

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOMPANIET

ORGANISATIONSNUMMER: 769639-7467

Innehållsförteckning

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	2
B.	TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING	2
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
D.	KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.....	6
E.	PRELIMINÄRT BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR ÅR 2023	6
F.	PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN	7
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	8
H.	LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING.....	9
I.	NYCKELTAL.....	10
J.	EKONOMISK PROGNOZ	11
K.	KÄNSLIGHETSANALYS	12

Bilagor:

Till den ekonomiska planen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Undertecknat av firmatecknare (undertecknande sker elektroniskt)

Linnea Hultgren

Ida Amatiello

Ann-Louise Gustafsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kompaniet, org.nr 769639-7467 ("Föreningen") som registrerats hos Bolagsverket 2021-03-29 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 begräsning 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 bostadsrättsinnehavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättade styrelsen en kostnadskalkyl 2021-05-18 för Föreningens verksamhet. Samma dag intygsgavs kostnadskalkylen.

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Falun Gagnefs Kompani 1 ("Fastigheten").

Bygglov har beviljats 2021-06-23.

På Fastigheterna byggs 38 bostadsrättslägenheter. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med SHH Invest nr 65 AB (org.nr. 559248-0114) avseende SHH Projekt nr 65 AB där det förvärvade bolagets fastighet har överförts till Bostadsrättsföreningen genom transportköp. Föreningen äger därmed Fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion.

Samtliga lägenheter har vid upprättandet av denna ekonomiska plan tecknade förhandsavtal. SHH Invest nr 65 AB, dotterbolag till SB Bostad i Stockholm AB, åtar sig att senast 6 månader efter färdigställande förvärva ej upplåtna lägenheter.

Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande (juni 2022) kända förhållanden.

Fastigheten med byggnad har övergått till föreningen genom underprisöverlåtelse i förhållande till det skattemässiga värdet. Det innebär att föreningen drabbas av realisationsbeskattning om fastigheten överläts till ett pris överstigande nämnda värde som beräknats till 91 691 035 kr.

B. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske under september 2022. Tillträde/inflyttning beräknas ske under februari 2023.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning:	Gagnefs Kompani 1
Kommun:	Falun
Adress:	Reveljvägen 5A-J, 7A-J, 9A-J, 11A-H
Postnr:	791 40 Falun
Tomtareal:	5 847 kvm
Detaljplan:	För bostäder vid kungsgårdsvägen Laga kraft: 2016-10-06 Akt: 2080-P790 SLM2080

Byggnad

Byggnadstyp:	4 Flerbostadshus i två våningsplan
Byggnadsår:	2022-2023
Bostadsarea (BOA):	2 836 kvm, fördelade enligt lägenhetsredovisning
Antal bostäder:	38 st

Gemensamma utrymmen och anordningar

Parkering	38 st öppna parkeringar med motorvärmestolpar för uthyrning till medlemmar.
Cykelparkeringar	72 st
Innergård	Grön innergård, umgängesytor och lekplats
Lägenhetsförråd	Förråd i separata byggnader på gård

Teknisk beskrivning

Grundläggning	Isolerad betongplatta på mark
Stomme	Trä
Ytskikt yttervägg	Målad träpanel
Tak	Papp med rillor
Mellanbjälklag	Träbjälklag
Lägenhetsskiljande väggar	Träväggar
Innerväggar i lägenheter	Gips
Fönster	3-glas fönster
Entrédörrar	Trädörrar
Balkonger	Träbjälklag med pinnräcken och överliggare
Uteplatser	Trärall på balkong och uteplatser
Värme/Ventilation	Fjärrvärme, golvvärme på bottenplan, vattenradiatorer på övervåningarna, mekanisk frånluft och tilluft med värmeväxling
EI	Elcentral och separat abonnemang för varje lägenhet
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten-, avlopp-, och spillvattennätet
Bredband	Telia triple play
Brandskydd	Brandvarnare installeras 2 st per lägenhet

Rumsbeskrivning interiör

Entré/hall:	Klinker 30x60, vitmålad träsockel, vitmålade väggar, vitmålade tak, skjutdörrsgarderob
Kök/vardagsrum:	Ekparkett, vitmålad träsockel, vitmålade väggar, vitmålade tak, köksinredning från Cylinda, laminatbänkskiva, diskbänkskåp, 2 hoar, engreppsblandare, stänkskydd, belysning, induktionshäll, inbyggnadsugn, frysskåp, kylskåp, diskmaskin, micro och fläktkåpa
Sovrum:	Ekparkett, vitmålad träsockel, vitmålade väggar, vitmålade tak, garderober
Badrum:	Klinker 20x20, kakel 20x40, vitmålade tak, tvättmaskin och torktumlare, kommod, spegel, belysning, engreppsblandare, WC-stol, toalettpappershållare, krokar och duschkörna

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	109 633 000
Beräknad anskaffningskostnad	109 633 000

E. PRELIMINÄRT BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR ÅR 2023

Mark	5 000 000
Byggnad	44 000 000
Summa	49 000 000

F. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

	Belopp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
Lån bostäder						
Bindningstid 90 dagar	13 329 200	4 700	2,225%	296 575	133 292	429 867
Bindningstid 3 år	9 996 900	3 525	3,500%	349 892	99 969	449 861
Bindningstid 5 år	9 996 900	3 525	3,700%	369 885	99 969	469 854
Summa	33 323 000	11 750				
Insatser	76 310 000	26 908				
Summa finansiering år 1	109 633 000			1 016 352	333 230	1 349 582

Villkoren för lånen är baserade på en bankoffert daterad 2021-04-20 med ett tillägg om genomsnittligt 34 baspunkter som säkerhetsmarginal, vilket motsvarar en snittränta på 3,05% och ett tillägg på 113 298 kr eller 40 kr/kvm BOA. Föreningen kan välja att dela upp och fördela lånen över andra bindningstider än de som anges ovan.

Amortering sker med 1,0% per år. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad.

Säkerhet för banklånen utgörs av inteckning i Föreningens fastighet med pantbrev.

I nedan tabell visas räntebetalningar baserat på uppdaterad bankoffert daterad 2022-05-24, exklusive räntemarginal.

	Belopp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
Lån bostäder						
Bindningstid 90 dagar	13 329 200	4 700	1,600%	213 267	133 292	346 559
Bindningstid 3 år	9 996 900	3 525	3,380%	337 895	99 969	437 864
Bindningstid 5 år	9 996 900	3 525	3,520%	351 891	99 969	451 860
Summa	33 323 000	11 750				
Insatser	76 310 000	26 908				
Summa finansiering år 1	109 633 000			903 053	333 230	1 236 283

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kostnader

<u>Kapitalkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader	358	1 016 352
Amortering	118	333 230
Avskrivningar*	349	988 730
Summa kapitalkostnader exkl avskrivningar	476	1 349 582

<u>Driftskostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar	10	28 360
Fastighetsförvaltning	20	56 720
Tillsyn och skötsel	20	56 720
Administration	20	56 720
Vattenförbrukning	40	113 440
Fastighetselförbrukning inkl tillskottsvärme	10	28 360
Sophämtning	16	45 376
Snöröjning	12	34 032
Värmeförbrukning	68	192 848
Reparationer	10	28 360
TV grundutbud, bredband	33	93 024
Styrelsearvoden	7	19 852
Summa driftskostnader**	266	753 812

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1 **2 103 394**

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning 56 720

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	<u>Utbetalningar</u>
Räntekostnader	1 016 352
Amorteringar	333 230
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	56 720
Driftkostnader bostäder	753 812
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	2 160 114

* Avskrivningen är rak och beräknas på totalanskaffningskostnad minus köpeskilling mark fördelat på 100 år. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Den ekonomiska planen är en analys av föreningens likviditet under 16 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet.

** Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats och hushållsel. Bredband och TV ingår i avgifter.

<u>Intäkter</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter	705	2 000 514
Parkeringar ***		159 600
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1		2 160 114

*** 38 öppna parkeringar inkl motorvärmare uttag (350 kr/p/mån)

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Lgh Nr	Vån	Antal RoK	Yta Kvm	Andels- tal årsavgift i %	Avgift (inkl ränte marginal) kr/år	Avgift (inkl ränte marginal) kr/mån	Telia Tripleplay (ingår i avgift) kr/mån	Avgift (ex ränte marginal) kr/mån	Insats kr
1	E	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 995 000
2	Ö	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 845 000
3	E	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 945 000
4	Ö	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 795 000
5	E	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 945 000
6	Ö	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 795 000
7	E	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 945 000
8	Ö	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 795 000
9	E	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 995 000
10	Ö	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 845 000
11	E	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 995 000
12	Ö	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 845 000
13	E	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 945 000
14	Ö	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 795 000
15	E	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 945 000
16	Ö	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 795 000
17	E	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 945 000
18	Ö	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 795 000
19	E	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 995 000
20	Ö	3	68	2,39774	48 185	4 015	204	3 789	1 845 000
21	E	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	2 295 000
22	Ö	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	2 095 000
23	E	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	2 195 000
24	Ö	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	1 995 000
25	E	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	2 195 000
26	Ö	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	1 995 000
27	E	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	2 195 000
28	Ö	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	1 995 000
29	E	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	2 295 000
30	Ö	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	2 095 000
31	E	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	2 295 000
32	Ö	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	2 095 000
33	E	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	2 195 000
34	Ö	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	1 995 000
35	E	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	2 195 000
36	Ö	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	1 995 000
37	E	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	2 295 000
38	Ö	4	82	2,89140	57 601	4 800	204	4 527	2 095 000
TOTAL		2 836	100,00000	2 000 514	166 709			157 268	76 310 000

Föreningens årliga driftkostnader fördelas på andelstal enligt stadgar. Insatserna är baserade på bostädernas läge. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Samtliga bostäder har uteplats. Kolumn med avgift ex räntemarginal anger vad avgiften skulle kunna vara om angiven ränta i bankoffert appliceras utan krav på räntemarginal.

I. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad/kvm BOA	38 658
Insats/kvm BOA	26 908
Belåning/kvm BOA	11 750
Driftkostnader/kvm BOA	266
Årsavgift/kvm BOA	705
Övriga intäkter/kvm BOA	56
Resultat vid årets utgång/kvm BOA	-211
Avsättning/kvm BOA	20
Amortering/kvm BOA	118
Antal kvm boarea	2 836
Antal kvm BTA	3 216
Anskaffningskostnad/kvm BTA	34 090

J. EKONOMISK PROGNOSE

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Summa kostnader	2 160 114	2 166 161	2 172 532	2 179 234	2 186 273	2 193 657	2 235 980	2 365 684
Räntor, lån	1 016 352	1 006 188	996 024	985 861	975 697	965 534	914 716	863 899
Total amortering	333 230	333 230	333 230	333 230	333 230	333 230	333 230	333 230
Driftskostnader	753 812	768 888	784 266	799 951	815 950	832 269	918 893	1 014 532
Avsättning för underhåll	56 720	57 854	59 011	60 192	61 396	62 623	69 141	76 338
Ackumulerad avsättning	56 720	114 574	173 586	233 778	295 173	357 797	690 210	1 057 220
Avskrivningar*	988 730	988 730	988 730	988 730	988 730	988 730	988 730	988 730
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	77 686
Summa intäkter	2 160 114	2 166 161	2 172 532	2 179 234	2 186 273	2 193 657	2 235 980	2 365 684
Årsavgifter	2 000 514	2 003 369	2 006 484	2 009 865	2 013 517	2 017 445	2 041 429	2 150 884
Intäkter parkering	159 600	162 792	166 048	169 369	172 756	176 211	194 552	214 801
Ränteantagande, lån 1	2,225%	2,225%	2,225%	2,225%	2,225%	2,225%	2,225%	2,225%
Ränteantagande, lån 2	3,500%	3,500%	3,500%	3,500%	3,500%	3,500%	3,500%	3,500%
Ränteantagande, lån 3	3,700%	3,700%	3,700%	3,700%	3,700%	3,700%	3,700%	3,700%
Inflationsantagande	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%
Bokföringsmässigt resultat	-598 780	-597 646	-596 489	-595 308	-594 104	-592 877	-586 359	-579 162
Kassaflöde/likviditet**	56 720	114 574	173 586	233 778	295 173	357 797	690 210	1 057 220

*Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader

**Förutsatt att fond för yttre underhåll inte används

K. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	705	706	708	709	710	711	720	758
Antagen räntenivå + 1%	823	823	823	823	823	823	826	858
Antagen räntenivå + 2%	940	939	938	937	936	935	931	958
Antagen räntenivå - 1%	588	590	592	595	597	600	614	659
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	705	706	708	709	710	711	720	758
Antagen inflationsnivå + 1%	705	709	712	716	720	724	748	811
Antagen inflationsnivå + 2%	705	711	717	723	730	737	780	872
Antagen inflationsnivå - 1%	705	704	703	702	700	699	694	712

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kompaniet, org.nr 769639-7467 och får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Kostnaden för anskaffningen av föreningens hus är beräknad och således inte slutlig.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har mer än ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas digitalt

Advokat Kjell Karlsson

Jur Kand Urban Wiman

**Bilaga till granskningsintyg
Bostadsrättsföreningen Kompaniet,
org.nr (769639-7467).**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis:
 - i. Brf Kompaniet (2022-06-13),
 - ii. SHH Invest nr 65 AB (2021-11-10)
 - iii. SHH Projekt nr 65 AB (2021-04-14)
- 2 Stadgar (2022-03-08)
- 3 Fastighetsdatautdrag:
 - i. Falun Gagnefs Kompani 1 (2022-06-13)
- 4 Aktieöverlåtelseavtal SHH Invest nr 65 AB avs aktier SHH Projekt nr 65 AB (2021-11-22)
- 5 Köpebrev Falun Gagnefs Kompani 1 (2021-11-17)
- 6 Bankoffert långfristig finansiering (2021-04-20)
 - i. Uppdaterade räntor (2022-05-24)
- 7 Ritningar
 - i. Planritningar (2022-01-12)
 - ii. Situationsplan (2022-05-07)
- 8 Bygglov
 - i. Bygglov Falun Gagnefs Kompani 1 (2021-06-23)
- 9 Intygad byggdelsbeskrivning (2022-06-16)
- 10 Beräkning taxeringsvärde (odaterat)
 - i. Taxeringsvärde Falun Gagnefs Kompani 1
 - ii. Värdeområde Falun Gagnefs Kompani 1
- 11 Totalentreprenadavtal
 - i. Totalentreprenadavtal mellan SHH Projekt nr 65 AB och SB Produktion AB (2021-09-24)
 - ii. Totalentreprenadavtal mellan SHH Bostadsproduktion AB och J Lilja Bygg & entreprenad AB (2021-05-07)
- 12 Produktionstidplan (2022-01-26)
- 13 Kostnadskalkyl Brf Kompaniet (2021-05-18)
- 14 Lista över tecknade förhandsavtal Brf Kompaniet (odaterad)
- 15 Bekräftelse av bostadsytor per mejl (2021-05-18)