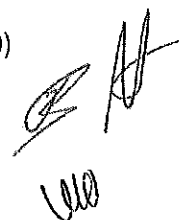


KOSTNADSKALKYL

BRF HAGA STRAND
769631-6137

oktober 2016

1 (10)



Handwritten signature and initials, possibly 'LWA'.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	Byggnadsbeskrivning	4
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens kostnader	6
7.1	Drift- och underhållskostnader	6
7.2	Fastighetsskatt/avgift	6
7.3	Avskrivningar	6
8	Föreningens intäkter	7
9	Nyckeltal	7
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	7
10.1	Ekonomisk prognos	8
10.2	Känslighetsanalys	8
11	Lägenhetsredovisning	9
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	10

BILAGOR: INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN



KOSTNADSKALKYL

BRF HAGA STRAND

1 ALLMÄNT

Brf Haga Strand med org.nr. 769631-6137 har registrerats hos Bolagsverket 2016-02-01. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Fastigheten kommer bebyggas med två huskroppar. Byggnaderna ligger intill varandra så att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag. Bolagets enda tillgång är fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (interntransaktion) från aktiebolaget. Detta sker vid tillträdet av bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidering. 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.

Efter fastighetsförvärvet kommer bostadsrättsföreningen att vara beställare av entreprenaden totalentreprenad för uppförande av byggnaderna. Färdigställande beräknas ske 2018-05-01. Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning avses ske efter att en ekonomisk plan har upprättats.

Bostadsrättsföreningen avser att ingå förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Eventuella förskott får endast tas ut efter godkännande från Bolagsverket, sedan betryggande säkerhet har ställts till Bolagsverket. De lägenheter som inte är förhandstecknade kommer att upplåtas till SP Group Bostad Sundsvall AB.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Sylphide 1
Kommun	Sundsvall

Församling	Gustav Adolf
Adress/belägenhet	Skonaregatan 2-4, Ångaregatan 1-2
Tomtarea	2 987 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2011-06-20
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut
Gemensamhetsanläggning	Saknas
Samfällighet	Saknas
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2018
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Uthyrningsbar area	4 247 m ²
Bostadslägenheter	48 lägenheter om sammanlagt 4 247 m ²
Garage	50 platser under mark
Gemensamma utrymmen	Trapphus, miljö-rum och förrådsutrymme i källare
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk ventilation
Hiss	Ja
Grundläggning	Grundsulor av betong och platta på mark
Stomme	Bärande stomme som utförs i prefabricerade betongelement
Bjälklag	Betong
Yttertak	Takkonstruktion utförs i träkonstruktion med gummiduk

Fasader	Ytterväggar utförs i prefabricerade betongelement med tegelfasad och puts
Fönster	Trä/aluminium. Helglasade fönsterdörrar
Trapphus, entré	Integrerad porttelefon och tag/kod-läsare. Postboxar och sittplatser. Tidningsklämmor vid lghdörrar
Tvättstuga	Saknas
Sophantering	Miljörum i entreplan för sopsortering

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet är bedömt till 62 064 000 kr, fördelat på bostäder 59 200 000 kr och lokaler 2 864 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2020.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris ¹	207 309 625	48 813
Pantbrevskostnad ²	1 140 375	
Ingående saldo	250 000	
Anskaffningskostnad	208 700 000	49 141

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	30 000 000	ca 5 år	3,00	900 000	300 000	1 200 000	3,00
Bottenlån 2	27 000 000	Rörlig/3 mån	2,00	540 000	270 000	810 000	2,00
Summa lån år 1	57 000 000	Snittränta:	2,53	1 440 000	570 000	2 010 000	2,53
Insatser	151 700 000						
Summa finansiering år 1	208 700 000						

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år.

¹ Förvärskostnad inkl mark, totalentreprenad, lagfart, konsultkostnad mm

² Befintliga pantbrev: 0 kr.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	100 000	24
Värme	350 000	82
El	200 000	47
Renhållning	100 000	24
Styrelse/revision	30 000	7
Ekonomisk förvaltning	90 000	21
Trappstädning	40 000	9
Fast skötsel	140 000	33
Försäkring	75 000	18
Hiss	10 000	2
Löpande underhåll / oförrutsett	75 000	18
Summa driftkostnad år 1	1 210 000	285
Avsättning yttre underhåll	186 192	44
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	59 200 000
Kommunal fastighetsavgift (1 268 kr per lgh)	60 864
Taxeringsvärde lokaler	2 864 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	28 640

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 268 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2034.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	170 353 037
Avskrivning per år	1 703 530

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	2 972 900	700
Parkering, garage mm	510 000	
Ränteintäkter	-	
Totala intäkter år 1	3 482 900	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	0,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	49 141
Belåning år 1	13 421
Insatser	35 719
Driftskostnader år 1	285
Avsättning underhållsfond år 1	44
Årsavgift år 1	700

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	11 2026
Ränta	1 440 000	1 425 600	1 411 200	1 396 800	1 382 400	1 368 000	1 296 000
Ränta %	2,53%	2,53%	2,53%	2,53%	2,53%	2,53%	2,53%
Avskrivningar	1 703 530	1 703 530	1 703 530	1 703 530	1 703 530	1 703 530	1 703 530
Driftskostnader	1 210 000	1 234 200	1 258 884	1 284 062	1 309 743	1 335 938	1 474 983
Fastighetsskatt/avgift	28 640	29 213	29 797	30 393	31 001	31 621	34 912
Summa kostnader	4 382 170	4 392 543	4 403 411	4 414 785	4 426 674	4 439 089	4 509 426
Årsavgift/m ² (bostäder)	700	714	728	743	758	773	853
Årsavgifter bostäder	2 972 900	3 032 358	3 093 005	3 154 865	3 217 963	3 282 322	3 623 949
Parkering	510 000	520 200	530 604	541 216	552 040	563 081	621 687
Summa intäkter	3 482 900	3 552 558	3 623 609	3 696 081	3 770 003	3 845 403	4 245 636
Årets Resultat	-899 270	-839 985	-779 802	-718 704	-656 671	-593 686	-263 790
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	-899 270	-839 985	-779 802	-718 704	-656 671	-593 686	-263 790
Återföring avskrivningar	1 703 530	1 703 530	1 703 530	1 703 530	1 703 530	1 703 530	1 703 530
Amorteringar	-570 000	-570 000	-570 000	-570 000	-570 000	-570 000	-570 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	234 260	293 545	353 728	414 827	476 859	539 844	869 740
Avsättning till yttre underhåll	-186 192	-189 916	-193 714	-197 588	-201 540	-205 571	-226 967
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	48 068	103 629	160 014	217 238	275 319	334 273	642 773
Ingående saldo kassa	250 000						
Ackumulerat saldo kassa	484 260	777 805	1 131 533	1 546 360	2 023 219	2 563 064	6 241 761
Ackumulerad avsättning till underhåll	186 192	376 108	569 822	767 410	968 951	1 174 522	2 265 717

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
<i>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</i>							
Ränta %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 924 832	2 928 729	2 932 991	2 937 627	2 942 644	2 948 048	2 981 175
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	689	690	691	692	693	694	702
Årsavgiftenligt prognos kr/m ²	700	714	728	743	758	773	853
<i>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</i>							
Ränta %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 192 332	3 193 529	3 195 091	3 197 027	3 199 344	3 487 048	3 491 675
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	752	752	752	753	753	821	822
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	7,4%	5,3%	3,3%	1,3%	-0,6%	6,2%	-3,6%
<i>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</i>							
Ränta %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 924 832	2 941 713	2 959 726	2 978 915	2 999 326	3 021 007	3 150 256
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	689	693	697	701	706	711	742
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,6%	-3,0%	-4,3%	-5,6%	-6,8%	-8,0%	-13,1%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Insats kr/m ²	Avgift kr/mån
1A-1001	Bv	3 ROK	83,5	1,9661	2 525 000	30 240	4 871
1A-1002	Bv	3 ROK	85	2,0014	2 750 000	32 353	4 958
1B-1001	Bv	2 ROK	57	1,3421	1 675 000	29 386	3 325
1B-1002	Bv	2 ROK	61,5	1,4481	1 800 000	29 268	3 588
1B-1003	Bv	3 ROK	83,5	1,9661	2 525 000	30 240	4 871
2A-1001	Bv	3 ROK	82	1,9308	2 700 000	32 927	4 783
2A-1002	Bv	3 ROK	83,5	1,9661	2 950 000	35 329	4 871
2B-1001	Bv	3 ROK	83,5	1,9661	2 575 000	30 838	4 871
2B-1002	Bv	3 ROK	87	2,0485	2 400 000	27 586	5 075
1A-1101	1	3 ROK	83,5	1,9661	2 700 000	32 335	4 871
1A-1102	1	4 ROK	115,5	2,7196	4 200 000	36 364	6 738
1B-1101	1	3 ROK	73	1,7189	2 300 000	31 507	4 258
1B-1102	1	2 ROK	61,5	1,4481	1 950 000	31 707	3 588
1B-1103	1	4 ROK	94	2,2133	3 050 000	32 447	5 483
2A-1101	1	4 ROK	112,5	2,6489	4 400 000	39 111	6 563
2A-1102	1	3 ROK	83,5	1,9661	2 800 000	33 533	4 871
2B-1101	1	4 ROK	94	2,2133	3 100 000	32 979	5 483
2B-1102	1	2 ROK	62	1,4599	1 800 000	29 032	3 617
2B-1103	1	3 ROK	75,5	1,7777	2 400 000	31 788	4 404
1A-1201	2	3 ROK	83,5	1,9661	2 750 000	32 934	4 871
1A-1202	2	4 ROK	115,5	2,7196	4 300 000	37 229	6 738
1B-1201	2	3 ROK	73	1,7189	2 350 000	32 192	4 258
1B-1202	2	2 ROK	61,5	1,4481	2 000 000	32 520	3 588
1B-1203	2	4 ROK	94	2,2133	3 100 000	32 979	5 483
2A-1201	2	4 ROK	112,5	2,6489	4 500 000	40 000	6 563
2A-1202	2	3 ROK	83,5	1,9661	2 850 000	34 132	4 871
2B-1201	2	4 ROK	94	2,2133	3 150 000	33 511	5 483
2B-1202	2	2 ROK	62	1,4599	1 850 000	29 839	3 617
2B-1203	2	3 ROK	75,5	1,7777	2 450 000	32 450	4 404
1A-1301	3	3 ROK	83,5	1,9661	2 800 000	33 533	4 871
1A-1302	3	4 ROK	115,5	2,7196	4 400 000	38 095	6 738
1B-1301	3	3 ROK	73	1,7189	2 400 000	32 877	4 258
1B-1302	3	2 ROK	61,5	1,4481	2 050 000	33 333	3 588
1B-1303	3	4 ROK	94	2,2133	3 150 000	33 511	5 483
2A-1301	3	4 ROK	112,5	2,6489	4 600 000	40 889	6 563
2A-1302	3	3 ROK	83,5	1,9661	2 900 000	34 731	4 871
2B-1301	3	4 ROK	94	2,2133	3 200 000	34 043	5 483
2B-1302	3	2 ROK	62	1,4599	1 900 000	30 645	3 617
2B-1303	3	3 ROK	75,5	1,7777	2 500 000	33 113	4 404
1A-1401	4	5 ROK	131,5	3,0963	6 600 000	50 190	7 671
1B-1401	4	5 ROK	143	3,3671	6 400 000	44 755	8 342
2A-1401	4	4 ROK	112,5	2,6489	4 800 000	42 667	6 563
2A-1402	4	3 ROK	83,5	1,9661	2 950 000	35 329	4 871
2B-1401	4	4 ROK	94	2,2133	3 250 000	34 574	5 483
2B-1402	4	2 ROK	62	1,4599	1 950 000	31 452	3 617
2B-1403	4	3 ROK	75,5	1,7777	2 550 000	33 775	4 404
2A-1501	5	5 ROK	131	3,0845	6 800 000	51 908	7 642
2B-1501	5	5 ROK	142,5	3,3553	6 600 000	46 316	8 313

Parkeringsplatser, garage mm

50 garageplatser

Totalt 4 247,0 100,00 151 700 000 35 719 247 747

9 (10)

Lgh nr	Våring	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Insats kr/m ²	Avgift kr/mån
-----------	--------	-------	-----------------------	-------------------	--------------	-----------------------------	------------------

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I kostnadskalkylen redovisade boareor baseras bl a på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Sundsvall den 10 oktober 2016



Robert Ström



Anders Anell



Marie Verner Olausson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen (Denna sida ersätts med intygsgivarnas egen formulering)

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Haga Strand, org.nr. 769631-6137, 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 de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Till grund för granskningen har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis för föreningen
- Stadgar för föreningen
- Utkast till aktieöverlåtelseavtal
- Fastighetsinformation
- Underhållsplan
- Finansieringsoffert

Stockholm 2016-

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planen.

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för *Bostadsrättsföreningen Haga Strand* organisationsnummer 769631-6137, Sundsvalls kommun, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Förskott på insatserna får inte uppbäras förrän efter det att Bolagsverket lämnat tillstånd därtill.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl 2016-10-10
Protokoll extra stämma 2016-09-21
Ändringsanmälan Bolagsverket, 2016-09-21
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräknat taxeringsvärde
Situationsplan, ritningar
SPG Sundsvall bolagsstruktur
Teknisk beskrivning
Bankoffert Swedbank, 2016-05-20

Stockholm 2016-10-11

Ole Lien
Byggnadsing.

Claes Mörk
Jur.kand.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.