

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Södra
Hamnkaptenen

Org. nr 769638-0745

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4 Gemensamma anordningar	5
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	5
1.6 Försäkringar	5
1.7 Taxeringsvärde	5
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	6
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	6
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	6
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	7
6. FINANSIERINGSPLAN	7
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	7
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	8
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	8
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter m.m.	8
8.1. NYCKELTAL	9
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10

Bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SÖDRA HAMNKAPTENEN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Södra Hamnkaptenen, org.nr 769638-0745, som registrerats hos Bolagsverket den 8 november 2019 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Bredsand 1:351
Kommun:	Enköping
Adress:	Galeonsvägen 14, (16), 20 A-B, 22 A-B, 24 A-B, 26 A-B, 28 A-B samt 30 A-B, 749 48 Enköping
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	5 574 kvm
Detaljplan:	För Bredsand 1:20 m fl (0381-P14/5)
Bygglov:	Har beviljats 2020-02-21 (Bygg 2020-000027). Beslutet har vunnit laga kraft.
Startbesked:	Har erhållits 2020-09-28 (MBN D § B 2020-001669)
Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Servitut:	Avtalsservitut: Dagvattenledning (akt nr D 2018-00737958:1) Officialservitut: Avlopp (akt nr 0381-2018/48.1) Ledningsrätt: Vatten och avlopp (0381-2019/12.1)

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter: 12 st med tillhörande förråd och en-bilscarport

Byggnad: 6 stycken parhusbyggnader

Byggnadsår: 2020 - 2021

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp: Kommunalt VA-nät

El: Elcentral med automatsäkring. Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel

Tvättstuga: Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare

Parkering: I anslutning till respektive lägenhet. En-bilscarport.

Förråd: Separat förråd i anslutning till carporten.

Kabel-tv/bredband: Fiberanslutning. Bostadsrättshavaren ansvarar för eget abonnemang.

Brevlådor: Placeras gemensamt vid infarten till Föreningens område

Sopkärl, utomhus: Respektive lägenhet har egna kärl samt eget renhållningsabonnemang. Kärlen transporteras av boende till en gemensam sopstation där de töms av Vafab Miljö.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund: Gjuten betongplatta, 300 mm isolering med ingjuten golvvärme.

Stomme: Trä

Antal våningar: Två våningsplan

Mellanbjälklag: Derome träbjälklag med ljudisolering

Fasad: Målad liggande bergslagspanel

Yttertak: Betongtegel, råspontunderlag och flexilight takduk.

Fönster/altandörrar: 3-glas energifönster i aluminium med trä insida

Entrédörrar: Antracitgrå villa-dörr med ljusinsläpp

Innerdörrar: Vita med speglar

Altan/Balkong: Altan på baksidan samt altan/balkong ovan carport.

Tomtmark: Körytor är belagda med grus och övriga ytor sås med gräs.

Uppvärmningssystem: Beräknas ske med frånluftspump men eventuellt kan fjärrvärme komma att installeras. Golvvärme på nedre plan samt vattenburna radiatorer på övre plan.

Ventilation: Till- och frånluft, FX av typen Nibe 730 med spaltventil i fönster

Belysning: Utebelysning vid förråd, altandörrar, carport samt vid ytterdörrar

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

12 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum (se avsnitt 8).

Bostadsarea, 12 st à 146 m² 1 752 m²

Till varje bostadslägenhet kommer omkringliggande tomt att disponeras av respektive bostadsrättshavare enligt bilaga till upplåtelseavtalet. Bostadsrättshavaren har skötselansvar för omkringliggande tomt.

Lägenheterna utförs enligt nedan, med möjlighet för köparna att göra tillval enligt ett av styrelsen godkänt tillvalsprogram. Tillvalen bekostas av den enskilde medlemmen och betalas direkt till entreprenören. Tillval är av produktionsskäl möjligt att beställas före en av styrelsen beslutad tidpunkt, vilken kommer att meddelas köparna.

Hall/Entré

Golv:	Klinker
Sockel:	Vitmålad
Vägg:	Vitmålad
Tak:	Slätspacklad och vitmålad gips
Taklist:	Vitmålad taklist
Förvaring:	Platsbyggd garderob 80 cm. Öppen klädvård 80 cm.

Tvättstuga/Groventré

Golv:	Klinker
Sockel:	Kakel
Vägg:	Vitmålad väv
Tak:	Slätspacklad och vitmålad gips
Taklist:	Vitmålad taklist
Utrustning:	1st Tvättmaskin och 1st Torktumlare
Dörrar:	Ytterdörr vit 10x21, Assa lås, innerdörr vit 9x21 med spegel
Övrigt:	Diskbänk med förvaring, rostfri ho och blandare. 2 garderober.

Wc/Dusch

Golv:	Klinker
Vägg:	Kakel
Tak:	Slätspacklad och vitmålad gips.
Taklist:	Vitmålad taklist.
Dörr:	Innerdörr vit 9x21 med spegel
Övrigt:	Badrumskommod 100 cm nere, 80 cm övre, Högskåp i bågge badrummen
Blandare:	1-grepps blandare
Spegelskåp:	100 cm nere, 80 cm övre
Wc-Stol:	Ifö
Duschhörna i glas:	90x90 cm

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SÖDRA HAMNKAPTENEN

Takdusch: Med blandare och handdusch
Handdukstork Nedre badrummet

Vardagsrum

Golv: Ekparkett 3-stav
Sockel: Vitmålad
Vägg: Vitmålad
Tak: Slätspacklad och vitmålad gips.
Taklist: Vitmålad taklist.
Övrigt: Altandörr vit 10x21 med delvis glas, Alu/Trä

Sovrum/Arbetsrum (4 st)

Golv: Ekparkett 3-stav
Sockel: Vitmålad
Vägg: Vitmålad
Tak: Slätspacklad och vitmålad gips.
Taklist: Vitmålad taklist.
Övrigt: Innerdörr vit 9x21 med spegel, garderob/-er i resp rum

Kök

Skåpinredning: Ikea stommar med Bodbyn off-white luckor och lådfronter
Golv: Ekparkett 3-stav
Sockel: Vitmålad
Vägg: Vitmålad med vitt Kakel 10x30 cm ovan diskbänk
Tak: Slätspacklad och vitmålad gips.
Taklist: Vitmålad taklist.
Utrustning: Kyl, Frys, Fläktkåpa, Varmluftsgugn, Induktionshäll, Mikro samt Diskmaskin i rostfritt stål.
Övrigt: Diskbänk med rostfri ho och blandare.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning finns för fiber via Telia. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/TV.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden med 50 kr/kvm, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Styrelseförsäkring kommer att tecknas. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring med särskilt bostadsrättstillägg.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2021 - 2023 har taxeringsvärdet uppskattats till 27.948.000 kronor varav byggnad 20.712.000 kronor och mark 7.236.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus (kedjehus/parhus m fl) med värdeår 2022. Eftersom

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SÖDRA HAMNKAPTENEN

husen är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer kommunal fastighetsavgift att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

Statlig fastighetsskatt erläggs för fastigheten fram till den tidpunkt då dessa omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheten slutbesiktats.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske i mitten av oktober 2021. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under slutet av september 2021.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen, av Ecobo AB, förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Enköping Bredsand 1:351. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Köpeskilling/anskaffningskostnad*	46.315.000 kr
Summa	46.315.000 kr
Kassa	50.000 kr
Att finansiera	46.365.000 kr

* Föreningen förvärvar fastigheten och bolaget när entreprenaden nästintill är färdigställd. Husbyggnaden uppförs som en totalentreprenad till fast pris enligt ABT 06. I posten köpeskilling /anskaffningskostnad ingår samtliga kostnader som föreningen har för att förvärva fastigheten med färdigbyggda hus. Det innebär att kostnaden för förvärv av aktier, mark, uppförande av husen (byggkostnaden, övriga byggherrekostnader, kostnad för lagfart samt pantbrev och likvidering av bolag ingår. Skattemässigt värde på fastigheten uppgår till 27.455.268 kr.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 46.365.000 kr, i en garantiutfästelse från Ecobo AB, (559212-5800). Ecobo AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SÖDRA HAMNKAPTENEN

Klipperskutan Projekt AB har som byggherre uppfört husen genom upphandling av ingående arbeten från ett antal entreprenörer. Ecobo AB ikläder sig som säljare av bolaget, se punkt 3 ovan, att föreningen erhåller sedvanliga entreprenadgarantier enligt ABT 06, inklusive tvåårsbesiktning med avhjälpande av eventuella fel och brister, samt samtliga föreningens kostnader fram till avräkningsdagen.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna ansvarar även för skötsel och underhåll av den markyta som framgår av den situationsplan som bilagts respektive lägenhets förhandsavtal.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån ¹ , säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	17.425.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	23.952.000 kr
Upplåtelseavgifter	4.988.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	46.365.000 kr

- 1) På grund av att byggkostnaden blivit väsentligt dyrare under produktionstiden kommer föreningen att uppta ytterligare 1 Mkr i föreningslån jämfört med det som angivits i den tidigare kostnadskalkylen. Detta kommer inte att påverka årsavgiften då ränteläget alltjämt är lågt och föreningen har god marginal i beräknad kalkylränta.

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 0,5 % de första fem åren, vilket motsvarar 87.125 kr/år. Härfter beräknas amortering ske enligt 95-årig serieplan, se prognos bil. 1.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av byggnadens värde. Avskrivningsbeloppet kommer därför sannolikt ändras något när byggnationen är klar. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar varför ändring av avskrivningsbeloppet inte kommer att påverka föreningens likviditet. Den prognostiserade årliga avskrivningen är beräknad till 371.089 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SÖDRA HAMNKAPTENEN

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad 2,328 %	405.654 kr
Amortering	87.125 kr
Driftkostnader*	150.200 kr
Administration	8.000 kr
Ekonomisk Förvaltning	22.000 kr
Tillsyn och skötsel	30.000 kr
Styrelse	5.000 kr
Snöröjning	20.000 kr
Väghållningsavgift	6.300 kr
Försäkring	46.600 kr
Övrigt	12.300 kr
Kommunal fastighetsavgift**	0 kr
Avsättning till reparationsfond***	87.600 kr
Summa kostnader	730.579 kr

* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

*** enligt föreningens stadgar § 35 ska avsättning ske enligt upprättad underhållsplan. Då husen är under produktion så har någon underhållsplan ännu inte upprättats.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter	730.579 kr
Summa intäkter	730.579 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	146	8,3333	1 996 000	499 000	2 495 000	60 882	5 073
2	146	8,3333	1 996 000	499 000	2 495 000	60 882	5 073
3	146	8,3333	1 996 000	499 000	2 495 000	60 882	5 073
4	146	8,3333	1 996 000	499 000	2 495 000	60 882	5 073
5	146	8,3333	1 996 000	399 000	2 395 000	60 882	5 073
6	146	8,3333	1 996 000	349 000	2 345 000	60 882	5 073
7	146	8,3333	1 996 000	399 000	2 395 000	60 882	5 073
8	146	8,3333	1 996 000	349 000	2 345 000	60 882	5 073
9	146	8,3333	1 996 000	399 000	2 395 000	60 882	5 073
10	146	8,3333	1 996 000	349 000	2 345 000	60 882	5 073
11	146	8,3333	1 996 000	399 000	2 395 000	60 882	5 073
12	146	8,3333	1 996 000	399 000	2 395 000	60 882	5 073
	1 752	100,00%	23 952 000	4 988 000	28 940 000	730 579	60 882

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SÖDRA HAMNKAPTENEN

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, hushållsel, vatten, sophämtning, bredband, hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Värmekostnad och hushållsel kr/mån ¹	VA kr/mån ²	Sophantering kr/mån ³	Hemförsäkring kr/mån ⁴	Bredband/ TV kr/mån ⁵
146	1 290	793	310	500	400

¹⁾ Uppvärmning via luftvärmepump betalas, liksom hushållselen, via elräkningen. Elkostnaden består av en nätagift och en brukningsavgift. Energiförbrukning/uppvärmningen beräknas till ca 9 000 kwh/år vilket motsvarar en årskostnad om ca 9 000 kr/år förutsatt att elpriset uppgår till ca 1 kr/kwh. Energiförbrukning för hushållsel uppskattas till 6 500 kwh/år vilket motsvarar en årskostnad om ca 6 500 kr/år förutsatt att elpriset uppgår till ca 1 kr/kwh. Elnätet i Enköping innehas av Eon och kostnad för elnät, överföring samt energiskatt beräknas uppgå till 13 440 kr/år. Se www.eon.se/el/elnat.

²⁾ Beräknad kostnad för vatten, vilken är beroende av förbrukning, uppskattas till 9 515 kr/år med en förbrukning om 150 kubikmeter. Se Enköpings kommuns hemsida/kommunalt vatten och avlopp för ytterligare information.

³⁾ I Enköpings kommun sköts sophanteringen av Vafab Miljö vilka erbjuder olika lösningar för sophämtning. Grundavgiften uppgår till 1 645 kr/år. Härtill kommer en abonnemangsavgift. Olika abonnemang kan väljas. Kostnaden för ett abonnemang med källsortering beräknas uppgå till 2 028 kr/år med ett kärl om 370 l och hämtning varannan vecka. För ytterligare information se www.vafabmiljo.se.

⁴⁾ Kostnaden för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är en grundförsäkring och avser ett hushåll på 4 personer. Tillvalsförsäkringar och eventuella rabatter påverkar priset. Kostnad för hemförsäkring uppskattas till 500 kr/månad.

⁵⁾ Kostnaden för bredband/TV uppskattas till 400 kr/månad. Kostnaden är beroende av val av leverantör, hastighet och kanalutbud.

Observera att kostnaderna kan variera och att de bland annat är beroende av hushållets storlek, konsumtionsmönster samt leverantör i de fall denna kan väljas.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m ²	26 436 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m ²	16 518 kr
Belåning, per m ²	9 946 kr
Driftkostnad, per m ²	86 kr
Årsavgift per m ²	417 kr
Amortering	50 kr
Avsättning underhållsfond, per m ²	50 kr
Avskrivning, per m ²	212 kr
Kassaflöde, per m ²	50 kr

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och eventuell upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Vid mindre förändringar sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Enköping september 2021

Bostadsrättsföreningen Södra Hamnkaptenen

.....
Christoffer Cederberg

.....
Bengt Svanberg

.....
Johan Gustafsson

BILAGA 1 PROGNOSEN

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)	405 654	403 626	401 597	399 569	397 541	395 485	393 401	391 288	389 147	386 977	384 776	373 316
Räntor	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089
Avskrivningar												
Driftkostnader (kr)	150 200	153 204	156 268	159 393	162 581	165 833	169 150	172 533	175 983	179 503	183 093	202 149
Driftkostnader												
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift												
Amorteringar/Avsättningar	87 600	89 952	91 139	92 962	94 821	96 717	98 652	100 625	102 637	104 690	106 784	117 898
Avsättning underhåll	87 125	87 125	87 125	87 125	87 125	88 315	89 520	90 743	91 981	93 237	94 510	101 141
Amortering	730 579	733 307	736 130	739 049	742 068	746 350	750 722	755 189	759 749	764 407	769 163	932 171
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	417	419	420	422	424	426	428	431	434	436	439	532
Årsavgift kr/kvm/år												
Underskott	- 195 364	- 194 612	- 192 825	- 191 002	- 189 143	- 186 056	- 182 917	- 179 721	- 176 470	- 173 162	- 169 795	- 152 050
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	730 579	733 307	736 130	739 049	742 068	746 350	750 722	755 189	759 749	764 407	769 163	932 171
Kassaflöde												
Inläkter	730 579	733 307	736 130	739 049	742 068	746 350	750 722	755 189	759 749	764 407	769 163	932 171
Kostnader	- 926 943	- 927 918	- 928 954	- 930 051	- 931 211	- 932 407	- 933 639	- 934 910	- 936 219	- 937 566	- 938 958	- 1 084 221
Alerinförda avskrivningar	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089	371 089
Kassaflöde för löpande drift	174 725	176 477	178 264	180 087	181 946	185 032	188 172	191 368	194 618	197 927	201 294	219 039
Amorteringar	- 87 125	- 87 125	- 87 125	- 87 125	- 87 125	- 88 315	- 89 520	- 90 743	- 91 981	- 93 237	- 94 510	- 101 141
Investeringar												
Summa kassaflöde	87 600	89 952	91 139	92 962	94 821	96 717	98 652	100 625	102 637	104 690	106 784	117 898
Akkumulerat kassaflöde	87 600	176 952	268 091	361 053	455 874	552 591	651 243	751 868	854 505	959 196	1 065 979	1 632 801
Prognosförutsättningar												
Räntebärande	2,328%	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Taxeringsvärde	20 322 000	20 728 440	21 143 009	21 565 869	21 997 186	22 437 130	22 885 873	23 343 590	23 810 462	24 286 671	24 772 405	27 350 736
Föreningslän	17 425 000	17 337 875	17 250 750	17 163 625	17 076 500	16 988 185	16 898 665	16 807 922	16 715 941	16 622 704	16 528 194	16 035 931
Fastigheten förvärfas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.												
I prognosen beräknas föreningen göra linjär avskrivning med 371 089 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Det påverkar inte föreningens likviditet.												
KÄNSLIGHETSANALYS												
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå	417	419	420	422	424	426	428	431	434	436	439	532
årsavgift enligt												
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och	417	518	519	520	521	523	525	527	529	531	533	624
1. Dagens räntnivå +1%	417	616	617	618	618	620	621	623	624	626	628	715
2. Dagens räntnivå +2%	417	320	322	324	326	329	332	335	338	341	345	441
1. Dagens räntnivå - 1%	417	221	223	226	229	232	236	239	243	247	250	349
2. Dagens räntnivå - 2%	417	420	423	426	429	433	438	442	447	451	456	573
Dagens räntnivå och	417	421	426	430	435	441	447	454	460	467	474	620
1. Dagens inflationsnivå +1%	417	417	417	418	418	419	420	421	422	423	423	496
2. Dagens inflationsnivå +2%	417	416	415	414	412	412	411	411	410	410	409	465
1. Dagens inflationsnivå -1%												
2. Dagens inflationsnivå -2%												

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 11a0d0d6743d369e1095ace6e96ba724823d41ea044cebf7a3e54ed18c1f8f93db044accad55a8bf5d8dbc8ac1d76d80a9f2cdfa669edd60289177608396fa9e

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Ekonomisk Plan för intyg och underskrift 20210916

Unikt dokument-id:

bcc3b5be-1fdf-4bc6-94ec-8ef2cf77ee0b

Dokumentets fingeravtryck:

11a0d0d6743d369e1095ace6e96ba724823d41ea044cebf7a3e54ed18c18f93
db044accad55a8bf5d8dbc8ac1d76d80a9f2cdfa669edd60289177608396fa9e

Undertecknare

 Bengt Svanberg E-post: bengt.hogotorp@gmail.com Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 90.235.90.111 IP Plats: Farsta, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : BENGT SVANBERG (196703197159) Betrodd tidsstämpel: 2021-09-16 19:27:50 UTC
 Johan Gustavsson E-post: johanl7.gustavsson@gmail.com Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.5 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 90.227.172.134 IP Plats: Vaermdoe, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : JOHAN GUSTAFSSON (196905317159) Betrodd tidsstämpel: 2021-09-16 19:40:59 UTC
 Christoffer Cederberg E-post: c.cederberg79@gmail.com Enhet: Chrome 93.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 81.237.183.104 IP Plats: Borlänge, Dalarna County, Sweden	Undertecknad med BankID : CHRISTOFFER CEDERBERG (197903157258) Betrodd tidsstämpel: 2021-09-17 09:43:05 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-09-17 09:43:05 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Södra Hamnkaptenen*, organisationsnummer 769638-0745, digitalt daterad 2021-09-17 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2021

Claes Mörk
Jur.kand.

Anders Uby
Civ.ek.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl 2020-05-25
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärde
Ritningar samt situationsplan
Bygglov 2020-02-21, startbesked 2020-09-28
Aktieöverlåtelseavtal 2021-06-01
Köpebrev 2021-08-23 samt ansökan om lagfart
Energiberäkning
Bankoffert SEB 2021-09-01
Garanti och utfästelse Ecobo AB 2021-09-07
Överenskommelse om övertagande av garantier gällande underentreprenörer 2021-08-01

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Intyg Södra Hamnkaptenen

Unikt dokument-id:

87514877-297f-46b9-b4de-d885de91c042

Dokumentets fingeravtryck:

84f81822c634671ecd92e3ffdf166f074addc64c829ea8ffa06559689320e472f2
0999cb7e72d3656bd54ab04ab254e80f7c921647a8e80abdbf3aa980f

Undertecknare

 Claes Mork E-post: claes.mork@cadmus.se Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.6 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 90.235.27.55 IP Plats: Tallboda, Östergötland County, Sweden	Undertecknad med BankID : Claes Gunnar Mörk (194312271317) Betrodd tidsstämpel: 2021-09-17 12:26:55 UTC
 Anders Uby E-post: anders.uby@efin.se Enhet: Chrome 93.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 213.65.252.194 IP Plats: Nykvarn, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : Anders Olof Uby (196305261130) Betrodd tidsstämpel: 2021-09-17 12:36:30 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-09-17 12:36:30 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.