

Ekonomisk plan

För
Bostadsrättsföreningen Köpingsviks Strand
Kommun: Borgholm
Organisationsnummer: 769640-3125

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Föreningens anskaffningskostnad	4
D. Finansieringsplan	4
E. Föreningens kostnader	5
F. Föreningens intäkter	6
G. Lägenhetsregister	6
H. Ekonomisk prognos	7
I. Känslighetsanalys	9

Bilagor:

- Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §
- Typlägenhet och gemensamhetsytor

Enligt digital signering



Marcus Jonsson



Claes Petterson



Ulrika Worge Carlsson

A. Allmänna förutsättningar

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Köpingsviks Strand i Borgholm (org.nr 769640-3125), registrerad hos Bolagsverket 2021-09-08, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för fritidsboende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt att bistå medlemmarna med att upplåta sina lägenheter för nyttjande av tredje man när medlemmar så önskar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen uppför genom nyproduktion 12 lägenheter belägna i två huskroppar (flerbostadshus) att upplåtas med bostadsrätt i Borgholm på fastigheten Solberga 4:2.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom Investerings AB PJ Borgholm (org.nr 556453-7362) försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med kostnadskalkylen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Den latent skatten kan i nuläget ej beräknas. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kr.

Då slutbesiktning ej ägt rum ska föreningen ansöka om Bolagsverkets tillstånd för att upplåta och ta emot insatser. Föreningen kommer att teckna en insatsgarantiförsäkring för insatserna.

Taxeringsvärdet för fastigheten efter nybyggnationen beräknas till totalt 13 670 000 kr, varav 11 990 000 kr hänförs till byggnad och 1 680 000 kr avser mark.

Bostadsrättshavaren har, genom individuell mätning av faktisk förbrukning, möjlighet att själv påverka sin kostnad för hushållsel och bredband.

Byggnation beräknas vara klar i maj 2023. Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske under senare delen av maj 2023, varvid även inflyttning kan ske.

Avtal har tecknats med AB PJ Borgholm (org.nr 556453-7362) och KB Fjärilsgatan 7 (org.nr 969621-2852) som åtar sig att förvärva ej upplåtna avsagda bostadsrättslägenheter samt erlagga dessa avgifter.

B. Beskrivning av fastigheten

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Solberga 4:2
Adress:	Köpingevägen 31 387 50 Köpingsvik
Fastigheten (mark) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (mark) areal:	3 000 kvm
Bostadsareal:	859,2 kvm
Byggnadsår:	2023
Bygglov, beslutsnr:	2021-001571
Bygglov beslutades:	2021-09-27

Bostadslägenheter

Byggnaderna består dels av 12 bostadslägenheter med en sammanlagd boyta om 859 kvm i två huskroppar, i form av flerbostadshus, dels av ytterligare en byggnad med en bostadslägenhet om 31 kvm avsedd för uthyrning. Därtill har lägenheterna ett gemensamt soldäck med swimup och jacuzzi. Varje lägenhet har ett kallförråd och ett vinterbonat orangeri (inkluderat i BOA) samt balkong eller uteplats.

Taxeringsenhet typkod

Fastigheten ska omtaxeras från småhusenhet till hyreshusenhet.

Gemensamhetsanläggningar

Andel i en väg, Borgholm Solberga GA:2.

Parkeringar

Till varje lägenhet finns en parkeringsplats att hyra.

Servitut

Inga servitut för fastigheten finns.

Byggnadsbeskrivning Solberga 4:2

Se Bilaga

C. Föreningens anskaffningskostnad

	Kr	Kr/m ²
Aktier	5 774 000	6 720
Fastighetsförvärv	44 216 350	51 462
Lagfartskostnad ¹	663 250	772
Pantbrevskostnad ²	226 400	264
Likviditetsreserv	340 000	396
Beräknad anskaffningskostnad	51 220 000	59 614

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt insatser. Avskrivning förutsätts ske med komponentavskrivning.

Lån ³	Belopp kr	Löptid	Lånetid	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Totalbelopp kr
Lån rörligt	11 320 000	3 månader		4,20%	475 440	113 200	588 640
Summa (snitt)	11 320 000			4,20%	475 440	113 200	588 640
Insatser	39 900 000						
Summa	51 220 000						

Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1,0% årligen. Räntan är 4,20 %. Föreningen har per 2023-03-20, preliminärt, offererats en rörlig ränta om 3,90 % samt bundna lån på ett år och tre år till 4,21% respektive 3,78% ränta.

¹ Lagfartskostnad är beräknad som 1,5% av det högsta av köpteskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

² Pantbrev på 11 320 000 kr och kostnaden för pantbrevet uppgår till 2%.

³ Säkerhet för lån är pantbrev.

E. Föreningens kostnader

Drift- och underhållskostnader

Nedan visas föreningens beräknade drift- och underhållskostnader. Kostnaden för hushållsel samt eventuella kostnader för bredband och telefoni kommer belasta bostadsrättsinnehavarna direkt.

Föreningen gör även en avsättning till fond för yttre underhåll som skall täcka det framtida underhållsbehovet utvändigt och för gemensamma utrymmen.

	kr	kr/m ²
Ekonomisk förvaltning	36 000	42
Revisor	12 000	14
Försäkring	20 906	24
Städning	12 000	14
Reparation och underhåll	21 500	25
Sophämtning	16 300	19
VA	31 000	36
Fastighetsel	70 000	81
Snöskottning	10 000	12
Kostnader gäststuga ⁵	42 000	49
Summa driftkostnader år 1	271 706	316
Avsättning yttre underhåll ⁴	41 010	48
<u>Årlig höjning av driftkostnad</u>	<u>2%</u>	

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för bostäder av detta slag uppgår till 0,3% av taxeringsvärdet eller maximalt upp till 2 735 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka 2,0%. För småhusenheten uppgår fastighetsavgiften till 0,75% eller maximalt 5 895 kr.

	kr
Taxeringsvärde bostäder (totalt)	13 670 000
Varav taxeringsvärde mark	1 680 000
Varav taxeringsvärde byggnader	11 990 000
Kommunal fastighetsavgift bostäder år 1	24 963
Kommunal fastighetsavgift bostäder år 16	33 597
<i>Ej någon fastighetsavgift de första 15 åren</i>	

⁴ Kostnader för gäststuga består av hushållsel, bredband och 20 % av hyran i avgift till booking.com.

⁵ I det bokföringsmässiga resultatet ingår ej amortering eller avsättning till yttre fond.

F. Föreningens intäkter

Hysesintäkter från lokaler antas öka i samma takt, per år, som årsavgifterna. Intäkterna från uthyrning kommer från 12 parkeringsplatser.

	kr	kr/m ²
Årsavgifter	671 952	782
Uthyrning parkering (12 st)	72 000	84
Uthyrning gästbyggnad	159 000	185
Totala intäkter år 1	902 952	1051
Årlig höjning av avgifter	2,0%	

G. Lägenhetsregister

Hus	Plan	Lgh nr	Rum	Yta	Årsavgift år 1	Månadsavgift år 1	Årsavgift Kr/m ²	Insats kr	Insats kr/m ²	Andelstal
B	1	B101	3	78,3	61 248	5 104	548	3 680 000	46 999	9,115%
B	1	B102	3	77,5	60 624	5 052	599	3 240 000	41 806	9,022%
B	1	B103	3	77,5	60 624	5 052	693	3 240 000	41 806	9,022%
A	1	A101	3	77,7	60 780	5 065	533	3 350 000	43 115	9,046%
A	1	A102	2	58,9	46 080	3 840	541	2 475 000	42 020	6,857%
A	1	A103	2	59,6	46 620	3 885	612	2 360 000	39 597	6,937%
B	2	B201	3	78,3	61 248	5 104	693	4 290 000	54 789	9,115%
B	2	B202	3	77,5	60 624	5 052	612	3 740 000	48 258	9,022%
B	2	B203	3	77,7	60 624	5 052	623	3 740 000	48 134	9,022%
A	2	A201	3	77,7	60 780	5 065	678	4 045 000	52 059	9,046%
A	2	A202	2	58,9	46 080	3 840	606	2 990 000	50 764	6,857%
A	2	A203	2	59,6	46 620	3 885	549	2 750 000	46 141	6,937%
				859,2	671 952	55 996		39 900 000		100,00%

Ytorna är uppmätta på ritning. I ytorna ingår BOA och orangerie. Utöver avgiften har bostadsrättsinnehavaren kostnader för hushållsel och fiber. Andelstalen är beräknade som respektive lägenhets yta som andel av den totala ytan.

Ekonomisk plan för Brf Köpingsviks strand

H. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Finansiella kostnader								
Avskrivningar	644 860	644 860	644 860	644 860	644 860	644 860	644 860	644 860
Räntekostnader	475 440	470 686	465 931	461 177	456 422	451 668	427 896	404 124
<i>Kalkylerad räntenivå</i>	<i>4,20%</i>	<i>4,20%</i>	<i>4,20%</i>	<i>4,20%</i>	<i>4,20%</i>	<i>4,20%</i>	<i>4,20%</i>	<i>4,20%</i>
Driftskostnader								
Ekonomisk förvaltning	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	43 884	48 451
Revisor	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628	16 150
Försäkring	20 906	21 324	21 751	22 186	22 629	23 082	25 484	28 137
Städning	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628	16 150
Reparation och underhåll	21 500	21 930	22 369	22 816	23 272	23 738	26 208	28 936
Sophämtning	16 300	16 626	16 959	17 298	17 644	17 997	19 870	21 938
VA	31 000	31 620	32 252	32 897	33 555	34 227	37 789	41 722
Fastighetsel	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330	94 211
Snöskottning	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190	13 459
Kostnader gäststuga	42 000	42 840	43 697	44 571	45 462	46 371	51 198	56 526
Summa driftskostnader	271 706	277 140	282 683	288 337	294 103	299 985	331 208	365 681
Övriga kostnader								
Fastighetssavgift	0	0	0	0	0	0	0	33 597
Summa kostnader	1 392 006	1 392 686	1 393 474	1 394 374	1 395 386	1 396 514	1 403 964	1 448 262
Intäkter								
Årsavgifter	671 952	685 391	699 099	713 081	727 342	741 889	819 106	904 359
Uthyrning parkering (12 st)	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768	96 903
Uthyrning gästbyggnad	159 000	162 180	168 992	176 089	183 485	191 191	234 859	288 500
Årets resultat⁵	-489 054	-471 675	-450 475	-428 797	-406 623	-383 939	-262 232	-158 501
Avsättning underhåll	41 010	41 830	42 667	43 520	44 391	45 278	49 991	55 194
Acklumerad avsättning(inkl. årets)	41 010	82 840	125 507	169 027	213 418	258 696	499 039	764 397
Likviditetsbudget								
Summa intäkter	902 952	921 011	942 999	965 577	988 763	1 012 574	1 141 732	1 289 761
Summa kostnader	-1 392 006	-1 392 686	-1 393 474	-1 394 374	-1 395 386	-1 396 514	-1 403 964	-1 448 262
Återföring avskrivningar	644 860	644 860	644 860	644 860	644 860	644 860	644 860	644 860
Kassaflöde löpande drift	155 806	173 185	194 385	216 064	238 237	260 921	382 628	486 360
Amorteringar	113 200	113 200	113 200	113 200	113 200	113 200	113 200	113 200
Summa kassaflöde	42 606	59 985	81 185	102 864	125 037	147 721	269 428	373 160
Likvida medel	382 606	442 591	523 776	626 640	751 677	899 398	1 997 385	3 716 131

Fastighetsavgiften för år 16 har uppskattats genom att aktuell den aktuella nivån har räknats upp med 2,0% per år. I likvida medel ingår år 1 likviditetsreserven på 340 000 kr.

⁶ I det bokföringsmässiga resultatet ingår ej amortering eller avsättning till yttre fond.

Avskrivningar

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker med komponentavskrivningar enligt nedan tabell.

Avskrivningsunderlaget är beräknat till kr vilket är entreprenadkostnaden exklusive mark.

ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Avskrivningar stomme 200 år	85 247	85 247	85 247	85 247	85 247	85 247	85 247	85 247
Avskrivningar stomkompletteri	197 413	197 413	197 413	197 413	197 413	197 413	197 413	197 413
Avskrivningar fasad inkl. fönste	49 353	49 353	49 353	49 353	49 353	49 353	49 353	49 353
Avskrivningar yttertak 40 år	44 867	44 867	44 867	44 867	44 867	44 867	44 867	44 867
Avskrivningar el 40 år	100 950	100 950	100 950	100 950	100 950	100 950	100 950	100 950
Avskrivningar Värme, sanitet (v	116 653	116 653	116 653	116 653	116 653	116 653	116 653	116 653
Avskrivningar ventilation 25 år	53 840	53 840	53 840	53 840	53 840	53 840	53 840	53 840
Summa avskrivningar	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324

Antaganden

Höjning av årsavgift per år:	2%
Driftkostnadsökning (inflation) per år:	2%
Årlig höjning av yttre fond:	2%

Nyckeltal:

	kr/m ²
Anskaffningsvärde kr/kvm	59 614
Insatser kr/kvm	46 439
Lån kr/kvm	13 175
Årsavgift kr/kvm	782
Driftkostnader kr/kvm	316
Kassaflöde kr/kvm	50
Enskilda driftkostnader/kvm	175
Avsättning tillll underhåll kr/kvm	48

Nyckeltalen är beräknade med BOA och orangerie som grund för kvadraternas. Individuell driftkostnad är baserad på kostnad för fiber på 400 kr och hushållsel på 630 kr per månad och lägenhet.

I. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift (kr) per kvm om:								
Antagen inflation (2%) och								
antagen räntenivå	782	798	814	830	847	863	953	1 053
antagen räntenivå +1%	914	928	943	958	973	989	1 072	1 165
antagen räntenivå +2%	1 046	1 059	1 072	1 086	1 099	1 114	1 190	1 277
antagen räntenivå -1%	650	667	685	702	720	738	835	941
Antagen räntenivå (4,2%) och								
antagen inflationsnivå + 1%	782	801	821	841	862	884	999	1 130
antagen inflationsnivå + 2%	782	805	829	853	878	904	1 048	1 218
antagen inflationsnivå - 1%	782	794	806	819	831	844	912	985

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Köpingsviks Strand med org.nr 769640-3125, 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 oss.

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader över prognosperioden. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 2 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Något platsbesök av oss har inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan dat. enligt digital signering
Stadgar för Föreningen, registrerade 2021-09-08
Registreringsbevis för Föreningen
Totalentreprenadavtal dat. 2021-11-29
Aktieöverlåtelseavtal dat. 2023-03-30
Fastighetsöverlåtelseavtal dat. 2023-03-30
Bygglov har erhållits 2021-09-27
Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2023-03-20
Accept av bankoffert dat. 2023-03-30
Energikalkyl dat. 2021-07-14
Avtal avseende osålda lägenheter dat. 2022-01-18
Fastighetsutdrag



Verifikat

Transaktion 09222115557492038776

Dokument

Ekonomisk plan Brf Köpingsviks strand
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2023-05-03 10:55:51 CEST (+0200) av Marcus
Jonsson (MJ)
Färdigställt 2023-05-03 14:40:22 CEST (+0200)

Signerande parter

Marcus Jonsson (MJ)
Identifierad med svenskt BankID som "Marcus Lars
Gustaf Jonsson"
Personnummer 800117-2017
marcus.jonsson@conlega.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MJ'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marcus Lars Gustaf Jonsson"
Signerade 2023-05-03 11:01:06 CEST (+0200)

Per Envall (PE)
Identifierad med svenskt BankID som "PER ENVALL"
Personnummer 19680118-6237
Per.Envall@gar-bo.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Per'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
ENVALL"
Signerade 2023-05-03 12:55:59 CEST (+0200)

Maximilian Stea (MS)
Identifierad med svenskt BankID som "MAXIMILIAN
ELDBERG"
Personnummer 870824-0034
max.stea@gar-bo.se



Ulrika Worge Carlsson (UWC)
Identifierad med svenskt BankID som "Stina Ulrika
Worge Carlsson"
Personnummer 19650130-6622
Ulrika.worge@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557492038776



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAXIMILIAN ELDBERG"
Signerade 2023-05-03 14:40:22 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stina Ulrika Worge Carlsson"
Signerade 2023-05-03 11:14:59 CEST (+0200)

Claes Pettersson (CP)

Identifierad med svenskt BankID som "Claes Sten
Edvard Pettersson"
Personnummer 19531206-9312
claes.pettersson@sinecura.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Claes Sten Edvard Pettersson"
Signerade 2023-05-03 12:25:35 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

