

2022090702727

Bostadsrättsföreningen Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall

Hudiksvall kommun

EKONOMISK PLAN

Augusti 2022



Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall
org.nr. 769636-9060

2022090702728

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
4. Försäkring och garantier
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad och finansieringsplan för fastigheten
 - 6.1 Beräknad kostnad för föreningens förvärv av fastigheten
 - 6.2 Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - 7.1 Kapitalkostnader
 - 7.2 Driftskostnader
 - 7.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt
 - 7.4 Fondavsättning och avskrivningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Nyckeltal
11. Ekonomisk prognos
12. Känslighetsanalys
13. Särskilda förhållanden

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall, org.nr. 769636-9060, som registrerats hos Bolagsverket 2018-11-06, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättades en kostnadskalkyl 2022-02-24 av bostadsrättsföreningens styrelse, kalkylen intygades samma datum. I samband med byggnation har styrelsen nu upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Hudiksvall Strand 4:3 genom att först förvärva samtliga aktier i bolaget Lillskär Projekt 19 AB, vars enda tillgång var ovan nämnd fastighet. Bostadsrättsföreningen förvärvade därefter fastigheten från bolaget, sedan fastigheten överlåtits avser föreningen att likvidera bolaget. Bostadsrättsföreningen äger således numera fastigheten med lagfart. På fastigheten uppförs två flerbostadshus i fem plan uppföras vilka totalt kommer innehålla 68 lägenheter och 3 lokaler varav en kan nyttjas som övernattningslägenhet.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom en så kallad underprisöverlåtelse av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, bedöms underprisöverlåtelser inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall som föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkningen av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet för föreningens fastighet beräknas till 205 880 000 kr.

Bygglov för projektet erhöles 2021-12-14. Byggprojektet genomförs med Lillskär Produktion AB som totalentreprenör och Österling Bygg AB och Harmet Construction OÜ som delade underentreprenörer.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas i september 2022 och inflyttning beräknas ske i två etapper – dels i december 2022 och dels i april 2023.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti 2022.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|-------------------|---|
| Beteckning: | Hudiksvall Strand 4:3 |
| Adress: | Magasinsgatan 23, 25 samt Mala Benetts gränd 1 - 5 |
| Kommun: | Hudiksvall |
| Areal: | 3 225 kvm. |
| Ägandeform: | Äganderätt |
| Planbestämmelser: | Detaljplan: Kattvikskajen 2018-09-24, akt 2184-P2019/18 |

BYGGNAD

| | |
|--------------------|---|
| Byggnadstyp: | Två flerbostadshus i fem plan. |
| Färdigställandeår: | 2023. |
| Bostäder: | Se punkten 9. Lägenhetsförteckning |
| Lokaler: | 3 lokaler, totalt 573 kvm. |
| Parkering: | Bostadsrättsinnehavarna kommer att erbjudas möjlighet att teckna enskilda parkeringsavtal med kommunen gällande parkering i kommunens parkeringshus i närliggande kvarter på Kattvikskajen. |

GEMENSAMMA ANORDNINGAR

| | |
|-----------------|---|
| Vatten/avlopp: | Fastigheten är anslutna till det kommunala VA-nätet. |
| Uppvärmning: | Fastigheten är ansluten till fjärrvärmnätet via en undercentral/fjärrvärmeväxlare. Lägenheterna värms upp via vattenburna radiatorer. |
| El: | Fastigheten är anslutna till det allmänna elnätet. Bostadsrättsföreningen tecknar ett gemensamt elförbrukningsavtal för fastigheten och samtliga lägenheter. Alla lägenheter har individuell mätning av elförbrukningen. I varje lägenhet finns skåp med elcentral och mediautrustning. |
| Ventilation: | Lägenheterna ventileras via centrala FTX-aggregat, mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. |
| TV/Tele/Data | Alla lägenheter är fiberanslutna. Lägenheterna är ansluta till bredbandsnät vilket innefattar bredband, digital-TV och bredbandstelefon. |
| Sophantering: | Soprum med sorteringsmöjligheter av de vanligaste fraktionerna. |
| Cykelparkering: | Cykelrum finns tillgängligt i entréplan. |

BYGGBESKRIVNING

| | |
|--------------------------|--|
| Grundläggning: | Isolerad bottenplatta av betong. |
| Antal våningar: | 5 plan. |
| Stomme: | Trä. |
| Fasader: | Målad träpanel. |
| Yttertak: | Takmaterial i plåt. |
| Bjälklag: | Av trä. |
| Lägenhetsskiljande vägg: | Av trä. |
| Lägenhetsdörrar: | Lägenhetsdörrarna är säkerhetsklassade. |
| Balkonger: | Golv av trä och räcken i aluminium. |
| Fönster: | Karmar och fönsterbågar av trä. Utvändigt klädda med lackerad aluminium och invändiga ytor av målat trä. |
| Brandskydd: | Brandvarnare monteras i varje lägenhet. |

LÄGENHETSBEKRIVNING

| | |
|-----------------|--|
| Hall: | <i>Golv:</i> Klinker. <i>Väggar:</i> målade vita. <i>Tak:</i> Undertak i vitt. <i>Övrigt:</i> Fristående garderober enligt planritning. |
| Kök: | <i>Golv:</i> Ekparkett 3-stav. <i>Väggar:</i> målade vita. <i>Tak:</i> Takpanel i vitt. Bänkskivor och stänkskydd av stenkomposit. <i>Övrigt:</i> Induktionshäll, inbyggnadsmikro och varmluftsugn inbyggda i högskåp, integrerad diskmaskin, integrerad kyl/frys samt köksfläkt. Samtliga vitvaror i rostfritt utförande, Electrolux eller likvärdigt. Kökssnickerier: Luckor i slät målad MDF. |
| WC/dusch/tvätt: | <i>Golv:</i> Klinker. <i>Väggar:</i> Kakel. <i>Tak:</i> Undertak i vitt. <i>Övrigt:</i> Vägghängd wc-stol, vägghängd handfatskommod. Duschväggar av klarglas. Samtliga lägenheter är utrustade med kombimaskin för tvätt och tork, Electrolux eller likvärdigt. |
| Sovrum: | <i>Golv:</i> Ekparkett 3-stav. <i>Väggar:</i> målade vita. <i>Tak:</i> Takpanel i vitt. <i>Övrigt:</i> Fristående garderober. |
| Vardagsrum/Rum: | <i>Golv:</i> Ekparkett 3-stav. <i>Väggar:</i> målade vita. <i>Tak:</i> Takpanel i vitt. |

En uppsättning ritningar och byggnadsbeskrivning finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Inflyttning kommer att ske i två etapper – dels i december 2022 och dels i april 2023. Upplåtelse träffas i samband med att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan, vilket beräknas ske i augusti 2022.

4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten och bostadstillägg för föreningens medlemmar.

GARANTIER

För byggnationen gäller sedvanliga garantier enligt ABT06 (Garantitiden är fem år för entreprenaden. För av beställaren föreskrivet särskilt material eller särskild vara är garantitiden två år.).

5. TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för fastigheten är fortfarande en preliminär beräkning. Taxeringsvärdet beräknas beslutas under 2023.

Beräknat taxeringsvärde avseende mark och byggnad för:

| | Bostäder | Lokaler | Summa |
|-----------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| Mark | 12.400.000 kr | 942.000 kr | 13.342.000 kr |
| Byggnad | 83.000.000 kr | 5.600.000 kr | 88.600.000 kr |
| Summa taxeringsvärde | 95.400.000 kr | 6.542.000 kr | 101.942.000 kr |

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

| | |
|--|-----------------------|
| Beräknad anskaffningskostnad för aktier, fastigheter och entreprenader inklusive lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev | 231.380.000 kr |
| Summa beräknad anskaffningskostnad | 231.380.000 kr |

6.2 FINANSIERINGSPLAN

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Banklån | 65.750.000 kr |
| Insatser | 165.630.000 kr |
| Summa finansiering | 231.380.000 kr |

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 KAPITALKOSTNADER

| Finansiering | Belopp, kr | Bindningstid | Räntesats, % | Räntekostnad år 1, kr | Amortering år 1, kr | Summa, kr |
|-------------------|-------------------|--------------|-----------------|--------------------------|------------------------|------------------|
| Lån 1 | 65.750.000 | 3 månader | 2,35% | 1.545.125 | 730.556 | 2.275.681 |
| Summa år 1 | 65.750.000 | | | 1.545.125 | 730.556 | 2.275.681 |

Räntekostnaden är beräknad i enlighet med indikativ bankkoffert vid tidpunkten för denna Ekonomiska plans fastställande, i augusti 2022. Ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Föreningens lån kan dock komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än de som anges ovan. Amortering är beräknad på 90 års rak amortering.

Summa kapitalkostnader **2.275.681 kr**

7.2 DRIFTSKOSTNADER

Bedömda driftskostnader år 1

| Kostnader | kr/kvm | kr |
|--------------------------------------|------------|------------------|
| Försäkringar | 13 | 68.800 |
| Fastighetsförvaltning | 20 | 103.100 |
| Tillsyn och skötsel | 25 | 128.800 |
| Administration | 20 | 103.100 |
| Renhållning | 15 | 77.300 |
| Vattenförbrukning | 25 | 128.800 |
| Fastighetselförbrukning | 15 | 77.300 |
| Hushållsselförbrukning | 45 | 231.900 |
| Städning | 20 | 103.100 |
| Snöröjning | 10 | 51.600 |
| Varmvatten | 30 | 154.600 |
| Uppvärmning | 30 | 154.600 |
| Reparationer | 10 | 51.600 |
| TV grundutbud, bredband och telefoni | 35 | 178.600 |
| Ekonomisk förvaltning | 16 | 80.200 |
| Driftsreserv | 10 | 51.600 |
| Summa driftskostnader | 339 | 1.745.000 |

Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat fastighetsel för gemensamma ytor, uppvärmning, vatten och avlopp, sophämtning, bredband och TV, ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsförsäkring inklusive s.k. bostadsrättstillägg.

EL

Föreningen tecknar abonnemang för hela fastigheten där sedan respektive lägenhet blir debiterad egen förbrukad el, s.k. hushållsel utifrån individuell mätning via Infometric eller liknande.

TV/BREDBAND

Föreningen tecknar abonnemang för hela fastigheten gällande bredbandsuppkoppling jämte basutbud av TV och IP-telefoni där sedan respektive lägenhets blir debiterad. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang avseende ytterligare kanaler och andra tilläggstjänster.

Summa driftskostnader **1.745.000 kr**

7.3 FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnad få värdeår 2023 eller senare. För lokaler utgår fastighetsskatt om 1% av dess taxeringsvärde per år.

Summa fastighetsskatt **65.420 kr**

7.4 FONDAVSÄTTNINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske med 0,3% av taxeringsvärde.

Fondavsättning 305.826 kr

AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditet varför dessa ej har tagits upp i denna kostnadskalkyl. Härvid kan föreningen komma att uppvisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 120 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden. Fördelningen har gjorts med hjälp av det beräknade taxeringsvärdet.

Summa avsättningar 305.826 kr

SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR 4.391.927 kr

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter 3.583.427 kr

Uthyrning lokaler 808.500 kr

Summa intäkter 4.391.927 kr



9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

| Lägenhets- nummer | Antal rum | Yta kvm | Insats Kr* | Andelstal %** | Årsavgift | | | | | Totalt Kr/mån |
|---------------------------|--------------|--------------|-------------------|------------------|--|----------------------|--------------------------|-----------------------------|----------|------------------|
| | | | | | Exklusive hushållsel & kall- och VV Kr/år | Hushållsel Kr/mån | Kall- & VV Kr/mån *** | Hyresintäkt lokal kr/mån | | |
| Mala Benetts gränd 3D | 4 rok | 99 | 3.395.000 | 2,162 | 66.334 | 5.528 | 418 | 511 | 0 | 6.457 |
| Mala Benetts gränd 3E | 2 rok | 52 | 1.695.000 | 1,136 | 34.842 | 2.904 | 219 | 268 | 0 | 3.391 |
| Mala Benetts gränd 3F | 3 rok | 77 | 2.695.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 3G | 3 rok | 77 | 2.695.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 3H | 3 rok | 77 | 2.695.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Magasinsgatan 23E:1108 | 1 rok | 34 | 1.595.000 | 0,743 | 22.781 | 1.898 | 143 | 175 | 0 | 2.216 |
| Magasinsgatan 23E:1109 | 2 rok | 55 | 2.150.000 | 1,201 | 36.852 | 3.071 | 232 | 284 | 0 | 3.587 |
| Magasinsgatan 23E:1110 | 2 rok | 59 | 2.050.000 | 1,288 | 39.533 | 3.294 | 249 | 304 | 0 | 3.847 |
| Magasinsgatan 23E:1111 | 2 rok | 52 | 1.695.000 | 1,136 | 34.842 | 2.904 | 219 | 268 | 0 | 3.391 |
| Mala Benetts gränd 5:1112 | 4 rok | 99 | 3.595.000 | 2,162 | 66.334 | 5.528 | 418 | 511 | 0 | 6.457 |
| Mala Benetts gränd 5:1113 | 2 rok | 52 | 1.750.000 | 1,136 | 34.842 | 2.904 | 219 | 268 | 0 | 3.391 |
| Mala Benetts gränd 5:1114 | 3 rok | 77 | 2.895.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 5:1115 | 3 rok | 77 | 2.895.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 5:1116 | 3 rok | 77 | 2.895.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 5:1117 | 2 rok | 54 | 1.695.000 | 1,179 | 36.182 | 3.015 | 228 | 279 | 0 | 3.523 |
| Magasinsgatan 23E:1208 | 1 rok | 34 | 1.395.000 | 0,743 | 22.781 | 1.898 | 143 | 175 | 0 | 2.216 |
| Magasinsgatan 23E:1209 | 2 rok | 55 | 2.050.000 | 1,201 | 36.852 | 3.071 | 232 | 284 | 0 | 3.587 |
| Magasinsgatan 23E:1210 | 2 rok | 59 | 1.950.000 | 1,288 | 39.533 | 3.294 | 249 | 304 | 0 | 3.847 |
| Magasinsgatan 23E:1211 | 2 rok | 52 | 1.795.000 | 1,136 | 34.842 | 2.904 | 219 | 268 | 0 | 3.391 |
| Mala Benetts gränd 5:1212 | 4 rok | 99 | 3.695.000 | 2,162 | 66.334 | 5.528 | 418 | 511 | 0 | 6.457 |
| Mala Benetts gränd 5:1213 | 2 rok | 52 | 1.795.000 | 1,136 | 34.842 | 2.904 | 219 | 268 | 0 | 3.391 |
| Mala Benetts gränd 5:1214 | 3 rok | 77 | 2.995.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 5:1215 | 3 rok | 77 | 2.995.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 5:1216 | 3 rok | 77 | 2.995.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 5:1217 | 2 rok | 54 | 1.795.000 | 1,179 | 36.182 | 3.015 | 228 | 279 | 0 | 3.523 |
| Magasinsgatan 23E:1308 | 1 rok | 34 | 1.495.000 | 0,743 | 22.781 | 1.898 | 143 | 175 | 0 | 2.216 |
| Magasinsgatan 23E:1309 | 2 rok | 55 | 2.150.000 | 1,201 | 36.852 | 3.071 | 232 | 284 | 0 | 3.587 |
| Magasinsgatan 23E:1310 | 2 rok | 59 | 2.050.000 | 1,288 | 39.533 | 3.294 | 249 | 304 | 0 | 3.847 |
| Magasinsgatan 23E:1311 | 2 rok | 52 | 1.895.000 | 1,136 | 34.842 | 2.904 | 219 | 268 | 0 | 3.391 |
| Mala Benetts gränd 5:1301 | 3 rok | 77 | 3.095.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 5:1302 | 2 rok | 54 | 1.895.000 | 1,179 | 36.182 | 3.015 | 228 | 279 | 0 | 3.523 |
| Magasinsgatan 23E:1401 | 1 rok | 34 | 1.595.000 | 0,743 | 22.781 | 1.898 | 143 | 175 | 0 | 2.216 |
| Magasinsgatan 23E:1402 | 2 rok | 55 | 2.250.000 | 1,201 | 36.852 | 3.071 | 232 | 284 | 0 | 3.587 |
| Magasinsgatan 23E:1403 | 2 rok | 59 | 2.150.000 | 1,288 | 39.533 | 3.294 | 249 | 304 | 0 | 3.847 |
| Magasinsgatan 23E:1404 | 2 rok | 52 | 1.995.000 | 1,136 | 34.842 | 2.904 | 219 | 268 | 0 | 3.391 |
| Totalt etapp 1 | | 2.185 | 80.420.000 | 47,718 | 1.464.044 | 122.004 | 9 221 | 11 269 | 0 | 142.492 |
| Mala Benetts gränd 3A | 3 rok | 77 | 2.395.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 3B | 3 rok | 77 | 2.395.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 3K | 1 rok | 34 | 1.350.000 | 0,743 | 22.781 | 1.898 | 143 | 175 | 0 | 2.216 |
| Mala Benetts gränd 3L | 3 rok | 77 | 2.295.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 1:1101 | 2 rok | 54 | 1.850.000 | 1,179 | 36.182 | 3.015 | 228 | 279 | 0 | 3.523 |
| Mala Benetts gränd 1:1102 | 3 rok | 77 | 2.795.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 1:1103 | 4 rok | 99 | 3.495.000 | 2,162 | 66.334 | 5.528 | 418 | 511 | 0 | 6.457 |
| Mala Benetts gränd 1:1104 | 2 rok | 52 | 1.895.000 | 1,136 | 34.842 | 2.904 | 219 | 268 | 0 | 3.391 |
| Mala Benetts gränd 1:1105 | 3 rok | 77 | 2.495.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 1:1106 | 3 rok | 77 | 2.495.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 1:1107 | 3 rok | 77 | 2.595.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 5:1118 | 3 rok | 77 | 2.595.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 5:1119 | 3 rok | 77 | 2.595.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 1:1201 | 2 rok | 54 | 1.950.000 | 1,179 | 36.182 | 3.015 | 228 | 279 | 0 | 3.523 |
| Mala Benetts gränd 1:1202 | 3 rok | 77 | 2.895.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 1:1203 | 4 rok | 99 | 3.595.000 | 2,162 | 66.334 | 5.528 | 418 | 511 | 0 | 6.457 |
| Mala Benetts gränd 1:1204 | 2 rok | 52 | 1.995.000 | 1,136 | 34.842 | 2.904 | 219 | 268 | 0 | 3.391 |
| Mala Benetts gränd 1:1205 | 3 rok | 77 | 2.595.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 1:1206 | 3 rok | 77 | 2.595.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 1:1207 | 3 rok | 77 | 2.695.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |

2022090702755

| | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-------|--------------|--------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Mala Benetts gränd 5:1218 | 3 rok | 77 | 2.695.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 5:1219 | 3 rok | 77 | 2.695.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 1:1301 | 2 rok | 54 | 2.050.000 | 1,179 | 36.182 | 3.015 | 228 | 279 | 0 | 3.523 |
| Mala Benetts gränd 1:1302 | 3 rok | 77 | 2.995.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 1:1303 | 4 rok | 99 | 3.695.000 | 2,162 | 66.334 | 5.528 | 418 | 511 | 0 | 6.457 |
| Mala Benetts gränd 1:1304 | 2 rok | 52 | 2.095.000 | 1,136 | 34.842 | 2.904 | 219 | 268 | 0 | 3.391 |
| Mala Benetts gränd 1:1305 | 3 rok | 77 | 2.695.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 1:1306 | 3 rok | 77 | 2.695.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 1:1307 | 3 rok | 77 | 2.795.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 1:1401 | 2 rok | 54 | 2.150.000 | 1,179 | 36.182 | 3.015 | 228 | 279 | 0 | 3.523 |
| Mala Benetts gränd 1:1402 | 3 rok | 77 | 3.095.000 | 1,682 | 51.593 | 4.299 | 325 | 397 | 0 | 5.022 |
| Mala Benetts gränd 1:1403 | 4 rok | 99 | 3.795.000 | 2,162 | 66.334 | 5.528 | 418 | 511 | 0 | 6.457 |
| Mala Benetts gränd 1:1404 | 2 rok | 52 | 2.195.000 | 1,136 | 34.842 | 2.904 | 219 | 268 | 0 | 3.391 |
| Totalt etapp 2 | | 2.394 | 85.210.000 | 52,282 | 1.604.083 | 133.674 | 10.104 | 12.347 | 0 | 156.131 |
| Lokaler etapp 1 | | 278 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34.750 | 34.750 |
| Lokaler etapp 2 | | 295 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32.625 | 32.625 |
| Totalt lokaler | | 573 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 67.375 | 67.375 |
| TOTALT | | 5.152 | 165.630.000 | 100,000 | 3.068.127 | 255.677 | 19.325 | 23.617 | 67.375 | 365.994 |
| | | | | | | Summa per år: | 231.900 | 283.400 | 808.500 | 4.391.927 |

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för TV, bredband och telefoni utöver basutbud, parkering samt hemförsäkring.

*Insatserna är fastställda med utgångspunkt i en marknadsvärdesbedömning.

**Andelstalet är beräknat utifrån beräknad boarea i relation till föreningens totala boarea.

*** Bostadsrättsinnehavaren debiteras för dess faktiska kostnader gällande hushållsel vilken varierar med hushållets förbrukning enligt uppmätning.

I bygglovshandlingarna är lokalytan uppdelad i två lokaler – 278 kvm i första etappen och 295 kvm i andra etappen.

Bygglovets grundar sig på gällande detaljplan som anger användning och är inte begränsat till två lokaler. Ytan kan alltså delas upp i flera lokaler och i beaktande av hur lokalytan är beskaffade bedöms, om nödvändigt, lokalen i etapp kunna delas upp i två lokaler och lokalen i etapp 2 i tre dito. I Projektbolagets åtagande ingår att ställa i ordning lokalerna med grundläggande funktioner.

För närvarande finns ett färdigförhandlat hyresavtal för lokalen i etapp 1 som ännu ej undertecknats. För lokalen i etapp 2, som ännu inte är byggd, pågår inga förhandlingar med intressenter.

Projektbolaget har i ett särskilt skriftligt åtagande garanterat föreningens lokalhyresintäkter enligt förestående ek plan fram till och med 2027.

10. NYCKELTAL

| | kr/kvm* |
|---|---------|
| Anskaffningskostnad per kvm BTA | 33.670 |
| Anskaffningskostnad per kvm BOA/LOA | 44.911 |
| Föreningens lån, år 1 | 14.359 |
| Föreningens lån per kvm BOA/LOA, år 1 | 12.762 |
| Genomsnittlig insats | 36.172 |
| Hysesintäkt per kvm LOA, år 1*** | 1.500 |
| Årsavgift, år 1, inklusive schablonkostnad hushållsel samt kall- och varmvatten | 783 |
| Årsavgift, år 1, exklusive schablonkostnad hushållsel samt kall- och varmvatten | 670 |
| Driftskostnad, år 1** | 339 |
| Amortering, år 1 | 160 |
| Avsättning periodiskt underhåll | 67 |

*Nyckeltal är angivna per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt om inget annat anges.

**En schablonkostnad för hushållsel och förbrukning av kall- och varmvatten ingår, bostadsrättsinnehavaren debiteras sedan för dess faktiska kostnad.

***Nyckeltal är angivet per kvm lokalarea exklusive övernattningslägenhet om 34 kvm.

11. EKONOMISK PROGNOIS

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Räntor | 1.545.125 | 1.527.957 | 1.510.789 | 1.493.621 | 1.476.453 | 1.459.285 | 1.373.444 | 1.287.604 |
| Amortering | 730.556 | 730.556 | 730.556 | 730.556 | 730.556 | 730.556 | 730.556 | 730.556 |
| Driftkostnader | 1.745.000 | 1.779.900 | 1.815.498 | 1.851.808 | 1.888.844 | 1.926.621 | 2.127.145 | 2.348.540 |
| Avsättning för underhåll | 305.826 | 311.943 | 318.181 | 324.545 | 331.036 | 337.657 | 372.800 | 411.602 |
| Avskrivningar* | 1.606.412 | 1.606.412 | 1.606.412 | 1.606.412 | 1.606.412 | 1.606.412 | 1.606.412 | 1.606.412 |
| Fastighetsavgift/ fastighetsskatt | 65.420 | 66.957 | 68.531 | 70.141 | 71.790 | 73.477 | 82.526 | 231.706 |
| Summa kostnader | 5.998.338 | 6.023.724 | 6.049.966 | 6.077.082 | 6.105.090 | 6.134.006 | 6.292.883 | 6.616.420 |
| Årsavgifter | 3.583.427 | 3.592.642 | 3.602.391 | 3.612.684 | 3.623.532 | 3.634.945 | 3.700.914 | 3.921.873 |
| Hysesintäkt lokal | 808.500 | 824.670 | 841.163 | 857.987 | 875.146 | 892.649 | 985.557 | 1088.135 |
| Summa intäkter | 4.391.927 | 4.417.312 | 4.443.555 | 4.470.671 | 4.498.678 | 4.527.595 | 4.686.471 | 5.010.008 |
| Ränteantagande, genomsnitt | 2,35% | 2,35% | 2,35% | 2,35% | 2,35% | 2,35% | 2,35% | 2,35% |
| Inflationsantagande | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% |
| Likvida medel** | 305.826 | 617.769 | 935.950 | 1.260.495 | 1.591.531 | 1.929.187 | 3.721.510 | 5.700.378 |
| Bokföringsmässigt underskott | -570.030 | -563.914 | -557.675 | -551.311 | -544.820 | -538.199 | -503.056 | -464.255 |
| Akkumulerat bokföringsmässigt underskott | -570.030 | -1.133.944 | -1.691.618 | -2.242.930 | -2.787.750 | -3.325.949 | -5.912.908 | -8.313.320 |

*Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 120 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden.

** Likvida medel om avsättning för underhåll sker löpande enligt ekonomisk prognos.

12. KÄNSLIGHETSANALYS

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Genomsnittlig årsavgift per m² om: | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå (2%) och | | | | | | | | |
| Antagen räntenivå (2,35%) | 783 | 785 | 787 | 789 | 791 | 794 | 808 | 856 |
| Antagen räntenivå + 1% | 926 | 927 | 927 | 928 | 929 | 929 | 936 | 976 |
| Antagen räntenivå + 2% | 1 070 | 1 069 | 1 068 | 1 067 | 1 066 | 1 065 | 1 064 | 1 096 |
| Antagen räntenivå - 1% | 639 | 643 | 646 | 650 | 654 | 658 | 681 | 737 |
| Antagen räntenivå (2,35%) och | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå (2%) | 783 | 785 | 787 | 789 | 791 | 794 | 808 | 856 |
| Antagen inflationsnivå + 1% | 783 | 787 | 792 | 798 | 803 | 809 | 842 | 919 |
| Antagen inflationsnivå + 2% | 783 | 790 | 798 | 806 | 815 | 824 | 879 | 990 |
| Antagen inflationsnivå - 1% | 783 | 782 | 781 | 781 | 780 | 779 | 777 | 802 |

2022090702758

MW

13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättshavaren skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea samt angiven tomtarea avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, eventuell uteplats och altan i ett gott skick.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad och tomt tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Uppsala den 25 augusti 2022

för Bostadsrättsföreningen Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall


Ola Karlsson


Agneta Friestedt


Patric Sandberg Helenius



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall, org nr 769636-9060.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda. Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Stockholm den 6 september 2022



Kjell Karlsson

Advokat



Urban Wiman

Jur kand

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

BILAGA

Till intyg för ekonomisk plan avseende
Bostadsrättsföreningen Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall, org nr 769636-9060

Handlingar

1. Reg bevis för föreningen, 2021-11-03
2. Stadgar, 2021-11-03
3. Fastighetsdatautdrag 2022-08-15
4. Bygglov, 2021-12-14
5. Beräkning taxeringsvärde 2022-08-23
6. Bygglovsritningar, 2021-08-16, 2021-12-17
7. Areauppgifter från arkitekt, 2021-09-13
8. Offert finansiering, 2022-08-16
9. Aktieöverlåtelseavtal, 2022-04-08
10. Revers, 2022-04-08
11. Entreprenadavtal mellan föreningen och Lillskär Produktion AB, 2022-08-11
12. Entreprenadavtal mellan Lillskär Produktion AB och Österling Bygg AB,
2022-01-18
13. Entreprenadavtal mellan Lillskär Produktion AB och Österling Bygg AB,
2022-08-02
14. Entreprenadavtal mellan Lillskär Produktion AB och Harmet Contrucions,
2021-12-17
15. Entreprenadavtal mellan Lillskär Produktion AB och Harmet Contrucions,
2022-06-04
16. Intyg avseende utformning av byggnation, Lillskär Produktion AB,
2022-08-24
17. Mail angående fastighetsförsäkring från försäkringsförmedlare, 2022-08-11
18. Förteckning av lägenheter tecknade med förhandsavtal, odaterad
19. Avtal Telia, TV/bredband, 2022-02-04
20. Utkast avtal kameral förvaltning, odaterat
21. Energiberäkning, VIP-Energy, 2022-01-27
22. Energiberäkning, Bygg-Teknik, 2022-02-03
23. Lokalhyreskontrakt (utkast) för lokal 278 kvm, odaterat
24. Hyresgaranti lokaler, 2022-09-05
25. Loklahyresavtal lokal 278 kvm, utkast ej daterat