

EKONOMISK PLAN

för

**Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje Hamn
(769633-2878)**

Norrtälje kommun

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutliga kostnader för fastighetens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Föreningens årliga kostnader
- F. Föreningens årliga intäkter
- G. Sammanställning insats, upplåtelse- och årsavgifter
- H. Sammanställning anskaffningsvärde
- I. Sammanställning resultatprognos och kassaflöde
- J. Särskilda bestämmelser
- K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16
- L. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje Hamn (tidigare Norra Båthuset, fortsättningsvis kallad Föreningen) som ansökt om registrering och registrerats hos Bolagsverket 2016-11-14 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningens org. nummer är 769633-2878.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på, vid planens upprättande, kända förhållanden.

Fastigheten Prämen 1 (kallad Fastigheten) ägs av Föreningen med lagfart per 2016-12-29. Föreningen förvärvade Norrtälje Torn Kvarter 7 AB, org. nummer 559056-7722 (kallat Bolaget) innehållande Fastigheten av säljaren Index Norrtälje Holding 2 AB, org. nummer 559056-7698 (kallad Säljaren). Därefter såldes Fastigheten vidare från Bolaget till Föreningen för skattemässigt värde. Överlåtelsen sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Bolaget avvecklades därefter genom likvidation beslutad 2018-07-16.

Föreningen låter uppföra ett flerbostadshus med 92 lägenheter, 4 lokaler samt en gästlägenhet. Ny detaljplan berörande Fastigheten vann laga kraft oktober 2019. Bygglov erhöles september 2020.

Föreningen har överenskommit kring fastighetsreglering med Norrtälje kommun, vilket berör tre intilliggande fastigheter i enlighet med ny detaljplan för fastigheten.

Föreningen har ingått uppdragsavtal med Index Asset Management AB, org. nummer 556711-6586. I uppdraget ingår att ombesörja och bekosta Föreningens verksamhet och administration under projektiden via utlägg, upphandla projektets finansiering, och uppgifter och åtaganden hänförliga till rollen som byggherre och beställare av entreprenad inom ramen för total anskaffningskostnad enligt ekonomisk plan. Vidare ansvarar Index Asset Management AB för eventuellt osålda lägenheter efter färdigställandet, samt i det fall beräknad hyresintäkt enligt ekonomisk plan för kommersiella lokaler inte skulle erhållas av annan hyresgäst under en period av 3 kalenderår.

Föreningen har ingått ett totalentreprenadavtal för nybyggnation på Fastigheten med Index Asset Management AB. Garantier erhålls enligt ABT 06. Kontraksarbeten påbörjades under 2020 med beräknat färdigställande i sin helhet och tillgängligt för slutbesiktning under hösten 2022.

Parkeringsgarage byggs under markplan på Fastigheten och utgör en gemensamhetsanläggning där Föreningen och Bostadsrättsföreningen Havstornet i Norrtälje Hamn, org. nummer 769633-2779, utgör andelsägare. Förvaltning avses ske genom samfällighetsföreningen, Norra Vägghuset, org. nummer 717919-1452. Samfällighetsföreningen har ingått ett totalentreprenadavtal samt ett uppdragsavtal för garaget med Index Asset Management AB.

Föreningen har träffat förhandsavtal på grundval av tidigare upprättad kostnadskalkyl. Föreningen avser upplåta bostadsrätter under november-december 2021 efter den slutliga kostnaden redovisats på föreningsstämma och denna ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket. Föreningen har erhållit en moderbolagsgaranti från Index Invest International AB (publ), org. nummer 556561-0770, gällande eventuellt osålda lägenheter efter färdigställandet. Inflyttning beräknas ske etappvis under perioden maj 2022 till november 2022.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad då den tas i anspråk.

Som underlag för ekonomisk plan har använts befintliga handlingar från bostadsrättsföreningen, arkitekter och från myndigheter. Planen är upprättad i september 2021.

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Ekonomisk plan är upprättad med förutsättningen att Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Beräkningsgrund i planen avser kalenderår 2021.

Föreningens förvärvs- och entreprenadkostnader uppgår totalt till 371 358 000 kr inklusive kassa. Redovisade kostnader för förvärv och entreprenad, enligt pkt C, avser slutliga kostnader. Entreprenadernas kontraktssummor uppgår till 212 500 000 kr inklusive moms för byggnaden och 21 718 232 kr exklusive moms för Föreningens andel av gemensamhetsanläggning för parkeringsgaraget.

Byggnaden är nyproducerad och något renoveringsbehov bör inte föreligga inom de närmaste fem åren. Enligt stadgar avsätts ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde alternativt enligt kommande underhållsplan. I inneliggande plan väljer styrelsen att avsätta 0,16% av fastighetens beräknade taxeringsvärde.

Kommunal avgift för nybyggda bostäder utgår ej de första femton åren. Omtaxering beräknas ske under år 2023.

Bostadsrättsföreningen redovisar enligt god redovisningssed. Föreningen kommer att upprätta årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 (K3). Detta medför att Föreningen avser tillämpa komponentavskrivning i sin redovisning. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Underlag för avskrivning är 309 486 746 kr vid kalkylens upprättande. Underlaget för avskrivning beräknas till ca 83 % av köpeskillingen, motsvarande taxeringsvärde för byggnad i förhållande till totalt uppskattat taxeringsvärde.

Totalt skattemässigt värde för Fastigheten uppgick till 1 395 000 kr vid förvärvet, fördelat på 1 395 000 kr för mark och 0 kr för byggnad. För det fall Föreningen i framtiden väljer att avyttra Fastigheten kommer det skattemässiga värdet, tillsammans med Föreningens slutliga entreprenadkostnader för byggnationen samt ersättning för markreglering, ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Föreningen avser vara kopplad till konceptet Touch by Index. Ett servicekoncept i Norrtälje hamn med concierge, bil- och båtpool, festlokal m.m. Grundkostnad ingår i månadsavgiften. Valda tjänster kan innebära en tillkommande kostnad för medlemmarna.

I föreningen finns fyra lokaler om totalt 462 kvm. Genomsnittlig utgående hyra för lokalerna i ekonomisk plan är 1 800 kr/kvm i varmhya exklusive fastighetsskatt, vilket bedöms vara enligt nuvarande marknadshyror på motsvarande lokaler i närområdet.

Varmvatten debiteras medlemmarna enligt egen förbrukning separat utöver månadsavgiften, och beräknas enligt schablon till 35 kr/kvm/år.

I samband med Föreningens tillträde till Fastigheten avses nya hypotekslån upptas enligt finansieringsplanen, avsnitt D. Valda löptider och uppdelning i olika lånedelar kan av styrelsen komma att ändras om förutsättningarna anses mer fördelaktiga. Amorteringar sker enligt årlig plan med 1 % av kapitalskulden.

Föreningens redovisade utgifter och utbetalningar fördelas på årsavgifterna. Tillkommer kostnad för av bostadsrättshavaren vald service såsom exempelvis bostadsrättsförsäkring, varmvatten, hushållsel, bredband, TV-avgift, bilparkering etc. Andelstal beräknas utifrån lägenheternas storlek. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

forts. EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningen planerar för totalt 65 bilplatser enligt följande:

- 48 bilplatser i garaget för uthyrning till medlemmar och lokalhyresgäster, via kommande gemensamhetsanläggning tillsammans med Bostadsföreningen Havstornet i Norrtälje Hamn. Uthyres för initialt 1.250 kr/mån per plats utöver månadsavgiften och enligt kösystem.
- 10 bilplatser i garaget för uthyrning genom dubbelparkering med framförliggande plats, till medlemmar och lokalhyresgäster, via kommande gemensamhetsanläggning tillsammans med Bostadsföreningen Havstornet i Norrtälje Hamn. Uthyres för initialt 937,50 kr/mån per plats utöver månadsavgiften och enligt kösystem.
- Gästparkeringsplatser av totalt 5 platser och för poolbil med 2 platser.

I garaget skapas även 28 parkeringsplatser som kommer tillhöra Bostadsrättsföreningen Havstornet i Norrtälje Hamn via gemensamhetsanläggningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Norrtälje Prämen 1
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde (2019) för fastigheten är 1 238 000 kr, varav byggnadsvärde 0 kr och mark 1 238 000 kr. Taxeringsenhet industrimark – kod 411. Taxerad areal 2 476 kvm. Uppskattat taxeringsvärde enligt Skatteverkets beräkningsmodell för flerbostadshus (2022) beräknas till 168 640 000 kr, varav byggnad uppgår till 140 600 000 kr och mark 28 040 000 kr efter genomförd nyproduktion.
Tomtareal	3 723 kvm, äganderätt. Utökad yta efter genomförd markreglering.
Planförhållanden	Detaljplan för Kvarteret Prämen, fastigheten Prämen 1 mfl, 2019-09-16, akt 0188-p2019/19
Servitut	Last, Officialservitut, tillträde, akt 0188-2020/73.1 (rätt att använda trapphus och hiss för tillträde till garageplan) Last, Avtalsservitut, rätt till gångväg, tjänande fastighet (Föreningen) upplåter rätt att använda 3 m brett område till härskande fastighet (Norrtälje kommun).
Andel i GA	Norrtälje Prämen GA:1 och GA:2 (under bildande)
Inteckningar	60 000 000 kr
Anteckningar	Ersättningsbeslut per 2021-03-23 efter markreglering, till fastigheten Smeden 1 samt Norrtälje kommun uppgående till totalt 9 700 047 kr.
BYGGNAD	Nybyggnation av 92 bostadslägenheter, 4 lokaler samt gästlägenhet. Garage under markplan genom gemensamhetsanläggning. Nybyggnadsår 2020-2023.
Uthyrningsbar area	Bostäder 6 056 kvm Lokaler 462 kvm Garage GA 48+10+7 platser
Byggnadssätt	Grundkonstruktion med pålning. Stomme av prefabricerade betongelement. Bjälklag av betong. Fasad med tegel- eller putsbeklädnad. Yttertak med plåt. Uppvärmning med fjärrvärme.
Vatten/avlopp	Ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.
Sophantering	Sopsug belägen inom kvarteret. Källsortering vid station på allmän plats.
Övrig tomtmark	Större delen av marken bebyggs.
LÄGENHET	Areauppgifter enligt ritningsunderlag från arkitekt.
Lägenhetsbeskrivning	Se Rumsbeskrivning och Teknisk beskrivning. Ändringar och avvikelser kan förekomma. Inredningsval ska göras av köpare, vissa val kan innebära en tillkommande kostnad.

C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärv av fastighet, entreprenad, lagfart, pantbrev	371 208 000	371 208 000
Övriga kostnader		
Kassa	150 000	150 000
Totala avsättningar för förvärv		371 358 000

D. FINANSIERINGSPLAN

Befintliga lån	Inga	
Nya lån		
Hypotekslån		
Rörlig	2,00%	24 256 000
Ränta 2 år	3,00%	24 256 000
Ränta 5 år	4,00%	24 256 000
Genomsnitt	3,00%	
		72 768 000
Summa insatser	223 590 000	
Upplåtelseavgift	75 000 000	
		298 590 000
Totala skulder och eget kapital		371 358 000

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
OCH UTBETALNINGAR**

2021

Finansieringsnetto

Ränta 2 183 000

Amortering 728 000

2 911 000

Avsättning underhållsplan

272 720

Driftkostnader

Förvaltningskostnader 125 000

Fastighetsskötsel & reparationer 150 000

El 120 000

Vatten och avlopp 310 000

Värme 625 000

Ventilation 25 000

Sophämtning 175 000

Städning 110 000

Försäkring 100 000

Övrigt inkl Touch 484 024

2 224 024

Fastighetsskatt och kommunal avgift utgår med

116 400

Summa kostnader och utbetalningar

5 524 144

F. FÖRENINGENS INTÄKTER

Hyror

lägenheter hyresrätter 0

lokaler varmhyra inkl skatt 897 021

garageplatser 666 000

1 563 021

Årsavgifter

lägenheter 3 961 122

3 961 122

Summa intäkter

5 524 144

BRF Orangeriet i Norrtälje Hamn

G. SAMMANSTÄLLNING UPPLÄTELSE- OCH ÅRSavgIFTER

Pråmen i
Norrtälje hamnInsatser
Årsavgifter
223 590 000
3 961 122Hyresintäkter
1 563 021

Trapphus	Lgh nr	Plan	Lgh yta (m ²)	Lagenhetstyp	Andelsal insats (%)	Insats (kr)	Upplätelseavgift (kr)	Insats och upplätelseavgift (kr)	Årsavgift (kr)	Andelsal årsavgift (%)	Månadsavgift per m ² och år
Trapphus 1	1111	1	79	3 rum kök bad&wc	1,304	2 916 711	778 289	3 695 000	51 672	1,304	654
Trapphus 1	1121	2	49	2 rum kök bad&wc	0,809	1 809 101	685 899	2 495 000	32 050	0,809	654
Trapphus 1	1122	2	54	2 rum kök bad&wc	0,892	1 993 701	501 299	2 495 000	33 320	0,892	654
Trapphus 1	1123	2	100	4 rum kök bad&wc	1,651	3 692 041	1 302 959	4 995 000	65 408	1,651	654
Trapphus 1	1131	3	49	2 rum kök bad&wc	0,809	1 809 101	785 899	2 595 000	32 050	0,809	654
Trapphus 1	1132	3	54	2 rum kök bad&wc	0,892	1 993 701	601 299	2 595 000	33 320	0,892	654
Trapphus 1	1133	3	100	4 rum kök bad&wc	1,651	3 692 041	1 602 959	5 295 000	65 408	1,651	654
Trapphus 1	1141	4	49	2 rum kök bad&wc	0,809	1 809 101	885 899	2 695 000	32 050	0,809	654
Trapphus 1	1142	4	54	2 rum kök bad&wc	0,892	1 993 701	701 299	2 695 000	33 320	0,892	654
Trapphus 1	1143	4	100	4 rum kök bad&wc	1,651	3 692 041	1 802 959	5 495 000	65 408	1,651	654
Trapphus 1	1151	5	49	2 rum kök bad&wc	0,809	1 809 101	985 899	2 795 000	32 050	0,809	654
Trapphus 1	1152	5	54	2 rum kök bad&wc	0,892	1 993 701	801 299	2 795 000	33 320	0,892	654
Trapphus 1	1153	5	100	4 rum kök bad&wc	1,651	3 692 041	2 002 959	5 695 000	65 408	1,651	654
Trapphus 2	2111	1	79	3 rum kök bad&wc	1,304	2 916 711	478 289	3 395 000	51 672	1,304	654
Trapphus 2	2112	1	75	3 rum kök bad&wc	1,238	2 769 031	625 969	3 395 000	49 056	1,238	654
Trapphus 2	2121	2	49	2 rum kök bad&wc	0,809	1 809 101	385 899	2 195 000	32 050	0,809	654
Trapphus 2	2122	2	54	2 rum kök bad&wc	0,892	1 993 701	401 299	2 395 000	33 320	0,892	654
Trapphus 2	2123	2	75	3 rum kök bad&wc	1,238	2 769 031	525 969	3 295 000	49 056	1,238	654
Trapphus 2	2131	3	49	2 rum kök bad&wc	0,809	1 809 101	485 899	2 295 000	32 050	0,809	654
Trapphus 2	2132	3	54	2 rum kök bad&wc	0,892	1 993 701	601 299	2 295 000	33 320	0,892	654
Trapphus 2	2133	3	75	3 rum kök bad&wc	1,238	2 769 031	625 969	3 395 000	49 056	1,238	654
Trapphus 2	2141	4	49	2 rum kök bad&wc	0,809	1 809 101	585 899	2 295 000	32 050	0,809	654
Trapphus 2	2142	4	54	2 rum kök bad&wc	0,892	1 993 701	701 299	2 295 000	33 320	0,892	654
Trapphus 2	2143	4	75	3 rum kök bad&wc	1,238	2 769 031	725 969	3 495 000	49 056	1,238	654
Trapphus 2	2151	5	49	2 rum kök bad&wc	0,809	1 809 101	785 899	2 595 000	32 050	0,809	654
Trapphus 2	2152	5	54	2 rum kök bad&wc	0,892	1 993 701	801 299	2 795 000	33 320	0,892	654
Trapphus 2	2153	5	75	3 rum kök bad&wc	1,238	2 769 031	825 969	3 595 000	49 056	1,238	654
Trapphus 3	3121	2	79	3 rum kök bad&wc	1,304	2 916 711	78 289	2 995 000	51 672	1,304	654
Trapphus 3	3122	2	45	2 rum kök bad&wc	0,743	1 661 422	933 578	2 595 000	29 434	0,743	654
Trapphus 3	3123	2	32	1 rum kök bad&wc	0,528	1 181 451	613 549	1 795 000	20 931	0,528	654
Trapphus 3	3124	2	96	4 rum kök bad&wc	1,585	3 544 361	1 650 639	5 195 000	62 792	1,585	654
Trapphus 3	3131	3	79	3 rum kök bad&wc	1,304	2 916 711	328 289	3 245 000	51 672	1,304	654
Trapphus 3	3132	3	45	2 rum kök bad&wc	0,743	1 661 422	583 578	2 245 000	29 434	0,743	654
Trapphus 3	3133	3	32	1 rum kök bad&wc	0,528	1 181 451	513 549	1 695 000	20 931	0,528	654
Trapphus 3	3134	3	101	4 rum kök bad&wc	1,668	3 728 961	866 039	4 595 000	66 062	1,668	654
Trapphus 3	3141	4	79	3 rum kök bad&wc	1,304	2 916 711	428 289	3 345 000	51 672	1,304	654
Trapphus 3	3142	4	45	2 rum kök bad&wc	0,743	1 661 422	683 578	2 345 000	29 434	0,743	654
Trapphus 3	3143	4	32	1 rum kök bad&wc	0,528	1 181 451	613 549	1 795 000	20 931	0,528	654
Trapphus 3	3144	4	101	4 rum kök bad&wc	1,668	3 728 961	966 039	4 695 000	66 062	1,668	654
Trapphus 3	3151	5	79	3 rum kök bad&wc	1,304	2 916 711	528 289	3 445 000	51 672	1,304	654
Trapphus 3	3152	5	45	2 rum kök bad&wc	0,743	1 661 422	783 578	2 445 000	29 434	0,743	654
Trapphus 3	3153	5	32	1 rum kök bad&wc	0,528	1 181 451	713 549	1 895 000	20 931	0,528	654
Trapphus 3	3154	5	101	4 rum kök bad&wc	1,668	3 728 961	1 066 039	4 795 000	66 062	1,668	654
Trapphus 3	3161	6	94	4 rum kök bad&wc	1,552	3 470 522	1 924 478	5 395 000	61 484	1,552	654
Trapphus 3	3162	6	94	4 rum kök bad&wc	1,552	3 470 522	2 124 478	5 595 000	61 484	1,552	654

12

Trapphus	Lgh nr	Plan	Lgh yta (m ²)	Lägenhetstyp	Andelsl insats (%)	Insats (kr)	Uppläteisen gift (kr)	Insats och uppläteisen gift (kr)	Areavgift (kr)	Andelsl årsavgift (%)	Maradsvavgift per m ² och år
Trapphus 4	4111	1	77	3 rum kök bad&ve	1,271	2 842 871	1 002 129	3 845 000	49 935	1,271	654
Trapphus 4	4112	1	45	2 rum kök bad&ve	0,743	1 661 422	833 578	2 495 000	29 434	0,743	654
Trapphus 4	4121	2	80	3 rum kök bad&ve	1,321	2 953 631	441 369	3 395 000	52 327	1,321	654
Trapphus 4	4122	2	45	2 rum kök bad&ve	0,743	1 661 422	483 578	2 145 000	29 434	0,743	654
Trapphus 4	4123	2	45	2 rum kök bad&ve	0,743	1 661 422	483 578	2 145 000	29 434	0,743	654
Trapphus 4	4124	2	79	3 rum kök bad&ve	1,304	2 916 711	78 289	2 995 000	51 672	1,304	654
Trapphus 4	4131	3	80	3 rum kök bad&ve	1,321	2 953 631	541 369	3 495 000	52 327	1,321	654
Trapphus 4	4132	3	45	2 rum kök bad&ve	0,743	1 661 422	583 578	2 245 000	29 434	0,743	654
Trapphus 4	4133	3	45	2 rum kök bad&ve	0,743	1 661 422	583 578	2 245 000	29 434	0,743	654
Trapphus 4	4134	3	79	3 rum kök bad&ve	1,304	2 916 711	378 289	3 295 000	51 672	1,304	654
Trapphus 4	4141	4	80	3 rum kök bad&ve	1,321	2 953 631	641 369	3 595 000	52 327	1,321	654
Trapphus 4	4142	4	45	2 rum kök bad&ve	0,743	1 661 422	683 578	2 345 000	29 434	0,743	654
Trapphus 4	4143	4	45	2 rum kök bad&ve	0,743	1 661 422	683 578	2 345 000	29 434	0,743	654
Trapphus 4	4144	4	79	3 rum kök bad&ve	1,304	2 916 711	478 289	3 395 000	51 672	1,304	654
Trapphus 4	4151	5	80	3 rum kök bad&ve	1,321	2 953 631	741 369	3 695 000	52 327	1,321	654
Trapphus 4	4152	5	45	2 rum kök bad&ve	0,743	1 661 422	783 578	2 445 000	29 434	0,743	654
Trapphus 4	4153	5	45	2 rum kök bad&ve	0,743	1 661 422	783 578	2 445 000	29 434	0,743	654
Trapphus 4	4154	5	79	3 rum kök bad&ve	1,304	2 916 711	578 289	3 495 000	51 672	1,304	654
Trapphus 4	4161	6	87	3 rum kök bad&ve	1,437	3 212 070	2 182 930	5 395 000	56 905	1,437	654
Trapphus 4	4162	6	94	4 rum kök bad&ve	1,552	3 470 522	2 124 478	5 595 000	61 484	1,552	654
Trapphus 5	5111	1	75	3 rum kök bad&ve	1,238	2 769 031	1 125 969	3 895 000	49 056	1,238	654
Trapphus 5	5112	1	79	3 rum kök bad&ve	1,304	2 916 711	1 078 289	3 995 000	51 672	1,304	654
Trapphus 5	5121	2	75	3 rum kök bad&ve	1,238	2 769 031	825 969	3 595 000	49 056	1,238	654
Trapphus 5	5122	2	54	2 rum kök bad&ve	0,892	1 993 701	701 299	2 695 000	35 320	0,892	654
Trapphus 5	5123	2	49	2 rum kök bad&ve	0,809	1 809 101	285 899	2 095 000	32 050	0,809	654
Trapphus 5	5131	3	75	3 rum kök bad&ve	1,238	2 769 031	925 969	3 695 000	49 056	1,238	654
Trapphus 5	5132	3	54	2 rum kök bad&ve	0,892	1 993 701	801 299	2 795 000	35 320	0,892	654
Trapphus 5	5133	3	49	2 rum kök bad&ve	0,809	1 809 101	385 899	2 195 000	32 050	0,809	654
Trapphus 5	5141	4	75	3 rum kök bad&ve	1,238	2 769 031	1 025 969	3 795 000	49 056	1,238	654
Trapphus 5	5142	4	54	2 rum kök bad&ve	0,892	1 993 701	901 299	2 895 000	35 320	0,892	654
Trapphus 5	5143	4	49	2 rum kök bad&ve	0,809	1 809 101	485 899	2 295 000	32 050	0,809	654
Trapphus 5	5151	5	75	3 rum kök bad&ve	1,238	2 769 031	1 125 969	3 895 000	49 056	1,238	654
Trapphus 5	5152	5	54	2 rum kök bad&ve	0,892	1 993 701	1 001 299	2 995 000	35 320	0,892	654
Trapphus 5	5153	5	49	2 rum kök bad&ve	0,809	1 809 101	585 899	2 395 000	32 050	0,809	654
Trapphus 6	6111	1	79	3 rum kök bad&ve	1,304	2 916 711	878 289	3 795 000	51 672	1,304	654
Trapphus 6	6121	2	108	4 rum kök bad&ve	1,783	3 987 400	1 107 600	5 095 000	70 641	1,783	654
Trapphus 6	6122	2	54	2 rum kök bad&ve	0,892	1 993 701	501 299	2 495 000	35 320	0,892	654
Trapphus 6	6123	2	49	2 rum kök bad&ve	0,809	1 809 101	385 899	2 195 000	32 050	0,809	654
Trapphus 6	6131	3	108	4 rum kök bad&ve	1,783	3 987 400	1 407 600	5 395 000	70 641	1,783	654
Trapphus 6	6132	3	54	2 rum kök bad&ve	0,892	1 993 701	601 299	2 595 000	35 320	0,892	654
Trapphus 6	6133	3	49	2 rum kök bad&ve	0,809	1 809 101	485 899	2 295 000	32 050	0,809	654
Trapphus 6	6141	4	108	4 rum kök bad&ve	1,783	3 987 400	1 507 600	5 495 000	70 641	1,783	654
Trapphus 6	6142	4	54	2 rum kök bad&ve	0,892	1 993 701	701 299	2 695 000	35 320	0,892	654
Trapphus 6	6143	4	49	2 rum kök bad&ve	0,809	1 809 101	585 899	2 395 000	32 050	0,809	654
Trapphus 6	6151	5	108	4 rum kök bad&ve	1,783	3 987 400	1 607 600	5 595 000	70 641	1,783	654
Trapphus 6	6152	5	54	2 rum kök bad&ve	0,892	1 993 701	801 299	2 795 000	35 320	0,892	654
Trapphus 6	6153	5	49	2 rum kök bad&ve	0,809	1 809 101	685 899	2 495 000	32 050	0,809	654

100,000

3 961 122

298 590 000

75 000 000

223 590 000

100,000

6 056

SUMMA

2

H. SAMMANSTÄLLNING ANSKAFFNINGSVÄRDE

	Belopp i kronor	Nyckeltal
Anskaffningsvärde varav:		
Köpeskilling fastighet indirekt förvärv	129 398	21 per kvm BOA
Tilläggsköpeskilling nr 1+2 *	136 860 370	22 599 per kvm BOA
Entreprenad nyproduktion byggnad	212 500 000	35 089 per kvm BOA
Entreprenad nyproduktion GA, ex moms	21 718 232	3 586 per kvm BOA
Kassa	150 000	
 Summa total anskaffningsutgift	 371 358 000	
 Kända underhålls- och investeringsbehov	 0	
 Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	298 590 000	49 305 per kvm BOA
Nytt föreningslån	72 768 000	12 016 per kvm BOA
 Summa finansiering	 371 358 000	
	Area	
Bostadsarea	6 056	
Lokalarea	462	
Total area	6 518	

* Tilläggsköpeskilling, negativ eller positiv, utgår enligt aktieöverlåtelseavtal vid förvärv av fastighet.
Tilläggsköpekillingen regleras utefter slutlig kostnad för entreprenad och övriga kostnader för upplåtelsen,
och påverkar inte föreningens ekonomi.

I. SAMMANSTÄLLNING RESULTATPROGNOS OCH KASSAFLÖDE

	Belopp i kronor	Nyckeltal	
Resultatprognos år 1			
Årsavgifter	3 961 122	654	per kvm BOA
Hysesintäkter lokal	897 021	148	per kvm BOA
Intäkter parkering	666 000	110	per kvm BOA
Summa intäkter	5 524 144	912	per kvm BOA
Driftskostnader	2 074 024	342	per kvm BOA
Löpande reparationer och underhåll	150 000	25	per kvm BOA
Övriga externa kostnader, fastighetsskatt, avgäld	116 400	19	per kvm BOA
Avskrivningar	6 757 127	1 116	per kvm BOA
Räntenetto	2 183 000	360	per kvm BOA
Summa kostnader	11 280 551	1 863	per kvm BOA
Årets resultat *	-5 756 407	-951	per kvm BOA
Avsättning underhållsfond	272 720	45	per kvm BOA
Kassaflödesprognos år 1			
Summa intäkter	5 524 144		
Summa kostnader	11 280 551		
Återföring avskrivningar	6 757 127		
Kassaflöde från löpande drift	1 000 720	165	per kvm BOA
Amorteringar	728 000	120	per kvm BOA
Investeringar	0		
Årets kassaflöde	272 720	45	per kvm BOA
	Area		
Bostadsarea	6 056		
Lokalarea	462		
Total area	6 518		

* Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Föreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

J.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

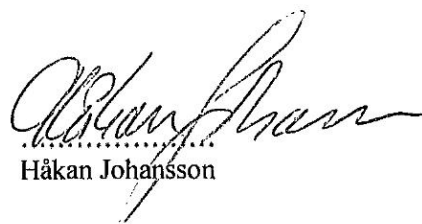
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder.
- 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. Det ankommer på bostadsrättsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för el.
- 5 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 6 Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
- 7 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Norrtälje

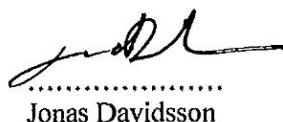
2021 - 09 - 17



.....
Hans Lindström



.....
Håkan Johansson



.....
Jonas Davidsson

K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16

Ekonomisk prognos år 1-16

Föreningens årliga utgifter och kostnader

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	NYCKELTAL år 16
Kapitalkostnader														
Lånebelopp	72 768 000	72 040 000	71 312 000	70 584 000	69 856 000	69 128 000	68 400 000	67 672 000	66 944 000	66 216 000	65 488 000	64 760 000	61 848 000	10 213 per kvm BOA
Räntor	2 183 000	2 161 200	2 139 360	2 117 520	2 095 680	2 073 840	2 052 000	2 030 160	2 008 320	1 986 480	1 964 640	1 942 800	1 855 440	306 per kvm BOA
Amortering	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	120 per kvm BOA
Driftkostnader	2 224 024	2 268 504	2 313 875	2 360 152	2 407 355	2 455 502	2 504 612	2 554 704	2 605 799	2 657 915	2 711 073	2 765 294	2 993 243	494 per kvm BOA
Fastighetskatt och kommunal avg	116 400	118 728	121 103	123 525	125 995	128 515	131 085	133 707	136 381	139 109	141 891	144 729	290 887	48 per kvm BOA
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Summa utgifter	5 251 424	5 276 432	5 302 337	5 329 197	5 357 030	5 385 857	5 415 698	5 446 572	5 478 500	5 511 503	5 545 604	5 580 823	5 867 571	969 per kvm BOA
Avskrivningar	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	1 116 per kvm BOA
Avsättning underhåll	272 720	278 174	283 738	289 413	295 201	301 105	307 127	313 270	319 535	325 926	332 444	339 093	367 045	61 per kvm BOA
Summa utgifter och avsättningar	12 281 271	12 311 734	12 343 202	12 375 736	12 409 358	12 444 089	12 479 952	12 516 968	12 555 162	12 594 556	12 635 175	12 677 043	12 991 743	2 145 per kvm BOA
Årliga kostnader														

Föreningens årliga inkomster och intäkter

Hyror lokaler inkl skatt	897 021	914 962	933 261	951 926	970 965	990 384	1 010 192	1 030 396	1 051 004	1 072 024	1 093 464	1 115 333	1 207 273	199 per kvm BOA
Hyror garage GA, 48+10 pls	666 000	679 320	692 907	706 765	720 900	735 318	750 025	765 025	780 326	795 932	811 851	828 088	896 349	148 per kvm BOA
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Årsavgifter medlemmar	3 961 122	3 960 325	3 959 907	3 959 918	3 960 366	3 961 260	3 962 608	3 964 420	3 966 706	3 969 473	3 972 733	3 976 495	4 130 994	682 per kvm BOA
Summa årliga intäkter	5 524 144	5 554 607	5 586 075	5 618 609	5 652 231	5 686 962	5 722 825	5 759 841	5 798 035	5 837 429	5 878 048	5 919 916	6 234 616	1 029 per kvm BOA
Resultat innan avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Resultat efter avskrivningar	-6 757 127	-6 757 127	-6 757 127	-6 757 127	-6 757 127	-6 757 127	-6 757 127	-6 757 127	-6 757 127	-6 757 127	-6 757 127	-6 757 127	-6 757 127	-1 116 per kvm BOA

Räntebärande, genomsnittsränta enl. kostnadsräkyl
Inflationsantagande
Hyresförhandlingar bostadslägenheter

3.00%
2.00%
0.00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva att ske, kostar varje 100 tkr i dagens ränteläge 0,49 kr/kvm i ökade årsavgifter. Summa relation gäller om föreningen löser lån.

22

K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

Känslighetsanalys

År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	NYCKELTAL år 16
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå med	3 961 122	3 960 325	3 959 907	3 959 918	3 960 366	3 961 260	3 962 608	3 964 420	3 966 706	3 969 473	3 972 733	3 976 495	4 130 994	682 per kvm BOA
Årsavgifter om:														
Dagens inflationsnivå och														
1. Dagens genomsnittsräntnivå +1 %	4 688 842	4 680 725	4 673 027	4 665 758	4 658 926	4 652 540	4 646 608	4 641 140	4 636 146	4 631 633	4 627 613	4 624 095	4 749 474	784 per kvm BOA
2. Dagens genomsnittsräntnivå -1 %	3 233 482	3 239 925	3 246 787	3 254 078	3 261 806	3 328 220	3 278 608	3 287 700	3 297 266	3 307 313	3 317 853	3 328 895	3 512 514	580 per kvm BOA
Dagens räntnivå och														
1. Dagens inflationsnivå +1 %	3 984 526	3 984 197	3 984 257	3 984 755	3 985 700	3 987 100	3 988 965	3 991 304	3 994 127	3 997 443	4 001 263	4 005 595	4 163 836	688 per kvm BOA
2. Dagens inflationsnivå -1 %	3 937 718	3 936 452	3 935 557	3 935 081	3 935 033	3 935 420	3 936 251	3 937 536	3 939 284	3 941 503	3 944 203	3 947 395	4 098 153	677 per kvm BOA

Dagens genomsnittsräntnivå
Dagens inflationsnivå

3.00%
2.00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

12

K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

Kassaflödesprognos

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	NYCKELTAL år 16
Summa intäkter	5 524 144	5 554 607	5 586 075	5 618 609	5 652 231	5 686 962	5 722 825	5 759 841	5 798 035	5 837 429	5 878 048	5 919 916	6 234 616	1 029 per kvm BOA
Summa kostnader exklusive amorteringar och avsättning till underhållsfond	11 280 551	11 305 559	11 331 464	11 358 324	11 386 157	11 414 984	11 444 825	11 475 699	11 507 627	11 540 630	11 574 731	11 609 950	11 896 698	1 964 per kvm BOA
Aterföring avskrivningar	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	6 757 127	1 116 per kvm BOA
Kassaflöde från löpande drift	1 000 720	1 006 174	1 011 738	1 017 413	1 023 201	1 029 105	1 035 127	1 041 270	1 047 535	1 053 926	1 060 444	1 067 093	1 095 045	181 per kvm BOA
Amorteringar	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	120 per kvm BOA
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Summa kassaflöde efter amorteringar	272 720	278 174	283 738	289 413	295 201	301 105	307 127	313 270	319 535	325 926	332 444	339 093	367 045	61 per kvm BOA
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital	272 720	550 894	834 632	1 124 045	1 419 246	1 720 351	2 027 478	2 340 747	2 660 282	2 986 208	3 318 652	3 657 745	5 083 306	839 per kvm BOA
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	7 029 847	7 035 301	7 040 865	7 046 540	7 052 328	7 058 232	7 064 254	7 070 397	7 076 662	7 083 053	7 089 571	7 096 220	7 124 172	1 176 per kvm BOA

Dagens genomsnittsnivå
Dagens inflationsnivå

3.00%
2.00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

PS

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2021-09-17 för Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje Hamn (769633-2878), Norrtälje och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga anskaffningskostnad.

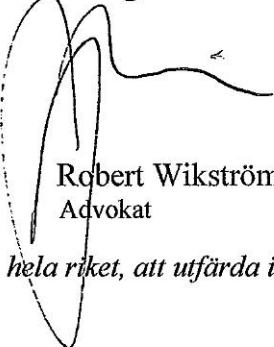
Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnaderna, men vi har tagit del av KA-intyg.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i det aktiebolag som ägde fastigheten och därefter överfört fastigheten till föreningen och likviderat aktiebolaget samt ingått entreprenadavtal. Undertecknade har inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av detta förfarande, som förutsätts inte leda till några följdkostnader, men vi är på det klara med att det är en väl beprövad metod.

Föreningen kommer att inneha en fastighet med en byggnad innehållande 92 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt en hyresbostad och fyra lokaler. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätthavarna kommer att föreligga och föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § BrL. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och den framstår som hållbar.

Uppsala den 1 november 2021


Lennart Fällström
Fastighetsekonom, civ. ing.


Robert Wikström
Advokat

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

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2021-08-19
Stadgar	2019-10-25
Fastighetsdatautdrag	2021-08-30
Taxeringsberäkning	2021-09-15
Aktieöverlåtelseavtal	2016-11-30
Köpekontrakt	2016-12-20
Detaljplan, exploateringsavtal samt ritningar, skisser & översikter	2019-04-08
Uppdragsavtal	2019-06-13
Bygglov	2020
Entreprenadavtal	2020
Servitutsavtal gällande gångbana	2021-07-13
Förrättning GA:1	2021-06-08
Markreglering ersättning kommun	2021-05-07
KA-intyg	2021-09-16
Finansieringsoffert	2021-08-23
Moderbolagsgaranti oupplåtna lgh	2021-10-29
Försäkringsoffert	2021-10-21
Protokoll extra stämma slutlig kostnad	2021-09-17