

EKONOMISK PLAN
FÖR
Bostadsrättsföreningen Fyrskippet i Norrtälje

Organisationsnummer: 769628-6157

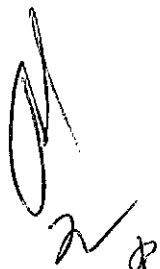
Innehållsförteckning

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

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerad av Bolagsverket 2015-11-02

1 

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fyrskippet i Norrtälje, som registrerats av Bolagsverket 2014-08-26 med org. nr. 769628-6157, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen håller på att uppföra ett bostadshus i sex våningar och en souterräng på fastigheten Emmaus 65 i Norrtälje kommun. Husen kommer att inrymma 26 st. bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och tillstånd till upplåtelsen erhållits av Bolagsverket.

Inflyttning beräknas preliminärt ske under första delen av februari månad 2016.

Fastigheten Emmaus 65 har förvärvats från Solbackastrand AB.

Bostadsprojektet har upphandlats genom ett totalentreprenadkontrakt, av Credentia AB. Credentia AB förvärvar eventuella osålda lägenheter senast vid avräkningsdag med föreningen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köp fastighet, totalentreprenadkontrakt samt ritningar och beskrivningar. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2015.

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Norrtälje Emmaus 65

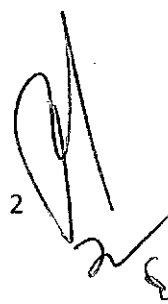
Tomtarea: ca 3 300 m², skall regleras

Adress: Maria Winkvists väg 8

Servitut: Ej belastad med något servitut.

Bostadsarea: 1 988 m²

Byggnadernas utformning: Ett flerbostadshus i sex våningar med souterrängplan och källare.



Byggnadsbeskrivning för projektet.

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Platsbyggd betongstomme med stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Utfackningspartier med puts/träpanel.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Mellanbjälklag:	Betong.
Tak:	Papp.
Övriga innerväggar:	Gipsskivor på regelstomme. Väggar i våtrum utföres med för ändamålet godkända skivor.
Fönster & fönsterdörrar:	Fönsterdörrar i träkarmar med aluminiumbeklädd utsida eller likvärdigt. Fönster i PVC samt 3-glas.
Balkonger:	Prefabricerade balkonger med räcken av aluminium.
Entrépartier:	Entrépartier av aluminium som utrustas med portkod.
Sophantering:	Soprum på gård.
Värme:	Vattenburna radiatorer anslutna till fjärrvärme.
Varmvatten:	Separat varmvattenmätning för lägenheterna.
El:	Samtliga eluttag ansluts till jordfelsbrytare. Hushållsel i respektive lägenhet mäts separat.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning med värmepump.
TV, telefon & datorer:	Lägenheterna förses med tv-, telefoni- och internetmöjligheter.
Hissar:	Trapphus utrustas med hiss.
Förråd:	Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd i källarplan alternativt i utvändigt komplementbyggnad. Rullstolsförråd/barnvagnsförråd anordnas i källarplan. Cykelförrådshus finns på tomten.
Uteplatser:	Förses med betongplattor alternativt trätrall.
Sophantering:	På tomten kommer sophus med plats för separat källsortering att anordnas.
Parkering:	Parkeringsplatser anordnas i carportar samt öppna parkeringsplatser på tomten.

Utemiljö: Tomten färdigställs av entreprenören med växtlighet och utrustning enligt ritning.

Gemensamhetsanl.: Fastigheten kommer att vara delägare i en gemensamhetsanläggning för vägar, gång- och cykelvägar, naturmark och lekplatser i området. Gemensamhetsanläggningen är inte bildad men kommer senare att regleras vid en förrättning.

Kortfattad rumsbeskrivning av lägenheterna

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall	Mattlackerad ekpar-kett. Sockel av eklaserad furu	Målat vitt	Vitt grängat	Inredning och skåpsnickerier enligt ritning
Vardagsrum/ sovrums	Mattlackerad ekpar-kett. Sockel av eklaserad furu	Målat vitt	Vitt grängat	Inredning och skåpsnickerier enligt ritning. Fönsterbänkar
Kök	Mattlackerad ekpar-kett. Sockel av eklaserad furu	Målat vitt	Vitt grängat	Vitvaror, spishäll, inbyggadsugn, mikrovågsugn och diskmaskin. Separat kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys enligt ritning. Spiskåpa. Skåpinredning enligt ritning med takanslutning. Bänkskivor i laminat, rostfri diskbänk och stänkskydd av kakel. Fönsterbänkar.
Bad/ tvätt	Klinker	Kakel	Målat vitt	Vitvaror, tvättmaskin och torktumlare enligt ritning. Väggskåp och bänk ovan vitvaror. Kommod med handfat och spegelskåp med belysning. Duschskärm i glas. WC-stol. Beslag
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat vitt	Kommod med handfat och spegelskåp med belysning. Duschskärm i glas. WC-stol. Beslag
Klädkammare/ förråd	Mattlackerad ekpar-kett. Sockel av eklaserad furu	Målat vitt	Målat vitt	Hylla och klädstång i omfattning enligt ritning
Lägenhets-, cykel-, barnvagns- & rullstolsförråd	Dammbundet betonggolv	Målat	Målat vitt	Inredning enligt ritning

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

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv.

Köpeskilling fastighet	15 000 000
Totalentreprenad	56 925 000
Kassa vid tillträdet	50 000
Summa anslaffningskostnad	71 975 000

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

Fastighetens taxeringsvärde är beräknat till 32 200 tkr. Värdeår 2016.

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden. Fastighetsavgift utgår inte, enligt nu gällande regler, de första 15 åren efter fastställt värdeår.

D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar och intäkter.

Projektkostnad och finansiering samt driftkostnader och fondavsättning, år 1

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn. tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 643 333	50	2 år	2,85	serie 0,16%	189 335	10 679	200 014
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 643 333	50	5 år	3,45	serie 0,16%	229 195	10 679	239 874
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 643 333	50	8 år	4,19	serie 0,16%	278 356	10 679	289 035
Summa	19 930 000		snitt	3,50%		696 886	32 037	728 923
Insatser och upplåtelseavgifter	52 045 000							
Föreningens kassa vid tillträdet	50 000							
Projektkostnad	71 975 000							
Kapitalkostnader						696 886	32 037	728 923
Övriga kostnader								
Driftkostnader								621 000
Fondavsättning								95 000
Summa årskostnader och fondavsättningar								1 444 923

I angivna räntesatser finns en marginal på ca 1,96 procentenheter jämfört med erhållna räntor per 2015-09-28. Denna marginal bör användas till extra amortering.

Föreningens driftkostnader

Beräknade driftkostnader	kronor
Förvaltningskostnader	
Ekonomisk förvaltning	45 000
Teknisk förvaltning	20 000
Styrelsearvodet inkl soc kostn	35 000
Revision	15 000
Fastighetsförsäkring	15 000
Övriga förvaltningskostnader	2 000
Förbrukningskostnader	
Uppvärmning	180 000
Vatten	50 000
El	30 000
Sophämtning	26 000
Snöröjning	30 000
Kabel-TV	23 000

Skötsel	
Fastighetsskötsel	26 000
Städning	25 000
Service tekniska inst	10 000
Serviceavtal	5 000
Löpande underhåll	10 000
Utemiljö	54 000
Gemensamhetsanläggning	20 000
Summa driftskostnader	621 000

Föreningens utbetalningar och avsättningar år 1

Räntekostnader år 1	696 886
Amortering	32 037
Driftskostnader	621 000
Avsättning till yttre fond år 1	95 000
Summa	1 444 923

Föreningens inbetalningar år 1

Årsavgifter år 1	1 292 200
Årsavgifter för preliminär debitering av varmvatten år 1	59 640
Intäkter parkering ¹⁾	96 960
Summa inbetalningar	1 448 800

¹⁾ Carport: 16 st. 100% uthyrt, 400 kr/mån. Öppna p-platser: 90% uthyrt 16st., 200 kr/mån.

Avskrivning (tusental kronor)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningsunderlaget är kostnaden enligt entreprenadavtalet.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Avskrivning byggnad	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500
Bokföringsmässigt resultat	-369	-351	-333	-315	-296	-277	-177

E. Redovisning av lägenheterna.

Lgh nr	1) Lgh typ	2) Area m ²	3) Årsavgift		4) Varmvatten		5) Årsavgift Kr/månad	Insats kronor	6) Andelstal %
			kr /år	kr/månad	kr/år	kr/månad			
0901	2 rok	68	44 200	3 683	2 040	170	3 853	1 320 000	3,42052
0902	3 rok	84	54 600	4 550	2 520	210	4 760	1 850 000	4,22535
EE1001	2 rok	54	35 100	2 925	1 620	135	3 060	1 050 000	2,71630
1001	2 rok	68	44 200	3 683	2 040	170	3 853	1 450 000	3,42052
1002	4 rok	94	61 100	5 092	2 820	235	5 327	2 095 000	4,72837
1003	3 rok	80	52 000	4 333	2 400	200	4 533	1 850 000	4,02414


Lgh nr	1) Lgh typ	2) Area m ²	3) Årsavgift		4) Varmvatten		5) Årsavgift Kr/månad	Insats kronor	6) Andelstal %
			kr /år	kr/månad	kr/år	kr/månad			
1101	2 rok	60	39 000	3 250	1 800	150	3 400	1 420 000	3,01811
1102	3 rok	74	48 100	4 008	2 220	185	4 193	1 850 000	3,72233
1103	4 rok	94	61 100	5 092	2 820	235	5 327	2 150 000	4,72837
1104	3 rok	80	52 000	4 333	2 400	200	4 533	1 950 000	4,02414
1201	2 rok	60	39 000	3 250	1 800	150	3 400	1 450 000	3,01811
1202	3 rok	74	48 100	4 008	2 220	185	4 193	1 950 000	3,72233
1203	4 rok	94	61 100	5 092	2 820	235	5 327	2 295 000	4,72837
1204	3 rok	80	52 000	4 333	2 400	200	4 533	2 095 000	4,02414
1301	2 rok	60	39 000	3 250	1 800	150	3 400	1 595 000	3,01811
1302	3 rok	74	48 100	4 008	2 220	185	4 193	2 050 000	3,72233
1303	4 rok	94	61 100	5 092	2 820	235	5 327	2 395 000	4,72837
1304	3 rok	80	52 000	4 333	2 400	200	4 533	2 150 000	4,02414
1401	2 rok	60	39 000	3 250	1 800	150	3 400	1 775 000	3,01811
1402	3 rok	74	48 100	4 008	2 220	185	4 193	2 295 000	3,72233
1403	4 rok	94	61 100	5 092	2 820	235	5 327	2 695 000	4,72837
1404	3 rok	80	52 000	4 333	2 400	200	4 533	2 395 000	4,02414
1501	2 rok	60	39 000	3 250	1 800	150	3 400	1 835 000	3,01811
1502	3 rok	74	48 100	4 008	2 220	185	4 193	2 495 000	3,72233
1503	4 rok	94	61 100	5 092	2 820	235	5 327	2 995 000	4,72837
1504	3 rok	80	52 000	4 333	2 400	200	4 533	2 595 000	4,02414
diff									0,00000
26		1988	1 292 200	0	59 640			52 045 000	100,00000

- 1) "Lgh typ" anger antal rum och kök
- 2) "Area" anger bostadsarea avrundat till närmaste hel kvadratmeter
- 3) Årsavgift exkl. preliminär debitering av varmvatten. Kronor per år och kronor per månad.
- 4) Årsavgift avseende preliminär debitering av varmvatten. Kronor per år och kronor per månad.
Slutlig fakturering av kostnaden sker enligt beslut av styrelsen en eller flera gånger per år.
- 5) Årsavgift inkl. preliminär debitering av varmvatten. Kronor per månad.
- 6) Andelstalen är beräknade efter arean för respektive lägenhet.

Antaganden för ekonomisk prognos.

Höjning årsavgift per år	2%
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%
Räntenivå genomsnitt	3,50%
Årlig höjning yttre fond	2%

7



F. Ekonomisk prognos

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Utbetalningar							
(exkl avsättning till yttre fond)							
Räntor	697	696	695	694	692	691	686
Amortering	32	32	32	32	32	32	32
Driftskostnader	621	633	646	659	672	686	757
Summa utbetalningar	1 350	1 361	1 373	1 385	1 397	1 409	1 475
Inbetalningar							
Årsavgifter	1 352	1 379	1 406	1 435	1 463	1 493	1 648
Intäkt parkering	97	99	101	103	105	107	118
Summa inbetalningar	1 449	1 478	1 507	1 537	1 568	1 600	1 766
Årets överskott	99	117	135	153	172	191	291
Föreningens kassa							
Ingående sakdo	50						
Kassabehållning	149	265	400	553	724	915	2 167
Varav ackumulerad avsättning till yttre fond	95	192	291	392	494	599	1 156
Årets överskott efter avsättning till yttre fond	4	20	36	52	69	86	176

G. Känslighetsanalys

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Snittränta i prognosen ca 3,50%				Inflation i prognosen 2,00%			
Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	580	680	780	1	680	680	680
2	594	694	794	2	690	694	697
3	608	707	807	3	700	707	715
4	622	722	821	4	710	722	733
5	636	736	836	5	721	736	752
6	651	751	850	6	732	751	771
11	730	829	928	11	788	829	874

H. Särskilda förhållanden

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

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

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

Följande avtal/kostnad tillkommer utöver årsavgiften:

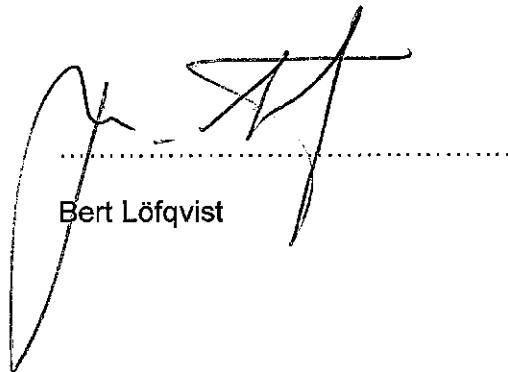
- Avtal för leverans av el till hushållet.
- Leverans av Bredband/TV och telefoni utöver det som föreningen tillhandahåller.
- Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och ev. tillhörande uteplats/mark i gott skick.
- Bostadsrättshavarna bör teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Norrtälje den 2 oktober 2015

Brf Fyrskeppet i Norrtälje


.....
Johan Stål


.....
Sören Karlsson


.....
Bert Löfqvist

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2015-09-02 för bostadsrättsföreningen Fyrskippet i Norrtälje, org. nr. 769628-6157.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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.

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


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

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

Stockholm den 15 oktober 2015



Ivar Stenport



Björn Olofsson

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

Bilaga till granskningsintyg, daterat 2015-10-15, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fyrskippet i Norrtälje.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2015-08-22
- Stadgar, registrerade 2015-08-22
- Köpekontrakt, 2014-11-17
- Fastighetsinformation, 2014-08-22
- Totalentreprenadavtal, 2014-11-17
- Energiberäkning, 2014-10-28
- Finansieringsoffert, 2015-09-28
- Mail angående amortering enligt ekonomisk plan
- Beräkning taxeringsvärde

2015102906759