

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Östersjöklippan

Org.nr. 769640-1319

Nyköpings kommun



Renderingsbild.

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Förvärvskostnad
- D. Finansieringsplan
- E. Inbetalningar och utbetalningar år 1
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos och kassaflöde
- I. Känslighetsanalys
- J. Övriga upplysningar

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Östersjöklippan, 769640-1319, registrerades hos Bolagsverket 2021-06-22. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten.

Föreningen har förvärvat fastigheten Nyköping Koggen 5 genom att föreningen förvärvar aktierna i AB Slägghus 5. Aktiebolagets enda tillgång vid förvärvet var fastigheten Nyköping Koggen 5. Bostadsrättsföreningen har därefter förvärvat fastigheten från aktiebolaget (internttransaktion). Föreningen erhöll lagfart för fastigheten 2022-03-23. Efter internttransaktionen med fastigheten kommer aktiebolaget likvideras genom säljarens försorg.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("paketering") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet (ca 92 Mkr) att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen, för att kunna träffa upplåtelseavtal, upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om anskaffningskostnaden på förvärv av ovan nämnda aktiebolag, totalentreprenadkontrakt med Maison Forte Entreprenad AB samt beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader. Kapitalkostnader och försäkringskostnader grundar sig på offerter från bank- och försäkringsbolag. Kostnad för VA och sophämtning är beräknad utifrån kommunens gällande taxa 2023. Övriga driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti 2023.

Föreningen erhöll lagfart 2022-04-05.

Fastigheten är färdigställd. Utlåtande över godkänd slutbesiktning erhöles 2023-08-10 och slutbesked erhöles 2023-08-18.

Upplåtelse kommer att ske efter att denna ekonomiska plan registrerats av Bolagsverket, vilket beräknas kunna ske i augusti 2023.

Inflyttning i bostadslägenheterna beräknas ske från 2023-09-04. Av föreningens 25 bostadslägenheter är 17 tecknade med förhandsavtal 2023-08-14. Enligt totalentreprenadkontraktet, 2022-01-31, åtar sig entreprenören att köpa de bostadslägenheter som vid tillträdet inte är upplåtna. Samtliga lägenheter kommer vid tillträdet därmed vara upplåtna.

Föreningen avser att bli ett s.k. äkta bostadsföretag.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Nyköping Koggen 5
Adress	Idrottsvägen 75 & 77, Nyköpings kommun
Areal	2140 m ²
Taxeringsvärde (bedömt)	42 935 000 kr
Fördelat på:	
Mark	4 935 000 kr
Byggnad	38 000 000 kr
Värdeår (bedömt)	2023
Byggår	2022-2023
Lägenhetsytor BOA	2 322 m ²
Antal bostadslägenheter	25 stycken
Parkering	25 platser på mark varav 9 i inhyrda carports
Rättigheter	0480-2018/29.3 & 0480-15/74.1

Gemensamhetsanläggningar	Ändamål
Nyköping Koggen GA:1	Kör- och gångvägar med tillhörande belysning. 25 andelar av 100.
Nyköping Koggen GA:2	Dagvattenledningar, brunnar och fördröjningsmagasin och övriga anordningar som behövs för anläggningens funktion. 3 andelar av 12

Utformning

Bostadsrättsföreningen består av en huskropp på 4 våningar och vind. Entréplan har 4 lägenheter. Våning 1-3 har 7 lägenheter vardera. Vindsplanet inreds med gallerförråd för samtliga lägenheter. Det ger totalt 25 lägenheter i föreningen. Lägenheterna är 2 - 6 r.o.k. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats.

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunalt VA-system. Vattenmätning sker gemensamt och kostnaden ingår i avgiften.
Värme:	Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenät. Uppvärmningskostnad ingår i avgiften.
Elektricitet:	Fastigheten har abonnemang för fastighetsel. Lägenheterna tecknar separata abonnemang för hushållsel.
Solcellsanläggning:	Solcellsanläggning på tak. Producerad el används till försörjning av fastighetsel. Överskottet säljs.
TV/telefon/internet:	Bostadslägenheterna är individuellt ansluta till stadsnätet.
Sophämtning:	Fastigheten är ansluten till Nyköpings kommun, som sköter sophantering.
Hiss	Varje entré har hiss (linhiss). Totalt 2 st.
Undercentral och elrum:	Undercentral och elrum finns på bottenplan.
Ventilationsrum	Ventilationsrum med FTX-aggregat på vinden.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Betong / stål
Yttervägg	Utfackningsväggar
Yttertak	Papp
Fönster	2+1 eller 3 glasfönster, trä med utvändig beklädnad av aluminium
Trapphus	Trappor av betong
Entrédörr	Aluminium / glas eller trä / glas.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med vattenradiatorer.
Ventilation	Mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning via gemensamt FTX-aggregat.
El	Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel
Lägenhetsförråd	På vindsplan som inreds med gallerförråd

Generell beskrivning av lägenheterna

Rum	Golv	Väggar	Tak	Utrustning
Entré/hall	Klinker	Tapet/Målade	Målat	
Vardagsrum	Ekparkett	Tapet/Målade	Målat	-
Sovrum	Ekparkett	Tapet/Målade	Målat	-
Hall	Klinker	Tapet/Målade	Målat	-
Kök	Ekparkett	Tapet/Målade	Målat	Ugn, häll, micro, kyl, frys och diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin

Försäkringar

Föreningen kommer att ha en fullvärdesförsäkring på fastigheten med bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet.

Driftskostnader som inte ingår i föreningens åtagande.

Varje bostadslägenhet måste själv tillse att separata abonnemang för tv/telefon/internet tecknas och debiteras direkt på innehavaren. Lägenhetsinnehavare behöver även teckna separat avtal för hushållsel.

C. Förvärskostnader

Mark, aktier, byggkostnad, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, lagfart, pantbrev, mervärdesskatt m.m.	120 252 290
Slutlig förvärvskostnad	120 252 290

Fastighetsskatt f.o.m. fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden ovan.

D. Finansieringsplan

	bindnings- tid, mån	Lån	Ränta	Årlig ränta	Årlig amortering
1 år	12	10 174 930	5,56%	565 726	101 749
2 år	24	10 174 930	5,51%	560 639	101 749
3 år	36	10 174 930	5,42%	551 481	101 749

Fördelning lån, insatser och upplåtelseavgifter.

		% fördelning
Summa lån	30 524 790	25,38%
Summa insatser	73 620 000	61,22%
Summa upplåtelseavgifter	16 107 500	13,39%

Summa finansiering

bostadsrätter	120 252 290	100,00%
----------------------	--------------------	---------

E. Inbetalningar och utbetalningar år 1

Uppgifterna grundar sig på bedömningar i Augusti 2023.

INBETALNINGAR

Årsavgift bostäder	1 949 130
Hyra parkering	150 000
Försäljning El	12 070
Summa inbetalningar	2 111 200

UTBETALNINGAR

El fastighet	15 506
Värme	91 731
Vatten och avlopp	101 219
Hyra carport	54 000
Trappstädning, inhyrd	25 000
Sophämtning	32 821
Grönytor och snöröjning	25 000
Reparation och underhåll	25 000
GA 1 & 2 (uppskattad avgift)	10 000
Hiss, larm och porttelefon	25 000
Försäkring	32 295
Styrelsearvode	15 000
Ekonomisk förvaltning	25 000
Teknisk förvaltning	25 000
Extern revisionskostnader	15 000
Bankkostnader	5 000
Oförutsedda kostnader 5%	26 129
<i>Total driftskostnad</i>	<i>548 701</i>

Statlig fastighetsavgift	0
Ränta	1 677 846
Amortering 1,00%	305 248
Summa utbetalningar	2 531 795

Avsättning fond för yttre underhåll år 1	107 338
Årets netto efter avsättning till yttre fond	-527 932
Utgående kassa år 1	1 972 068

F. Nyckeltal

SEK/m2 BOA

Anskaffningskostnad	51 763
Insatser och upplåtelseavgifter	38 642
Lån	13 146
Amortering	131
Årsavgift	839
Drift	236
Avsättning till fond	46

G. Lägenhetsredovisning

Gatnr. ldrottsv.	Lgh nr	antal rok	Boarea	avgift per månad och lägenhet	total års- årsavgift	insats	upplåtelse- avgift	Insats och Upplåtelse- avgift	andelstal
IV75	IV75-1001	4	141	8 685	104 221	4 700 000	125 000	4 825 000	0,05347
IV75	IV75-1002	4	138	8 549	102 584	4 600 000	168 500	4 768 500	0,05263
IV75	IV75-1101	3	91	6 412	76 940	2 830 000	646 000	3 476 000	0,03947
IV75	IV75-1102	2	54	4 729	56 751	1 720 000	220 000	1 940 000	0,02912
IV75	IV75-1103	2	54	4 729	56 751	1 720 000	220 000	1 940 000	0,02912
IV75	IV75-1104	3	94	6 548	78 576	2 920 000	658 000	3 578 000	0,04031
IV75	IV75-1201	3	91	6 412	76 940	2 830 000	828 000	3 658 000	0,03947
IV75	IV75-1202	2	54	4 729	56 751	1 720 000	378 000	2 098 000	0,02912
IV75	IV75-1203	2	54	4 729	56 751	1 720 000	378 000	2 098 000	0,02912
IV75	IV75-1204	3	94	6 548	78 576	2 920 000	846 000	3 766 000	0,04031
IV75	IV75-1301	3	91	6 412	76 940	2 830 000	1 035 000	3 865 000	0,03947
IV75	IV75-1302	2	54	4 729	56 751	1 720 000	594 000	2 314 000	0,02912
IV75	IV75-1303	2	54	4 729	56 751	1 720 000	594 000	2 314 000	0,02912
IV75	IV75-1304	3	94	6 548	78 576	2 920 000	1 055 000	3 975 000	0,04031
IV77	IV77-1001	4	138	8 549	102 584	4 600 000	200 000	4 800 000	0,05263
IV77	IV77-1002	4	141	8 685	104 221	4 700 000	225 000	4 925 000	0,05347
IV77	IV77-1101	3	94	6 548	78 576	2 920 000	658 000	3 578 000	0,04031
IV77	IV77-1102	3	90	6 366	76 394	2 800 000	490 000	3 290 000	0,03919
IV77	IV77-1103	4	111	7 321	87 852	3 430 000	877 000	4 307 000	0,04507
IV77	IV77-1201	2	94	6 548	78 576	2 920 000	846 000	3 766 000	0,04031
IV77	IV77-1202	2	90	6 366	76 394	2 800 000	690 000	3 490 000	0,03919
IV77	IV77-1203	3	111	7 321	87 852	3 430 000	1 099 000	4 529 000	0,04507
IV77	IV77-1301	2	94	6 548	78 576	2 920 000	1 055 000	3 975 000	0,04031
IV77	IV77-1302	2	90	6 366	76 394	2 800 000	890 000	3 690 000	0,03919
IV77	IV77-1303	3	111	7 321	87 852	3 430 000	1 332 000	4 762 000	0,04507
Totalt		25	2 322	162 428	1 949 130	73 620 000	16 107 500	89 727 500	1

Andelstalet är en sammanvägning av en areadel och en fast del. Areadelen svarar för 65% av andelstalet och den fasta delen för 35%.

Alla bostadsareor är uppmätta på ritning och avrundade neråt till närmsta heltal.

H. Ekonomisk prognos och kassaflöde

Ekonomisk prognos (antagen inflation 3%)

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 8	år 9	år 10	år 11	år 16
Inbetalningar												
Årsavgift, (lgh)	1 949 130	2 007 604	2 067 832	2 129 867	2 193 763	2 259 576	2 327 363	2 397 184	2 469 100	2 543 173	2 619 468	3 036 681
årsavgift / m2	839	865	891	917	945	973	1 002	1 032	1 063	1 095	1 128	1 308
Hyra parkering	150 000	154 500	159 135	163 909	168 826	173 891	179 108	184 481	190 016	195 716	201 587	233 695
Försäljning EI	12 070	12 432	12 805	13 189	13 585	13 992	14 412	14 845	15 290	15 749	16 221	18 805
Ovriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2 111 200	2 174 536	2 239 772	2 306 965	2 376 174	2 447 459	2 520 883	2 596 510	2 674 405	2 754 637	2 922 395	3 289 181
Utbetalningar												
Kapitalkostnader												
Ränta	1 677 846	1 652 678	1 635 900	1 619 121	1 602 343	1 585 564	1 568 786	1 552 008	1 535 229	1 518 451	1 501 672	1 417 780
Amortering	305 248	305 248	305 248	305 248	305 248	305 248	305 248	305 248	305 248	305 248	305 248	305 248
Driftskostnader inkl löpande underhåll	548 701	565 162	582 117	599 580	617 568	636 095	655 178	674 833	695 078	715 930	759 530	805 786
Avsättning för periodiskt underhåll	107 338	110 558	113 874	117 291	120 809	124 434	128 167	132 012	135 972	140 051	148 580	157 629
Akkumulerad avsättning	107 338	217 895	331 769	449 060	569 869	694 303	822 470	954 481	1 090 453	1 230 504	1 374 757	2 163 589
Övriga kostnader	0											
Fastighetsavgift/skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61 890
Andra kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets likviditesförändring	-527 932	-459 110	-397 367	-334 275	-269 794	-203 881	-136 495	-67 590	2 878	74 957	207 364	540 848
Summa utbetalningar	2 111 200	2 174 536	2 239 772	2 306 965	2 376 174	2 447 459	2 520 883	2 596 510	2 674 405	2 754 637	2 922 395	3 289 181
Föreningens kassa UB	1 972 068	1 512 958	1 115 591	781 316	511 523	307 641	171 146	103 556	106 434	181 392	330 087	2 179 380
Föreningens kassa IB år 1	2 500 000											

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 år. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Avskrivning byggnad	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000
Bokföringsmässigt resultat	-1 015 347	-943 304	-878 245	-811 736	-743 736	-674 200	-603 080	-530 331	-455 902	-379 744	-238 808	54 653

Det bokföringsmässiga resultatet ovan har beräknats på ovan redovisade inbetalningar och utbetalningar med tillägg för avskrivningar.

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 8	år 9	år 10	år 11	år 16
Beräkningsunderlag (bedömt värde)												
Taxeringsvärde bostäder (Fastighetsavgiften är 0 de första femton åren efter fastställt värde enl .nuvarande regler.)	35 295 000	36 353 850	37 444 466	38 567 799	39 724 833	40 916 578	42 144 076	43 408 398	44 710 650	46 051 970	47 433 529	54 988 460
Låneskuld UB	30 219 542	29 914 294	29 609 046	29 303 798	28 998 551	28 693 303	28 388 055	28 082 807	27 777 559	27 472 311	26 861 815	25 640 824

I. Känslighetsanalys

	KÄNSLIGHETSANALYS							
Genomsnittlig årsavgift per m2 om:	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Antagen inflationsnivå och								
antagen räntenivå	839	865	891	917	945	973	1 128	1 308
antagen räntenivå +1%	971	995	1 019	1 045	1 071	1 098	1 246	1 420
antagen räntenivå -1%	708	734	762	790	819	848	1 010	1 196
Antagen räntenivå och								
antagen infaltionsnivå	839	865	891	917	945	973	1 128	1 308
antagen inflationsnivå +1%	839	868	896	926	957	989	1 161	1 362
antagen inflationsnivå -1%	839	862	885	909	933	958	1 096	1 255

J. Övriga upplysningar

Uppmätning av bostadslägenheternas areor är gjorda på ritning.

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 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.

Maison Forte erbjuder sig att svara för kostnaden för Riedels redovisning under 2023 och 2024. Riedels redovisning kan i första hand sköta föreningens redovisning och upprätta årsbokslut samt vara ett stöd till kassör och styrelsen.

Maison Forte Entreprenad AB garanterar via separat entreprenadavtal att garantier enligt ABT06 gäller för föreningen.

Upprättad 2023-08-23

Bostadsrättsföreningen Östersjöklippan

Anders Berg

Anna-Carin Solström

Ann-Kristin Riedel

INTYG

Avseende Bostadsrättsföreningen Östersjöklippan, org.nr. 769640-1319, Nyköping kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad 2023-08-23, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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

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

Stockholm

.....
Jan-Olof Sjöholm

.....
Björn Olofsson

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

Bilaga till granskningsintyg för ekonomisk plan upprättad 2023-08-23 för Bostadsrättsföreningen Östersjöklippan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2023-03-01
Föreningens Stadgar registrerade, 2022-06-07
Fastighetsfakta för Nyköping Koggen 5, 2023-08-21
Fastighetsfakta för Nyköping Koggen GA:1, 2023-08-21
Fastighetsfakta för Nyköping Koggen GA:2, 2023-08-21
Situationsplan
Ritningar
Aktieöverlåtelseavtal, 2022-03-03
Köpebrev, 2022-03-25
Totalentreprenadkontrakt, 2022-01-31
Utlåtande över slutbesiktning, 2023-08-10
Bygglov, 2022-03-11
Slutbesked, 2023-08-18
Offert finansiering, räntor per 2023-08-22
Betaling till föreningens konto, 2023-08-23
Beräkning Taxvärde Flerbostadshus, värdeår 2023
Energiberäkningar
Offert försäkring
Protokoll fastställande av slutlig kostnad, 2023-08-22



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.08.2023 09:45

SENT BY OWNER:

Andreas Besterman · 23.08.2023 14:53

DOCUMENT ID:

BJgwSWtQTh

ENVELOPE ID:

Skz8rWFXah-BJgwSWtQTh

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan BRF Östersjöklippan.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ronny Jan-Olof Sjöholm janolofsjoholm1@gmail.com	Signed Authenticated	23.08.2023 15:01 23.08.2023 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/08/15) IP: 213.115.3.43
Elisabet Ann-Kristin Riedel info@riedels.se	Signed Authenticated	23.08.2023 15:39 23.08.2023 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/25) IP: 85.8.21.140
ANDERS BERG anders57.berg@telia.com	Signed Authenticated	23.08.2023 16:57 23.08.2023 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/28) IP: 158.174.22.60
Anna-Carin Solström annacarin@riedels.se	Signed Authenticated	24.08.2023 06:11 24.08.2023 06:09	Email Low	IP: 194.68.222.239 IP: 194.68.222.239
Björn Erik Olofsson bjorn@vattentornshuset.se	Signed Authenticated	24.08.2023 09:45 24.08.2023 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/01/11) IP: 213.100.204.250

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed