

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Hantverkarhus i Ersbo
Gävle kommun. Org.nr: 769637-5018

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- E. Beräknade löpande intäkter
- F. Resultat- och kassaflödesprognos
- G. Nyckeltal
- H. Lägenhetsredovisning
- I. Ekonomisk prognos
- J. Kassaflöde
- K. Känslighetsanalys I

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hantverkarhus i Ersbo organisations nr: 769637-5018, som registrerats hos Bolagsverket den 6:e maj 2019 har enligt stadgarna, registrerade 2019-05-06, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta verksamhetslägenheter, 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 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett kommersiellt bostadsföretag (en så kallad oäkta bostadsrättsförening). Förvärvet sker genom en så kallad paketering av fastigheten. Anskaffningsvärdet är preliminärt beräknat.

Upplåtelse beräknas ske under juni månad 2019 och inflyttning (tillträde) juni månad 2019.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Gävle Andersberg 14:49
Adress:	Ersbogatan 27, 802 93 Gävle
Fastighetens areal:	5 262 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Planbestämmelser:	
Detaljplan:	
Bygglov:	Beviljat bygglov 2018-10-23.
Antal byggnader:	3
Byggnadsår:	Byggnaderna uppförs under 2019.

Husets utformning:

OBJEKT	
Fastighetsbeteckning	Fastigheten Andersberg 14:49 enligt bifogad karta
Adress	Ersbogatan 27, 802 93 Gävle
Församling	Tomas
Kommun	Gävle
Län	Gävleborgs Län
Tomt	Ägande
Tomtareal	5 262 m2
Planbestämmelser	För fastigheten gäller detaljplan fastställd 2012-02-03
Vatten/Avlopp	Ansluts till VA-nätet i Gävle kommun. Driften sköts Gävle Vatten AB.
El	Ansluts till Gävle Energi
Byggnader	3 st hallar på platta på mark.
Verksamhetslägenheter	23 st
Lägenhetsyta	2 760 kvm
Parkering	I anslutning till byggnaderna eller i byggnaderna, garage förråd.

CHS
2

Antal lägenheter:

23

Total lägenhetsarea:

2760 kvm.

Bostadsarea (BOA):

0

Lokalarea (LOA):

2760kvm

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Fastigheten belastas inte av något servitut är ej heller del av någon gemensamhetsanläggning.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning	Betongplatta på mark
Bärande stomme	Limträstomme
Bjälklag	Limträ
Ytterväggar	MW 175mm, liggande montage, Plåt: 0,6/0,5, Brandklass EI30.
Våningstrappor	Industritrappor i gallerdurk.
Taktäckning	TRP 128 – 130 mm, Aluzink-Galv.
Uppvärmning	Luft – Luft värmepump i varje verksamhetslägenhet.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation.
Fönster	I port 3 rader fönster
Portar/Dörrar	Prido vikport med glasrutor och gångdörr, 4200x5000

Installationer	
Vatten/avlopp	Fastigheten ansluts till det kommunala nätet.
Uppvärmning	Luft – Luft värmepump till varje lägenhet.
El	Ansluts till Gävle Energi, Fastighetsmätare i elcentral, individuella undermätare i lägenheterna.
Bredband	Fastigheten ansluts till Gavlenet fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till huset/en:

Sophantering:	Soprum med återvinningskärl i uthus.
---------------	--------------------------------------

Beskrivning av lokaler:

Hall	Betongplatta
Loft	Limträbalkar med golvspån, lastkapacitet 250kg/kvm.
Övrigt	Grundläggande elinstallationer och indraget vatten och avlopp.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något investeringsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1- 10

Försäkringar:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkring.

C. Kostnad (utgift) för föreningens fastighetsförvärv

På fastigheten kommer tre hantverkarlängor att uppföras med 23 st verksamhetslägenheter. Verksamhetslägenheterna upplåts med bostadsrätt. För byggnationen har föreningen ingått avtal om totalentreprenad med Hantverkshus i Gävle AB. Hantverkshus i Gävle AB har tecknat en fullgörandeförsäkring som säkerhet för Hantverkshus i Gävle ABs förpliktelser enligt totalentreprenadavtalet. Föreningen är beställare av entreprenaden. Slutbesiktning av hela entreprenaden beräknas att ske från och med november 2019 till mars 2020.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Föreningen kommer att förvärva Fastigheten av Hantverkshus i Gävle AB, org nr 559053-5794 som vid förvärvstidpunkten är ägare till fastigheten Andersberg 14:49 i Gävle kommun.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till cirka 28 miljoner kronor.

Anskaffningsvärde	29 900 000SEK (13 393sek/kvm)
Varav:	
Köpeskilling fastighet (äganderätt)	2 000 000SEK
Entreprenad	27 400 000SEK
Stämpelskatt (lagfart och pantbrev m.m.)	257 500SEK
Övrigt	242 500SEK
Summa beräknad (preliminär) anskaffningsutgift	29 900 000SEK

Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter	18 400 000SEK
Lån	11 500 000SEK
Summa finansiering	29 900 000SEK

Area upplåten med bostadsrättLokalarea

2760kvm

Summa area upplåten med bostadsrätt**2760kvm****Totalarea****2760kvm****D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar****Kapitalkostnad och amortering**

Finansieringsplan

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta %	Räntekost.	Amortering
1	11 500 000	obunden	3,0%	345 000	383 333

Räntekostnad, år 1 345 000SEK

Amortering, år 1 383 333 SEK

Likviditets-/räntereserv 75 667SEK

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 728 333SEK

Banken har lämnat finansieringsindikation den 23 maj med räntevillkor 2,69% (obunden) och 3,19% (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om genomsnittlig ränta om 3 %.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 3,3% per år av det ursprungliga lånebeloppet. Om föreningens räntekostnader för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntekostnaden om 3,0 % ska föreningen amortera upp till 3,5 % per år av lånen. Detta förutsätter att föreningens övriga kostnader tillåter det.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde.

Summa fondavsättning, år 1: 414 000SEK

Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning enligt nedan:

Underlag för avskrivning (exklusive mark/tomträtt): 27 900 000SEK

Avskrivningsbelopp: 279 000SEK

Uttaget för årsavgifter täcker kostnaden för avskrivningar och avsättning till fond för yttre underhåll.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Försäkringar	10 000
Administration	15 000
Ekonomiskförvaltning	15 000
Revision	15 000
Arvode styrelse	0
Fastighetsel	25 000
Vatten och avlopp	25 000
Sophämtning	25 000
Snöröjning	35 000
Fastighetsskötsel	5 000
Löpande underhåll	10 000
Summa driftskostnad	180 000

Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat

Särskild avgift tas ut för förbrukad el. För tillval utöver grundutbudet har bostadsrättshavare möjlighet att teckna avtal direkt med leverantör.

Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

El ca 4,10:- /månad/kvm

Försäkring ca 1,0:- /månad/kvm

Bredband ca 3:-/månad/kvm

Försäkring.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

Mark	1 300 000
Byggnader	10 200 000
Summa	11 500 000



Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsskatt lokaler

57 500:-

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt

57 500:-

Ränteintäkter

0:-

Räntekostnader

345 000:-

E. Beräknade löpande intäkter

Årsavgifter	1 035 000
Summa beräknade intäkter	1 035 000

F. Resultat- och kassaflödesprognos

Resultatprognos (i kr)		Nyckeltal1
Årsavgifter	1 035 000	375
Summa Intäkter	1 035 000	375
Driftskostnader	180 000	65
Fastighetsskatt	57 500	21
Räntekostnader	345 000	125
Avskrivningar (1%)	279 000	101
Summa kostnader	861 500	312
Åretsresultat	173 500	63
Avsättning underhållsfond	276 000	100
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 035 000	
Summa kostnader	861 500	
Amorteringar	383 333	
Återföring avskrivningar	279 000	
Kasaflöde från löpande drift	69 167	
Area upplåten med bostadsrätt	2 760	

1) kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

G. Nyckeltal

Nyckeltal	Belopp
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (LOA)	6 667
Belåning per upplåten kvm (LOA)	4 167
Driftkostnad per kvm (LOA)	0
Årsavgift per upplåten kvm (LOA)	375
Kassaflöde per kvm total lägenhetsarea	229

H. Lägenhetsredovisning

Mätning av lägenheterna har gjorts på ritning.

Lgh.bet	Lägenhets beskrivning	Area kvm	Bostadsrätt/ hyresrätt	Insats	Upplåtelse- avgift	Årsavgift/ hyra
01:02	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
01:03	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
01:04	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
01:05	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
02:01	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
02:02	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
02:03	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
02:04	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
02:05	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
02:06	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
02:07	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
02:08	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
02:09	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
02:10	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
02:11	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
02:12	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
03:01	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
03:02	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
03:03	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
03:04	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
03:05	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000
03:06	Lokal m. loft	120	BR	800 000	0	45 000

Lgh.bet. = lägenhetsbeteckning är varje lägenhets identitet i föreningens lägenhetsförteckning.
Lgh.nr. = lägenhetsnummer utgör lägenhetens identitet i Lantmäteriets lägenhetsregister

Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter kvadratmeter enligt stadgarna.

I. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde (SEK)

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos (i kr)								
Årsavgifter	1 035 000	1 035 000	1 035 000	1 035 000	1 035 000	1 035 000	1 035 000	1 035 000
Summa Intäkter	1 035 000	1 035 000	1 035 000	1 035 000	1 035 000	1 035 000	1 035 000	1 035 000
Driftskostnader	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	219 419	242 256
Fastighetsskatt	57 500	58 363	59 238	60 127	61 028	61 944	66 731	71 888
Räntekostnader	345 000	333 500	322 000	310 500	299 000	335 417	306 667	230 000
Avskrivningar (1%)	279 000	279 000	279 000	279 000	279 000	279 000	279 000	279 000
Summa kostnader	861 500	854 463	847 510	840 644	833 866	875 095	871 817	823 145
Åretsresultat	173 500	180 537	187 490	194 356	201 134	159 905	163 183	211 855
Avsättning underhållsfond	276 000	276 000	276 000	276 000	276 000	276 000	276 000	276 000
Fritt Eget kapital ack.	-102 500	-197 963	-286 472	-368 116	-442 983	-559 078	-1 052 090	-1 469 101

J. Kassaflöde

Kassaflödes prognos								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Summa inäkter	1 035 000	1 035 000	1 035 000	1 035 000	1 035 000	1 035 000	1 035 000	1 035 000
Summa Kostnader	861 500	854 463	847 510	840 644	833 866	875 095	871 817	823 145
Återföring avskrivningar	279 000	279 000	279 000	279 000	279 000	279 000	279 000	279 000
Kassaflöde löpande drift	452 500	459 537	466 490	473 356	480 134	438 905	442 183	490 855
Amorteringa	383 333	383 333	383 333	383 333	383 333	383 333	383 333	383 333
Investeringar	0	0	0	0	0	0	100 000	50 000
Summa kassaflöde	69 167	76 204	83 157	90 023	96 801	55 572	-41 150	57 522
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	69 167	145 371	228 529	318 552	415 352	470 924	736 247	1 127 571
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	555 000	555 000	555 000	555 000	555 000	555 000	555 000	555 000

Prognosförutsättningar

Låneräntor viktad	3,00%	år 1 - 5	3,50%	År 6-10	4,00%	År 11 ->
Inflation	2,00%					
Intäktsräntor viktad	0,00%					

Handwritten signature and mark

K. Känslighetsanalys I

Huvudalternativ enl ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Nettokostnader	861 500	854 463	847 510	840 644	833 866	875 095	871 817	823 145
Nettoutbetalningar	582 500	575 463	568 510	561 644	554 866	596 095	592 817	544 145
Nettokostnader / kvm/år	312	310	307	305	302	317	316	298
Nettoutbetalningar /kvm/år	211	209	206	203	201	216	215	197

Huvudalternativ + 1% Låneränta

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Nettokostnader	976 500	965 629	954 843	944 144	933 533	970 928	948 484	880 645
Nettoutbetalningar	697 500	686 629	675 843	665 144	654 533	691 928	669 484	601 645
Nettokostnader / kvm/år	354	350	346	342	338	352	344	319
Nettoutbetalningar /kvm/år	253	249	245	241	237	251	243	218

Ändring nivå på
årsavgift

0

Huvudalternativ + 1% Inflation

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Nettokostnader	951 500	946 263	941 146	936 153	931 285	974 462	981 526	944 273
Nettoutbetalningar	672 500	667 263	662 146	657 153	652 285	695 462	702 526	665 273
Nettokostnader / kvm/år	345	343	341	339	337	353	356	342
Nettoutbetalningar /kvm/år	244	242	240	238	236	252	255	241

Ändring nivå på
årsavgift

0

Handwritten signature

Gävle den 22 maj 2019

Hantverkarhus i Ersbo

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter



Pekka Seitola Anders Eldh Linda S Gunnarson



Intyg Ekonomisk plan

Vi som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen

Hantverkarhus i Ersbo organisationsnummer 769637-5018 lämnar följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre **lokaler** avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

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

Granskningen avser bedömning av en preliminär slutlig kostnad.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens **lokalmarknad**.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Följande huvudsakliga omständigheter ligger till grund för vår bedömning:

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Situationsplan över Gävle Andersberg 14:49

Bygglov 2018-10-23 med ritningar

Anbud Totalentreprenad

Förslag till Förvärvshandling för bostadsrättsköparna

Bankoffert med räntevillkor år 1-5

Kontraktsförslag där bostadsrättshavarna åtar sig driftkostnaderna. (Nyckeltal 0)

uppvisad 2019-06-18

"

"

"

"

"

Söderhamn 18/6 2019

Malin Åhman

Rolf Levin

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