

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Havskanten

Org. nr. 769635-9541

EKONOMISK PLAN FÖR BRF HAVSKANTEN

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

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BRF HAVSKANTEN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Havskanten, org.nr 769635-9541, som registrerats hos Bolagsverket den 7 februari 2018 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas 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:	Näs 7:18 (strandnära mellan 76 och 150 m)
Kommun:	Österåker
Adress:	Dirhemervägen 14 - 18
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	2 960 kvm
Detaljplan:	Täljöviken (akt 0117-P15/1, 0117 474)
Bygglov:	Har erhållits 2018-04-24
Gemensamhetsanläggning:	Kommer att bildas för lekpark samt för orangeri med tillhörande gård.
Servitut:	Saknas
Samfällighetsförening:	Kommer att bildas för gemensamhetsanläggningen.

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	10 stycken bostadslägenheter
Byggnad:	10 stycken tvåvåningsparhus (5 huskroppar)

EKONOMISK PLAN FÖR BRF HAVSKANTEN

Byggnadsår:	2019
<u>Gemensamma anordningar</u>	
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
El:	Separata elmätare för varje lägenhet. El-central med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Tvättstuga:	Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare
Parkering:	Respektive lägenhet har en en-bilscarport.
Förråd:	Förrådsbyggnad placerad i anslutning till carporten.
Tv, dator, telefon:	Fiber. Multimediaskap.
Brevlådor:	Framför respektive hus.
Sopkärl, utomhus:	Framför respektive hus. Bostadsrättshavaren har eget abonnemang.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av parhusen

Grund:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Antal våningar:	Två våningsplan
Yttervägg:	Träpanel, 3-skiktsskonstruktion
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Taktegel, underlagspapp, råspont, takbjälkar
Fönstertyp:	3-glas energifönster
Uteplats markplan:	Marksten på framsida och vid entredörr. Impregnerad trall utanför vardagsrum.
Takterrass:	Trallgolv av impregnerat trä
Uppvärmningssystem:	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme på entréplan samt övre plan. Varje lägenhet har separat elmätare och svarar för egna el- och uppvärmningskostnader.
Ventilation:	Återvinning via frånluftsvärmepump. Frånluftsdon placerade i våtrum, kök och förråd.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF HAVSKANTEN

1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning finns för fiber via Telia Öppen fiber. Bostadsrätthavarna 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, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkring

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Trygg Hansa. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2018 - 2020 har taxeringsvärdet uppskattats till 15.890.000 kronor varav byggnad 11.940.000 kronor och mark 3.950.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus (kedjehus/parhus m fl) med värdeår 2019. Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

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

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske under perioden oktober – december 2019. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under slutet av juni 2019.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Österåker Näs 7:18. 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.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF HAVSKANTEN

Köpeskilling mark och aktier*	23.428.000 kr
Entreprenadkostnad **	<u>42.822.000 kr</u>
Summa	66.250.000 kr
Kassa	50 000 kr
Att finansiera	<u>66.300.000 kr</u>

* varav det skattemässiga värdet är 14.250.000 kr

** entreprenadform: totalentreprenad till fast pris ABT 06. I angiven kostnad ingår pantbrevskostnad om 246 825 kr och lagfartskostnad om 131 850 kr.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 66.300.000 kr, i en garantiutfästelse från Derome & Peritum Fastighetsutveckling AB, (559096-4317). Derome & Peritum Fastighetsutveckling AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

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

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, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	12.300.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	40.500.000 kr
Upplåtelseavgifter	<u>13.500.000 kr</u>
Finansiering av anskaffningskostnaden	66.300.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 0,25 % per år de första fem åren, vilket motsvarar 30.750 kr/år. Därefter kommer amortering ske enligt en 95-årig serieplan, se prognos bilaga 1.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF HAVSKANTEN

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Den prognostiserade årliga avskrivningen är beräknad till 428.220 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad 2,25 %	276 750 kr
Amortering	30 750 kr
Driftkostnader*	148 000 kr
Administration	58.000 kr
Försäkring	22.000 kr
Vatten	45.000 kr
Samfällighetsförening	8.600 kr
Övrigt	14.400 kr
Kommunal fastighetsavgift**	0 kr
Avsättning till underhållsfond***	49 200 kr
Summa kostnader	504 700 kr

* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

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

*** avsättning till underhållsfond ska enligt stadgarna § 47 årligen ske med ett belopp uppgående till minst 0,1 % av taxeringsvärdet

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter	504 700 kr
Summa intäkter	504 700 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1 A	123	10,00	4 106 250	1 368 750	5 475 000	50 470	4 206
1 B	123	10,00	4 012 500	1 337 500	5 350 000	50 470	4 206
2 A	123	10,00	3 993 750	1 331 250	5 325 000	50 470	4 206
2 B	123	10,00	4 012 500	1 337 500	5 350 000	50 470	4 206
3 A	123	10,00	3 993 750	1 331 250	5 325 000	50 470	4 206
3 B	123	10,00	4 050 000	1 350 000	5 400 000	50 470	4 206
4 A	123	10,00	4 031 250	1 343 750	5 375 000	50 470	4 206
4 B	123	10,00	4 068 750	1 356 250	5 425 000	50 470	4 206
5 A	123	10,00	4 087 500	1 362 500	5 450 000	50 470	4 206
5 B	123	10,00	4 143 750	1 381 250	5 525 000	50 470	4 206
	1 230	100,00%	40 500 000	13 500 000	54 000 000	504 700	42 058

EKONOMISK PLAN FÖR BRF HAVSKANTEN

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, hushållsel, kabel-TV/ bredband, hemförsäkring med bostadsrättstillägg samt sophämtning ingår ej i årsavgifter ovan.

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Värmekostnad kr/år	Värme kr/mån	Renhållning kr/år*	Renhållning kr/mån
123	7 380	615	2 490	208

Värmekostnaden är beräknad till 60 kr/kvm. Eventuell abonnemangs- och grundavgift är inte inkluderad.

* grundavgiften uppgår till 1 500 kr/år. Hämtning helårsabonnemang; 190 l kärl restavfall samt 140 l kärl matavfall. Hämtning varannan vecka. Se Roslagsvatten, som ombesörjer tömning av avfall i Österåkers kommun, för ytterligare information om taxor.

Kostnaderna kan variera och är bland annat beroende av hushållets konsumtionsmönster.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m ²	53 862 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m ²	43 902 kr
Belåning, per m ²	10 000 kr
Driftkostnad, per m ²	120 kr
Årsavgift, exkl uppvärmning, per m ²	410 kr
Uppskattad uppvärmningskostnad, per m ²	60 kr
Amortering, per m ²	25 kr
Avsättning underhållsfond, per m ²	40 kr
Avskrivning, per m ²	348 kr
Kassaflöde, per m ²	40 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF HAVSKANTEN

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. 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 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, 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.

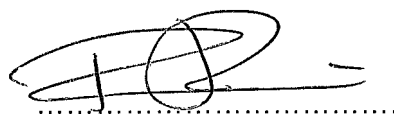
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Österåker den 5 juni 2019

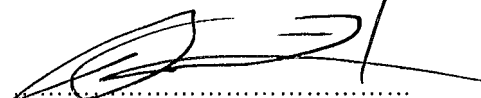
Bostadsrättsföreningen Havskanten



Christine Hallberg



Patrik Rosén



Björn Isaksson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Havskanten*, organisationsnummer 769635-9541, daterad 2019-06-05 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.

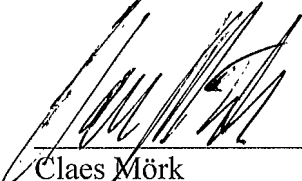
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

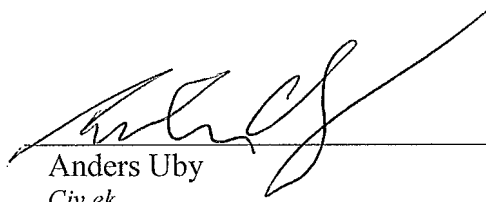
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 2019-06-13


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, 2018-04-12
Registreringsbevis
Stadgar
Tillstånd att ta emot förskott, Bolagsverket, 2018-05-07
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Bygglov Österåkers kommun, 2018-04-24
Aktieöverlåtelseavtal, 2018-10-04
Köpebrev, 2018-10-08
Plan- och fasadritningar samt nybyggnadskarta
Totalentreprenadavtal Derome Hus AB, 2018-10-04
Garanti och utfästelse, Derome & Peritum Fastighetsutveckling AB, 2019-06-13
Bankoffert, Danske Bank, 2019-06-07

Kassaflöde för år
 Avskrivningar
 Infästningar
 Övriga kostnader

Förändring av

PLAGA-1 PROGNOS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	276 750	276 058	275 366	274 674	273 983	273 291	272 581	271 852	271 104	270 336	269 548	268 285
Avskrivningar	428 220	428 220	428 220	428 220	428 220	428 220	428 220	428 220	428 220	428 220	428 220	428 220
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	148 000	150 980	153 979	157 059	160 200	163 404	166 672	170 005	173 406	176 874	180 411	199 189
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift												
Avskrivningar/Avsättningar												51 728
Avsättning Underhåll	49 200	50 184	51 188	52 211	53 256	54 321	55 407	56 515	57 646	58 799	59 975	66 217
Amortering	30 750	30 750	30 750	30 750	30 750	31 561	32 393	33 247	34 124	35 023	35 947	40 943
Amortering årsavgift	504 700	507 952	511 283	514 695	518 188	522 576	527 053	531 619	536 279	541 031	545 880	623 361
Avskrivningar												
Årsavgift kr/kvm/år	410	413	416	418	421	425	428	432	436	440	444	507
Underhållsfond	- 348 270	- 347 286	- 346 282	- 345 259	- 344 214	- 342 338	- 340 420	- 338 458	- 336 450	- 334 398	- 332 298	- 321 060
Nettoändring på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	504 700	507 952	511 283	514 695	518 188	522 576	527 053	531 619	536 279	541 031	545 880	623 361
Kassaflöde												
Kassaflöde	504 700	507 952	511 283	514 695	518 188	522 576	527 053	531 619	536 279	541 031	545 880	623 361
Kontributer	- 424 750	- 427 018	- 429 345	- 431 733	- 434 182	- 436 695	- 439 253	- 441 857	- 444 509	- 447 210	- 449 959	- 516 201
Merinförda avskrivningar												
Kassaflöde för löpande drift	79 950	80 934	81 938	82 961	84 006	85 882	87 800	89 762	91 770	93 822	95 922	107 160
Amorteringar	- 30 750	- 30 750	- 30 750	- 30 750	- 30 750	- 31 561	- 32 393	- 33 247	- 34 124	- 35 023	- 35 947	- 40 943
Intästeringar												
Övriga kassaflöde	49 200	50 184	51 188	52 211	53 256	54 321	55 407	56 515	57 646	58 799	59 975	66 217
Prognos/Översättningar												
Räntesantagande	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalhyror										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	15 890 000	16 207 800	16 531 956	16 862 595	17 199 847	17 543 844	17 894 721	18 252 615	18 617 668	18 990 021	19 369 821	21 385 848
Föreningslån	12 300 000	12 269 250	12 238 500	12 207 750	12 177 000	12 146 250	12 114 689	12 082 296	12 049 049	12 014 925	11 979 902	11 790 435

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 428 220 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå												
Årsavgift enligt	410	413	416	418	421	425	428	432	436	440	444	507
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntnivå +1%	410	513	515	518	520	524	527	530	534	538	541	603
2. Dagens räntnivå +2%	410	612	615	617	619	622	625	629	632	635	639	699
1. Dagens räntnivå - 1%	410	313	316	319	322	326	330	334	338	342	346	411
2. Dagens räntnivå - 2%	410	213	217	220	223	227	232	236	240	244	249	315
Dagens räntnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	410	415	419	424	428	434	439	445	451	457	464	547
2. Dagens inflationsnivå +2%	410	416	422	429	435	443	451	459	468	476	486	594
1. Dagens inflationsnivå -1%	410	411	412	413	415	416	418	420	422	424	425	471
2. Dagens inflationsnivå -2%	410	410	409	409	408	408	408	408	408	409	409	441