

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VARVSKRANEN (Org. nr 769633-1128)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3 - 4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	4
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	5
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m. Lägenhetsredovisning.	6-7
G. Ekonomisk prognos.	8
H. Känslighetsanalys.	9
I. Särskilda förhållanden.	10
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	11

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Varvskranen, som registrerats hos Bolagsverket 2016-10-27, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske preliminärt november 2018.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2017.

Fastigheten (tomten) kommer att förvärfvas genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde.

Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom köp av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från GBJ Construction AB (556938-7318),

Nedan kallat bolaget, enligt entreprenadkontrakt tecknat 2017-02-27.

Bolaget svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Bolaget de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Bolaget har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Bolaget, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Bolagets försorg.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning:	Havfrun 12 och Hector 8, Karlskrona kommun
Adress:	Skeppsbrogatan, Karlskrona
Fastighetens areal:	Havfrun 12: 1 029 m ² Hector 8: 863 m ²
Lägenhetsyta:	Primär: 3 018,5 m ² (34 lägenheter)
Planförhållanden:	För området gäller antagen detaljplan 2003-07-17.
Försäkring:	Fastigheten är vid tillträdet fullvärdeförsäkrad.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

Totalt 34 lägenheter kommer att produceras enligt följande fördelning:
Två byggnader i fyra plan med 34 lägenheter.

Husen är anslutna för elleveranser och fjärrvärmeleveranser med separat mätare för el för varje lägenhet.

Lägenheter belägna i samtliga 4 våningsplan. Plan 1 (gatuplan), utgöres i huvudsak till garage, förråd och tekniska utrymmen. I garaget finns tillgång till 30 bilplatser och ett antal cykelplatser. Gemensamt gym kommer att byggas i hus A.

I Hus B kommer en gästlägenhet att byggas som hyres ut till medlemmarna för 100:-/dygn. Samtliga lägenheter på plan 2-4 har terrass eller balkong, samt gemensam gårdsbildning på plan 2 i båda huskropparna.

Byggnaderna är försedda med hiss.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering
Byggnadsstomme	Två byggnader i fyra plan (34 lägenheter): betong och stål
Yttervägg:	Träregelvägg alt betong. Skärmtegel och träpanel.
Rumsskiljande väggar:	Trä el stål/gips
Yttertak:	Tätskikt av papp
Fönster/-dörr:	Trä/aluminium
Ventilation:	Mekanisk till och frånluftsventilation med återvinning (FTX)
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.

Värmeanläggning: Radiatorer värmda med fjärrvärme. Separat mätning av tappvarmvatten för varje lägenhet. Tappvarmvatten ingår ej i månadsavgiften.

TV/ data/ telefoni: Fiberkabel. Abonnemang ingår inte i månadsavgift.

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Parkett, ek Klinker enligt ritning	Målade	Målat
Vardagsrum	Parkett, ek	Målade	Målat
Kök	Parkett, ek	Målade	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning:

Kök med spishäll, inbyggnadsugn och mikrovågsugn, diskbänk, diskmaskin, kyl, frys, och köksfläkt.

Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.

Badrummen innehåller wc, tvättställ och dusch med duschväggar.

Badrumsinredning med spegel, skåpsinredning med arbetsbänk och tvättho samt tvättmaskin och kondensstumlare. Arbetsbänk och tvättho finns ej i alla lägenheter. Framgår av planritningar.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.

Köpeskilling för föreningens fastighet	22.000.000
Entreprenadkostnader	108.000.000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	130.000.000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom GBJ:s entreprenadförsäkring eller av GBJ anlitat byggentreprenadföretag.

Beloppet under entreprenadkostnader inkluderar kostnader för fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, kreditivkostnader, marknadsföring, konsultarvoden, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 43.600.000 kr

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt. Säkerhet för lånen är pantbrev.	39.205.000
Insatser:	90.795.000
Summa beräknad finansiering	130.000.000

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån. 39.255.000:- Ränta 2,4 %

Beräknad kapitalkostnad år 1 **940.920**

Delsumma amortering (höjs med 2 % per år) **303.000**
Amortering 303.000 kr per år.

Amortering år 1 303.000:-
Amortering år 2 309.060:-
Amortering år 3 315.241:-

Avsättning till fastighetsunderhåll **152.000**

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	40.000
Arvode styrelse och revisor	35.000
Fastighetsförsäkring	35.000
Löpande underhåll	75.000
VA(kallvatten)	120.000
Fast.skötsel, snöröjning	74.000
Sopphantering	85.000
Värme	210.000
Elförbrukning allm	30.000

Delsumma driftskostnader **704.000**

Driftsreserv **88.100**

Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande.

Summa beräknade årliga kostnader **2.188.020**

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)
Gäller kostnader som: fiber, fjärrvärme, tappvarmvatten och hushållsel.
Årskostnaderna härför beräknas uppgå till 75 kr/m² år vilket motsvarar:
475 kr/mån för 76 m².

Avskrivningar.

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna.

I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 0,83 % (837.000 kr per år) av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad.

Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	2.035.000
Parkering garage 400:-/plats (500:-/plats inkl. moms)	144.000
Uthyrning av gästlägenhet 100:- x 90 dygn	9.020
Summa beräknade årliga intäkter	2.188.020

Lägenheternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.

2017042102097

Lgh nr	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månads avg kr	Uppskattad drift kr
5-1101	3	72	1 900 000	2,4378	49609	4134	450
5-1102	4	98	2 825 000	3,3181	67523	5627	613
5-1103	3	90	2 550 000	3,0472	62011	5168	563
7-1101	3	80,5	2 040 000	2,7256	55466	4622	503
7-1102	3	90	2 550 000	3,0472	62011	5168	563
7-1103	5	120,5	3 360 000	3,7498	76308	6359	692
5-1201	3	72	2 000 000	2,4378	49609	4134	450
5-1202	4	98	2 975 000	3,3181	67523	5627	613
5-1203	3	90	2 800 000	3,0472	62011	5168	563
7-1201	3	80,5	2 135 000	2,7256	55466	4622	503
7-1202	3	90	2 800 000	3,0472	62011	5168	563
7-1203	5	120,5	3 615 000	3,7498	76308	6359	692
5-1301	3	75	2 825 000	2,5394	51676	4306	469
5-1302	5	129,5	4 595 000	3,9021	79409	6617	720
7-1301	4	100,5	3 475 000	3,4027	69246	5770	628
7-1302	4	123,5	4 350 000	3,8175	77686	6474	705
9-1001	2	73	1 350 000	2,4716	50298	4191	456
9-1002	2	65	1 300 000	2,2008	44786	3732	406
9-1003	1	41	875 000	1,3882	28250	2354	256
9-1101	3	71,5	1 875 000	2,4209	49264	4105	447
9-1102	4	94,5	2 700 000	3,1996	65112	5426	591
9-1103	3	75	2 225 000	2,5394	51676	4306	469
11-1101	3	74	1 900 000	2,5055	50987	4249	463
11-1102	3	75	2 225 000	2,5394	51676	4306	469
11-1103	4	92	2 675 000	3,1149	63389	5282	575
9-1201	3	71,5	1 975 000	2,4209	49264	4105	447
9-1202	4	94,5	2 800 000	3,1996	65112	5426	591
9-1203	3	75	2 325 000	2,5394	51676	4306	469
11-1201	3	74	2 000 000	2,5055	50987	4249	463
11-1202	3	75	2 325 000	2,5394	51676	4306	469
11-1203	4	92	2 775 000	3,1149	63389	5282	575
9-1301	4	102	4 100 000	3,4535	70279	5857	638
9-1302	5	111	4 025 000	3,5890	73035	6086	663
11-1301	5	132	4 550 000	3,9445	80270	6689	728
		3018,5	90795000	100,00	2035000		

G. EKONOMISK PROGNOIS.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader (utbetalningar)	2 189	2 207	2 225	2 243	2 262	2 281	2 382	2 556
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	1 245	1 244	1 243	1 241	1 240	1 239	1 232	1 224
Räntor	942	935	927	920	912	904	862	816
Amortering	303	309	315	322	328	335	369	408
<i>Driftskostnader *</i>	629	642	654	667	681	694	767	847
<i>Underhållskostnader</i>	227	232	236	241	246	251	277	306
Löpande underhåll*	75	77	78	80	81	83	91	101
Avsättning för underhåll *	152	155	158	161	165	168	185	205
<i>Övriga kostnader</i>	88	90	92	93	95	97	107	179
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	61
Övriga oföruts kostnader *	88	90	92	93	95	97	107	118
Summa intäkter	2 189	2 207	2 225	2 243	2 262	2 281	2 382	2 556
Erforderliga årsavgifter	2 035	2 050	2 065	2 080	2 095	2 111	2 194	2 348
D:o kronor per m2	674	679	684	689	694	699	727	778
Hysesintäkter *	154	157	160	163	167	170	188	207
Avskrivning	837	837	837	837	837	837	837	837
Bokföringsmässigt Årsresultat efter avskrivningar	-534	-528	-522	-515	-509	-502	-468	-429
Likviditet vid årets utgång	152	155	158	161	165	168	185	205
Ackumulerad likviditet	0	155	313	474	639	807	1 698	2 681
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	2,40							
Inflationsantagande %	2,00							
Lägenhetsyta m2	3 019							
Investeringslån kkr	39 255							
Taxeringvärde kkr	43 600							
Antal lägenheter	34							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

**Fastighetsavgift antas vara 1315 kr/lgh (eller 0,3 % av taxvärdet om detta ger lägre avgift) uppräknat med inflation.

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m²
(exkl . Varmvatten, fiber, hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	674	679	684	689	694	699	727	778
2. Dagens räntenivå + 1 %	804	808	812	816	820	824	846	891
3. Dagens räntenivå + 2 %	934	937	940	943	946	949	965	1 003
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 064	1 066	1 068	1 070	1 072	1 074	1 084	1 116
6. Dagens räntenivå - 1 %	544	550	556	562	568	575	608	665
7. Dagens räntenivå - 2 %	414	421	428	435	442	450	489	553
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	674	682	689	697	705	714	760	837
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	674	684	695	706	717	729	795	904
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	674	676	679	681	683	685	697	727
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	674	674	673	673	673	672	670	682

Ovanstående belopp avser kr / m² BRA och år

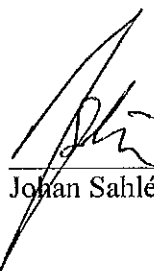
Ränte- och inflationsantagande Räntenivå %	2,40
Inflationsnivå %	2,00

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

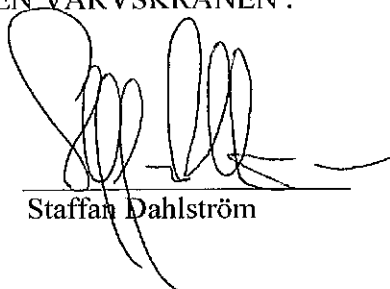
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för tappvarmvatten, fiber och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda.
Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

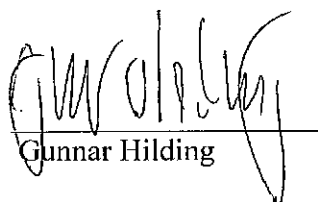
Växjö den 27 / 2 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VARVSKRANEN .

Johan Sahlén



Staffan Dahlström



Gunnar Hilding

Intyg ekonomisk Plan

2017042102101

Undertecknad, som för detta ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Varvskranen i Karlskrona, Karlskrona Kommun (769633-1128) får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

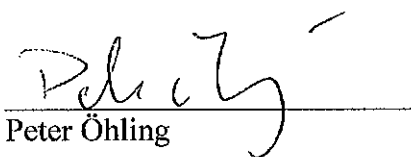
På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan har upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Ekonomisk plan daterad 27:e februari, 2017
Stadgar för bostadsrättsföreningen antagna 10 oktober, 2016
Registreringsbevis bolagsverket utskriftsdatum 27 oktober, 2016
Utdrag ur fastighetsregistret Hector 8 & Havfrun 12, 10 april, 2017
Styrelseprotokoll 15 februari, 2017
Ränteoffert Swedbank 4 april, 2017
Köpeavtal GBJ 27 februari, 2017
Garanti osålda lägenheter, GBJ Bygg AB, 27 februari, 2017
Färdigställandegaranti GBJ Bygg AB, 27 februari, 2017
Bygglov Karlskrona Kommun, Hector 8, 15 februari, 2017
Bygglov Karlskrona Kommun, Havfrun 12, 16 augusti, 2016
Entreprenadkontrakt GBJ 27 februari, 2017

Stockholm 11 februari, 2017


Peter Öhling

J. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen, daterad 2017-02-27, för Bostadsrättsföreningen Varvskranen,, org.nr. 769633-1128, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas trettiofyra lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

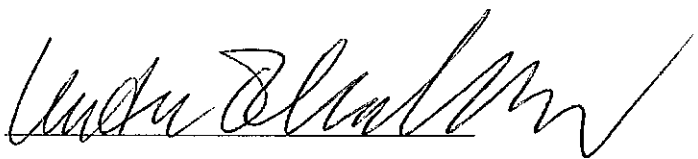
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, totalentreprenadavtal, aktieöverlåtelseavtal, köpeavtal, garanti osålda lägenheter, färdigställandegaranti, låneoffert, bygglov, lagfartsinformation samt protokoll fört vid styrelsemöte.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2017-04-18



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.