

Bolagsverket

2021-07-15

1

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Hermes i Sundsvall**

i

Sundsvalls kommun

Organisationsnummer 769639-9430

Denna Ekonomiska plan, har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A: Allmänna förutsättningar	2
B: Beskrivning av fastigheten	2-3
C: Totala kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D: Finansieringsplan	4
E: Beräknade av föreningens årliga utgifter samt kostnader och intäkter	5-6
F: Nyckeltal	6
G: Lägenhetsredovisning med ytor, insatser, års- och månadsavgifter	7
H: Särskilda förhållanden	8
Ekonomiska prognoser: Kassaflödes/likviditetsprognos	Bilaga A
Resultatprognos	Bilaga A
Känslighetsanalyser	Bilaga B

2021071602169



A: Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hermes i Sundsvall, Sundsvalls kommun i Västernorrlands Län, som registrerats hos Bolagsverket 2021-05-06 med organisationsnummer 769639-9430, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Fastighetsbeteckning är Södermalm 1:73 som är avstyckad från Södermalm 1:27.

Marken kommer förvärfvas genom att bostadsrättsföreningen förvärvar aktierna i bolaget Södermalm 1:73 AB, 559314-2036 av Hermes Holding AB, 559313-9982. Köpeskillingen utgör 19 800 000kr för aktierna.

Förvärvet av fastigheten sker till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 Kap, RÅ ref 61 samt Regeringsrätten 2006-05-03.

Redovisningen av förvärvet av fastigheten genom köp av aktiebolag kommer att redovisas enligt RedU9.

På fastigheten uppförs tre punkthus, med sex lägenheter i vardera som upplåtes med bostadsrätt, samt att i hus A ingår två garage, i hus B tre garage och i hus C 3 garage, som även dessa upplåtes med bostadsrätt i egna upplåtelseavtal.

Entreprenadavtal upprättas mellan bostadsrättsföreningen och Gadast Bygg AB 559143-1571 för uppförande av byggnader och kompletterande markarbeten i enlighet med bygglov och övriga i ärendet relevanta handlingar.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart ekonomisk plan blivit registrerad och tillträde till bostadsrätterna under våren 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för markförvärv och för produktion av nya bostadslägenheter, garage och övriga kostnader i samband därmed.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader m.m. grundar sig på bedömningar gjorda under 2021.

B: Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Södermalm 1:73
Adress: Nygatan 44, Sundsvalls kommun

Fastigheten, Södermalm 1:73	Tax.värde Tkr	Area m ²
Mark: Enl SKV beräkn modell i Tkr	3 488	1 358 m ²
Byggnad Enl SKV beräkn modell i Tkr	13 340	
Boarea: Bostäder (uppmätt efter ritning)		918 m ²
Garage (uppmätt efter ritning)		194 m ²

Till fastigheten finns 4 rättigheter/servitut

Officialservitut avseende utrymme/väg.

Ledningsrätt avseende vatten och avlopp.

Avtalsservitut avseende elledning transformatorstation.

Servitut på gemensamhets anläggning

Kortfattad teknisk beskrivning:

Grundläggning:	Hel kantförestyvd betongplatta på mark (morän)
Ytterväggar:	21 träpanel, spikläkt 28*70, vindpapp, gips 12, 45*195 reglar/minull 195, 0,2 PE-folie, 45*45 reglar/minull/elinstallationer, inv skivbeklädnad+gips
Bjälklag:	Massivträelement upplagt på stående vägg och på limträbalkar
Bjälklag garage	Betong
Yttertak:	Obehandlad pannplåt av aluzink eller falsat. Underlagstäkt skivor/råspont duk

Uteplats/altan/balkong ingår i respektive bostadsrätt

Innerväggar:	Igh skiljande, 2*13 gips, 45*70 regel, minull, 30 luftspalt, 45*70 regel, minull, 2*13 gips, OSB eller liknande
Fönster:	3-glasfönster
Installationer:	Nät för el, VA, samt fibernät.
Ventilation	FTX-system
Uppvärmning:	Vattenburen via egen fjärrvärme. Golvvärme i bottenplan och i övre plan
Lägenheter:	Kök med hög standard, Badrum/toilette med kakel/klinker
Tvätt	Tvätt/tork-utrustning ingår i respektive lägenhet
Förråd:	Finns i källaren till varje lgh
Underhåll:	Underhåll planeras enligt kommande underhållsplan
Bilplatser/motorv	Sex bilplatser plus en hp-plats med värmare
Garage	Åtta garage med egen port.

1/2 3P

C: Totala kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Föreningens förvärv av mark och entreprenadkostnad för produktion av byggnader uppgår till 49 800 000 kr, som finansieras via insatser/upplåtelseavgifter 38 678 000 kr och upplåning 11 122 000 kr

Entreprenadkontrakt med Gadast Bygg AB, 559143-1571, (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, Lagfarts/pantbrev eller motsvarande, bildningskostnader, kassareserv, oförutsett)
Mark ingår med ett anskaffningsvärde på 0,2 mkr

Slutlig anskaffningskostnad **49 800 000 kr**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Under entreprenadtiden, svarar Gadast Bygg AB för erforderliga entreprenadförsäkringar

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler.
Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D: Finansieringsplan

Specifikation över lån som lånelöfte beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Långgivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Kalkylräta(%)
Nya lån	11 122 000	Pantbrev	5 år	1,55
Lån/bankfinansiering	11 122 000 kr			
Insatser/upplåtelseavgifter	<u>38 678 000 kr</u>			
Summa finansiering	49 800 000 kr			

I den ekonomiska planen, räknar föreningen med att amortera lånen på 100år.
Ränta enligt offert från Swedbank uppgår till 1,37%, för en bindningstid på 5 år.
Kalkylräntan överstiger offererad ränta

E: Beräknade av föreningens årliga utgifter samt kostnader och intäkter

Lån 2 Pb i fastigheten om 11 122 000kr bundet 5 år ränta 1,55%	Kronor 172 000
Amortering 1,0% på fastighetsfinansieringen	<u>111 000</u>
Beräknad kapitalutgift år 1 blir därmed	283 000

Avskrivningar (se nedan) 300 000

Inom ramen för insatser och fastighetsfinansiering finns utrymme för att föreningen ska starta med en kassa om 50 000 kr. Räntan är beräknad utifrån dagens räntenivå samt att det har inkluderats en räntereserv. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga belåningen och de val av bindningstider föreningen därmed gör. Gällande avskrivningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt en rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet. Avskrivningar har beräknats på summan av projektets totalkostnad (exklusive markvärde) 30 000 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 100 år, ger 300 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligen bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet upprätta en underhållsplan med årliga uppdateringar. (se vidare Ekonomisk prognoser Bilaga A)

Föreningens beräknade Intäkter, driftskostnader och räntekostnader och avskrivning år 1**Intäkter**

Årsavgifter, lägenheter	591 000
Årsavgifter, garage	53 000
Hyror, bilplatser	<u>42 000</u>
Summa intäkter, år 1	686 000

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	23 000
Styrelse- och revisionsarvoden	10 000
Fastighetsförsäkring	27 000
Uppvärmning, fj.v.	73 000
Renhållning	17 000
Vatten och avlopp	80 000
El, fastigheten	20 000
Fiber, ServaNet (indraget). IT/TV	22 000 br-havare betalar individuella val
Fastighetsskötsel	27 000
Reparationer	15 000
Övriga kostnader och driftsreserv	<u>41 000</u>
Summa driftkostnader, år 1	355 000

Kapitalkostnader

Räntekostnader för fastighetsbelåning	172 000
Avskrivning	<u>300 000</u>
	472 000

Resultat - 141 000

Avsättning till underhållsfond (35:-/kvm lghyta) 33 000

För likviditetsprognos, ekonomisk resultatprognos och kassaflödesprognos hänvisas till Bilaga A

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknat kostnadsläge 2021

Föreningen beräknas efter avskrivningar första året göra ett resultat på -141 tkr.

Resultatet har ingen inverkan på föreningens kassaflöde eller dess betalningsförmåga på kort eller lång sikt, utan är en konsekvens av bokföringsmässiga regler.

F: Nyckeltal,

kr/m², boarea 918m², garage 194m², totalt 1 112m²

Anskaffningskostnad	/m ² total yta	44 784
Belåning	/m ² total yta	10 000
Insats/upplåtelse: lägenheter	/m ² lgh yta	37 784
Garage	/m ² garageyta	20 556
Driftkostnader	/m ² lgh yta	386
Avsättning till underh.fond	/m ² lgh yta	35
Årsavgift inkl. period u-håll	/m ² lgh yta	644
Kassaflödesprognos exklusive ingående kassabehållning		43

KK 3P

G: Lägenhetsredovisning med ytor insatser, års- och månadsavgifter, mm

Hus	Lgh nr	Garage nr	Bostads- area kvm	Terrass kvm	Garage kvm	Lägenhets- beskriv- ning	Andels- tal % lgh	Andels- tal % garage	Insats lgh	Insats garage	Månads- avgift lgh /mån	Års- avgift lgh	Månads- avgift garage	Års- avgift garage
A	1		40			2 RoK	3,9769		1 440 000		2 133	25 600		
A	2		33			1 RoK	3,3066		1 221 000		1 774	21 285		
A	3		40			2 RoK	3,9769		1 440 000		2 133	25 600		
A	4	G1	80	9,8	24,4	4/5 RoK	8,0160	1,0253	3 120 000	499 000	4 300	51 600	550	6 600
A	5		33			1 RoK	3,3066		1 221 000		1 774	21 285		
A	6	G2	80	9,8	24,0	4/5 RoK	8,0160	1,0253	3 120 000	499 000	4 300	51 600	550	6 600
B	7	G3	40		24,4	2 RoK	3,9769	1,0253	1 440 000	499 000	2 133	25 600	550	6 600
B	8		33			1 RoK	3,3066		1 221 000		1 774	21 285		
B	9		40			2 RoK	3,9769		1 440 000		2 133	25 600		
B	10	G4	80	9,8	24,0	4/5 RoK	8,0160	1,0253	3 120 000	499 000	4 300	51 600	550	6 600
B	11		33			1 RoK	3,3066		1 221 000		1 774	21 285		
B	12	G5	80	9,8	24,0	4/5 RoK	8,0160	1,0253	3 120 000	499 000	4 300	51 600	550	6 600
C	13	G6	40		24,0	2 RoK	3,9769	1,0253	1 440 000	499 000	2 133	25 600	550	6 600
C	14		33			1 RoK	3,3066		1 221 000		1 774	21 285		
C	15		40			2 RoK	3,9769		1 440 000		2 133	25 600		
C	16	G7	80	9,8	24,9	4/5 RoK	8,0160	1,0253	3 120 000	499 000	4 300	51 600	550	6 600
C	17		33			1 RoK	3,3066		1 221 000		1 774	21 285		
C	18	G8	80	9,8	24,5	4/5 RoK	8,0160	1,0253	3 120 000	499 000	4 300	51 600	550	6 600
S:a andelstal garage			918,0	58,8	194,2		91,80	8,20	34 686 000	3 992 000	kr/kvm		590 910	52 800
S:a andelstal i %							8,20						644	271,885
							100,00							

S: a insatser lägenheter och garage

38 678 000

Månadsavgiften är avrundad till hela kronor

Andelstalet är underlag för fördelning av årsavgiften

Årsavgiften inkluderar avsättning till periodiskt underhåll med 35kr/kvm

Tillkommer för respektive bostadsrätt:

- Hemförsäkring inkl bostadsrättstillägg
- Tv och Internet, fiber indraget
- Hushålls el

Beräknad

kostnad/år i kr

1 200

baserat på ind. val

3-5 000

KL 3D

H: Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Bostadsrättshavare svarar individuellt för lägenhetens el.förbrukning, efter individuell avläsning/mätning. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva korrigering av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Bostadsrättshavare ska ha egen hemförsäkring och bostadsrättstillägg.
6. Bostadsrättshavare kan göra tillval efter egen överenskommelse med entreprenören
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller ej ersättning eller nedsättning av årsavgiften för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
8. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller ej ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Uppgifterna i denna Ekonomiska plan är beräknade i 2021 års kostnadsnivå.

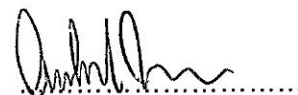
Sundsvall 2021-06-30



Damian Sasak



Johan von Essen



Gabriel Jonsson

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys I bilaga finns en bedömning av kostnader och intäkter i föreningen under de första sex åren samt det elfte och sextonde året. Dessutom finns en känslighetsanalys där, i förhållande till prognosen, förändrad inflations inverkan studeras.

Ekonomisk prognoser

Kassaflödesprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inbetalningar								
Årsavgifter lgh kr/m2	644	657	670	683	697	711	785	866
Arsavgifter, lgh	591	603	615	627	640	653	720	795
Årsavgifter, garage	53	54	55	56	57	59	65	71
Hyrer, bilplatser	42	43	44	45	45	46	51	57
Summa årsinbetalningar	686	700	714	728	743	757	836	923
Utbetalningar								
Räntor 1)	172	171	169	167	166	211	250	236
Amortering 2)	111	111	111	111	111	111	111	111
Driftskostnader 4)	355	362	369	377	384	392	433	478
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	49
Summa årsutbetalningar	638	644	649	655	661	714	794	874
Årets nettobetalingar	48	56	64	73	82	43	42	49
Föreningens kassa								
Ingående kassa	50							
Kassabehållning 6)	98	154	218	291	373	416	728	1 008
varav ackumulerad avsättning till underhållsfond 3)	0	-71	-106	-143	-180	-218	-419	-641

Ekonomisk resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgifter 5)	591	603	615	627	640	653	720	795
Årsavgifter, garage	53	54	55	56	57	59	65	71
Hyrer, bilplatser	42	43	44	45	45	46	51	57
Summa årsintäkter	686	700	714	728	743	757	836	923
Kostnader								
Räntor	172	171	169	167	166	211	250	236
Avskrivning byggnader	300	300	300	300	300	300	300	300
Driftkostnader 4)	355	362	369	377	384	392	433	478
Fastighetsavgift/skatt	0	0	0	0	0	0	0	49
Summa årskostnader	827	833	838	844	850	903	983	1 063
Bokföringsmässigt resultat	-141	-133	-125	-116	-107	-146	-147	-140
Avsättning till underhållsfond 3)	35	36	36	37	38	39	43	47

Resultatet har ingen inverkan på föreningens kassaflöde eller betalningsförmåga på kort eller lång sikt. Det är en konsekvens av bokföringsmässiga regler.

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys:

- 1) Räntan beräknas under perioden motsvara en snittränta på 1,55% år 1-5, 2,0% år 6-10, 2,5% år 11-
- 2) Amortering är 1% på ursprungligt lånat kapital under hela prognosperioden
- 3) Avsättningen till underhållsfond ökar med antagen inflation 2% per år
- 4) Drift- och övriga kostnader beräknas öka med antagen inflation 2% per år
- 5) Årsavgifter och hyror, beräknas öka med antagen inflation 2% per år
- 6) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden

16.3.20

Känslighetsanalys

Total lägenhetsyta	918,0
Urspr låneskuld	11 122 Tkr
Amortering	111 Tkr

Räntescenario

Snittränta i prognosen:	1,55%	år 1-5
	2,00%	år 6-10
	2,50%	år 11-

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet (1,0%) lägre respektive högre ränta

År	Årsavgift: med 1%-enhet lägre ränta	enligt prognos	med 1%-enhet högre ränta
1	521	644	765
2	537	657	777
3	551	670	789
4	566	683	801
5	581	697	813
6	596	711	826
11	676	785	894
16	763	866	969

Inflationsscenario

Inflation i prognosen	2,00%
-----------------------	-------

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet (1,0%) lägre respektive högre inflation, under hela prognosperioden

År	Årsavgift: med 1%-enhet lägre inflation	enligt prognos	med 1%-enhet högre inflation
1		644	
2	653	657	661
3	662	670	678
4	671	683	695
5	681	697	714
6	690	711	732
11	741	785	833
16	795	866	948

KLP

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Vi som, för det syfte som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Hermes i Sundsvall, org nr 769639-9430, i Sundsvalls kommun, daterad av styrelsen 2021-06-30, lämnar följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen är korrekta och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Enligt planen kommer det att finnas tre hus med sammanlagt 18 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Sex garage blir egna bostadsrättsobjekt som upplåtes separat. Vid första tillfället, upplåtelsen, säljs de ihop med vissa lägenheter. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Insatserna och avgifterna är för närvarande sådana att upplåtelse torde kunna göras med hänsyn till ortens bostadsmarknad och dess marknadsvärden.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Den slutliga kostnaden för föreningens hus är känd.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt oss vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2021-06-30.

Stadgar antagna 2021-02-08, registrerade av Bolagsverket 2021-05-06.

Registreringsbevis för Brf Hermes i Sundsvall, 2021-06-22.

Fastighetsregisteruppgifter Metria, 2021-06-28.

Protokoll vid extra stämma, fastställande av slutlig anskaffningskostnad, 2021-06-22.

Försäkringsindikation från If företagscenter, 2021-06-29.

Beräknat taxeringsvärde enl Skatteverkets modell, 2021-06-28. ,

Entreprenadkontrakt mellan Brf Hermes i Sundsvall och Gadast Bygg AB, 2021-06-23, avseende nybyggnad av flerbostadshus å Södermalm 1:73 sundsvall kommun.

Indikativa räntor Swedbank, 2021-06-17.

Mäklareutlåtande angående insatserna, Norrlandsmäklarna, 2021-07-01.

Beslut om bygglov Sundsvalls kommun, inkluderande plan-, fasadritningar, 2020-05-05.

Nybyggnadskartor Södermalm 1:27, Sundsvalls kommun 2015-10-22 och KVIZ 2021-06-01

Gävle 2021-07-05



Jan Pettersson



Veronika Larsson

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

Noteras att intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Sidorna två till åtta samt bilaga A och B har signerats av intygsgivarna.