Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Norra Hamnkaptenen

Org. nr 769639-4233

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d65ae77d06a85795619f21ad6983435c79ac9a76a5a67b5cec642b16ca1a1d6112a6758241c79faaa8e22aab42870146ad7d3735f568032453992aeba3552556

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

		Sid
1.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2	Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3	Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4	Gemensamma anordningar	5
1.5	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	5
1.6	Försäkringar	5
1.7	Taxeringsvärde	5
2.	TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	6
3.	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	6
4.	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	7
5.	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	7
6.	FINANSIERINGSPLAN	7
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
7.	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	8
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	8
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	8
8.	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	9
8.1.	Nyckeltal	10
9.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

Bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d65ae77d06a85795619f21ad6983435c79ac9a76a5a67b5cec642b16ca1a1d6112a6758241c79faaa8e22aab42870146ad7d3735f568032453992aeba3552556

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Norra Hamnkaptenen, org.nr 769639-4233, som registrerats hos Bolagsverket den 29 december 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden är beräknad men garanterad och den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Bredsand 1:352
Kommun:	Enköping
Adress:	Galeonsvägen 8 A-B, 10 A-B, 12 A-B, 14 A-B, 16 A-B samt 18 A-B, 749 48 Enköping
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	4 912 kvm
Detaljplan:	För Bredsand 1:20 m fl (0381-P14/5, 0381-2011/502)
Bygglov:	Har beviljats 2021-11-30 (Bygg 2021-000974). Beslutet har vunnit laga kraft.
Startbesked:	Har erhållits 2021-12-13 (MBN D § B 2021-002752)

Gemensamhetsanläggning: Saknas

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d65ae77d06a85795619f21ad6983435c79ac9a76a5a67b5cec642b16ca1a1d6112a6758241c79faaa8e22aab42870146ad7d3735f568032453992aeba3552556

Servitut:	Avtalsservitut – last: Dagvattenledning (akt nr D 2018-00737958:1) Ledningsrätt - last: Vatten och avlopp (0381-2019/12.1)

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	12 st med tillhörande förråd och carport för en bil
Byggnad:	6 stycken parhusbyggnader
Byggnadsår:	2021-2022

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
El:	Elcentral med automatsäkring. Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel
Tvättstuga:	Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare
Parkering:	I anslutning till respektive lägenhet. Carport för en bil.
Förråd:	Separat förråd i anslutning till carporten.
Kabel-tv/bredband:	Fiberanslutning. Bostadsrättshavaren ansvarar för eget abonnemang.
Brevlådor:	Placeras gemensamt vid infarten till Föreningens område
Sopkärl, utomhus:	Respektive lägenhet har egna kärl samt eget renhållnings-abonnemang. Kärlen transporteras av boende till en av två gemensamma sopstationer där de töms av Vafab Miljö.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund:	Gjuten betongplatta, 300 mm isolering med ingjuten golvvärme.
Stomme:	Trä
Antal våningar:	Två våningsplan
Mellanbjälklag:	Derome träbjälklag med ljudisolering
Fasad:	Målad liggande bergslagspanel
Yttertak:	Betongtegel, råspontunderlag och flexilight takduk.
Fönster/altandörrar:	3-glas energifönster i aluminium med trä insida
Entrédörrar:	Antracitgrå villa-dörr med ljusinsläpp
Innerdörrar:	Vita med speglar

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d65ae77d06a85795619f21ad6983435c79ac9a76a5a67b5cec642b16ca1a1d6112a6758241c79faaa8e22aab42870146ad7d3735f568032453992aeba3552556

Altan/Balkong:	Altan på baksidan samt altan/balkong ovan carport.
Tomtmark:	Körytor är belagda med grus och övriga ytor sås med gräs.
Uppvärmningssystem:	Beräknas ske med frånluftspump. Golvvärme på nedre plan samt vattenburna radiatorer på övre plan.
Ventilation:	Frånluft, FX av typen Nibe 730 med spaltventil i fönster
Belysning:	Utebelysning vid förråd, altandörrar, carport samt vid ytterdörrar

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

12 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum (se avsnitt 8).

Bostadsarea, 12 st à 146 m^2 1 752 m^2

Till varje bostadslägenhet kommer omkringliggande tomt att disponeras av respektive bostadsrättshavare enligt bilaga till upplåtelseavtalet. Bostadsrättshavaren har skötselansvar för omkringliggande tomt.

Lägenheterna utförs enligt nedan, med möjlighet för köparna att göra tillval enligt ett av styrelsen godkänt tillvalsprogram. Tillvalen bekostas av den enskilde medlemmen och betalas direkt till entreprenören.

Hall/Entré

Golv:	Klinker
Sockel:	Vitmålad
Vägg:	Vitmålad
Tak:	Slätspacklad och vitmålad gips
Taklist:	Vitmålad taklist
Förvaring:	Öppen klädvård ca 80 cm.

Tvättstuga/Groventré

Golv:	Klinker
Sockel:	Kakel
Vägg:	Vitmålad väv
Tak:	Slätspacklad och vitmålad gips
Taklist:	Vitmålad taklist
Utrustning:	1st Tvättmaskin och 1st Torktumlare
Dörrar:	Ytterdörr vit 10x21, Assa lås, innerdörr vit 9x21 med spegel
Övrigt:	Diskbänk med förvaring, rostfri ho och blandare. 2 garderober.

Wc/Dusch

Golv:	Klinker
Vägg:	Kakel
Tak:	Slätspacklad och vitmålad gips.
Taklist:	Vitmålad taklist.
Dörr:	Innerdörr vit 9x21 med spegel
Övrigt:	Badrumskommod 100 cm nere, 80 cm övre, Högskåp i bägge badrummen
Blandare:	1-grepps blandare
Spegelskåp:	100 cm nere, 80 cm övre
Wc-Stol:	Ifö eller liknande

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d65ae77d06a85795619f21ad6983435c79ac9a76a5a67b5cec642b16ca1a1d6112a6758241c79faaa8e22aab42870146ad7d3735f568032453992aeba3552556

Duschhörna i glas:	90x90 cm
Takdusch:	Med blandare och handdusch
Handdukstork	Nedre badrummet

Vardagsrum

Golv:	Ekparkett 3-stav
Sockel:	Vitmålad
Vägg:	Vitmålad
Tak:	Slätspacklad och vitmålad gips.
Taklist:	Vitmålad taklist.
Övrigt:	Altandörr vit 10x21 med delvis glas, Alu/Trä

Sovrum/Arbetsrum (4 st)

Golv:	Ekparkett 3-stav
Sockel:	Vitmålad
Vägg:	Vitmålad
Tak:	Slätspacklad och vitmålad gips.
Taklist:	Vitmålad taklist.
Övrigt:	Innerdörr vit 9x21 med spegel, garderob/-er i resp rum

Kök

Skåpinredning:	Ikea stommar med Bodbyn off-white luckor och lådfronter
Golv:	Ekparkett 3-stav
Sockel:	Vitmålad
Vägg:	Vitmålad med vitt Kakel 10x30 cm ovan diskbänk
Tak:	Slätspacklad och vitmålad gips.
Taklist:	Vitmålad taklist.
Utrustning:	Kyl, Frys, Fläktkåpa, Varmluftsugn, Induktionshäll, Mikro samt Diskmaskin i rostfritt stål.
Övrigt:	Diskbänk med rostfri ho och FMM blandare.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning finns för fiber via Telia. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/TV.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden med 50 kr/kvm, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Styrelseförsäkring kommer att tecknas. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring med särskilt bostadsrättstillägg.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2021 - 2023 har taxeringsvärdet uppskattats till 27.756.000 kronor varav byggnad 20.712.000 kronor och mark 7.044.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d65ae77d06a85795619f21ad6983435c79ac9a76a5a67b5cec642b16ca1a1d6112a6758241c79faaa8e22aab42870146ad7d3735f568032453992aeba3552556

fastigheten taxerats som småhus (kedjehus/parhus m fl) med värdeår 2022. Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer kommunal fastighetsavgift att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

Statlig fastighetsskatt erläggs för fastigheten fram till den tidpunkt då dessa omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheten slutbesiktats.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske från och med den 3 februari 2023. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under december 2022.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen, av Ecobo AB, förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Enköping Bredsand 1:352. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Köpeskilling/anskaffningskostnad*	47.977.240 kr
Summa	47.977.240 kr
Kassa	50.000 kr
Att finansiera	48.027.240 kr

* Föreningen förvärvar fastigheten och bolaget när entreprenaden nästintill är färdigställd. Husbyggnaden uppförs som en totalentreprenad till fast pris enligt ABT 06. I posten köpeskilling /anskaffningskostnad ingår samtliga kostnader som föreningen har för att förvärva fastigheten med färdigbyggda hus. Det innebär att kostnaden för förvärv av aktier, mark, uppförande av husen (byggkostnaden, övriga byggherrekostnader, kostnad för lagfart (503.895 kr) samt pantbrev (367.745 kr) och likvidering av bolag ingår. Skattemässigt värde på fastigheten uppgår till 33.538.000 kr.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d65ae77d06a85795619f21ad6983435c79ac9a76a5a67b5cec642b16ca1a1d6112a6758241c79faaa8e22aab42870146ad7d3735f568032453992aeba3552556

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 48.027.240 kr, i en garantiutfästelse från Ecobo AB, (559212-5800). Ecobo AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Norra Hamnkaptenen i Bredsand AB har som byggherre uppfört husen genom upphandling av ingående arbeten från ett antal entreprenörer. Ecobo AB ikläder sig som säljare av bolaget, se punkt 3 ovan, att föreningen erhåller sedvanliga entreprenad-garantier enligt ABT 06, inklusive tvåårsbesiktning med avhjälpande av eventuella fel och brister, samt samtliga föreningens kostnader fram till avräkningsdagen.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna ansvarar även för skötsel och underhåll av den markyta som framgår av den situationsplan som bilagts respektive lägenhets förhandsavtal.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	18.387.240 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	23.952.000 kr
Upplåtelseavgifter	5.688.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	48.027.240 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 0,5 % de första fem åren, vilket motsvarar 91.936 kr/år. Härefter beräknas amortering ske enligt 95-årig serieplan, se prognos bil. 1.

I den kostnadskalkyl som upprättades i maj 2021 angavs en kalkylränta om 2,35%. I denna plan har vi räknat med en kalkylränta om 4,25%. Ränteläget har förändrats de senaste månaderna och ränteläget idag motsvarar den nya kalkylräntan. Slutlig ränta kommer att fastställas på utbetalningsdagen vilken beräknas till första kvartalet 2023. Beroende på vilka räntenivåer som då gäller kan föreningen komma att lägga stor del av lånet med rörlig ränta alternativt kort bindningstid.

Till följd av det högre ränteläget kommer Ecobo AB det första året att erlägga en räntekompensation till föreningen om 273 175 kr. Betalning kommer att erläggas kvartalsvis.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d65ae77d06a85795619f21ad6983435c79ac9a76a5a67b5cec642b16ca1a1d6112a6758241c79faaa8e22aab42870146ad7d3735f568032453992aeba3552556

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av byggnadens värde. Avskrivningsbeloppet kommer därför sannolikt ändras något när byggnationen är klar. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar varför ändring av avskrivningsbeloppet inte kommer att påverka föreningens likviditet. Den prognostiserade årliga avskrivningen är beräknad till 479 772 kr vilket motsvarar 1 % av anskaffningskostnaden.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad 4,25 %		781.458 kr
Amortering		91.936 kr
Driftkostnader*		150.196 kr
Administration	8.000 kr	
Ekonomisk Förvaltning, revision	24.700 kr	
Tillsyn och skötsel	15.000 kr	
Reparation/underhåll	15.000 kr	
Styrelse	5.000 kr	
Snöröjning	20.000 kr	
Väghållningsavgift	6.300 kr	
Försäkring	46.196 kr	
Övrigt	10.000 kr	
Kommunal fastighetsavgift**		0 kr
Avsättning till reparationsfond***		87.600 kr
Summa kostnader		**1.111.190 kr**

* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt
** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk
*** enligt föreningens stadgar § 35 ska avsättning ske enligt upprättad underhållsplan. Då husen är under produktion så har någon underhållsplan ännu inte upprättats.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Ränteersättning	273.175 kr
Årsavgifter	838.015 kr
Summa intäkter	**1.111.190 kr**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d65ae77d06a85795619f21ad6983435c79ac9a76a5a67b5cec642b16ca1a1d6112a6758241c79faaa8e22aab42870146ad7d3735f568032453992aeba3552556

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	146	8,3333	1 996 000	499 000	2 495 000	69 835	5 820
2	146	8,3333	1 996 000	499 000	2 495 000	69 835	5 820
3	146	8,3333	1 996 000	499 000	2 495 000	69 835	5 820
4	146	8,3333	1 996 000	499 000	2 495 000	69 835	5 820
5	146	8,3333	1 996 000	499 000	2 495 000	69 835	5 820
6	146	8,3333	1 996 000	449 000	2 495 000	69 835	5 820
7	146	8,3333	1 996 000	499 000	2 495 000	69 835	5 820
8	146	8,3333	1 996 000	399 000	2 395 000	69 835	5 820
9	146	8,3333	1 996 000	499 000	2 495 000	69 835	5 820
10	146	8,3333	1 996 000	399 000	2 395 000	69 835	5 820
11	146	8,3333	1 996 000	499 000	2 495 000	69 835	5 820
12	146	8,3333	1 996 000	399 000	2 395 000	69 835	5 820
	1 752	**100,00%**	**23 952 000**	**5 688 000**	**29 640 000**	**838 015**	**69 835**

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, hushållsel, vatten, sophämtning, bredband, hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Värmekostnad och hushållsel kr/mån[1]	VA kr/mån[2]	Sophantering kr/mån[3]	Hemförsäkring kr/mån[4]	Bredband/ TV kr/mån[5]
146	2 545	817	257	500	400

[1] Uppvärmning via luftvärmepump betalas, liksom hushållselen, via elräkningen. Elkostnaden består av en nätavgift och en brukningsavgift. Energiförbrukning/uppvärmningen beräknas till ca 9 000 kwh/år vilket motsvararar en årskostnad om ca 9 000 kr/år förutsatt att elpriset uppgår till ca 1 kr/kwh. Energiförbrukning för hushållsel uppskattas till 6 500 kwh/år vilket motsvarar en årskostnad om ca 6 500 kr/år förutsatt att elpriset uppgår till ca 1 kr/kwh. Elnätet i Enköping innehas av Eon och kostnad för elnät (452,5 kr/mån), överföring (17 öre/kwh) samt energiskatt (45 öre/kwh) beräknas uppgå till 15 040 kr/år. Se www.eon.se/el/elnät. Observera att elpriset varierar och att det kan vara såväl högre som lägre.

[2] Beräknad kostnad för vatten, vilken är beroende av förbrukning, uppskattas till 9 802 kr/år (2022 års priser) med en förbrukning om 150 kubikmeter. Fast kostnad uppgår till 5 147 kr medan förbrukningskostnaden är beräknad till 4 655 kr (31,03 kr/m3). Se Enköpings kommuns hemsida/kommunalt vatten och avlopp för ytterligare information.

[3] I Enköpings kommun sköts sophanteringen av Vafab Miljö vilka erbjuder olika lösningar för sophämtning. Grundavgiften för 2022 uppgår till 1 780 kr/år. Härtill kommer en abonnemangsavgift. Olika abonnemang kan väljas. Kostnaden för ett abonnemang med källsortering beräknas uppgå till 1 299 kr/år med ett kärl (mellan) för restavfall I samt ett kärl för matavfall om 140 l. Hämtning varannan vecka. För ytterligare information se www.vafab-miljo.se.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d65ae77d06a85795619f21ad6983435c79ac9a76a5a67b5cec642b16ca1a1d6112a6758241c79faaa8e22aab42870146ad7d3735f568032453992aeba3552556

[4] Kostnaden för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är en grundförsäkring och avser ett hushåll på 4 personer. Tillvalsförsäkringar och eventuella rabatter påverkar priset. Kostnad för hemförsäkring uppskattas till 500 kr/månad.

[5] Kostnaden för bredband/TV uppskattas till 400 kr/månad. Kostnaden är beroende av val av leverantör, hastighet och kanalutbud.

Observera att kostnaderna kan variera och att de bland annat är beroende av hushållets storlek, konsumtionsmönster samt leverantör i de fall denna kan väljas.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m²	27 384 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m²	16 918 kr
Belåning, per m²	10 495 kr
Driftkostnad, per m²	86 kr
Årsavgift per m²	478 kr
Amortering	52 kr
Avsättning underhållsfond, per m²	50 kr
Avskrivning, per m²	273 kr
Kassaflöde, per m²	50 kr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d65ae77d06a85795619f21ad6983435c79ac9a76a5a67b5cec642b16ca1a1d6112a6758241c79faaa8e22aab42870146ad7d3735f568032453992aeba3552556

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och eventuell upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Vid mindre förändringar sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.

H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Norra Hamnkaptenen

Christoffer Cederberg

Bengt Svanberg

Johan Gustafsson

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d65ae77d06a85795619f21ad6983435c79ac9a76a5a67b5cec642b16ca1a1d6112a6758241c79faaa8e22aab42870146ad7d3735f568032453992aeba3552556

Fingerprint: d65ae77d06a8579561921ad6983435c79ac9a76a5a67b5cec642b16ca1a1d6112a6758241c79faaa8e22aab428701 46ad7d3735f5680324539 92aeba3552556
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

BILAGA 1 PROGNOS

ÅR	1 (2023)	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	781 458	777 550	773 643	769 736	765 829	761 868	757 853	753 784	749 659	745 477	741 239	719 162
Avskrivningar	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	150 196	156 204	162 452	168 950	172 329	175 776	179 291	182 877	186 535	190 265	194 071	214 270
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	158 986
Intäkter exkl årsavgifter												
Räntekompensation	273 175										-	-
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	87 600	91 104	94 748	98 538	100 509	102 519	104 569	106 661	108 794	110 970	113 189	124 970
Amortering	91 936	91 936	91 936	91 936	91 936	93 191	94 464	95 753	97 061	98 386	99 729	106 726
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar	838 015	1 116 794	1 122 779	1 129 160	1 130 602	1 133 354	1 136 177	1 139 075	1 142 048	1 145 098	1 148 228	1 324 114
Årsavgift kr/kvm/år	478	637	641	644	645	647	649	650	652	654	655	756
Underskott	- 300 236	- 296 732	- 293 088	- 289 298	- 287 327	- 284 062	- 280 739	- 277 358	- 273 917	- 270 416	- 266 854	- 248 076
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	838 015	1 116 794	1 122 779	1 129 160	1 130 602	1 133 354	1 136 177	1 139 075	1 142 048	1 145 098	1 148 228	1 324 114
Kassaflöde												
Intäkter	1 111 190	1 116 794	1 122 779	1 129 160	1 130 602	1 133 354	1 136 177	1 139 075	1 142 048	1 145 098	1 148 228	1 324 114
Kostnader	- 1 411 426	- 1 413 526	- 1 415 867	- 1 418 458	- 1 417 930	- 1 417 416	- 1 416 916	- 1 416 433	- 1 415 965	- 1 415 514	- 1 415 081	- 1 572 190
Återinförda avskrivningar	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772	479 772
Kassaflöde för löpande drift	179 536	183 040	186 684	190 474	192 445	195 710	199 033	202 414	205 855	209 356	212 918	231 696
Amorteringar	- 91 936	- 91 936	- 91 936	- 91 936	- 91 936	- 93 191	- 94 464	- 95 753	- 97 061	- 98 386	- 99 729	- 106 726
Summa kassaflöde	87 600	91 104	94 748	98 538	100 509	102 519	104 569	106 661	108 794	110 970	113 189	124 970
Ackumulerat kassaflöde	87 600	178 704	273 452	371 990	472 499	575 018	679 588	786 248	895 042	1 006 012	1 119 202	1 720 024
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Inflationsantagande	4,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt samt fondsavsättning. Prognosen för år 1-4 har ett inflationsantagande om 4% år 5-16 beräknas inflationen vara 2% (i enlighet med Riksbanke										
Inflationsantagande år 5-16	2,0%											
Taxeringsvärde	27 756 000	28 866 240	30 020 890	31 221 725	31 846 160	32 483 083	33 132 745	33 795 399	34 471 307	35 160 734	35 863 948	39 596 697
Föreningslån	18 387 240	18 295 304	18 203 368	18 111 431	18 019 495	17 926 304	17 831 841	17 736 087	17 639 027	17 540 641	17 440 912	16 921 467

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår medan ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.
Inflationen beräknas till 4% i prognosen år 1-4, därefter till 2%. I känslighetsanalysen nedan anges dessa som dagens inflationsnivå trots att inflationen vid tidpunkten för kalkylens upprättande är högre.
I prognosen beräknas föreningen göra linjär avskrivning med 479 772 kr vilket motsvarar 1 % av anskaffningskostnaden, se dock p 7 i ekonomisk plan. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Det påverkar inte föreningens likviditet.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	478	637	641	644	645	647	649	650	652	654	655	756
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	478	742	745	748	748	749	750	751	753	754	755	852
2. Dagens räntenivå +2%	478	846	849	851	851	852	852	853	853	854	854	949
3. Dagens räntenivå +3%	478	951	953	955	954	954	954	954	954	954	954	433
1. Dagens räntenivå - 1%	478	533	537	541	542	545	547	549	551	553	556	659
2. Dagens räntenivå - 2%	478	429	433	438	440	442	445	448	450	453	456	563
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	478	639	644	649	651	655	658	662	665	669	673	800
2. Dagens inflationsnivå +2%	478	640	647	653	658	663	668	674	680	686	693	852
3. Dagens inflationsnivå +3%	478	642	649	658	664	671	679	687	695	704	714	635
1. Dagens inflationsnivå -1%	478	636	638	640	639	639	639	639	639	639	639	717
2. Dagens inflationsnivå -2%	478	635	635	636	634	632	631	629	627	626	624	683

Fingerprint: d65ae77d06a8579561921ad6983435c79ac9a76a5a67b5cec642b16ca1a1d6112a6758241c79faaa8e22aab4287014 6ad7d3735f5680324539 92aeba3552556
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.