmätta på ritning enligt reglerna i SS 21054:2009.

1.7 Taxeringsuppgifter för respektive fastighet

Beteckning	Nytt beräknat tax.värde, (tkr)		Areal (kvm)
	Byggnad	Mark	
Uttringe 1:301	5 200	1 638	2 461
Dånängen 10	5 200	1 749	2 842
Dånängen 11	5 200	1 525	2 071
Dånängen 12	5 200	1 392	1 612
Dånängen 13	5 200	1 422	1 714
Dånängen 14	5 200	1 767	2 904

Beräknat sammanlagt värde: tkr 39 911 varav byggnadsvärde tkr 31 000

- 1.8 Fastigheterna är fullförsäkrade med tillägg av ansvarsförsäkring för styrelsen.

1.9 Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter

Notering enbart i Uttran 1:1045

Ändamål	Akt	Åtgärdsdatum	Typ	Förhållande	Status
VA-ledningar	0128-2017/23.1	2020-09-08	Ledningsrätt	Last	Levande

1.10 Planer

Fastigheterna ligger inom detaljplans område. Detaljplan 80-47, laga kraft 2017-06-02, Genomförandetid 2027-06-03 – 2032-06-02

- 1.11 I fastigheterna finns 11 st pantbrev registrerade, tillhopa tkr 45 520.

- 1.12 I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ Bostadsrättslagen (BL) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskilling, som även är det totala och slutliga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för förvärvet jämte byggtreprenad och projektledningskostnader utgör den slutliga anskaffningskostnaden.

↓
D.T

2. Beskrivning av fastigheten

Byggnadstyp	6 parhus med BOA 2 x 133 kvm och 6 attefallshus
Byggnadsår	2022
Grund	Betongplatta
Stomme	Trä
Fasader	Trä.
Yttertak	Sadeltak belagt med galvaniserad plåt
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Värmepump, el
Ventilation	Mekanisk
Sophantering	Sopkär!

3. Lägenhetsbeskrivning

Hall	Golv Vägg Tak	Klinker Målad Målat
Vard.rum	Golv Vägg Tak Övrigt	Parkett Målade Målat -
Sovrum	Golv Vägg Tak	Parkett Tapet Målat
Kök	Golv Vägg Tak Övrigt	Parkett Målade Målat Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, köksfläkt, kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn.
Badrum	Golv Vägg Tak Övrigt	Plastmatta Kakel Målat Normal badrumsinredningen med dusch eller badkar, WC och tvättställ och handdukstork.
Klädvård	Golv Vägg Tak Övrigt	Klinker Målad Målat Dusch, WC, TM, TT

4. Föreningens anskaffningskostnad och finansiering

4.1	Anskaffning	
4.1.1	Köpeskilling för föreningens fastigheter	12 672 000
4.1.2	Byggnation enl. entreprenadavtal	36 428 091
4.1.3	Byggläddning etapp 1 och 2. Uppförande av attefallshus	43 632 579
4.1.4	Lagfart ¹	190 080
4.1.5	Pantbrev	420 000
4.1.6	Kassaförstärkning	60 000
	Total anskaffningskostnad	93 402 750
4.2	Finansiering	
4.2.1	Insatser etapp 1	59 522 750
4.2.2	Insatser etapp 2	12 880 000
4.2.3	Föreningens bank	21 000 000
	Summa finansiering	93 402 750

5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter

Specifikation av lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av de årliga kapitalkostnaderna. Som säkerhet för lån lämnas befintliga pantbrev i fastigheterna.

5.1	Föreningens bank		
	Lånebelopp	Räntesats	
	21 000 000	ränta 2,25 ²	
5.2	Kapitalkostnader		
5.2.1	Räntor	472 500	
5.2.2	Amortering ³	75 000	<u>547 500</u>
5.3	Driftkostnader⁴		
5.3.1	Värme fastighetsel	15 000	
5.3.2	Vatten och avlopp	62 000	
5.3.3	Renhållning.	40 000	
5.3.4	Snöröjning	60 000	
5.3.5	Försäkring.	35 000	
5.3.6	Ekonomisk förvaltning	70 000	<u>282 000</u>
5.4	Avsättningar skatt, avgift		
5.4.1	Avsättning till yttre fond ⁵	40 000	
5.4.2	Fastighetsskatt ⁶		
5.4.3	Avskrivning ⁷	725 019	<u>765 019</u>
	Summa kostnader		<u>1 594 519</u>

¹ Lagfartskostnaden är beräknad på inköp av den obebyggda fastigheten SEK 12 672 000

² Vid denna plans upprättande är, enligt offert, snitträntan 2,25%

³ Amorteringsfrihet kan komma att utnyttjas

⁴ Varje bostad har egen uppvärmning med individuell mätning och avgiftsberäkning. Uppvärmningskostnaden för parhusen är beräknat till ca 800 kr per månad. För de mindre uppskattas kostnaden till ca 300 kr per månad. Beroende på hushållets storlek och sammansättning kan värdena variera.

⁵ Avsättning görs inledningsvis med ca 22 kr per kvm och föreslås höjas år 2 och 3 till kr 33 per kvm.

⁶ Skattebefrielse efter värdeåret 2022. Intill skattebefrielse erläggs skatt av entreprenören.

⁷ Avskrivning beräknas med 1% på anskaffningsvärdet för byggnaden. Avskrivningen behandlas som bokföringstransaktion i årsboksutet, Jmf avsnitt 7.9, och påverkar inte kassaflödet men resultatet.

6
D.T

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Lägenhet		Andelstal		Insats		Avgift		
nr	Boa	Avgifter	Insatser	Total	Kvm	år	Mån	kvm

etapp 1	1	133	7,4053%	6,8219%	4 939 250	37 137	59 400	4 950	447
	2	133	7,4053%	6,6631%	4 824 250	36 273	59 400	4 950	447
	3	133	7,4053%	6,8219%	4 939 250	37 137	59 400	4 950	447
	4	133	7,4053%	6,8219%	4 939 250	37 137	59 400	4 950	447
	5	133	7,4053%	6,9811%	5 054 500	38 004	59 400	4 950	447
	6	133	7,4053%	6,9811%	5 054 500	38 004	59 400	4 950	447
	7	133	7,4053%	6,8292%	4 944 500	37 177	59 400	4 950	447
	8	133	7,4053%	6,9811%	5 054 500	38 004	59 400	4 950	447
	9	133	7,4053%	6,8292%	4 944 500	37 177	59 400	4 950	447
	10	133	7,4053%	6,9811%	5 054 500	38 004	59 400	4 950	447
	11	133	7,4053%	6,8219%	4 939 250	37 137	59 400	4 950	447
	12	133	7,4053%	6,6772%	4 834 500	36 350	59 400	4 950	447
Delsumma					59 522 750		712 800		
etapp 2	13	25	1,3920%	2,6173%	1 895 000	75 800	21 000	1 750	840
	14	25	1,3920%	2,6173%	1 895 000	75 800	21 000	1 750	840
	15	25	1,3920%	2,6173%	1 895 000	75 800	21 000	1 750	840
	16	25	1,3920%	2,6173%	1 895 000	75 800	21 000	1 750	840
	17	50	2,7840%	3,6601%	2 650 000	53 000	36 350	3 029	727
	18	50	2,7840%	3,6601%	2 650 000	53 000	36 350	3 029	727
Delsumma					12 880 000		156 700		
Totalt		1 796	100,0000%	100,0000%	72 402 750	47 597	869 500		

Sammanställning av föreningens intäkter

Årsavgifter etapp 1	712 800
Årsavgifter etapp 2	156 700
Summa intäkter	869 500

7. 16-års simulering av föreningens årliga kostnader och intäkter

	År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16	
1	Årsavgifter	tkr	870	896	922	950	979	998	1 018	1 039	1 059	1 080	1 102	1 124	1 147	1 170	1 193	1 217
2	Driftkostnader	tkr	-282	-288	-293	-299	-305	-311	-318	-324	-330	-337	-344	-351	-358	-365	-372	-380
3	Yttre fond	tkr	-40	-50	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60
4	Fastighetsskatt	tkr																-38
5	Driftnetto	tkr	548	558	569	591	613	627	641	655	669	683	698	714	729	745	761	740
6	Läneräntor	tkr	-473	-481	-490	-499	-507	-516	-523	-531	-539	-546	-554	-561	-568	-575	-582	-589
7	Amortering banklån	tkr	-75	-75	-75	-75	-75	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100
8	Kassaflöde	tkr	0	2	5	18	32	11	17	24	30	38	45	53	61	70	79	51
9	Bokföringsmässig avskr.	tkr	-725	-725	-725	-725	-725	-725	-725	-725	-725	-725	-725	-725	-725	-725	-725	-725
10	Resultat i årsredovisn	tkr	-650	-648	-646	-633	-619	-614	-608	-602	-595	-588	-580	-572	-564	-555	-546	-574
	Likviditet																	
11	Ingående kassa	tkr	60	100	153	217	295	386	458	535	619	709	807	912	1 025	1 146	1 276	1 415
12	Uttag för renoveringar	tkr																
13	Årets kassaflöde	tkr	0	2	5	18	32	11	17	24	30	38	45	53	61	70	79	51
14	Avsättning till yttre fond	tkr	40	50	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
15	Utgående kassa	tkr	100	153	217	295	386	458	535	619	709	807	912	1 025	1 146	1 276	1 415	1 526
16	Uppräkning av räntor med 5 %	%	2,25%	2,30%	2,35%	2,40%	2,45%	2,50%	2,55%	2,60%	2,65%	2,70%	2,75%	2,80%	2,85%	2,90%	2,95%	3,00%
17	Skuld banklån	tkr	21 000	20 925	20 851	20 776	20 702	20 627	20 528	20 428	20 328	20 228	20 129	20 029	19 929	19 829	19 730	19 630
18	Skuld banklån per kvm	kr	11 693	11 651	11 610	11 568	11 527	11 485	11 430	11 374	11 318	11 263	11 207	11 152	11 096	11 041	10 985	10 930
	Årsavg/kvm		484	499	514	529	545	556	567	578	590	602	614	626	638	651	664	678

1	Årsavgifterna beräknas att höjas år 1 till år 5 med 3% därefter med 2% per år
2	Driftkostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2% per år.
3	Avsättning till yttre fond föreslås, i avvaktan på underhållsplan, uppgå år 1 till tkr 40, år 2 till tkr 50 och fr.o.m. år 3 till tkr 60
4	Fastighetskatt erlägges för 2022 med 1% av tkr 7 019. Därefter inträder 15 avgiftsfria år på grund av att fastighetens värdeår beräknas bli 2022. År 16 uppstår skattskyldighet med antaget belopp, antal enheter x indexuppräknat fast belopp på kr 1 519.
5	Resultat före räntebetalningar och amorteringar
6	Räntesats under prognosperioden är 2,25% med årlig uppräkning av 5 räntepunkter (0,05%). Med hänsyn till den osäkerhet om utvecklingen av räntan som råder kan det visa sig att den framtida räntan blir högre eller lägre än den som antagits för prognostiden.
7	Föreningslånet amorteras år 1 till 5 med tkr 75 per år därefter med tkr 100 per år.
8	Kassaflöde = föreningens överskott
9	Enligt Bokföringsnämndens anvisningar ska avskrivning på föreningens byggnad göras med 1% per år. Avskrivningsunderlaget beräknas: taxeringsvärde för byggnaden / totala taxeringsvärdet x anskaffningskostnaden.
10	Redovisat resultat i föreningens årsbokslut
11	Ingående kassa
12	Inga uttag planerade
13	Kassaflöde (rad 8)
14 ^a	Yttre fond (redovisas outnyttjad under prognosperioden)
15	Utgående kassa
16	Räntorna förmodas stiga. Kalkylerad ökning är med 5 räntepunkter per år (0,05%)
17	Amortering enligt punkt 7
18	Föreningens skuldsättning per kvm BOA

^a Avsättning till yttre fond görs efter beslut av ordinarie föreningsstämma. Avsättningen påverkar balanserat resultat.

6
R.T

8. Känslighetsanalys

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Ränta i prognos 2,25% ⁹				Inflation i prognos 2,00%			
Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation.			
År	1%-enhet lägre rta	Ränta i prognos	1 %-enhet högre rta	År	1 %-enhet lägre infl	Inflation prognos	1 %-enhet högre infl
1	367	484	601	1	484	484	484
2	381	497	614	2	496	497	499
3	395	511	627	3	508	511	514
4	403	519	635	4	514	519	524
5	412	527	643	5	521	527	534
6	435	549	664	6	541	549	558
7	443	557	672	7	547	557	568
8	451	565	679	8	553	565	578
9	460	573	686	9	559	573	588
10	468	581	693	10	565	581	598
11	476	589	701	11	571	589	608
12	485	596	708	12	576	596	619
13	493	604	715	13	582	604	629
14	503	617	731	14	594	617	642
15	513	630	747	15	606	630	655
16	540	649	758	16	620	649	682

Angivna årsavgifter per kvadratmeter ger 0-resultat för respektive år

9.1 Nyckeltal per kvm

Drift	177
Insats	40 313
Årsavgift	484
Banklån	11 692
Anskaffningskostnad	52 000

⁹ Angivna årsavgifter är, utöver utfall vid högre respektive lägre ränta, uppräknade med 5 räntepunkter (0,05 %) per år.

9. Särskilda förhållanden

- 9.1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Pantsättnings- och överlåtelseavgift samt avgift vid uthyrning i andrahand får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.
- 9.2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
- 9.3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under – *Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter* – i föreningens stadgar.
- 9.4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 9.5 Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga bokföringsmässig avskrivning med minst 1% av föreningens byggnadsvärde. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet. I 16-års simuleringen (punkt 7.10) visas det redovisade bokföringsmässiga resultatet efter avskrivningar.
- 9.6 Styrelsen anholder härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 8 februari 2022
Bostadsrättsföreningen Karlskronaviken

Bo U:son Bergman

Stefan Sydfors



Ruben Thomas