

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNÄCKAN OSKARSHAMN, Org nr 769636-5977

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Preliminär finansieringsplan	6
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	7-8
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
G. Nyckeltal	8
H. Lägenhetsförteckning	9
I. Ekonomisk prognos	10
J. Känslighetsanalys	11
K. Särskilda förhållanden	12
L. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	13

[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]
1

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Snäckan Oskarshamn som registrerades hos Bolagsverket 2018-08-15 med org nr 769636-5977 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ska så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske etappvis fram tom feb 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningens av föreningens årliga kostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2019.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från Eriksson och Ahlqvist Fastigheter AB, org nr 559073-2680 (EA Fastigheter), enligt entreprenadkontrakt tecknat 2018-08-30.

Eriksson och Ahlqvist AB, org nr 556795-0786, svarar under 6 månader efter färdigställandet för det kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Eriksson och Ahlqvist AB de osålda lägenheterna.

Fastigheten 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, genom köp av aktier, kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfond då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller resultat

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Snäckan 4
Adress: Tunnbidaregatan/Dammgatan/Värdshusgatan, Oskarshamn
Tomtens areal: ca 1864 kvm
Lägenhetsyta 1836 kvm BOA

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

Totalt 25 stycken lägenheter fördelat på 6 stycken 2 rok på 44 kvadratmeter, 2 st 2 rok på 66 kvm, 3 st 3 rok på 74 kvadratmeter och 14 st 4 rok på 87 kvadratmeter. Husen är anslutna för elleveranser och fjärrvärme till Oskarshamn Energi, Oskarshamn Kommun för vatten och avlopp, KSRR för renhållning och Telia för fiber. Till varje lägenhet hör ett förråd. Parkeringsplatser finns att hyra på och i anslutning till fastigheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus
Grundläggning: Betongplatta med underliggande värmeisolering.

Yttervägg: Träregelvägg, fasad av fibercementpanel.

Rumsavskiljande väggar: Träregelvägg med OSB och gipsskivor.

Yttertak: Bandtäkt plåttak (Ruukki)

Skärmtak över entré: papptak

Balkong/trapp: Metall/Trä

Innertak: 13 mm slät gipsskiva

Läckageskydd: I kök ingår läckageskydd under diskmaskin och kyl/frys

Golv: Eklamell - 3-stavs (13 mm lamellgolv) ingår i samtliga bostadsutrymmen förutom våtutrymmen och hall.

Plåt: Hängrännor, stuprör, fönster- och tröskelbläck, fotplåt och vindskiveplåt samt anslutningsplåtar av grå alt svart kulör.

Fönster: 3-glas isolerfönster i förstärkt PVC karm.

Dörr: Vit alt grå karm och dörrblad med fönster

Innerdörrar:	Vit dörr samt vit karm
Trapp:	Trätrappa med sätt och plansteg
Fönsterbänkar:	Stenfönsterbänkar
Listverk:	Vita
Ventilation:	Mekaniskt system av typen FTX med till-, frånluft och värmeåtervinning
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme och vattenburet radiatorsystem.
Data/telefoni:	Anslutning till data/telefoni genom cat6 alt fiberkabel där respektive lägenhetsinnehavare själv avtalar om abonnemang.
TV:	Anslutning till TV genom cat6 alt fiberkanal
Vatten:	Gemensam anslutning till kommunalt vatten och avlopp.
Byggnad för förråd Grundläggning:	Gjuten isolerad platta
Yttervägg:	Träregelvägg, fasad av fibercementpanel.
Yttertak:	Bandtäkt plåttak (Ruukki)

Rumsbeskrivning

Förklaringar

G:	Golv
S:	Sockel
V:	Väggar
T:	Tak
I:	Inredning
Ö:	Övrigt

HALL

G:	Klinker
S:	Vit
V:	Gipsskiva slät. Vitmålat
T:	Gipsskiva slät. Vitmålat

4

Kök

- G: Eklamell 13 mm
S: Vit
V: Stänkskydd i kakel
T: Gipsskiva slät. Vitmålat
I: skåpinredning av fabrikat IKEA enligt ritning.
Diskbänk med blandare, diskmaskin, kyl/frys, inbyggnadshäll, fläkt
ugn och mikro av fabrikatet Bosch eller likvärdigt.

Vardagsrum

- G: Eklamell 13 mm
S: Vit
V: Gipsskiva slät, vitmålat
T: Gipsskiva slät, vitmålat

WC plan 1 och 2

- G: Klinker
S: -
V: Kakel
T: Gipsskiva slät, vitmålat
I: Kommodtvättställ med blandare, WC stol, duschblandare och
duschvägg samt kombimaskin alt. tvättmaskin och torktumlare.

WC plan 3

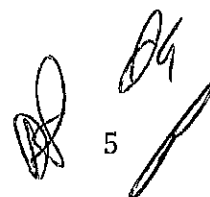
- G: Klinker
S: -
V: Kakel
T: Gipsskiva slät, vitmålat
I: Kommodtvättställ med blandare, WC stol, duschblandare

Sovrum

- G: Eklamell 13 mm
S: Vit
V: Gipsskiva slät, vitmålat
T: Gipsskiva slät, vitmålat
I: Garderob enligt ritning

Rätt till mindre ändringar av konstruktion och material förbehålls

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.



5

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Bostadsrättsföreningens förvärv av samtliga aktier i det till fastigheten Snäckan Oskarshamn lagfarna ägaraktiebolaget* 16 000 000 kr

- Fastigheten plockas direkt ur det lagfarna aktiebolaget och överförs till Bostadsrättsföreningen Snäckan Oskarshamn

Entreprenadkostnader* 43 385 000 kr

- Beloppet under entreprenadkostnader inkluderar även kostnader för fastighetsbildning, lagfart, pantbrev, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, marknadsföring, föreningsbildning och ekonomisk plan mm.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 59 385 000 kr

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom EA Fastigheters entreprenadförsäkring eller av EA Fastigheter anlitat byggentreprenadföretag.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Fastighetslån totalt 22 950 000 kr

Säkerhet för lånen är pantbrev

Insatser: 36 435 000 kr

Summa beräknad finansiering 59 385 000 kr

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

SEK/år

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning)

Räntekostnader

Investeringslån

Totalt lån 22 950 000 kr, ränta 2,1 %

481950

2,1 % speglar en ränta på lån med
bidningstiden 1/3 rörligt, 1/3 medellång
och 1/3 lång sikt.

Delsumma amortering / avskrivning år 1

255000

Lånet amorteras rakt med 1,11 % per år i 90 år.

Beräknad kapitalkostnad år 1

736950

Avsättning till fastighetsunderhåll

82000

Driftkostnader och övriga kostnader:

Ekonomisk förvaltning

42 000

Arvode styrelse och revisor

22000

Fastighetsförsäkring

22000

Löpande underhåll

29000

Gräsklippning snöskottning

68000

Uppvärmning

120000

VA

77000

Renhållning

24000

Fastighetsel

20000

Delsumma driftkostnader

424000

Driftsreserv

30000

Summa beräknade årliga kostnader

1272950

Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt nu gällande begränsningsregel beräknas fastighetsavgiften år 16 till 45 885 kr. Taxeringsvärdet har preliminärt beräknats till 14 900 000 kr varav byggnadsvärde 12 600 000 kr.

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 1,11 % per år (avskrivningstid 90 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 föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	1 262 150 kr
Parkeringsintäkter	10 800 kr
Summa beräknade årliga intäkter	1 272 950 kr

De 25 lägenheterna är fördelade på 6 st 2 rok på 44 kvadratmeter, 2 st 2 rok på 66 kvm, 3 st 3 rok på 74 kvadratmeter och 14 st 4 rok på 87 kvadratmeter.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	32345
Belåning per kvm år 1	12500
Insats/upplåtelseavgift per kvm	19845
Driftskostnader inkl driftsreserv per kvm år 1	247
Årsavgift per kvm år 1	687
Avsättning till underhåll per kvm	45

S B

8

H. LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser och årsavgifter mm

Lgh nr	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal	Årsavgift kr	Månadsavg kr
A12	2 rok	66	1485000	4,17%	52632	4386
A13	2 rok	66	1485000	4,17%	52632	4386
A21	4 rok	87	1490000	4,44%	56039	4670
A22	4 rok	87	1490000	4,44%	56039	4670
A23	4 rok	87	1490000	4,44%	56039	4670
B11	2 rok	44	910000	2,78%	35088	2924
B12	2 rok	44	890000	2,78%	35088	2924
B13	2 rok	44	890000	2,78%	35088	2924
B14	2 rok	44	890000	2,78%	35088	2924
B15	2 rok	44	890000	2,78%	35088	2924
B16	2 rok	44	910000	2,78%	35088	2924
B21	4 rok	87	1715000	4,44%	56039	4670
B22	4 rok	87	1690000	4,44%	56039	4670
B23	4 rok	87	1690000	4,44%	56039	4670
B24	4 rok	87	1690000	4,44%	56039	4670
B25	4 rok	87	1690000	4,44%	56039	4670
B26	4 rok	87	1725000	4,44%	56039	4670
C11	3 rok	74	1690000	4,28%	54020	4502
C12	3 rok	74	1590000	4,28%	54020	4502
C13	3 rok	74	1690000	4,28%	54020	4502
C21	4 rok	87	1725000	4,44%	56039	4670
C22	4 rok	87	1690000	4,44%	56039	4670
C23	4 rok	87	1690000	4,44%	56039	4670
C24	4 rok	87	1690000	4,44%	56039	4670
C25	4 rok	87	1650000	4,44%	56039	4670
		1836	36435000	100%	1262150	105200

Beräkning av ytor är utfört enligt Standard SS 21054:2009 .

I. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	år 11	år 16
Summa kostnader	1272950	1278315	1283894	1289692	1295714	1301962	1336781	1344494
(Utbetalningar)								
Kapitalkostnader	736950	731595	726240	720885	715530	710175	683400	678045
Räntor	481950	476595	471240	465885	460530	455175	428400	423045
Amorteringar	255000	255000	255000	255000	255000	255000	255000	255000
<i>Ackumulerad amortering</i>	<i>255000</i>	<i>510000</i>	<i>765000</i>	<i>1020000</i>	<i>1275000</i>	<i>1530000</i>	<i>2805000</i>	<i>3060000</i>
Driftskostnader*	395000	402900	410958	419177	427561	436112	481503	491133
Underhållskostnader	111000	113220	115484	117794	120150	122553	135308	138015
Löpande underhåll*	29000	29580	30172	30775	31391	32018	35351	36058
Avsättning för underhåll*	82000	83640	85313	87019	88759	90535	99958	101957
<i>Underhållsfond</i>	<i>111000</i>	<i>194640</i>	<i>279953</i>	<i>366972</i>	<i>455731</i>	<i>546266</i>	<i>1026835</i>	<i>1128791</i>
Övriga kostnader	30000	30600	31212	31836	32473	33122	36570	83187
<i>Fastighetsavgift**</i>								<i>45885</i>
Övriga oförutsedda kostnader*	30000	30600	31212	31836	32473	33122	36570	37301
Summa intäkter	1272950	1278315	1283894	1289692	1295714	1301962	1336781	1390379
Årsavgifter efter schablon	1262150	1267299	1272658	1278231	1284023	1290038	1323616	1376951
Hysesintäkter för parkeringar	10800	11016	11236	11461	11690	11924	13165	13428
Årsavgift kr/m2	687	690	693	696	699	703	721	750
Avskrivningar	525000	525000	525000	525000	525000	525000	525000	525000
Bokföringmässigt årsresultat	-270000	-270000	-270000	-270000	-270000	-270000	-270000	-270000
efter avskrivningar								
Likviditet vid årets utgång	111000	113220	115484	117794	120150	122553	135308	138015
Ackumulerad likviditet	111000	224220	339704	457498	577648	700201	1350727	1488742
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								

Ränteantagande % 2,1

Inflationsantagande % 2

Lägenhetsyta m2 1836

Investeringslån (milj kr) 22,925

Antal lägenheter 25

Avskrivning % 2

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

**Fastighetsavgift antas vara 1337 kr/lgh (eller 0,3 % av taxvärdet om detta ger lägre avgift) uppräknat med inflation.

J. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift nettobelopp i kr/m2 (exkl hushållsel)

Löpande priser

År 1 År 2 År 3 År 4 År 5 År 6 År 7 År 8 År 9 År 10 År 11

Dagens inflationsnivå och

1. Dagens räntenivå	687	690	693	696	699	703	671	675	679	683	721
2. Dagens räntenivå + 1 %	812	814	815	817	819	821	788	790	793	796	832
3. Dagens räntenivå + 2 %	937	937	938	938	938	939	904	906	907	908	943
4. Dagens räntenivå + 3 %	1062	1061	1060	1059	1058	1057	1021	1021	1021	1021	1054
6. Dagens räntenivå - 1 %	562	567	571	575	580	585	554	560	565	571	610
7. Dagens räntenivå - 2 %	437	443	449	455	460	467	438	444	451	458	499

Dagens räntenivå och

8. Dagens inflationsnivå + 1 %	690	693	696	699	703	706	674	678	682	687	724
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	693	696	699	702	706	709	678	682	686	690	728
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	685	687	690	693	696	699	668	672	676	680	717
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	682	684	687	690	693	696	664	668	672	676	714

Ovanstående belopp avser kr/m2 BOA och år

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

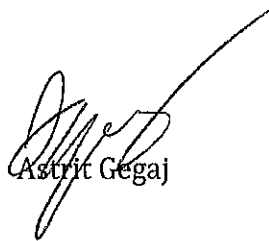
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för uppvärmning, vatten och sophämtning ingår i årsavgiften.
- 3 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt uteplatser.
- 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.

Bostadsrättsföreningen Snäckan Oskarshamn
Undertecknad av Firmatecknare i styrelsen

Kalmar den 2019-07-29



Daniel Ahlqvist



Astrit Gegaj



Pär Eriksson



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Snäckan Oskarshamn, org.nr. 769636-5977, i undertecknad 2019-07-29, 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 är 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 minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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 en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Platsbesök har ej skett då intyg från kontrollansvarig finns.

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

Intyggivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intyggivningen:

Uppdragsbeställning, 190728
Ekonomisk plan daterad 190729
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180815
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180515
Kostnadskalkyl, 190304
Utdrag ur fastighetsregistret, 181122
Taxeringsvärdeberäkning,
Aktieöverlåtelseavtal, 180830
Entreprenadkontrakt, Eriksson & Ahlqvist Fastigheter AB, 180825
Bygglov, 180629
Ritningar, 180525
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Eriksson & Ahlqvist AB, 190728
Garanti osålda lägenheter, Eriksson & Ahlqvist Fastigheter AB, 180825
Utlåtande kontrollansvarig, 190814
Värdeutlåtande Igh, Peo Johanssons Fastighetsvärdering AB, 190424
Försäkringsoffert, Länsförsäkring Kalmar Län, 180815
Förvaltningsoffert ek. förv., EA Fastigheter AB,
Ränteeffert, Swedbank, 190729
Stämmoprotokoll, 190728

Växjö 2019-08-16



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

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



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2019-07-29 för Bostadsrättsföreningen Snäckan Oskarshamn (769636 - 5977) får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts då intyg från kontrollansvarig har erhållits,

Jag anser att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

Uppdragsbeställning, 19-07-28
 Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 18-08-15
 Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 18-05-15
 Utdrag ur fastighetsregistret, 18-11-22
 Taxeringsvärdeberäkning,
 Aktieöverlåtelseavtal, 18-08-30
 Entreprenadkontrakt, Eriksson & Ahlqvist Fastigheter AB, 18-08-25
 Bygglov, 18-06-29
 Ritningar, 18-05-25
 Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Eriksson & Ahlqvist AB, 19-07-28
 Garanti osålda lägenheter, Eriksson 6 Ahlqvist Fastigheter AB, 18-08-25
 Utlåttande kontrollansvarig, 19-08-14
 Värdeutlåttande lgh, Peo Johanssons Fastighetsvärdering AB, 19-04-24
 Försäkringsoffert, Länsförsäkring Kalmar Län, 18-08-15
 Förvaltningsoffert ek. förv., EA Fastigheter AB,
 Ränteoffert, Swedbank, 19-07-29
 Stämmoprotokoll, 19-07-28

Kalmar den 15 augusti 2019

Peter Strand
 Värderingsbyrån i Syd AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

VÄRDERINGSBYRÅN
 Kaggensgatan 17
 392 32 Kalmar
 Tel 0480-42 00 90
 Fax 0480-42 00 92
 www.varderingsbyran.se
 Org nr: 556720-5678
 Styrelsens säte: Kalmar