

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SANDVIKSHAMN. (Org. nr 769637-6925)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3 - 4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m. Lägenhetsredovisning.	7
G. Ekonomisk prognos.	8
H. Känslighetsanalys.	9
I. Särskilda förhållanden.	10
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	11

§



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Brf Sandvikshamn, som registrerats hos Bolagsverket 2019-07-24, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske i början av maj 2021

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2021.

Fastigheten (tomten) kommer att förvärfvas genom köp av det bolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget. För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom köp av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Genomförande.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från GBJ Bygg Kalmarsund AB (556761-1560), Nedan kallat bolaget, enligt entreprenadkontrakt tecknat 2020-01-31.

Bolaget svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Bolaget de osålda lägenheterna.

Färdigställandegaranti utfärdas av GBJ Bygg AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning:	Borgholm Persnäs-Sandvik 1:27
Adress:	Hamngatan 5, 387 70 Löttorp
Fastighetens areal:	ca 1 838 m ²
Lägenhetsyta:	Primär: 847 m ² (11 st bostadsrätts lägenheter)
Planförhållanden:	För utformning av bebyggelse och yttre miljö inom fastigheten gäller upprättad detaljplan, tillhörande gestaltungsprinciper, kvalitetsprogram och -krav, samt den produktidé som överenskommit i markanvisningsavtal. Dessa ska ligga till grund för projektering, bygglov, produktion och försäljning i aktuellt område.
Försäkring:	Fastigheten är vid tillträdet fullvärdeförsäkrad.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

Totalt 11 bostadsrätter kommer att produceras enligt följande fördelning;
En byggnad i tre plan med 6 lägenheter, två separata befintligt gårdshus samt 3 lägenheter i befintlig fastighet.

Föreningens hus ligger så nära varandra, på en sammanhållen tomt, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

Lägenheter belägna på bottenplan har uteplats, övriga lägenheter har balkong.

Det nybyggda huset är försedd med hiss.

I anslutning till de nybyggda sex lägenheterna finns det en parkering för respektive lägenhet i övrigt inga parkeringar, dessa parkeringsplatser ingår i månadsavgiften för de lägenheterna.

Lägenhetsförråd med nätväggar finns i separat byggnad.

Det finns 1 HCP-platser / besöksparkering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av de nyproducerad sex lägenheterna.

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering,
Byggnadsstomme	Byggnaden är i tre plan med penthouse (6 lägenheter): betong och stål
Yttervägg:	Fasad av trä resp. sten
Rumsskiljande väggar:	Trä/gips alt betong.
Yttertak:	Papp

Fönster/-dörr:	Trä/aluminium
Ventilation:	Lgh 1-6 har egen frånluftsvärmepump.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Vattenburna radiatorer.
TV/ data/ telefoni:	Abonnemang ingår inte i månadsavgift.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av de 5 befintliga lägenheterna.

Grundläggning:	Betongplatta på gårdshuset samt lägenhetsskiljande mellanbjälklag av trä på huvudbyggnaden.
Byggnadsstomme	Trä på huvudbyggnaden och sten på gårdshuset.
Yttervägg:	Fasad av trä resp. sten
Rumsskiljande väggar:	Trä/gips.
Yttertak:	betongtakpannor.
Fönster/-dörr:	Trä/aluminium på huvudbyggnaden och trä på gårdshuset.
Ventilation:	frånluft som självdrag.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Vattenburna radiatorer i huvudbyggnad anslutna till gemensam bergvärmepump i restaurangen. I Gårdshus via luft- / vattenvärmepump.
TV/ data/ telefoni:	Abonnemang ingår inte i månadsavgift.

Förrådsbyggnad:

Grundläggning:	Betong
Yttervägg:	Träregelvägg med fasad av trä
Yttertak:	Papp.

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Parkett, ek Klinker enligt ritning	Målade	Målat

Vardagsrum	Parkett, ek	Målade	Målat
Kök	Parkett, ek	Målade	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning:

Kök med spishäll, inbyggnadsugn och mikrovågsugn, diskbänk, diskmaskin, kyl, frys, och köksfläkt.

Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.

Badrummen innehåller wc, tvättställ och dusch med duschväggar.

Badrumsinredning med spegel, skåpsinredning med arbetsbänk och tvätttho samt tvättmaskin och kondensumlare.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

f

NPA

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.

Köpeskilling för föreningens fastighet	14.000.000
Entreprenadkostnader	19.000.000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **33.000.000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom GBJ Bygg:s entreprenadförsäkring eller av GBJ Bygg anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet har preliminärt beräknats till 7 835 000 kr. varav Byggnadvärde 7 200 000 kr.

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt.	6.775.000
-------------------------	-----------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser:	26.225.000
-----------	------------

Summa beräknad finansiering	33.000.000
------------------------------------	-------------------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Räntekostnader
Investeringslån

Totalt lån . 6 775 000 :- Ränta 1,6 % 108.400

Beräknad kapitalkostnad år 1 108.400**Delsumma amortering 101.625**
Amortering 101.625 kr per år.**Avsättning till fastighetsunderhåll 43 000****Driftkostnader och övriga kostnader**

Ekonomisk förvaltning	20 000
Arvode styrelse och revisor	22 000
Fastighetsförsäkring	25 000
Löpande underhåll	22 000
Fast.skötsel, snöröjn.	18 000
Sophantering	16 000
Elförbrukning allm	5 000

Delsumma driftskostnader 128 000**Driftsreserv 25 975**

Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt nu gällande begränsningsregel beräknas fastighetsavgiften år 16 till ca. 21.000 kr.

Summa beräknade årliga kostnader 407 000Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättsföreningen)
Gäller kostnader som: uppvärmning, fiber, VA, hushållsel. 150 kr/m² år)**Avskrivningar.**

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna.

I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 0,83 % per år (avskrivningstid 120 år) av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. K3- regelverket.

Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

NPA

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	407 000
Summa beräknade årliga intäkter	407 000

LÄGENHETSREDOVISNING

Bostadsrätternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.

Lgh nummer	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månads- Avgift kr	Driftskostn per månad kr
Hus 1							
Plan 1							
D-101	3 rok	78,5	2 000 000	9,03	36745	3062	981
D-102	3 rok	75,6	1 800 000	8,69	35387	2949	945
Plan 2							
D-201	3 rok	78,0	2 900 000	8,97	36511	3043	975
D-202	3 rok	75,0	2 600 000	8,63	35106	2926	938
Plan 3							
D-301	4 rok	92,7	3 975 000	10,66	43391	3616	1159
D-302	4 rok	89,7	3 975 000	10,32	41987	3499	1121
Hus 2							
Huvudbyggnad							
2-1001	3 rok	100	1 725 000	11,50	46809	3901	1250
2-1002	3 rok	70	1 125 000	8,05	32766	2730	875
2-1003	3 rok	100	1 725 000	11,50	46809	3901	1250
Gårdshus							
1-1001	3 rok	70,0	2 500 000	8,05	32766	2730	875
1-1002	2 rok	40,0	1 900 000	4,60	18723	1560	500
		869,5	26 225 000	100,00	407000		

Lägenheterna uppmätta enligt gällande mätregler: SS 21054:2020

Nyckeltal

Anskaffningskostnad kronor per kvm	37.953
Belåning kronor per kvm	7.792
Insats kronor per kvm	30.161
Driftskostnader kronor per kvm	177 + 150

Årsavgift kronor per kvm	468
Avsättning till underhåll kronor per kvm	51

G. EKONOMISK PROGNOIS.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader (utbetalningar)	407	410	412	414	417	420	434	471
Samtliga kostnader anges i kk om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	210	209	207	206	204	202	194	185
Räntor	108	107	105	104	102	100	92	83
Amortering	102	102	102	102	102	102	102	102
<i>Drifkostnader *</i>	106	108	110	112	115	117	129	143
<i>Underhållskostnader</i>	65	66	68	69	70	72	79	87
Löpande underhåll*	22	22	23	23	24	24	27	30
Avsättning för underhåll *	43	44	45	46	47	47	52	58
<i>Övriga kostnader</i>	26	26	27	27	28	29	31	56
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	21
Övriga oföruts kostnader *	26	26	27	27	28	29	31	35
Summa intäkter	407	415	424	432	441	450	495	544
Årsavgifter *	407	415	424	432	441	450	495	544
D:o kronor per m2	468	478	487	497	507	517	569	626
Hysesintäkter *	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	142	142	142	142	142	142	142	142
Bokföringsmässigt Årsresultat efter avskrivningar	-40	-34	-28	-22	-16	-10	21	33
Likviditet vid årets utgång	43	50	57	63	70	78	113	131
Akkumulerad likviditet	43	93	149	213	283	361	674	1 025
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	1,60							
Inflationsantagande %	2,00							
Lägenhetsyta m2	870							
Investeringslån kkr	6 775							
Taxeringvärde kkr	7 835							
Antal lägenheter	11							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

**Fastighetsavgift antas vara 1444 kr/lgh (eller 0,3 % av taxvärdet om detta ger lägre avgift) uppräknat med inflation

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m2
(exkl Värme, VA, fiber, hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	468	478	487	497	507	517	569	626
2. Dagens räntenivå + 1 %	546	572	583	580	591	603	663	730
3. Dagens räntenivå + 2 %	624	637	649	662	676	689	758	834
4. Dagens räntenivå + 3 %	702	716	731	745	760	775	853	938
6. Dagens räntenivå - 1 %	390	398	406	414	423	431	474	522
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	468	482	497	512	527	543	624	718
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	468	487	507	527	547	570	684	821
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	468	473	478	483	487	493	517	543
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	468	468	468	468	468	468	468	468
Ovanstående belopp avser kr / m2 BRA och år								
Ränte- och inflationsantagande								
Räntenivå %	1,60							
Inflationsnivå %	2,00							

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för Värme, VA, fiber och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda.
Bostadsrättsinnehavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö den 9 / 4 2021

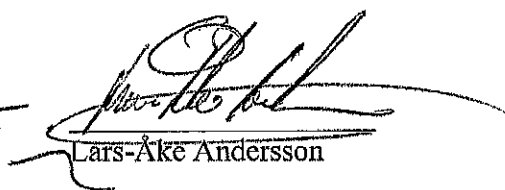
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SANDVIKSHAMN



Erika Dahlström



Staffan Dahlström



Lars-Åke Andersson

2



1000 1000



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2021-04-09 för Bostadsrättsföreningen Sandvikshamn (769637-6925) får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts då intyg från kontrollansvarig erhållits.

Jag anser att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Återköp av osålda lägenheter har garanterats.

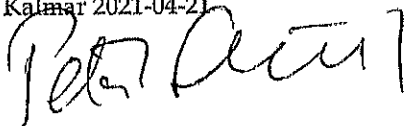
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Underlag som varit tillgängligt vid granskning av den ekonomiska planen:

Uppdragsbeställning, 2021-04-09
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2019-07-24
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 2019-07-24
Utdrag ur fastighetsregistret, 2021-04-08
Taxeringsvärdeberäkning, Skatteverket
Köpebrev fastighet, 2020-09-14
Aktieöverlåtelseavtal, 2020-08-16
Entreprenadkontrakt, GBJ Bygg Kalmarsund AB, 2020-01-31
Bygglov, Borgholms Kommun, 2018-02-22
Ritningar, 2017-10-20
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, GBJ Bygg AB, 2021-04-09
Garanti osålda lägenheter, GBJ Bygg AB, 2019-11-01
Utlåtande kontrollansvarig, Rune Karlsson, 2021-04-08
Värdeutlåtande lgh, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, 2021-04-08
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Kalmar Län, 2021-04-08
Förvaltningsoffert ek. förv., FB Revision, Växjö, 2021-04-09
Ränteoffert, Ölands Bank, 2021-04-12
Styrelseprotokoll, 2021-04-08

Kalmar 2021-04-21



Peter Strand
Värderingsbyrån i Syd AB
Av Boverket förordnad intygsgivare.

VÄRDERINGSBYRÅN
Kaggensgatan 17
392 32 Kalmar
Tel 0480-42 00 90
Fax 0480-42 00 92
www.varderingsbyran.se
Org nr: 556720-5678
Styrelsens säte: Kalmar

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sandvikshamn, org.nr. 769637-6925, undertecknad 2021-04-09, 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 mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig 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.

Jag 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.

Platsbesök har ej skett då intyg från kontrollansvarig finns.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 210409
Ekonomisk plan daterad 210409
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 190724
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 190724
Kostnadskalkyl, 20024
Utdrag ur fastighetsregistret, 210408
Taxeringsvärdeberäkning
Köpebrev fastighet, 200914
Aktieöverlåtelseavtal, 200816
Entreprenadkontrakt, GBJ Bygg Kalmarsund AB, 200131
Bygglov, Borgholms Kommun, 180222
Ritningar, 171020
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, GBJ Bygg AB, 210409
Garanti osålda lägenheter, GBJ Bygg AB, 191101
Utlåtande kontrollansvarig, Rune Karlsson, 210408
Värdeutlåtande lgh, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, 210408
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Kalmar Län, 210408
Förvaltningsoffert ek. förv., FB Revision, Växjö, 210409
Ränteoffert, Ölands Bank, 210412
Styrelseprotokoll, 210408

Växjö 2021-04-14



Jur. kand

Kristina Ehrner-Vilhelmsson

Myggvägen 3

135 67 Tyresö

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