

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Strandängen Ragnars Gärde, Forssjö

Org.nr. 769639-5685

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader år 1	6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1 jämte tabell och lägenhetsredovisning	8
F. Nyckeltal	9
G. Ekonomisk prognos år 1-6, 11 och 16	10
H. Känslighetsanalys år 1-6, 11 och 16	11
I. Särskilda förhållanden	12

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stranängen Ragnars Gärde, Forssjö har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas till bostadslägenheter .

Upplåtelse av bostadsrätterna avses ske efter det att godkänd slutbesiktning föreligger och den ekonomiska planen registrerats av Bolagsverket. På tillträdet kommer samtliga bostadsrätter 16 lägenheter, upplåtas till de som tecknat förhandsavtal.

Upplåtelse och inflyttning beräknas ske under december månad 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Redovisad anskaffningskostnad är den slutliga.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2022.

Sjötorps Hus AB har genomfört byggnadsprojektet på totalentreprenad.

Projektet finansieras av Sörmlands Sparbank.

Anskaffningskostnaden i planen grundar sig på köpeskilling för marken samt total entreprenadkontrakt enligt ABT06.

Godkänd slutbesiktning förelåg 2022-12-01.

Föreningen avses drivas som en så kallad äkta bostadsrättsförening.

B. Beskrivning av fastigheten

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Katrineholm Forssjökvamn 1:202
Adress:	Bintjevägen 19 A -F och 26 A-F
Areal:	ca 3 167 m ² .
Antal bostadslägenheter:	16 st lägenheter fördelade på två huskroppar
Parkering	18 stycken parkeringsplatser till uthyrning inom föreningens fastighet, varav 2 HCP.
Värme:	Vattenburet värmesystem. Värme och varmvatten bereds i värmeundercentral med luft/vattenvärmepump, en till varje huskropp. Vattenburen golvvärme i plan 1 och vattenradiatorer på plan 2.
Va:	Föreningens abonnemang, mätning av vatten sker med undermätare i varje lägenhet.
El:	Föreningens abonnemang, mätning av el sker med undermätare i varje lägenhet
Sophantering:	Sopkärl, kommunalt.
TV/Data/Telefoni:	Installation av IP-TV utföres, 16 kanaler ingår i basutbud från Tele2, Bredbandsanslutning ingår till samtliga lägenheter Abonnemang bekostas av bostadsrättshavaren
Lägenhetsförråd:	Kallt förråd finns i separat byggnad till samtliga lägenheter
Gemensam mark:	Asfaltytor, gräsmattor och planteringar.
Solceller:	Solpaneler installeras på hustak för egen energiproduktion

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar med utvändiga trappor.
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Trä samt järnpelare
Ytterväggar:	Trästomme med gips & stenull
Fasad:	Träpanel
Lägenhetsskilljande väggar:	Dubbelgips på regelstomme
Innerväggar:	Gipsskivor på regelstomme
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Trätakstolar
Takbeläggning:	Ytpapp
Fönstersnickeri:	Träfönster med aluminiumklädd utsida, 3-glas isolerrutor.
Dörrsnickerier:	Trä
Balkong:	Betongplatta
Uppvärmningssystem:	Vattenburen golvvärme plan 1, vattenradiatorer plan 2
Ventilation:	FTX, ett separat aggregat per lägenhet Går på hushållselen.
TV/Data/tele:	Mediauttag i alla rum.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹⁾

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>
Kpr, hall	Klinker	Målat	Målat
Kök	Ekparkett	Målat	Målat
Bad, tvätt	Klinker	Klinker	Målat
Vardagsrum	Ekparkett	Målat	Målat
Sovrum	Ekparkett	Målat	Målat

¹⁾ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns hos föreningens styrelse

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningskostnad för fastigheten, lagfart entreprenad inklusive nu gällande mervärdeskatt, byggherrekostnader, pantbrev, anslutningsavgifter, fastighetsskatt till och med värdeåret.

42 360 000

Likviditetsreserv

200 000

Slutlig anskaffningskostnad

42 560 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde med styrelseansvar och är under entreprenadtid genom entreprenörens försorg.

Taxeringsvärdet är ännu ej fastställt men beräknas till cirka 35 650 000 varav byggnadsvärd 24 600 000 kr.

D. Finansiering och beräkning av föreningens kostnader år 1.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt insatser etc. Avskrivningar för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen erhållit offert från Sörmlands Sparbank i Katrineholm, offererad ränta 1 december 2022. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Lån	Belopp (kr)	Kalkylränta (%)	Ränta (kr)	Amort (kr) ²	Bind tid ¹	Summa
Lån 1	9 250 000	3,60	333 000	180 000	3 mån	513 000
Lån 2	4 000 000	4,31	172 400	0	1 år	172 400
Lån 3	3 000 000	4,52	135 600	0	3 år	135 600
Summa lån	16 250 000		641 000	180 000		821 000
Insatser och upplåtelseavgifter	26 310 000					
Summa Finansiering/lån	42 560 000					
Summa år 1						821 000

¹) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuellt

²) Amortering rak 91 år.

Genomsnittsränta

Ränta och amortering

Ränta och amortering enligt föregående sida **821 000**

Avsättningar

Avsättning till fond för fastighetsunderåll 50 kr/m² **56 000**

Driftskostnader inkl mervärdeskatt

Fastighetsel	25 000
Hushållsel förbrukning	70 272
Värme (98 kr/m ²)	110 000
Vatten och avlopp	31 000
Renhållning, sophantering	17 000
Fastighetsskötsel inkl snöröjning	40 000
Rep och underhåll	40 000
Fastighetsförsäkring	25 000
TV (Com-hems basutbud 16 kanaler)	20 000
Ekonomisk förvaltning	30 000
Styrelse och revisor	20 000

Summa driftskostnader ¹ **428 272 382 /m²**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ² **0**

Summa beräknade årliga kostnader **1 305 272**

¹) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, läge, storlek mm. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

²) För bostäder ingår eventuellt fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) kommer att få hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Enligt nu gällande regler.

E. Beräkning av föreningens intäkter år 1.

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, avsättningar och amorteringar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens andelstal i drift och kapital.

Årsavgifter andelstal	1 163 318
El (16 lgh x 141 kr x 12 månader) fast avgift	27 072
Preliminär rörlig hushållsel förbrukning (16 lgh x 150 kwh x 1,50 kr x 12)	43 200
Intäkter P-plats (16 st x 200 kr x 12)	38 400
Vattenintäkt (16 lgh x 121 kr x 12 månader) rörlig	23 232
Solceller (6 700 kWh x 1,50 kr)	10 050
Summa beräknad årliga intäkter	<u>1 305 272</u>

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade andelstal årsavgifter, insatser. Andelstalen motsvarar boa/total boa. Ytorna är uppmätt på ritningar.

Objektsnr	Hus	Antal rum	BOA m ²	Andelstal	Insatser	Upplåtelse avgift	Summa insats och upplåtelseavg	Årsavgift andelstal ¹⁾	Månads avgift	Prel årsavg el/va/år inkl moms	Prel el/va kostnad avgift/mån inkl moms
1001	1	3 rok	71,1	6,3482	1 564 200	130 800	1 695 000	73 850	6 154	5 936	495
1002	1	3 rok	70,8	6,3214	1 557 600	62 400	1 620 000	73 538	6 128	5 911	493
1003	1	2 rok	61,4	5,4821	1 350 800	84 200	1 435 000	63 775	5 315	5 126	427
1004	1	3 rok	71,1	6,3482	1 564 200	30 800	1 595 000	73 850	6 154	5 936	495
1101	1	3 rok	71,4	6,3750	1 570 800	94 200	1 665 000	74 162	6 180	5 961	497
1102	1	3 rok	71,4	6,3750	1 570 800	74 200	1 645 000	74 162	6 180	5 961	497
1103	1	3 rok	71,4	6,3750	1 570 800	54 200	1 625 000	74 162	6 180	5 961	497
1104	1	3 rok	71,4	6,3750	1 570 800	54 200	1 625 000	74 162	6 180	5 961	497
2001	2	3 rok	71,1	6,3482	1 564 200	385 800	1 950 000	73 850	6 154	5 936	495
2002	2	3 rok	70,8	6,3214	1 557 600	107 400	1 665 000	73 538	6 128	5 911	493
2003	2	2 rok	61,4	5,4821	1 350 800	124 200	1 475 000	63 775	5 315	5 126	427
2004	2	3 rok	71,1	6,3482	1 564 200	65 800	1 630 000	73 850	6 154	5 936	495
2101	2	3 rok	71,4	6,3750	1 570 800	179 200	1 750 000	74 162	6 180	5 961	497
2102	2	3 rok	71,4	6,3750	1 570 800	94 200	1 665 000	74 162	6 180	5 961	497
2103	2	3 rok	71,4	6,3750	1 570 800	74 200	1 645 000	74 162	6 180	5 961	497
2104	2	3 rok	71,4	6,3750	1 570 800	54 200	1 625 000	74 162	6 180	5 961	497
		Diff									
		Summa	1 120,0	100,0000	24 640 000	1 670 000	26 310 000	1 163 318	96 943	93 504	7 792

1) Årsavgiften debiteras efter andelstalet som är framtaget utifrån bostadsytan.

Utöver årsavgift tillkommer internetabonnemang, hemförsäkring och parkering.

F.Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr/m ² BOA	38 000 kr
Belåning kr/m ² BOA år 1:	14 509 kr
Insats & upplåtelseavgifter kr/m ² BOA i genomsnitt:	23 491 kr
Amortering kr/m ² BOA:	161 kr
Avsättning till fond kr/m ² BOA år 1:	50 kr
Driftskostnader kr/m ² BOA år 1 gemensamma exkl hushållsel och vatten:	286 kr
Driftskostnader kr/m ² BOA år 1 enligt förbrukning hushållsel och vatten:	70 kr
Årsavgift andelstal/m ² BOA år 1 enligt andelstal i snitt:	1 039 kr

G. Ekonomiska prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
(exkl avsättning till yttre fond)								
Räntor	641 000	633 900	626 799	619 699	612 599	605 498	569 997	534 495
Amortering	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Fastighetsavgift								34 218
Driftskostnader	428 272	436 837	445 574	454 486	463 575	472 847	522 061	576 398
Summa utbetalningar	1 249 272	1 250 737	1 252 374	1 254 185	1 256 174	1 258 345	1 272 058	1 325 111

Inbetalningar								
Årsavgifter/andelstal	1 163 318	1 186 584	1 210 316	1 234 522	1 259 213	1 284 397	1 418 078	1 565 673
Årsavgifter förbrukning el/va	93 504	95 374	97 282	99 227	101 212	103 236	113 981	125 844
Intäkter parkering/solceller	48 450	49 419	50 407	51 416	52 444	53 493	59 060	65 207
Årsavgifter kr/m ² exkl el/va	1 039	1 059	1 081	1 102	1 124	1 147	1 266	1 398
Summa Inbetalningar	1 305 272	1 331 377	1 358 005	1 385 165	1 412 868	1 441 126	1 591 119	1 756 724

Likviditetsöverskott före avsättning till yttre fond	56 000	80 640	105 631	130 980	156 694	182 780	319 061	431 613
---	---------------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Föreningens kassa

Ingående saldo utöver har föreningen 200 000 kr i kassan	0	56 000	136 640	242 272	373 252	529 946	1 712 419	3 596 859
--	---	--------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------

Kassabehållning	56 000	136 640	242 272	373 252	529 946	712 727	2 031 480	4 028 472
------------------------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------	------------------

Varav ackumulerad avsättning till yttre fond	56 000	112 000	168 000	224 000	280 000	336 000	616 000	896 000
--	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Årets netto efter avsättning till yttre fond	0	24 640	49 631	74 980	100 694	126 780	263 061	431 613
--	---	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 120 år för byggnad.

Avskrivningsunderlaget är anskaffningskostnaden proportionellt enligt taxeringsvärdet.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Avskrivning byggnad	-316 000	-316 000	-316 000	-316 000	-316 000	-316 000	-316 000	-316 000
Bokföringsmässigt resultat	-80 000	-55 360	-30 369	-5 020	20 694	46 780	183 061	295 613

Antaganden:

Årsavgifterna höjs med	2,0% per år
Driftskostnader höjs med	2,0% per år
Räntenivå genomsnitt	3,94%

H.Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift/m² om: exkl el & va								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	1 039	1 059	1 081	1 102	1 124	1 147	1 266	1 398
Antagen räntenivå + 1 %	1 184	1 203	1 223	1 243	1 263	1 284	1 395	1 527
Antagen räntenivå -1%	894	916	939	962	986	1 010	1 137	1 269
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +1%	1 039	1 063	1 085	1 106	1 128	1 151	1 271	1 403
Antagen inflationsnivå -1%	1 039	1 056	1 077	1 098	1 120	1 143	1 261	1 393

I. Särskilda förhållanden

Uppmätning av bostadslägenheternas areor är gjorda på ritning.

Föreningen har 16 stycken p-platser vilka tecknas på separata hyresavtal.
Samt 2 HCP parkeringar.

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring med styrelseansvar.

Upprättad 2022-12-06

Bostadsrättsföreningen Strandängen Ragnars Gärde, Forssjö

Pär Knutsson

Hans Johansson

Robert Arconge

INTYG

Avseende Bostadsrättsföreningen Strandängen Ragnars Gärde, Forssjö, org.nr. 769639-5685, Katrineholm kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad 2022-12-06, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm

.....
Jan-Olof Sjöholm

.....
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg för ekonomisk plan upprättad 2022-12-06 för Bostadsrättsföreningen Strandängen Ragnars Gärde, Forssjö

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2021-02-04
Föreningens Stadgar registrerade, 2021-02-04
Fastighetsfakta för Katrineholm Forssjökvärd 1:202, 2022-12-06
Köpebrev, 2022-12-06
Kontrakt, 2021-11-01
Bygglov, 2021-11-25
Startbesked, 2022-01-12
Nybyggnadskarta
Ritningar
Offert finansiering, 2022-12-01
Intygande av antalet tecknade förhandsavtal, 2021-11-22
Beställning öppet fibernät, 2022-11-16
Offert solcellsanläggning, 2022-02-10
Beräkning av taxeringsvärde
Utlåtande över slutbesiktning, 2022-12-01

Följande handlingar har undertecknats den 6 december 2022



**Brf Strandägen ekplan 221206 till
assently.pdf**
(601928 byte)
SHA-512: 0851bbad9168c6c429e48aca97915b45f98c3
d5d254591af8db4cc4d4d619be31294db8acb36e5306c2
6a04f0b4ba2e6f9c81ef4e059440eb46e1cf4eaad87c3



**Intyg ekonomisk plan BRF Strandägen
Ragnars Gärde_Forssjö_JO_Björn.pdf**
(57169 byte)
SHA-512: ae1cc93130688965029b5329ca9685f4265e4
82bc2abaf98804711543720c6110c2fd063b01e999768
d1b843f4c456f78d0d004343419a8695391f52c7a8b51

Underskrifter

2022-12-06 15:29:22 (CET)



Hans Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-12-06 14:26:35 (CET)



Pär Knutsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-12-06 14:28:49 (CET)



Robert Arconge

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-12-06 15:31:21 (CET)



Björn Erik Olofsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-12-06 16:37:27 (CET)



Ronny Jan-Olof Sjöholm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Strandägen Ekplan för underskrift

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
a47957f95a9247d033da66bf55b823f6fff8e949560ad3343768271428ba325d73ca839ff8b5fc7a174bc9df3604d8819688cdebe0d2fd29b0e61fc0935d9502



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.