

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Havstornet i Norrtälje Hamn (769633-2779)

Norrtälje kommun

Inneliggande ekonomiska 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, känslighetsanalys och kassaflöde år 1-16
- L. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Havstornet i Norrtälje Hamn (nedan 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 769633-2779.

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

Fastigheten Ångsågen 1 (kallad Fastigheten) ägs av Föreningen med lagfart per 2016-12-29. Föreningen förvärvade Norrtälje Torn Kvarter 6 AB, org. nummer 559056-7714 (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 är likviderat på Säljarens bekostnad.

Föreningen avser uppföra ett flerbostadshus i 23 våningsplan med 119 lägenheter, 3 lokaler och bilparkering i två garage i gemensamhetsanläggningar på intilliggande fastigheter. Antagande av ny detaljplan berörande Fastigheten vann laga kraft juni 2018.

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 projekttiden via utlägg, upphandla projektets finansiering, och uppgifter och åtaganden hänförliga till rollen som byggherre och beställare av entreprenad inom ramen för total anskaffningskostnad enligt fastställd 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.

Parkeringsgarage avses byggas under markplan på grannfastigheterna Spannmålet 1 och Prämen 1, vilka kommer utgöra två gemensamhetsanläggningar där Föreningen och fastighetsägaren för Spannmålet 1, kommer vara andelsägare i den ena och Föreningen och Brf Orangeriet i Norrtälje Hamn, org. nummer 769633-2878, i den andra. Förvaltning planeras ske genom en (1) samfällighetsförening för båda gemensamhetsanläggningarna.

Föreningen har ingått ett totalentreprenadavtal för nybyggnation på Fastigheten med Index Asset Management AB. Garantier erhålls enligt ABT 06. Byggnadsarbeten påbörjades under sista kvartalet 2018 efter att erforderliga myndighetsbeslut beviljades. Föreningen avser, via sitt deläggande i gemensamhetsanläggningar, ingå totalentreprenadavtal för nybyggnation av de två parkeringsgaragen med Index Asset Management AB respektive fastighetsägaren på Spannmålet 1. Garagen beräknas vara färdigställda under år 2023 respektive år 2024.

Föreningen har träffat förhandsavtal på grundval av tidigare upprättad kostnadskalkyl. Föreningen avser upplåta bostadsrätter efter att denna ekonomiska plan har registrerats, att Föreningen har ställt säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter samt att Bolagsverket meddelat tillstånd för Föreningen att upplåta. För tillståndets erhållande tecknas en fullgörande- och insatsgaranti med Gar-Bo Försäkring AB. Inflyttning beräknas kunna ske med start andra kvartalet 2021.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad då den tas i anspråk.

Som underlag för ekonomisk plan har använts befintliga handlingar från Föreningen, Index Asset Management AB och från myndigheter. Planen är upprättad i september 2020.

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Bostadsrättsföreningen Havstornet i Norrtälje är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Beräkningsgrund i planen avser kalenderår 2020.

Föreningens förvärvs- och entreprenadkostnader uppgår till totalt 573 803 000 kr inklusive kassa. Redovisade kostnader för förvärv och entreprenad, enligt pkt C, avser slutliga kostnader. Entreprenadernas kontraktssummor uppgår till 313 510 000 kr inklusive moms för byggnaden och 25 532 500 kr inklusive moms för Föreningens andel av de två gemensamhetsanläggningarna av parkeringsgaragen.

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 ekonomiska 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 2021.

Bostadsrättsföreningen redovisar enligt god redovisningssed. Föreningen kommer att upprätta årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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 448 163 000 kr vid kalkylens upprättande. Underlaget för avskrivning beräknas till ca 78 % av köpeskillingen, motsvarande taxeringsvärde för byggnad i förhållande till totalt uppskattat taxeringsvärde.

Totalt skattemässigt värde för Fastigheten beräknas uppgå till 393 820 kr vid förvärvet, fördelat på 393 820 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 ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

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

I föreningen finns tre lokaler om totalt 498 kvm. Genomsnittlig utgående hyra för lokalerna förutsätts i kostnads kalkylen vara 2 022 kr/kvm i varmhyra 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 82 bilplatser enligt följande:

- markparkering med totalt 8 platser tillskapas på norra sidan av byggnaden. Av dessa platser avses 6 platser uthyras till medlemmarna för initialt 817 kr/mån per plats utöver månadsavgiften och enligt kösystem. Resterande två platser ska nyttjas för bilpoolsplatser.
- i närliggande garage på fastigheten Spannmålet 1 har föreningen tillsammans med fastighetsägaren bildat en gemensamhetsanläggning där 35 parkeringsplatser ska uthyras till medlemmarna för initialt 1.100 kr/mån per plats utöver månadsavgiften och enligt kösystem.
- i närliggande garage på fastigheten Prämen 1 håller föreningen tillsammans med brf Orangeriet i Norrtälje Hamn på att bilda en gemensamhetsanläggning. Där ska föreningen hyra ut 28 platser till medlemmarna för initialt 1.100 kr/mån per plats utöver månadsavgiften och enligt kösystem.
- i närliggande garage i kvarteret Brädgården 1 tillhörande Arwidsro Brädgården AB, org.nummer 559056-7672, avser Föreningen blockhyra totalt 8 platser på 25 år som ska nyttjas för besöksparkering och lokalhyresgäster.
- i närliggande kvarteret Silon 2 tillhörande Brf Soltornet i Norrtälje Hamn, org. nummer 769632-5427, hyrs 3 parkeringsplatser som avses uthyras till lokalhyresgäster för initialt 1.100 kr/mån per plats.

Löpande årliga intäkter och kostnader för parkeringsplatserna visas i Föreningens prognos under avsnitt I. Redovisning av garageplatserna beräknas uppkomma efter färdigställande av gemensamhetsanläggningarna under 2023 respektive 2024, samt förhyrning i kvarteret Silon och Brädgården i samband med inflyttning 2021. Beräkningsgrund i planen i övrigt avser kalenderår 2020.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Norrtälje Ångsågen 1
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde (2019) för fastigheten Ångsågen 1 är 39 120 000 kr, varav byggnadsvärde 0 kr och mark 39 120 000 kr. Taxeringsenhet hyreshusenhet, tomtmark – kod 310. Uppskattat taxeringsvärde enligt Skatteverkets beräkningsmodell för flerbostadshus (2020) beräknas till 191 596 000 kr, varav byggnad 154 600 000 kr och mark 36 996 000 kr efter genomförd nyproduktion. Taxeringsenhet 443 – industrienhet övr. byggnad f. radiokommunikation. Ägare Telia Sverige AB. Byggnad på ofri grund. Taxering (2019) om 113.000 kr. Begäran om omprövning inskickad till Skatteverket, då dylik utrustning inte finns kvar.
Tomtareal	1 130 kvm, äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan 2018-05-21, 0188-p2018/36, registreringsdatum 2018-06-27
Andel i samfällighet	Norrtälje Brännäset GA:1 (andelar Spannmålet 63, Ångsågen 35). Dessutom andel i gemensamhetsanläggning under bildande tillsammans med Brf Orangeriet i Norrtälje Hamn.
Rättigheter	Officialservitut förmån, gångväg 0188-2017/130.1 (rätt att använda trapphus och hiss till tillträde till garageplan)
Inteckningar	108 108 000 kr vid avräkningsdagen och efter slutförd entreprenad.
BYGGNAD	Nybyggnadsår 2019-2021. Nybyggnation av 119 bostadslägenheter och 3 lokaler. Två garage genom två gemensamhetsanläggningar. Markparkering.
Uthyrningsbar area	Bostäder 9 048 kvm Lokaler 498 kvm Garage GA 63 platser Markparkering 8 platser Förhyrda platser 11 platser
Byggnadssätt	Grundkonstruktion med pålning. Stomme av prefabricerade betongelement. Bjälklag av betong. Betongelement i fasad med plåtbeklädnad. Yttertak med isolering och papp. Ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Uppvärmning med fjärrvärme.
Sophantering	Sopsug för hushållsavfall på kvartersmark. Källsortering vid station på allmän plats.
Övrig tomtmark	Större delen av marken bebyggs. Markparkering på norra sidan.
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	573 603 000	573 603 000
Övriga kostnader		
Kassa	200 000	200 000
Totala avsättningar för förvärv		573 803 000

D. FINANSIERINGSPLAN

Befintliga lån		Inga	
Nya lån			
Hypotekslån			
Rörlig	1,70%	36 036 000	
Ränta 2 år	2,70%	36 036 000	
Ränta 5 år	4,00%	36 036 000	
<i>Genomsnitt</i>	2,80%		108 108 000
Summa insatser		265 695 000	
Upplåtelseavgift		200 000 000	
			465 695 000
Totala skulder och eget kapital			573 803 000

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
OCH UTBETALNINGAR****2020**

Finansieringsnetto

Ränta	3 027 000	
Amortering	1 081 000	

4 108 000

Avsättning underhållsplan

309 000

Driftkostnader

Förvaltningskostnader	150 000	
Fastighetsskötsel & reparationer	175 000	
El	240 000	
Vatten och avlopp	480 000	
Värme	850 000	
Ventilation	35 000	
Sophämtning	225 000	
Städning	150 000	
Försäkring	110 000	
Övrigt inkl Touch	660 000	

3 075 000

Fastighetsskatt och kommunal avgift utgår med

66 000

Summa kostnader och utbetalningar

7 558 000**F. FÖRENINGENS INTÄKTER**

Hyror

lägenheter hyresrätter	0	
lokaler varmhyra inkl skatt	1 073 200	
markparkering	58 800	

1 132 000

Årsavgifter

lägenheter	6 426 000	
------------	-----------	--

6 426 000

Summa intäkter

7 558 000

G. SAMMANSTÄLLNING UPPLÄTELSE OCH ÅRSavgIFTER

Lgh nr	Plan	Lgh yta (m ²)	Lägenhetstyp	Andelstat insats (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavgift (kr)	Insats och upplåtelseavgift (kr)	Insats och upplåtelseavgift (kr/kvm)	Årsavgift (kr)	Årsavgift (kr/mån)	Andelstat årsavgift (%)	Månadsavgift per m ² och år
1201	3	47	2 rum kök bad&wc	0,519	1 380 159	294 841	1 675 000	35 638	33 380	2 781	0,519	710
1202	3	80	3 rum kök bad&wc	0,884	2 349 203	485 797	2 295 000	29 938	56 817	4 734	0,884	710
1203	3	74	3 rum kök bad&wc	0,818	2 173 015	76 985	2 250 000	30 405	52 556	4 379	0,818	710
1204	3	48	2 rum kök bad&wc	0,531	1 409 524	185 476	1 595 000	33 229	34 090	2 840	0,531	710
1205	3	94	4 rum kök bad&wc	1,039	2 760 317	2 734 683	5 495 000	58 457	66 760	5 563	1,039	710
1206	3	104	4 rum kök bad&wc	1,149	3 053 964	2 541 036	5 595 000	53 798	73 862	6 155	1,149	710
1301	4	47	2 rum kök bad&wc	0,519	1 380 159	314 841	1 695 000	36 064	33 380	2 781	0,519	710
1302	4	80	3 rum kök bad&wc	0,884	2 349 203	345 797	2 695 000	33 688	56 817	4 734	0,884	710
1303	4	74	3 rum kök bad&wc	0,818	2 173 015	171 985	2 345 000	31 689	52 556	4 379	0,818	710
1304	4	48	2 rum kök bad&wc	0,531	1 409 524	215 476	1 625 000	33 854	34 090	2 840	0,531	710
1305	4	94	4 rum kök bad&wc	1,039	2 760 317	1 234 683	3 995 000	42 500	66 760	5 563	1,039	710
1306	4	104	4 rum kök bad&wc	1,149	3 053 964	1 071 036	4 125 000	39 603	73 862	6 155	1,149	710
1401	5	47	2 rum kök bad&wc	0,519	1 380 159	394 841	1 775 000	37 766	33 380	2 781	0,519	710
1402	5	80	3 rum kök bad&wc	0,884	2 349 203	415 797	2 765 000	34 563	56 817	4 734	0,884	710
1403	5	74	3 rum kök bad&wc	0,818	2 173 015	221 985	2 395 000	32 365	52 556	4 379	0,818	710
1404	5	48	2 rum kök bad&wc	0,531	1 409 524	285 476	1 695 000	35 313	34 090	2 840	0,531	710
1405	5	94	4 rum kök bad&wc	1,039	2 760 317	1 314 683	4 075 000	43 351	66 760	5 563	1,039	710
1406	5	104	4 rum kök bad&wc	1,149	3 053 964	1 171 036	4 225 000	40 625	73 862	6 155	1,149	710
1501	6	47	2 rum kök bad&wc	0,519	1 380 159	464 841	1 845 000	39 255	33 380	2 781	0,519	710
1502	6	80	3 rum kök bad&wc	0,884	2 349 203	525 797	2 875 000	35 938	56 817	4 734	0,884	710
1503	6	74	3 rum kök bad&wc	0,818	2 173 015	421 985	2 595 000	35 068	52 556	4 379	0,818	710
1504	6	48	2 rum kök bad&wc	0,531	1 409 524	415 476	1 825 000	38 021	34 090	2 840	0,531	710
1505	6	94	4 rum kök bad&wc	1,039	2 760 317	1 714 683	4 475 000	47 606	66 760	5 563	1,039	710
1506	6	104	4 rum kök bad&wc	1,149	3 053 964	1 541 036	4 595 000	44 183	73 862	6 155	1,149	710
1601	7	47	2 rum kök bad&wc	0,519	1 380 159	614 841	1 995 000	42 447	33 380	2 781	0,519	710
1602	7	80	3 rum kök bad&wc	0,884	2 349 203	925 797	3 275 000	40 938	56 817	4 734	0,884	710
1603	7	74	3 rum kök bad&wc	0,818	2 173 015	921 985	3 095 000	41 824	52 556	4 379	0,818	710
1604	7	48	2 rum kök bad&wc	0,531	1 409 524	765 476	2 175 000	45 313	34 090	2 840	0,531	710
1605	7	94	4 rum kök bad&wc	1,039	2 760 317	1 984 683	4 745 000	50 479	66 760	5 563	1,039	710
1606	7	104	4 rum kök bad&wc	1,149	3 053 964	1 791 036	4 845 000	46 587	73 862	6 155	1,149	710
1701	8	47	2 rum kök bad&wc	0,519	1 380 159	794 841	2 175 000	46 277	33 380	2 781	0,519	710
1702	8	80	3 rum kök bad&wc	0,884	2 349 203	1 075 797	3 425 000	42 813	56 817	4 734	0,884	710
1703	8	74	3 rum kök bad&wc	0,818	2 173 015	1 051 985	3 225 000	43 581	52 556	4 379	0,818	710
1704	8	48	2 rum kök bad&wc	0,531	1 409 524	835 476	2 245 000	46 771	34 090	2 840	0,531	710
1705	8	94	4 rum kök bad&wc	1,039	2 760 317	1 214 683	4 875 000	51 862	66 760	5 563	1,039	710
1706	8	104	4 rum kök bad&wc	1,149	3 053 964	1 921 036	4 975 000	47 837	73 862	6 155	1,149	710
1801	9	47	2 rum kök bad&wc	0,519	1 380 159	864 841	2 245 000	47 766	33 380	2 781	0,519	710
1802	9	80	3 rum kök bad&wc	0,884	2 349 203	1 125 797	3 475 000	43 438	56 817	4 734	0,884	710
1803	9	74	3 rum kök bad&wc	0,818	2 173 015	1 121 985	3 295 000	44 527	52 556	4 379	0,818	710
1804	9	48	2 rum kök bad&wc	0,531	1 409 524	885 476	2 295 000	47 813	34 090	2 840	0,531	710
1805	9	94	4 rum kök bad&wc	1,039	2 760 317	2 214 683	4 975 000	52 926	66 760	5 563	1,039	710
1806	9	105	4 rum kök bad&wc	1,160	3 083 329	2 091 671	5 175 000	49 286	74 572	6 214	1,160	710
1901	10	47	2 rum kök bad&wc	0,519	1 380 159	914 841	2 295 000	48 830	33 380	2 781	0,519	710
1902	10	80	3 rum kök bad&wc	0,884	2 349 203	1 145 797	3 495 000	43 688	56 817	4 734	0,884	710
1903	10	74	3 rum kök bad&wc	0,818	2 173 015	1 221 985	3 395 000	45 878	52 556	4 379	0,818	710
1904	10	48	2 rum kök bad&wc	0,531	1 409 524	965 476	2 375 000	49 479	34 090	2 840	0,531	710
1905	10	94	4 rum kök bad&wc	1,039	2 760 317	2 314 683	5 075 000	53 989	66 760	5 563	1,039	710
1906	10	105	4 rum kök bad&wc	1,160	3 083 329	2 161 671	5 245 000	49 952	74 572	6 214	1,160	710
2001	11	47	2 rum kök bad&wc	0,519	1 380 159	994 841	2 375 000	50 432	33 380	2 781	0,519	710
2002	11	80	3 rum kök bad&wc	0,884	2 349 203	1 245 797	3 595 000	44 938	56 817	4 734	0,884	710
2003	11	74	3 rum kök bad&wc	0,818	2 173 015	1 271 985	3 445 000	46 554	52 556	4 379	0,818	710
2004	11	48	2 rum kök bad&wc	0,531	1 409 524	985 476	2 395 000	49 896	34 090	2 840	0,531	710
2005	11	94	4 rum kök bad&wc	1,039	2 760 317	2 414 683	5 175 000	55 033	66 760	5 563	1,039	710
2006	11	105	4 rum kök bad&wc	1,160	3 083 329	2 291 671	5 375 000	51 190	74 572	6 214	1,160	710
2101	12	47	2 rum kök bad&wc	0,519	1 380 159	1 014 841	2 395 000	50 957	33 380	2 781	0,519	710
2102	12	80	3 rum kök bad&wc	0,884	2 349 203	1 295 797	3 645 000	45 563	56 817	4 734	0,884	710
2103	12	74	3 rum kök bad&wc	0,818	2 173 015	1 321 985	3 495 000	47 230	52 556	4 379	0,818	710
2104	12	48	2 rum kök bad&wc	0,531	1 409 524	1 065 476	2 475 000	51 563	34 090	2 840	0,531	710
2105	12	94	4 rum kök bad&wc	1,039	2 760 317	2 534 683	5 295 000	56 330	66 760	5 563	1,039	710
2106	12	105	4 rum kök bad&wc	1,160	3 083 329	2 551 671	5 635 000	53 667	74 572	6 214	1,160	710
2201	13	47	2 rum kök bad&wc	0,519	1 380 159	1 114 841	2 495 000	53 085	33 380	2 781	0,519	710
2202	13	80	3 rum kök bad&wc	0,884	2 349 203	1 345 797	3 695 000	46 188	56 817	4 734	0,884	710
2203	13	74	3 rum kök bad&wc	0,818	2 173 015	1 401 985	3 475 000	48 311	52 556	4 379	0,818	710
2204	13	48	2 rum kök bad&wc	0,531	1 409 524	1 115 476	2 525 000	52 604	34 090	2 840	0,531	710
2205	13	94	4 rum kök bad&wc	1,039	2 760 317	2 634 683	5 395 000	57 394	66 760	5 563	1,039	710
2206	13	105	4 rum kök bad&wc	1,160	3 083 329	2 661 671	5 745 000	54 714	74 572	6 214	1,160	710
2301	14	47	2 rum kök bad&wc	0,519	1 380 159	1 164 841	2 545 000	54 149	33 380	2 781	0,519	710
2302	14	81	3 rum kök bad&wc	0,895	2 378 567	1 496 433	3 875 000	47 840	57 527	4 793	0,895	710
2303	14	75	3 rum kök bad&wc	0,829	2 202 379	1 542 621	3 745 000	49 933	53 266	4 438	0,829	710
2304	14	48	2 rum kök bad&wc	0,531	1 409 524	1 185 476	2 595 000	54 063	34 090	2 840	0,531	710
2305	14	95	4 rum kök bad&wc	1,050	2 789 682	2 755 318	5 545 000	58 368	67 470	5 622	1,050	710
2306	14	105	4 rum kök bad&wc	1,160	3 083 329	2 806 671	5 890 000	56 095	74 572	6 214	1,160	710
2401	15	47	2 rum kök bad&wc	0,519	1 380 159	1 214 841	2 595 000	55 213	33 380	2 781	0,519	710
2402	15	81	3 rum kök bad&wc	0,895	2 378 567	1 496 433	3 875 000	47 840	57 527	4 793	0,895	710
2403	15	75	3 rum kök bad&wc	0,829	2 202 379	1 542 621	3 745 000	49 933	53 266	4 438	0,829	710
2404	15	48	2 rum kök bad&wc	0,531	1 409 524	1 255 476	2 665 000	55 521	34 090	2 840	0,531	710
2405	15	95	4 rum kök bad&wc	1,050	2 789 682	2 865 318	5 655 000	59 526	67 470	5 622	1,050	710
2406	15	105	4 rum kök bad&wc	1,160	3 083 329	2 911 671	5 995 000	57 095	74 572	6 214	1,160	710
2501	16	47	2 rum kök bad&wc	0,519	1 380 159	1 294 841	2 675 000	56 915	33 380	2 781	0,519	710
2502	16	81	3 rum kök bad&wc	0,895	2 378 567	1 566 433	3 945 000	48 704	57 527	4 793	0,895	710
2503	16	75	3 rum kök bad&wc	0,829	2 202 379	1 592 621	3 795 000	50 600	53 266	4 438	0,829	710
2504	16	48	2 rum kök bad&wc	0,531	1 409 524	1 315 476	2 725 000	56 771	34 090	2 840	0,531	710
2505	16	95	4 rum kök bad&wc	1,050	2 789 682	2 965 318	5 755 000	60 579	67 470	5 622	1,050	710
2506	16	105	4 rum kök bad&wc	1,160	3 083 329	2 961 671	6 045 000	57 571	74 572	6 214	1,160	710
2601	17	47	2 rum kök bad&wc	0,519	1 380 159	1 414 841	2 795 000	59 468	33 380	2 781	0,519	710
2602	17	81	3 rum kök									

H. SAMMANSTÄLLNING ANSKAFFNINGSVÄRDE

	Belopp i kronor	Nyckeltal
Anskaffningsvärde varav:		
Köpeskilling fastighet indirekt förvärv	219 696 400	24 281 per kvm BOA
Tilläggsköpeskilling *	14 864 100	1 643 per kvm BOA
Entreprenad nyproduktion byggnad	313 510 000	34 650 per kvm BOA
Entreprenad nyproduktion GA	25 532 500	2 822 per kvm BOA
Kassa	200 000	
 Summa total anskaffningsutgift	 573 803 000	
 Kända underhålls- och investeringsbehov	 0	
 Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	465 695 000	51 469 per kvm BOA
Nytt föreningslån	108 108 000	11 948 per kvm BOA
 Summa finansiering	 573 803 000	
	Area	
Bostadsarea	9 048	
Lokalarea	498	
 Total area	 9 546	

* 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

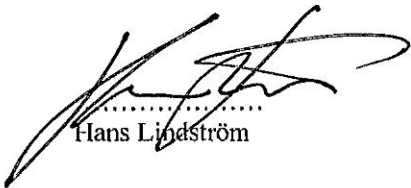
	Belopp i kronor	Nyckeltal	
Resultatprognos år 1			
Årsavgifter	6 426 000	710	per kvm BOA
Hysesintäkter lokal	1 073 200	119	per kvm BOA
Intäkter parkering	58 800	6	per kvm BOA
Summa intäkter	7 558 000	835	per kvm BOA
Driftskostnader	2 900 000	321	per kvm BOA
Löpande reparationer och underhåll	175 000	19	per kvm BOA
Övriga externa kostnader, fastighetsskatt, avgäld	66 000	7	per kvm BOA
Avskrivningar	9 650 442	1 067	per kvm BOA
Räntenetto	3 027 000	335	per kvm BOA
Summa kostnader	15 818 442	1 748	per kvm BOA
Årets resultat *	-8 260 442	-913	per kvm BOA
Avsättning underhållsfond	309 000	34	per kvm BOA
Kassaflödesprognos år 1			
Summa intäkter	7 558 000		
Summa kostnader	15 818 442		
Återföring avskrivningar	9 650 442		
Kassaflöde från löpande drift	1 390 000	154	per kvm BOA
Amorteringar	1 081 000	119	per kvm BOA
Investeringar	0		
Årets kassaflöde	309 000	34	per kvm BOA
	Area		
Bostadsarea	9 048		
Lokalarea	498		
Total area	9 546		

* 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 2020 - 09 - 07



.....
Hans Lindström



.....
Håkan Johansson



.....
Jonas Davidsson

K. Ekonomisk prognos och Känslighetensanalys år 1-16

Ekonomisk prognos år 1-16

Föreningens årliga utgifter och kostnader	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	NYCKELTAL år 16
Kapitalkostnader														
Lånebelopp	108.108.000	107.027.000	105.946.000	104.865.000	103.784.000	102.703.000	101.622.000	100.541.000	99.460.000	98.379.000	97.298.000	96.217.000	91.893.000	10 156 per kvm BOA
Räntor	3 027 000	2 996 756	2 966 488	2 936 220	2 905 952	2 875 684	2 845 416	2 815 148	2 784 880	2 754 612	2 724 344	2 694 076	2 573 004	284 per kvm BOA
Amortering	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	119 per kvm BOA
Driftkostnader	3 075 000	3 136 500	3 199 230	3 263 215	3 328 479	3 395 048	3 462 949	3 532 208	3 602 853	3 674 910	3 748 408	3 823 376	4 138 545	457 per kvm BOA
Driftkostnader GA med Spannmålet 1	0	0	0	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	63 412	7 per kvm BOA
Driftkostnader GA med Prämen 1	0	0	0	0	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	63 412	7 per kvm BOA
Hyra platser Brädgården 1 och Silon 2	0	116 160	116 160	116 160	116 160	121 968	121 968	128 066	128 066	128 066	134 470	134 470	134 470	15 per kvm BOA
Fästighetsskatt och kommunal avg	66 000	67 320	68 666	70 040	71 441	92 743	94 598	124 038	126 539	129 070	131 651	134 284	304 457	34 per kvm BOA
Tomträttsavgald	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Summa utgifter	7 249 000	7 397 736	7 431 544	7 516 634	7 610 839	7 670 483	7 712 052	7 788 724	7 833 746	7 880 274	7 934 741	7 984 372	8 358 300	924 per kvm BOA
Avskrivningar	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	1 067 per kvm BOA
Avsättning underhåll	309 000	315 180	321 484	327 913	334 472	341 161	347 984	354 944	362 043	369 284	376 669	384 203	415 873	46 per kvm BOA
Summa utgifter och avsättningar	17.208.442	17.363.358	17.403.470	17.494.990	17.595.753	17.662.086	17.710.478	17.794.110	17.846.231	17.900.000	17.961.853	18.019.017	18.424.615	2 036 per kvm BOA
Årliga kostnader														
Föreningens årliga inkomster och intäkter														
Hyror lokaler inkl skatt	1 073 200	1 073 200	1 073 200	1 094 664	1 094 664	1 094 664	1 116 557	1 116 557	1 116 557	1 138 888	1 138 888	1 138 888	1 138 888	126 per kvm BOA
Hyror markparkering	58 800	58 800	58 800	61 740	61 740	61 740	64 827	64 827	64 827	68 068	68 068	68 068	75 045	8 per kvm BOA
Hyror garage GA med Spannmålet 1	0	0	0	0	0	369 600	388 080	388 080	388 080	407 484	407 484	407 484	436 415	48 per kvm BOA
Hyror garage GA med Prämen 1	0	0	0	0	295 680	295 680	295 680	310 464	310 464	310 464	325 987	325 987	342 287	38 per kvm BOA
Hyror garage Brädgården 1 och Silon 2	0	116 160	116 160	116 160	121 968	121 968	121 968	128 066	128 066	128 066	134 470	134 470	134 470	15 per kvm BOA
Räntointäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Årsavgifter medlemmar	6 426 000	6 464 756	6 504 868	6 202 384	6 001 659	6 067 992	6 072 924	6 135 673	6 187 794	6 196 587	6 236 513	6 293 677	6 647 068	735 per kvm BOA
Summa årliga intäkter	7.538.000	7.712.916	7.753.028	7.844.548	7.945.311	8.011.644	8.060.336	8.143.668	8.195.789	8.249.538	8.311.411	8.368.575	8.774.173	970 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	-9.650.442	-9.650.442	-9.650.442	-9.650.442	-9.650.442	-9.650.442	-9.650.442	-9.650.442	-9.650.442	-9.650.442	-9.650.442	-9.650.442	-9.650.442	-1 067 per kvm BOA

Räntesänkande, genomsnittsränta enl. kostnadsalkyvi

2.80%

2.00%

0.00%

Inflationsantagande

Hyresförhandlingar boadsådlagenheter

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

I prognosen har inte räntesänkningar upptagits. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva att ske, kostar varje 100 tkr i dagens ränteläge

0,31 kr/kvm i ökade årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån.

K. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys år 1-16

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

Känslighetsanalys

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	NYCKELTAL år 16
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå med	6 426 000	6 464 756	6 504 868	6 202 384	6 001 659	6 067 992	6 072 924	6 135 673	6 187 794	6 196 587	6 236 513	6 293 677	6 647 068	735 per kvm BOA
Årsavgifter om:														
Dagens inflationsnivå och														
1. Dagens genomsnittsräntnivå +1 %	7 507 104	7 535 026	7 564 328	7 251 034	7 039 499	7 095 022	7 089 144	7 141 083	7 182 394	7 180 377	7 209 493	7 255 847	7 565 998	836 per kvm BOA
2. Dagens genomsnittsräntnivå -1 %	5 344 944	5 394 486	5 445 408	5 153 734	4 963 819	5 118 794	5 056 704	5 130 263	5 193 194	5 212 797	5 263 533	5 331 507	5 728 138	633 per kvm BOA
Dagens räntnivå och														
1. Dagens inflationsnivå +1 %	6 457 410	6 496 794	6 537 547	6 235 716	6 035 658	6 102 870	6 108 499	6 172 236	6 225 088	6 234 626	6 275 314	6 333 254	6 691 498	740 per kvm BOA
2. Dagens inflationsnivå -1 %	6 394 590	6 432 718	6 472 189	6 169 051	5 967 660	6 033 115	6 037 349	6 099 111	6 130 500	6 158 547	6 197 712	6 254 100	6 602 638	730 per kvm BOA

Dagens genomsnittsräntnivå
Dagens inflationsnivå

-2,80%
2,00%

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

K. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys år 1-16

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

Kassaflödesprognos

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	NYCKELTAL år 16
Summa inäkter	7 558 000	7 712 916	7 753 028	7 844 548	7 945 311	8 011 644	8 060 056	8 143 668	8 195 789	8 249 558	8 311 411	8 368 575	8 774 173	970 per kvm BOA
Summa kostnader exklusive amorteringar och avsättning till underhållsfond	15 818 442	15 967 178	16 000 986	16 086 076	16 180 281	16 239 925	16 281 494	16 358 166	16 403 188	16 449 716	16 504 183	16 553 814	16 927 742	1 871 per kvm BOA
Återföring avskrivningar	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	9 650 442	1 067 per kvm BOA
Kassaflöde från löpande drift	1 390 000	1 396 180	1 402 484	1 408 913	1 415 472	1 422 161	1 428 984	1 435 944	1 443 043	1 450 284	1 457 669	1 465 203	1 496 873	165 per kvm BOA
Amorteringar	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	1 081 000	119 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	309 000	315 180	321 484	327 913	334 472	341 161	347 984	354 944	362 043	369 284	376 669	384 203	415 873	46 per kvm BOA
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital	309 000	624 180	945 664	1 273 577	1 608 048	1 949 209	2 297 194	2 652 137	3 014 180	3 383 464	3 760 133	4 144 336	5 759 539	637 per kvm BOA
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	9 959 442	9 965 622	9 971 926	9 978 355	9 984 914	9 991 603	9 998 426	10 005 386	10 012 485	10 019 726	10 027 111	10 034 645	10 066 315	1 113 per kvm BOA

Dagens genomsnittsräntnivå

Dagens inflationsnivå

2,80%

2,00%

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

17

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Havstornet i Norrtälje Hamn (769633-2779), Norrtälje och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

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 förvärvskostnad.

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

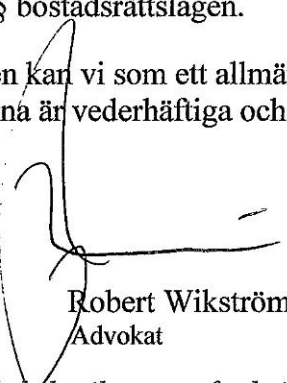
Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i de bolag som äger fastigheten samt därefter överföra dem till föreningen och likvidera bolaget, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell, men vi har tagit del av transaktionsintyg och är på det klara med att detta är en väl beprövad metod.

Föreningen kommer att inneha 119 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Härutöver finns 3 lokaler som kommer att hyras ut. På föreningens fastighet kommer att finnas en byggnad, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 15 september 2020


Lennart Fällström
Fastighetsekonom


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	2020-09-08
Stadgar	2016-11-14
Fastighetsdatautdrag	2020-08-20
FDS gemensamhetsanläggning	2020-08-31
Taxeringsvärdeberäkning	2020-08-31
Aktieöverlåtelseavtal	2016-11-30
Transaktionsintyg	2020-09-10
Bygglov	2019-03-26
Totalentreprenad	2018-05-07
Uppdragsavtal Index Asset Management AB	2016-11-30
Begäran om omprövning av taxeringsvärde	odaterat
Ersättning fastighetsreglering korrespondens	2020-09-02
Offert Garbo	2020-09-02
Protokoll slutlig kostnad	2020-09-08
Finansieringsoffert	2020-09-09
KA-intyg	2020-09-14
Mäklarintyg	2020-09-14