

2017100602740

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Havsvyn

769633-9204

Norrtälje kommun

Innehållsförteckning

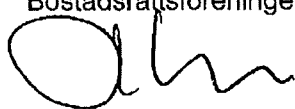
- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Föreningens anskaffningskostnad
- D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar och intäkter
- E. Redovisning av lägenheterna
- F. Ekonomisk prognos
- G. Känslighetsanalys
- H. Särskilda förhållanden

Bilaga:

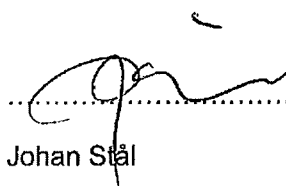
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Norrtälje den 22/9 2017

Bostadsrättsföreningen Havsvyn



Sören Karlsson



Johan Stål



Bert Löfqvist

Registrerad av Bolagsverket 2017-10-11

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Havsvyn, som registrerats av Bolagsverket 2017-02-10 med org. nr. 769633-9204, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen håller på att uppföra ett bostadshus i sju våningar på fastigheten Emmaus 69 i Norrtälje kommun. Huset kommer att inrymma totalt 41 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och tillstånd till upplåtelser erhållits av Bolagsverket. Preliminärt i oktober månad.

Tillträde beräknas preliminärt ske under januari-februari 2018.

Fastigheten Norrtälje Emmaus 69 är införskaffad genom att föreningen i ett köpekontrakt med Solbackastrand AB (556711-8806) förvärvat fastigheten Emmaus 69 och som beställare övertagit ett totalentreprenadkontrakt gällande nybyggnad av bostadshus med 41 st. lägenheter.

Totalentreprenadkontraktet var upprättat mellan Solbackastrand AB och Credentia AB (556025-2891). Bostadsrättsföreningens totala köpeskillning för föreningens fastighet och för entreprenaden är 111 340 000 kr varav köpeskillningen för fastigheten Emmaus 69 är 59 934 000 kr

I Totalentreprenadkontraktet garanterar Credentia AB den totala entreprenadkostnaden, samt kommer att förvärva eventuella osålda lägenheter senast vid avräkningsdag med föreningen.

Finansierande bank i projektet är SBAB AB.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köp av fastighet samt totalentreprenadkontrakt med ritningar och beskrivningar. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2017.

Insatsgarantiförsäkring kommer att tecknas. Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad när ansvaret för fastigheten övergår till föreningen.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Norrtälje Emmaus 69.
Tomtarea:	4 530 m ² .
Adress:	Maria Vinkvists väg 10
Servitut:	Ej belastad med något servitut.
Bostadsarea:	2 365 m ² .
Byggnadernas utformning:	Ett flerbostadshus i sju våningar med två st. carportar, sophus och en förrådsbyggnad
Bygglov:	Beviljades 2016-09-12.

Byggnadsbeskrivning för projektet.

Grundläggning:	Betongplatta på mark inklusive pålar.
Stomme:	Stomme av betong med stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Utfackningspartier av träreglar med ytskikt av i huvudsak puts.
Lägenhetskiljande väggar:	Betong.
Mellanbjälklag:	Betong.
Balkonger:	Prefabricerade balkonger i betong med räcken av aluminium.
Tak:	Taktäckning av papp.
Mellänväggar:	Gipsskivor på regelstomme. Väggar i våtrum utföres med för ändamålet godkända skivor.
Fönster & fönsterdörrar:	Träkarmar med aluminiumbeklädd utsida eller likvärdigt. 3-glasfönster i trä.
Entrépartier:	Entrépartier av aluminium som utrustas med portkod.
Värme:	Vattenburna radiatorer anslutna till fjärrvärme.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning via värmepump.
El:	Samtliga eluttag ansluts till jordfelsbrytare. Hushållsel i respektive lägenhet mäts separat. Dvs. bostadsrättshavarna har egna el-abonnemang.
TV, telefon & datorer:	Lägenheterna förses med tv-, telefoni- och internetmöjligheter.

Hissar:	Varje trapphus utrustas med bostadshiss.
Post:	Posten levereras till postboxar i huvudentréer alternativt separat brevlåda. Morgontidningen levereras till en tidningshållare utanför lägenhetsdörren.
Varmvatten:	Föreningen står för abonnemanget men mätningen är separat för varje lägenhet och varje bostadsrättshavare betalar individuellt för varmvattenförbrukningen.
Förråd:	Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd i en friliggande byggnad. Barnvagns- och rullstolsförråd anordnas i entréplanet.
Uteplatser:	Förses med betongplattor
Sophantering:	Kärl för hushållssopor anordnas i sophus på fastigheten.
Parkering:	Parkeringsplatser anordnas i carportar samt öppna parkeringsplatser på gården.
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten kommer eventuellt vara delägare i en gemensamhetsanläggning för vägar, gång- och cykelvägar, kvartersmark och lekplatser i området. Gemensamhetsanläggningen är ännu inte bildad och kommer senare att bildas vid en anläggningsförrättning och förvaltas av en samfällighetsförening.

Kortfattad rumsbeskrivning av lägenheterna

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall	Ekparkett. Sockel av eklaserad furu	Tapeter	Målat vitt	Inredning och skåpsnickerier enligt ritning
Vardagsrum/ sovrum	Ekparkett. Sockel av eklaserad furu	Tapeter	Målat vitt	Inredning och skåpsnickerier enligt ritning. Fönsterbänkar
Kök	Ekparkett. Sockel av eklaserad furu	Tapeter	Målat vitt	Vitvaror, spishäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn och diskmaskin. Separat kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys enligt ritning. Spiskåpa. Skåpinredning enligt ritning med takanslutning. Bänkskivor i laminat, rostfri diskbänk och stänkskydd av kakel. Fönsterbänkar.
Bad/ tvätt	Klinker med komfortvärme	Kakel	Målat vitt	Vitvaror; tvättmaskin och torktumlare, ait. Kombimaskin enligt ritning. Väggskåp och bänk ovan vitvaror. Kommod med handfat och spegelskåp med belysning. Duschskärm i glas. WC-stol. Beslag
Klädkammare/ förråd	Ekparkett. Sockel av eklaserad furu	Målat vitt	Målat vitt	Hylla och klädstång i omfattning enligt ritning
Lägenhets-, barnvagns- & rullstolsförråd	Dambundet betonggolv	Målat	Målat vitt	Inredning enligt ritningar som finns tillgänglig hos föreningens styrelse. (en omgång)

Generellt: Entrédörr till lägenhet är av typ säkerhetsdörr. Innerdörrar är vita släta med vita foder. Fönsterbänkar av natursten. Rumshöjd 2,5 m.

C. Föreningens anskaffningskostnad.

Köpeskilling för föreningens fastighet	59 934 000 kr
Kvarstående kostnader i övertaget Totalentreprenadkontrakt	51 406 000 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	111 390 000 kr

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde när ansvaret övergår till föreningen. Under entreprenadtiden är projektet försäkrat genom Credentia ABs entreprenadförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är beräknat till 38 800 tkr, värdeår 2017.

Statlig fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden. Kommunal fastighetsavgift utgår inte, enligt nu gällande regler, de första 15 åren efter fastställt värdeår.

D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar och intäkter.

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bind- ningstid	Not 1)		Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
				Ränta ca %	Amort ca %			
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	11 073 333	50	2 år	2,20%	0,25%	243 613	27 683	271 296
	11 073 333	50	5 år	2,80%	0,25%	310 053	27 683	337 736
	11 073 333	50	8 år	3,20%	0,25%	354 347	27 683	382 030
Summa	33 220 000					908 013	83 050	991 063
Insatser	78 170 000							
Summa finansiering	111 390 000							
Kapitalkostnader						908 013	83 050	991 063

Not 1) Ränteantagande vid ekonomiska planens upprättande med beaktande av lån med olika bindningstider. Amortering beräknas ske enligt 50-årig serieplan.

I angivna räntesatser finns en marginal på ca 0,91 procentenheter jämfört med erhållna räntor per 2017-08-25. Denna marginal bör användas till extra amortering.

Föreningens driftskostnader

2017100602745

<u>Förvaltningskostnader</u>	
Ekonomisk förvaltning	52 500
Teknisk förvaltning	75 000
Styrelsearvoden inkl soc kostn	39 800
Revision	16 800
Fastighetsförsäkring	25 400
Övriga förvaltningskostnader	3 000
<u>Förbrukningskostnader</u>	
Uppvärmning	200 000
Vatten	50 000
El gemensam	20 000
Sophämtning	40 000
Snöröjning	25 300
Kabel-TV	10 000
<u>Skötsel</u>	
Fastighetsskötsel	27 440
Städning	25 000
Service tekniska inst. Inkl. hiss	10 000
Serviceavtal	11 760
Löpande underhåll	10 000
Utemiljö	75 000
Summa driftskostnader	717 000

Föreningens utbetalningar och avsättningar år 1

Räntekostnader	908 013
Amortering	83 050
Driftskostnader	717 000
Fastighetsskatt garage	0
Avsättning till yttre fond år 1	141 900
Summa	1 849 963

Föreningens inbetalningar år 1

Årsavgifter år 1	1 608 200
Årsavgifter varmvatten ¹	70 960
Intäkter parkering ²	185 400
Summa inbetalningar	1 864 560

Not ¹ Preliminärt upptagen till 30 kr/m² och år. 2365 m² x 30 kr

Not ² 24 st. carport x 400 kr / månad samt 26 st. öppna platser x 250 kr / månad

Avskrivning

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningsunderlaget är beräknat till 72,190 miljoner kronor motsvarande totalentreprenadkostnad.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Avskrivning byggnad	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-602
Bokföringsmässigt resultat	-362	-337	-311	-285	-257	-230	-77

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på i ekonomisk prognos redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

E. Redovisning av lägenheterna.

Andelstal har beräknats enligt följande. 73 % av andelstalet är areaberoende, 27 % är beroende av andelen av totala lägenhetsantalet.

Lgh nr	Lgh ¹⁾ typ	Area ²⁾ m ²	Årsavgift ³⁾		Årsavgift ⁴⁾		Månadsavgift ⁵⁾ kr/mån	Insats kronor	Andelstal %
			kr/år	kr/månad	VV kr/år	VV kr/mån			
1001	2 rok	46	33 425	2 785	1 475	123	2 908	1 395 000 kr	2,07840%
1002	3 rok	77	48 814	4 068	2 154	180	4 248	2 095 000 kr	3,03530%
1003	3 rok	77	48 814	4 068	2 154	180	4 248	2 095 000 kr	3,03530%
1004	2 rok	46	33 425	2 785	1 475	123	2 908	1 395 000 kr	2,07840%
EE1005	1 rok	31	25 979	2 165	1 146	96	2 261	1 195 000 kr	1,61540%
1101	2 rok	51	35 906	2 992	1 584	132	3 124	1 520 000 kr	2,23270%
1102	2 rok	46	33 425	2 785	1 475	123	2 908	1 415 000 kr	2,07840%
1103	3 rok	77	48 814	4 068	2 154	180	4 248	2 195 000 kr	3,03530%
1104	3 rok	77	48 814	4 068	2 154	180	4 248	2 195 000 kr	3,03530%
1105	2 rok	46	33 425	2 785	1 475	123	2 908	1 415 000 kr	2,07840%
1106	2 rok	51	35 906	2 992	1 584	132	3 124	1 520 000 kr	2,23270%
1201	2 rok	51	35 906	2 992	1 584	132	3 124	1 545 000 kr	2,23270%
1202	2 rok	46	33 425	2 785	1 475	123	2 908	1 450 000 kr	2,07840%
1203	3 rok	77	48 814	4 068	2 154	180	4 248	2 295 000 kr	3,03530%
1204	3 rok	77	48 814	4 068	2 154	180	4 248	2 295 000 kr	3,03530%
1205	2 rok	46	33 425	2 785	1 475	123	2 908	1 465 000 kr	2,07840%
1206	2 rok	51	35 906	2 992	1 584	132	3 124	1 545 000 kr	2,23270%
1301	2 rok	51	35 906	2 992	1 584	132	3 124	1 610 000 kr	2,23270%
1302	2 rok	46	33 425	2 785	1 475	123	2 908	1 505 000 kr	2,07840%
1303	3 rok	77	48 814	4 068	2 154	180	4 248	2 445 000 kr	3,03530%
1304	3 rok	77	48 814	4 068	2 154	180	4 248	2 445 000 kr	3,03530%
1305	2 rok	46	33 425	2 785	1 475	123	2 908	1 525 000 kr	2,07840%
1306	2 rok	51	35 906	2 992	1 584	132	3 124	1 610 000 kr	2,23270%
1401	2 rok	51	35 906	2 992	1 584	132	3 124	1 695 000 kr	2,23270%
1402	2 rok	46	33 425	2 785	1 475	123	2 908	1 580 000 kr	2,07840%
1403	3 rok	77	48 814	4 068	2 154	180	4 248	2 585 000 kr	3,03530%
1404	3 rok	77	48 814	4 068	2 154	180	4 248	2 585 000 kr	3,03530%
1405	2 rok	46	33 425	2 785	1 475	123	2 908	1 595 000 kr	2,07840%
1406	2 rok	51	35 906	2 992	1 584	132	3 124	1 675 000 kr	2,23270%
1501	2 rok	51	35 906	2 992	1 584	132	3 124	1 820 000 kr	2,23270%
1502	2 rok	46	33 425	2 785	1 475	123	2 908	1 680 000 kr	2,07840%
1503	3 rok	77	48 814	4 068	2 154	180	4 248	2 755 000 kr	3,03530%
1504	3 rok	77	48 814	4 068	2 154	180	4 248	2 755 000 kr	3,03530%
1505	2 rok	46	33 425	2 785	1 475	123	2 908	1 695 000 kr	2,07840%
1506	2 rok	51	35 906	2 992	1 584	132	3 124	1 795 000 kr	2,23270%
1601	2 rok	51	35 906	2 992	1 584	132	3 124	2 025 000 kr	2,23270%
1602	2 rok	46	33 425	2 785	1 475	123	2 908	1 880 000 kr	2,07840%
1603	3 rok	77	48 814	4 068	2 154	180	4 248	2 995 000 kr	3,03530%
1604	3 rok	77	48 814	4 068	2 154	180	4 248	2 995 000 kr	3,03530%
1605	2 rok	46	33 425	2 785	1 475	123	2 908	1 895 000 kr	2,07840%
1606	2 rok	51	35 906	2 992	1 584	132	3 124	1 995 000 kr	2,23270%
			3						0,0004%
S:a		2365	1 608 200			70 960		78 170 000	100,0000%

- 1) "Lgh-typ" anger antal rum och kök.
- 2) "Area" anger bostadens area avrundat till hel kvadratmeter
- 3) Årsavgift exkl. preliminär debitering av varmvatten.
- 4) Årsavgift preliminär debitering av varmvatten. Slutlig fakturering av kostnaden sker enligt beslut av styrelsen en eller flera gånger per år.
- 5) Månadsavgift inkl. preliminär debitering av varmvatten.

F. Ekonomisk prognos

Antaganden:

Höjning årsavgift per år	2%
Höjning hyror per år	2%
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%
Räntenivå genomsnitt	2,73%
Årlig höjning yttre fond	2%

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Utbetalningar (exkl avsättning till yttre fond)							
Räntor	908	906	903	901	898	895	875
Amortering	83	90	97	105	114	123	183
Driftskostnader	717	731	746	761	776	792	874
Summa utbetalningar	1 708	1 727	1 747	1 767	1 788	1 810	1 932
Inbetalningar							
Årsavgifter	1 679	1 713	1 747	1 782	1 818	1 854	2 047
Årsavgifter	710	724	739	753	769	784	865
Intäkt parkering	185	189	193	197	201	205	226
Summa inbetalningar	1 865	1 902	1 940	1 979	2 018	2 059	2 273
Årets överskott	156	175	193	212	230	249	341
Föreningens kassa							
Ingående saldo	50						
Kassabehållning	206	381	575	787	1 017	1 266	2 787
Avsättning till fond	142	145	148	151	154	157	173
Ackumulerad yttre fond	142	287	434	585	738	895	1 727
Årets netto efter avsättning till yttre fond	15	30	46	61	77	92	168

Not 5) Räntekostnaden är redovisad utan beaktande av någon ränteförändring under prognosperioden.

Not 6) Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning inkl. preliminär årsavgift för varmvatten. Årlig höjning av årsavgiften är beräknad till 2 %.

G. Känslighetsanalys

Räntescenarios

Snittränta i prognosen ca 2,73%

Arsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	570	710	850
2	584	724	864
3	599	739	878
4	614	753	893
5	630	769	907
6	646	784	922
11	730	865	1 001

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Arsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	710	710	710
2	721	724	728
3	731	739	746
4	742	753	765
5	753	769	784
6	765	784	804
11	824	865	911

H. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall betala insats och årsavgift. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgiften till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.

Följande avtal/kostnad tillkommer utöver årsavgiften:

- Avtal för leverans av el till hushållet.
- Leverans av Bredband/TV och telefoni utöver det som föreningen tillhandahåller.
- Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och ev. tillhörande uteplats/mark i gott skick.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 22 sept 2017 för bostadsrättsföreningen Havsvyn, org. nr: 769633-9204.

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.

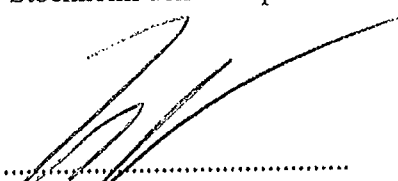
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

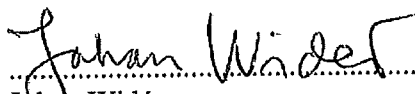
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 25 september 2017


.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm


.....
Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-09-25 för Brf Havsvyn

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-10-17
2. Registreringsbevis	2017-02-10
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-02-27
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2017-02-27
5. Köpekontrakt Tilläggsavtal	2017-04-06
6. Kreditoffert SBAB	2017-08-25
7. Beslut om lägenhetsnummer	2017-04-03
8. Bostadsfakta	odaterat
9. Beräkning av taxeringsvärde	odaterat
10. Bygglovsbeslut	2016-09-12
11. Telefonssamtala avs. efterställningsåtagande	2017-09-22
12. Efterställningsåtagande	2017-04-21
13. Låneavtal	2017-04-19
14. Pantavtal	2017-04-25

2017100602739

JW