

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMNTRÄDGÅRDEN 2****Organisationsnummer: 769638-3251****Kommun: Norrtälje kommun**

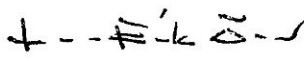
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

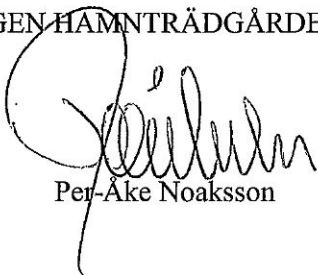
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2 - 4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6 - 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8 - 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Nyckeltal	Sida 12

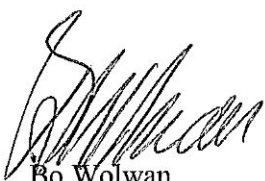
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Norrtälje 2020-05-12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMNTRÄDGÅRDEN 2


Lars-Erik Örd


Per-Åke Noaksson


Bo Wolwan

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hamnträdgården 2 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 68 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under tredje kvartalet 2021 och avslutas under fjärde kvartalet 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under juni 2020 och avslutas preliminärt under fjärde kvartalet 2021, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2020-05-12. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar avtal med Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2019-01-22.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Brännäset 4, Norrtälje kommun
Adress:	Brännäsgatan 11-13 och Vegagatan 4 A-C
Tomtens areal:	ca 2186 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 124 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i fem till sex våningar samt källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	68 st

Parkering

52 garageplatser i gemensamhetsanläggning

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende sopsuganläggning.

Föreningens fastighet har förmån av servitut avseende fundament och dagvatten- samt dräneringsledningar.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggning avseende garage, garageinfart, cykelförråd, gård och grönytor, fördröjningsmagasin, fristående belysning, dagvatten, dagvattenledningar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral/fläktrum, elrum

Fem hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Barnvagnsförråd och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Puts/träpanel på betongvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på reglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Trä/aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

BRF HAMNTRÄDGÅRDEN 2

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd med bakkantslist 200	Grängat	Induktionshäll och ugn En Kyl/frys i 2 RK Två kyl/frys i övriga lgh Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschhörna Kombinerad tvätt/tork i lgh <=55 kvm Tvättmaskin och torktumlare i lgh >55 kvm Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm/duschvägg

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	273 000 000 kr
---	----------------

Beräknad slutlig anskaffningskostnad	273 000 000 kr
---	-----------------------

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde	0188010
--	---------

Taxeringsvärde bostäder ca	111 000 tkr
----------------------------	-------------

Taxeringsvärde garage ca	4 100 tkr
--------------------------	-----------

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	25 300 000	1	2,60%	657 800		657 800
Bottenlån	25 350 000	3	2,80%	709 800		709 800
Bottenlån	25 300 000	5	2,90%	733 700		733 700
Amortering					532 000	532 000
S:a lån	75 950 000			2 101 300	532 000	2 633 300
Insatser	115 044 000					
Upplåtelseavgifter	82 006 000					
S:a finansiering	273 000 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

2 633 300

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,8%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 755 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2018 med

41 103 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

153 720

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	85 000	
Styrelsearvode	15 000	
Revisionsarvode	18 000	
Administrationskostnad	10 000	
Vattenavgifter	420 000	
Värmeavgifter	215 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	250 000	
Sophämtning	130 000	
Teknisk förvaltning c)	240 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	100 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	179 520	
Försäkringar	25 000	
Väderprognosstyrning	20 000	
Köldmediekontroll	10 000	
Övriga driftskostnader	20 000	
Summa driftskostnader		1 737 520

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	41 000	
		41 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 565 540
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 125 178 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 100 000 kr per år.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	5 124	kvm		3 564 842
Årsavgift bredband				179 520
Årsavgift varmvatten				125 178
Hyra garage	45	st	1 100 kr/plats och mån	594 000
Hyra garage, laddplatser	6	st	1 300 kr/plats och mån	93 600
Hyra garage, mc-platser	1	st	700 kr/plats och mån	8 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 565 540
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH		LÅN PER	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾ %		AVGIFT	UPPLÅTELSE-		LGH ⁴⁾	LGH	BREDBAND ⁵⁾	exkl varmvatten	VARMVATTEN ⁶⁾		
						kr	kr			kr				kr	per mån kr
11001	107	4 RK	M	1,9184%	2 207 000	1 593 000	3 800 000	1 457 000	68 388	5 699	2 640	220	71 028	5 919	2 289
11002	40	2 RK	M	0,9657%	1 111 000	539 000	1 650 000	733 000	34 426	2 869	2 640	220	37 066	3 089	1 530
11003	80	3 RK	M	1,5394%	1 771 000	1 029 000	2 800 000	1 169 000	54 878	4 573	2 640	220	57 518	4 793	1 822
11101	107	4 RK		1,9184%	2 207 000	1 443 000	3 650 000	1 457 000	68 388	5 699	2 640	220	71 028	5 919	2 289
11102	52	2 RK		1,1222%	1 291 000	659 000	1 950 000	852 000	40 004	3 334	2 640	220	42 644	3 554	1 530
11103	81	3 RK		1,5524%	1 786 000	1 164 000	2 950 000	1 179 000	55 342	4 612	2 640	220	57 982	4 832	1 822
11201	108	4 RK		1,9314%	2 222 000	1 628 000	3 850 000	1 467 000	68 853	5 738	2 640	220	71 493	5 958	2 289
11202	52	2 RK		1,1222%	1 291 000	734 000	2 025 000	852 000	40 004	3 334	2 640	220	42 644	3 554	1 530
11203	81	3 RK		1,5524%	1 786 000	1 364 000	3 150 000	1 179 000	55 342	4 612	2 640	220	57 982	4 832	1 822
11301	108	4 RK		1,9314%	2 222 000	1 728 000	3 950 000	1 467 000	68 853	5 738	2 640	220	71 493	5 958	2 289
11302	52	2 RK		1,1222%	1 291 000	859 000	2 150 000	852 000	40 004	3 334	2 640	220	42 644	3 554	1 530
11303	81	3 RK		1,5524%	1 786 000	1 464 000	3 250 000	1 179 000	55 342	4 612	2 640	220	57 982	4 832	1 822
11401	126	5 RK		2,1922%	2 522 000	2 078 000	4 600 000	1 665 000	78 149	6 512	2 640	220	80 789	6 732	2 406
11402	99	4 RK		1,8141%	2 087 000	1 863 000	3 950 000	1 378 000	64 669	5 389	2 640	220	67 309	5 609	2 289
21001	74	3 RK		1,4612%	1 681 000	719 000	2 400 000	1 110 000	52 089	4 341	2 640	220	54 729	4 561	1 822
21002	54	2 RK		1,1483%	1 321 000	579 000	1 900 000	872 000	40 934	3 411	2 640	220	43 574	3 631	1 530
21003	48	2 RK	M	1,0700%	1 231 000	319 000	1 550 000	813 000	38 145	3 179	2 640	220	40 785	3 399	1 530
21101	78	3 RK		1,5133%	1 741 000	759 000	2 500 000	1 149 000	53 948	4 496	2 640	220	56 588	4 716	1 822
21102	63	2 RK		1,2917%	1 486 000	614 000	2 100 000	981 000	46 046	3 837	2 640	220	48 686	4 057	1 530
21103	51	2 RK		1,1091%	1 276 000	574 000	1 850 000	842 000	39 539	3 295	2 640	220	42 179	3 515	1 530
21201	78	3 RK		1,5133%	1 741 000	859 000	2 600 000	1 149 000	53 948	4 496	2 640	220	56 588	4 716	1 822
21202	63	2 RK		1,2917%	1 486 000	714 000	2 200 000	981 000	46 046	3 837	2 640	220	48 686	4 057	1 530
21203	51	2 RK		1,1091%	1 276 000	649 000	1 925 000	842 000	39 539	3 295	2 640	220	42 179	3 515	1 530
21301	78	3 RK		1,5133%	1 741 000	859 000	2 600 000	1 149 000	53 948	4 496	2 640	220	56 588	4 716	1 822
21302	63	2 RK		1,2917%	1 486 000	814 000	2 300 000	981 000	46 046	3 837	2 640	220	48 686	4 057	1 530
21303	51	2 RK		1,1091%	1 276 000	724 000	2 000 000	842 000	39 539	3 295	2 640	220	42 179	3 515	1 530
21401	78	3 RK		1,5133%	1 741 000	1 109 000	2 850 000	1 149 000	53 948	4 496	2 640	220	56 588	4 716	1 822
21402	51	2 RK		1,1091%	1 276 000	824 000	2 100 000	842 000	39 539	3 295	2 640	220	42 179	3 515	1 530
21501	75	3 RK		1,4742%	1 696 000	1 204 000	2 900 000	1 120 000	52 554	4 380	2 640	220	55 194	4 600	1 822
21502	117	5 RK		2,0749%	2 387 000	2 013 000	4 400 000	1 576 000	73 965	6 164	2 640	220	76 605	6 384	2 406
31001	63	2 RK	M	1,2917%	1 486 000	814 000	2 300 000	981 000	46 046	3 837	2 640	220	48 686	4 057	1 530
31002	69	3 RK	M	1,3960%	1 606 000	994 000	2 600 000	1 060 000	49 765	4 147	2 640	220	52 405	4 367	1 822
31101	75	3 RK		1,4742%	1 696 000	1 004 000	2 700 000	1 120 000	52 554	4 380	2 640	220	55 194	4 600	1 822
31102	72	3 RK		1,4351%	1 651 000	949 000	2 600 000	1 090 000	51 159	4 263	2 640	220	53 799	4 483	1 822
31201	75	3 RK		1,4742%	1 696 000	1 104 000	2 800 000	1 120 000	52 554	4 380	2 640	220	55 194	4 600	1 822
31202	72	3 RK		1,4351%	1 651 000	1 049 000	2 700 000	1 090 000	51 159	4 263	2 640	220	53 799	4 483	1 822
31301	75	3 RK		1,4742%	1 696 000	1 104 000	2 800 000	1 120 000	52 554	4 380	2 640	220	55 194	4 600	1 822
31302	72	3 RK		1,4351%	1 651 000	1 049 000	2 700 000	1 090 000	51 159	4 263	2 640	220	53 799	4 483	1 822
31401	71	3 RK		1,4221%	1 636 000	1 264 000	2 900 000	1 080 000	50 694	4 225	2 640	220	53 334	4 445	1 822
31402	69	3 RK		1,3960%	1 606 000	1 144 000	2 750 000	1 060 000	49 765	4 147	2 640	220	52 405	4 367	1 822
41001	54	2 RK	M	1,1483%	1 321 000	779 000	2 100 000	872 000	40 934	3 411	2 640	220	43 574	3 631	1 530
41002	106	4 RK		1,9054%	2 192 000	2 008 000	4 200 000	1 447 000	67 923	5 660	2 640	220	70 563	5 880	2 289
41101	52	2 RK		1,1222%	1 291 000	609 000	1 900 000	852 000	40 004	3 334	2 640	220	42 644	3 554	1 530
41102	54	2 RK		1,1483%	1 321 000	679 000	2 000 000	872 000	40 934	3 411	2 640	220	43 574	3 631	1 530

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾ %					BREDBAND ⁵⁾ kr	exkl varmvatten kr	VARMVATTEN ⁶⁾ kr				
												per mån kr	per mån kr	per mån kr	
41103	106	4 RK		1,9054%	2 192 000	1 958 000	4 150 000	1 447 000	67 923	5 660	2 640	220	70 563	5 880	2 289
41201	52	2 RK		1,1222%	1 291 000	684 000	1 975 000	852 000	40 004	3 334	2 640	220	42 644	3 554	1 530
41202	54	2 RK		1,1483%	1 321 000	754 000	2 075 000	872 000	40 934	3 411	2 640	220	43 574	3 631	1 530
41203	106	4 RK		1,9054%	2 192 000	2 058 000	4 250 000	1 447 000	67 923	5 660	2 640	220	70 563	5 880	2 289
41301	52	2 RK		1,1222%	1 291 000	759 000	2 050 000	852 000	40 004	3 334	2 640	220	42 644	3 554	1 530
41302	54	2 RK		1,1483%	1 321 000	829 000	2 150 000	872 000	40 934	3 411	2 640	220	43 574	3 631	1 530
41303	106	4 RK		1,9054%	2 192 000	2 208 000	4 400 000	1 447 000	67 923	5 660	2 640	220	70 563	5 880	2 289
41401	45	2 RK		1,0309%	1 186 000	864 000	2 050 000	783 000	36 750	3 063	2 640	220	39 390	3 283	1 530
41402	87	3 RK		1,6307%	1 876 000	1 674 000	3 550 000	1 239 000	58 131	4 844	2 640	220	60 771	5 064	1 822
51001	92	4 RK	M	1,7228%	1 982 000	1 618 000	3 600 000	1 308 000	61 416	5 118	2 640	220	64 056	5 338	2 289
51002	70	3 RK		1,4090%	1 621 000	1 279 000	2 900 000	1 070 000	50 230	4 186	2 640	220	52 870	4 406	1 822
51003	78	3 RK	M	1,5133%	1 741 000	1 309 000	3 050 000	1 149 000	53 948	4 496	2 640	220	56 588	4 716	1 822
51101	101	4 RK		1,8402%	2 117 000	1 933 000	4 050 000	1 398 000	65 599	5 467	2 640	220	68 239	5 687	2 289
51102	70	3 RK		1,4090%	1 621 000	1 179 000	2 800 000	1 070 000	50 230	4 186	2 640	220	52 870	4 406	1 822
51103	78	3 RK		1,5133%	1 741 000	1 359 000	3 100 000	1 149 000	53 948	4 496	2 640	220	56 588	4 716	1 822
51201	101	4 RK		1,8402%	2 117 000	2 033 000	4 150 000	1 398 000	65 599	5 467	2 640	220	68 239	5 687	2 289
51202	70	3 RK		1,4090%	1 621 000	1 279 000	2 900 000	1 070 000	50 230	4 186	2 640	220	52 870	4 406	1 822
51203	78	3 RK		1,5133%	1 741 000	1 459 000	3 200 000	1 149 000	53 948	4 496	2 640	220	56 588	4 716	1 822
51301	101	4 RK		1,8402%	2 117 000	2 133 000	4 250 000	1 398 000	65 599	5 467	2 640	220	68 239	5 687	2 289
51302	70	3 RK		1,4090%	1 621 000	1 379 000	3 000 000	1 070 000	50 230	4 186	2 640	220	52 870	4 406	1 822
51303	78	3 RK		1,5133%	1 741 000	1 559 000	3 300 000	1 149 000	53 948	4 496	2 640	220	56 588	4 716	1 822
51401	101	4 RK		1,8402%	2 117 000	2 333 000	4 450 000	1 398 000	65 599	5 467	2 640	220	68 239	5 687	2 289
51402	70	3 RK		1,4090%	1 621 000	1 579 000	3 200 000	1 070 000	50 230	4 186	2 640	220	52 870	4 406	1 822
51403	78	3 RK		1,5133%	1 741 000	1 759 000	3 500 000	1 149 000	53 948	4 496	2 640	220	56 588	4 716	1 822
Justering				0,0001%				6 000	-5				-5		
SUMMA	5 124	68		100,0000%	115 044 000	82 006 000	197 050 000	75 950 000	3 564 842		179 520		3 744 362		125 178

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. garageplats och el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong/balkonger eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Nr	LÄGENHET			INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %					LGH	per mån		per mån	per mån	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOSE**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%
Räntenivå, genomsnitt	2,8%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Bostäder:	111 000	Uppräkning Fastighetsskatt
Garage:	4 100	per år
		2,0% 1,0%

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<u>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</u>									
Räntor	tkr	-2 102	-2 087	-2 071	-2 054	-2 036	-2 017	-1 904	-1 764
Amorteringar	tkr	-532	-572	-612	-653	-693	-733	-935	-1 136
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 738	-1 773	-1 808	-1 844	-1 881	-1 979	-2 185	-2 412
Fastighetsskatt garage	tkr	-41	-42	-43	-44	-44	-45	-50	-55
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-129
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-4 412	-4 474	-4 534	-4 595	-4 654	-4 774	-5 074	-5 496
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	755	770	786	802	818	834	921	1 016

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	3 870	3 947	4 026	4 107	4 189	4 273	4 718	5 208
Övriga intäkter	tkr	696	703	710	717	724	731	768	808
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	4 566	4 650	4 736	4 824	4 913	5 004	5 486	6 016
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	154	176	202	229	259	230	412	520

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	154	330	532	761	1 020	1 250	2 920	5 539
varav ackumulerad avsättning									
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	154	308	462	616	770	924	1 694	2 464

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 755	-1 755	-1 755	-1 755	-1 755	-1 755	-1 755	-1 755
Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 224	-1 161	-1 095	-1 027	-957	-946	-562	-253

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 412	4 474	4 534	4 595	4 654	4 774	5 074	5 496

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2020-04-22 ökar med 1,8%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,8%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		2,8%
- innehåller räntenivå per 2020-04-22	1,0%	
- och en reserv för ränteökning	1,8%	
Total ränta i finansieringsplan		2,8%

B: Om räntenivån per 2020-04-22 ökar med 3% , dvs ca 1,2% över antagen ränta i finansieringsplan:									
Ränta	tkr	911	905	898	891	883	875	826	765
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	154	154	154	154	154	154	154	154
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-154	-176	-202	-229	-259	-230	-412	-520
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	911	883	850	816	778	799	568	399

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	17	36	55	75	96	217	369

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	31 718 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	53 279 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	38 456 kr	
Lån och belåningsgrad ³	14 822 kr	28%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)	731 kr	
Årsavgift varmvatten	24 kr	
Driftskostnad	339 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	343 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering ⁴	163 kr	
Fondavsättning och amortering ⁴	193 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	50 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 8 607 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hamnträdgården 2, Norrtälje kommun, med org.nr 769638-3251, 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. 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 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 68 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss 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.

Stockholm 2020-05-13



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2020-05-12

Stadgar för Brf Hamnträdgården 2 registrerade 2020-01-22

Registreringsbevis för Brf Hamnträdgården 2

Bygglov beviljat på fastigheten Brännäset 4, Norrtälje kommun dat. 2019-01-22

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 68 lägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen, samt markarbeten på fastigheten Brännäset 4, Norrtälje kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Hamnträdgården 2, dat. 2020-05-12

Köpekontrakt gällande fastigheten Brännäset 4, Norrtälje kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Hamnträdgården 2, dat. 2020-05-12

Accepterad offert avseende finansieringen av Brf Hamnträdgården 2 dat 2020-02-06 och 2020-03-16, accepten skickad 2020-03-18 samt uppdaterade räntor dat. 2020-04-22

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Underhållsplan dat. 2020-04-23 samt 2020-04-29

uf *BF*