

Ekonomisk Plan Brf Panorama i Kungsberget

Ekonomisk plan

Enligt Bostadsrättslagen för Bostadsrättsföreningen **Panorama i Kungsberget**, org.nr 769640-4545.

Denna kostnadskalkyl upprättas med följande huvudrubriker:

Innehåll

Ekonomisk plan.....	2
1 Allmänna förutsättningar	3
2 Beskrivning av fastigheten.....	4
3 Byggnadsbeskrivning	5
3 a Kortfattad byggnadsbeskrivning.....	5
3 b Lägenhetsbeskrivning	5
4 Kostnader för Fastighetsförvärv och finansieringsplan	6
Anskaffningskostnad.....	6
Finansieringsplan	6
4 b Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar.....	6
Driftskostnader	7
Känslighetsanalys och nyckeltal	9
5 Lägenhetsförteckning	10

Bilagor:

- 1) Förmedlingsavtal

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Panorama i Kungsberget med org nr 769640-4545 registrerades 2021-10-15 och stadgarna registrerades 2021-10-15. Föreningen har som ändamål att tillvarata medlemmars ekonomiska intresse genom att åt dessa upplåta bostadslägenheter i föreningens fastighet med nyttjanderätt för obegränsad tid enligt 3 kap 1 § Bostadsrättslagen (1991:614).

Föreningen har lagfart för fastigheten och förvärvar byggnaderna vartefter de färdigställts. Efter avslutat projekt förvärvas de sista byggnaderna genom förvärv av samtliga aktier i entreprenadbolaget Riverlodge fastighetsutveckling i Kungsberget AB 556928-3624. Anskaffningsvärdet är fastställt till totalt 69 855 000 kronor och motsvarar fastigheternas marknadsvärde med byggnader utan avdrag för latent skatteskuld. Efter avslutat förvärv kommer aktiebolaget att likvideras.

I samband med förvärvet skall tecknas ett avtal med Kungsbergets Fritidsanläggningar. Det avtalas om att föreningens medlemmar (bostadsrättshavarna) skall lämna sina lägenheter till upplåtelse i andra hand V51 – V16 under vinterhalvåret åt Kungsberget. Kungsbergets Fritidsanläggning skall förmedla uthyrning till vintersportgäster mot att respektive medlem erhåller merparten av intäkten från uthyrningen.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Bostadsrätterna kommer upplåtas etappvis när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och tillträdas efter genomförd slutbesiktning per 1/12 2022 (20 st) och 1/7 2023 (10 st).

Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig i fråga om anskaffningskostnader på beräknade kostnaderna för förvärv av fastigheten och byggnaderna. Beräkningen av föreningens driftskostnader grundar sig på erfarenhetsvärden, gällande taxor och på avtal. Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering som råder för projektet då planen upprättades och kan komma att ändras utifrån marknadsläget då slutlig belåning tecknas.

De lägenheter som inte är reserverade vid tillträde 1/12 2022 (20 st) och 1/7 2023 (10 st) kommer att förvärvas av Riverlodge i Kungsberget AB, 556897-9180. Medlemsinsatsen erläggs i samband med tillträde av respektive lägenhet, i och med att Riverlodge i Kungsberget AB förvärvar de icke reserverade lägenheterna finns det innehavare till alla lägenheter i den stund föreningen tillträder fastigheten.

Byggnaderna – 15 st inrymmer vardera 2 st lägenheter om 3 rok storlek 57 m2 Totalt 30 lägenheter med summan 1710 m2

2 Beskrivning av fastigheten

OBJEKT	
Fastighetsbeteckningar	Fastigheten Kungsberg 57:59 , Sandvikens kommun
Adress	Kullbergsvägen 27-33, 37-57, 811 95 Järbo
Församling	Järbo
Kommun	Sandviken
Län	Gävleborgs Län
Tomter	Ägande Kungsberg 57:59
Tomtareal	7 958 m2 totalt
Planbestämmelser	För fastigheten gäller detaljplan fastställd 2012-03-27 (2181K-P12/5)
Vatten/Avlopp	Anslutet till VA-nätet i Kungsberget. Driften sköts av Sandviken Energi AB och Kungsbergets samfällighet
El	Anslutet till Sandviken Energi
Byggnad	Modulbaserad byggnation, byggnadsår 2022-2023. Fritidshus i 2 plan.
Bostadslägenheter	30 st 3 rok 57 kvm i 15 byggnader
Lägenhetsyta	30st x 57 m2 1710 m2
Parkering	I närheten på Föreningens mark

Framtida underhålls- och reparationskostnader de närmaste sju åren

Byggnaderna produceras 2022 och 2023 utan något omedelbart behov av underhåll eller reparationer närmaste åren. Garantier enligt ABT 06 gäller på husleverantörer. Övriga kostnader för underhåll beräknas inte överstiga de samlade medlen som tillskapas genom den årliga avsättningen till fonden.

3 Byggnadsbeskrivning

3 a Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmur
Bärande stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Ytterväggar	Monterad panel till fasadelement och gavelspetsar, panelade block 195 mm isolering. Treglasfönster med U värde om 1,2 eller bättre.
Våningstrappor	Utvändiga trappor i trä.
Taktäckning	
Uppvärmning	Radiatorer, anslutna till lokal fjärrvärmecentral
Ventilation	Balanserad ventilation.

3 b Lägenhetsbeskrivning

Sanitär utrustning	Samtliga lägenheter har WC/duschrum, torkskåp och bastu. Kaklade väggar
Kök	Samtliga lägenheter har elspis, kyl- och svalsåp, fryskåp, microugn, samt köksfläkt
Golvbeläggning	Klinker vid våtutrymmen övriga ytor har laminatgolv.
Väggbeklädnad	Liggande panel
Övrig utrustning	Samtliga lägenheter är utrustade med sängar samt husgeråd enligt Kungsberget Fritidscenter ABs avtal.

4 Kostnader för Fastighetsförvärv och finansieringsplan

Etapp 1 planeras vara färdigställd i november 2022 och etapp 2 i juli 2023 enligt punkt 3 i denna ekonomiska plan.

Garantier för husentreprenaden är enligt ABT 06. ABT 06 innebär bl.a. att garantibesiktning kommer att genomförs okt 2027.

Anskaffningskostnad

Etapp 1 Köpeskilling	44 882 500 kr
Etapp 2 Köpeskilling	23 285 000 kr
Föreningsbildningskostnader	Ingår i Köpeskillingen
Slutlig anskaffningskostnad	69 855 000 kr

Av detta utgör mark 1 687 500 kr.

Finansieringsplan

Etapp 1

Insatser medlemmar	32 900 000 kr
Lån Bostadsrättsförening	13 670 000 kr
Summa finansiering	46 570 000 kr

Etapp 2

Insatser medlemmar	16 450 000 kr
Lån bostadsrättsförening	6 835 000 kr
Summa finansiering	23 285 000 kr
Totalt	69 855 000 kr

4 b Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar.

Lånet i föreningen kommer att placeras i Handelsbanken i Gävle med en 50 årig amorteringstid, vilket innebär en amortering på 410 100 kr per år, och räntevillkor enligt bottenlån för bostad vid placeringstidpunkten. Kommunikation med banken har skett 20210907 med indikativ ekonomisk plan, räntan var då mellan 1,10% till 1,75% beroende på bindningstid men avgörs slutligt när lånet placeras. I denna plan kalkyleras en ränta om 3,5%.

Driftskostnader

Spec Driftskostnader (Belopp i kr)

Försäkringar	25 000
Administration	15 000
Fastighetsförvaltning	22 000
Fastighetsel	80 000
Vatten och avlopp	78 000
Värme och varmvatten	100 000
Sophämtning	10 000
Fastighetsskötsel	0
Renhållning	0
Gemensamhetsanläggning	20 000
Reserverad/övriga driftskostnader	20 000
Summa driftskostnader	370 000

Beräknade kostnader och intäkter

Kostnader

Räntekostnad	717 675 kr
Driftkostnad	370 000 kr
Summa kostnader	1 087 675 kr

Avskrivningar	681 675 kr
Amorteringar	410 100 kr

Intäkter

Årsavgifter	1 510 200 kr
Summa intäkter	1 510 200 kr

Årliga intäkter och kostnader de närmaste åren

Med antagande av en årlig inflation om 2% beräknas såväl intäkter som kostnader att öka lika mycket.

Taxeringsvärden

Fastigheten har typkod 310, Hyreshusenhet, tomtmark och kommer att taxeras om efter byggnation.

Kalkylerad skatt återfinns under "Övriga externa kostnader" och uppgår till 1519 kr/lägenhet för 2022, motsvarande 57 000 kr för 30 lägenheter år 16 uppräknat med inflationen. De första 15 åren är skattebefriade.

Sammanställning kassaflöde

Prognoser år 1- 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Resultatprognos								
Årsavgifter	1 510 200	1 540 000	1 571 000	1 602 000	1 634 000	1 667 000	1 840 000	2 032 000
Summa intäkter	1 510 200	1 540 000	1 571 000	1 602 000	1 634 000	1 667 000	1 840 000	2 032 000
Driftskostnader	370 000	377 000	385 000	393 000	401 000	409 000	452 000	499 000
Reparationer och underhåll	0	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	3 000	3 000
Övriga externa kostnader	0	0	0	0	0	0	0	57 000
Avskrivningar	682 000	682 000	682 000	682 000	682 000	682 000	682 000	682 000
Räntenetto	717 675	703 000	689 000	675 000	660 000	646 000	574 000	502 000
Summa kostnader	1 769 675	1 763 000	1 757 000	1 751 000	1 744 000	1 738 000	1 711 000	1 743 000
Årets resultat	-259 475	-223 000	-186 000	-149 000	-110 000	-71 000	129 000	289 000
Avsättning underhållsfond	0	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Årets resultat efter avsättning UH-fond	-259 475	-253 000	-216 000	-179 000	-140 000	-101 000	99 000	259 000
Fritt eget kapital ackumulerat	-259 475	-512 475	-728 475	-907 475	-1 047 475	-1 148 475	-1 053 575	30 425
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	1 510 200	1 540 000	1 571 000	1 602 000	1 634 000	1 667 000	1 840 000	2 032 000
Summa kostnader	-1 769 675	-1 763 000	-1 757 000	-1 751 000	-1 744 000	-1 738 000	-1 711 000	-1 743 000
Återföring avskrivningar	682 000	682 000	682 000	682 000	682 000	682 000	682 000	682 000
Kassaflöde från löpande drift	422 525	459 000	496 000	533 000	572 000	611 000	811 000	971 000
Amorteringar	-410 000	-410 000	-410 000	-410 000	-410 000	-410 000	-410 000	-410 000
Summa kassaflöde	12 525	49 000	86 000	123 000	162 000	201 000	401 000	561 000
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	12 525	61 525	147 525	270 525	432 525	633 525	2 238 425	4 832 425
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	682 000	712 000	712 000	712 000	712 000	712 000	712 000	712 000

Känslighetsanalys och nyckeltal

Avskrivningsprincip

Bostadsrättsföreningen ämnar göra rak avskrivning i 100 år, d.v.s. med 1% av byggnadens del av anskaffningskostnaden som uppgår till 68 167 500 kronor.

Kalkylränta princip

Bostadsrättsföreningen har kalkylerat med en ränta om 3,5% .

Medlem kan teckna försäkring för så kallad annan lägenhet kostnad ca 600 kronor per år.

Nyckeltal

Räntekänslighet

Ändring av räntesats mot nuläge:	i %	<u>-1,0%</u>	<u>0,0%</u>	<u>1,0%</u>	<u>2,0%</u>	<u>3,0%</u>
Räntesats	i %	2,5%	3,5%	4,5%	5,5%	6,5%
Räntekostnad	Kronor	512 625	717 675	922 725	1 127 775	1 332 825
Avgifter justerat för ny ränta	Per Kvm	0	0	0	0	0
Förändring av årsavgifter justerat för ny ränta	i %	-14%	0%	14%	27%	41%
Avgift per kvm		763	883	1 003	1 123	1 243

Anskaffning och finansiering

		<u>Not</u>		
Anskaffningsutgift	Per Kvm	1)	69 855 000	
Insatser och Upplåtelser	Per Kvm	1)	28 860	<i>i % av anskaffningsutgift</i> 70,6%
Lån	Per Kvm	1)	20 505 000	<i>i % av anskaffningsutgift</i> 29,4%
				100,0%

Per år

			<u>År 1</u>	<u>År 2</u>	<u>År 3</u>	<u>År 4</u>	<u>År 5</u>	<u>År 6</u>	<u>År 11</u>	<u>År 16</u>
Lån	Per Kvm	1)	11 991	11 751	11 512	11 272	11 032	10 792	9 594	8 395
Räntekostnader	Per Kvm	1)	420	411	403	395	386	378	336	294
Årsavgifter	Per Kvm	1)	883	901	919	937	956	975	1 076	1 188
Driftskostnader	Per Kvm	2)	216	220	225	230	235	239	264	292
Kassaflöde från löpande Drift	Per Kvm	2)	247	268	290	312	335	357	474	601
Avsättning UH-fond plus avskrivning	Per Kvm	2)	399	416	416	416	416	416	416	416
Avskrivningar	Per Kvm	2)	399	399	399	399	399	399	399	399
Avsättning UH-fond	Per Kvm	2)	0	18	18	18	18	18	18	18

Not

1) Beräknat på Upplåten Bostadsrättsyta

2) Beräknat på Total Yta

5 Lägenhetsförteckning

LGht	Boarea m2	Insats	Andel	Årsavgift/Intäkt
1	57	1 595 000	3,33%	50 340 kr
2	57	1 695 000	3,33%	50 340 kr
3	57	1 595 000	3,33%	50 340 kr
4	57	1 695 000	3,33%	50 340 kr
5	57	1 595 000	3,33%	50 340 kr
6	57	1 695 000	3,33%	50 340 kr
7	57	1 595 000	3,33%	50 340 kr
8	57	1 695 000	3,33%	50 340 kr
9	57	1 595 000	3,33%	50 340kr
10	57	1 695 000	3,33%	50 340 kr
11	57	1 595 000	3,33%	50 340 kr
12	57	1 695 000	3,33%	50 340 kr
13	57	1 595 000	3,33%	50 340 kr
14	57	1 695 000	3,33%	50 340 kr
15	57	1 595 000	3,33%	50 340 kr
16	57	1 695 000	3,33%	50 340 kr
17	57	1 595 000	3,33%	50 340 kr
18	57	1 695 000	3,33%	50 340 kr
19	57	1 595 000	3,33%	50 340 kr
20	57	1 695 000	3,33%	50 340 kr
21	57	1 595 000	3,33%	50 340 kr
22	57	1 695 000	3,33%	50 340 kr
23	57	1 595 000	3,33%	50 340 kr
24	57	1 695 000	3,33%	50 340 kr
25	57	1 595 000	3,33%	50 340 kr
26	57	1 695 000	3,33%	50 340 kr
27	57	1 595 000	3,33%	50 340 kr
28	57	1 695 000	3,33%	50 340 kr
29	57	1 595 000	3,33%	50 340 kr
30	57	1 695 000	3,33%	50 340 kr
S:a	1 710	49 350 000	100,00%	1 510 200

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
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 skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörandeutrymmen i gott skick.
4. Det förutsättes att respektive bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den till bostadsrätten tillhörande tomten.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver

Gävle , datum enligt digital signatur

2022-10-03

Bostadsrättsföreningen Panorama i Kungsberget



Pekka Seitola



Jonas Lundblad



Stefan Alanära

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har granskat den uppdaterade Ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Panorama i Kungsberget, org.nr 769640-4545** och får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Objektet består av 15 parhus med totalt 30 fritidslägenheter med uthyrningsskyldighet 12 veckor per år via särskilt uthyrningsbolag. Byggnaderna ligger samlade på en fastighet, ändamålsenlig samverkan kan ske.

De faktiska uppgifterna som lämnas i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. I planen gjorda bedömningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att planen är vederhäftig, och enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Särskild besiktning för ändamålet har ej utförts, intygsgivarna har kännedom om området.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Registreringsbevis Bolagsverket, 2022-01-24
- Stadgar 2022-01-24
- Fastighetsutdrag 2022-09-23
- Räntor per 2022-09-23
- Bilder 2022-09-17 pågående byggnation
- Ekonomisk plan med uppgift om fastighetsförvärvets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelstal och kostnader, ekonomisk prognos och känslighetsanalys daterad 2022-10-03.

Söderhamn, datum enligt digital signatur

Malin Åhman

Rolf Levin

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

Deltagare

FYRA LINJER TEKNIK AB Sverige

Signerat med E-signering

Pekka Seitola
pekka@fyralinjer.com
+46705768854

2022-10-04 13:48:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JONAS LUNDBLAD 621006-7572 Sverige

Signerat med E-signering

Jonas Lundblad
jonas.lundblad@branasgruppen.se
+46702613369
621006-7572

2022-10-04 14:18:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

STEFAN ALANÄRÄ 580703-9051 Sverige

Signerat med E-signering

Stefan Alanära
Stefan.Alanara@branasgruppen.se
+46706306630
580703-9051

2022-10-04 19:21:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MALIN ÅHMAN Sverige

Signerat med E-signering

Malin Åhman
malin@2happyhearts.com
+46705251455

2022-10-04 14:57:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ROLF LEVIN Sverige

Signerat med E-signering

Rolf Levin
rolf.o.levin@gmail.com
+46706008003

2022-10-04 14:49:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post