

# Mall Ekonomisk plan

## Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Godnatt,  
Sundby kommun. Org.nr: 769696-0111

### 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

**Signatur:**

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Godnatt, organisations nr: 769696-xxxx, som registrerats hos Bolagsverket den 4 april 2017 har enligt stadgarna, registrerade 2017-xx-xx, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, 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 privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Förvärvet sker genom en så kallad paketering av fastigheten. Anskaffningsvärdet är preliminärt beräknat.

Upplåtelse beräknas ske under november månad 2018 och inflyttning (tillträde) januari månad 2019.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Karlskrona Godnatt 19:37
Adress:	Godnatt befästningstorn
Fastighetens areal:	1 300 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Planbestämmelser:	
Detaljplan:	
Bygglov:	Beviljat bygglov 2018-01-31.
Antal byggnader:	1
Byggnadsår:	Ursprunglig byggnad uppfördes år 1831-1839. Byggnaden raserades 1941. Nybyggnad 2019.
Husets utformning:	På ruinerna av ursprunglig byggnad byggs ett flerfamiljshus om fem våningar.
Antal bostadslägenheter:	24
Antal lokaler:	2

**Signatur:**

Total lägenhetsarea: 1020 kvm.  
Bostadsarea (BOA): 900 kvm  
Lokalarea (LOA): 120 kvm

**Servitut och gemensamhetsanläggningar:**

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Kaj, officialservitut: last.
- 2) Förankringsanordning, officialservitut: förmån.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Karlskrona Godnatt GA:1.

Karlskrona Godnatt GA:1 – gemensamhetsanläggningen består av samtliga för färjedriften mellan Godnatt och Trossö erforderliga anordningar, färjehus, fartyg, båtplatser samt parkering.

Summa registrerade andelstal: 10. Föreningens fastighet äger totalt 1 andel i GA:1.

Karlskrona Godnatt GA:1 förvaltas av Fyrvaktarens Samfällighetsförening, org. nr. 7171-717171.

**Beskrivning av föreningens hus:** [Ange material och utförande]

Källare och vind:

Grundinläggning:

Stomme:

Fasadbehandling:

Yttertak:

Balkong/terrasser:

Fönster:

Portar/dörrar:

**Signatur:**

Kommunikationer:  
(Hiss, trappor och loftgångar):

**Installationer:**

Vatten/avlopp: Fastigheten ansluts till det kommunala nätet.

Uppvärmning: [Ange val av värmeproduktionsanläggning och sätt för värmedistribution].

El: [Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna].

Ventilation: [Ange system för ventilation]

TV/tele/bredband: Fastigheten är ansluten till fibernät.

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

Tvättstuga: 3 tvättmaskiner och 1 torkskåp

Sophantering: Soprum med återvinningskärl i uthus.

**Beskrivning av bostadslägenheter:**

Entréutrymme/hall: Parkett

Kök: Plastmatta, elspis (gjutjärn), kyl/frysenheter, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor

Hygienrum: Keramiska plattor, badkar/duschplats, tvättställ, wc-stol och handdukstork

Vardagsrum: Parkett

Övriga rum: Parkett

**Signatur:**

**Beskrivning av lokaler:**

Lokal 1: Parkett. Målade innerväggar och tak. I övrigt anpassas lokalen efter hyresgästens önskemål.

Lokal 2: Parkett. Målade innerväggar och tak. I övrigt anpassas lokalen efter hyresgästens önskemål.

**Underhållsbehov:**

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

**Försäkringar:**

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

**Signatur:**

## C. Kostnad (utgift) för föreningens fastighetsförvärv

På fastigheten kommer ett flerfamiljshus att uppföras om fem våningar med totalt 24 bostadslägenheter och två lokaler. Bostadslägenheterna upplåts med bostadsrätt och lokalerna med hyresrätt.

För byggnationen har föreningen ingått avtal om totalentreprenad med ByggTrä AB. ByggTrä AB har tecknat en fullgörandeförsäkring som säkerhet för ByggTrä ABs förpliktelser enligt totalentreprenadavtalet. Föreningen är beställare av entreprenaden. Slutbesiktning av hela entreprenaden beräknas att ske från och med september 2018 till december 2018.

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

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Gomorra AB, org. nr 564444-0000, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheten Karlskrona Godnatt 19:37 i Karlskrona kommun. Föreningen har därefter genom en så kallad underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av bolaget till en köpeskilling om xx miljoner kronor. Bolaget kommer därefter avyttras för avveckling.

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 xx miljoner kronor.

<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal<sup>1</sup></b>
Varav:		
Köpeskilling fastighet (äganderätt)		
Ev. Köpeskilling (aktier/andelar)		
Entreprenad		
Stämpelskatt (lagfart och pantbrev m.m.)		
Övrigt		
<b>Summa beräknad (preliminär) anskaffningsutgift</b>		

<sup>1</sup> 1 Kronor per kvm bruttoarea BTA

**Signatur:**

**Finansiering**

Insatser och upplåtelseavgifter

Lån

**Summa finansiering**

**Area upplåten med bostadsrätt**

Bostadsarea

**Summa area upplåten med bostadsrätt**

**Area upplåten med hyresrätt**

Lokalarea/garage

**Totalarea**

**Signatur:**

## D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

### Kapitalkostnad och amortering

#### Finansieringsplan

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats %	Räntekostnad	Amortering
1		3 år	3,00		
2		5 år	3,00		

Räntekostnad, år 1

Amortering, år 1

Likviditets-/räntereserv

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering

Banken har lämnat finansieringsoffert den 4 april 2018 med räntevillkor 3,0 % (1 år) och 3,0 % (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 3,0 %.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % 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 1 % per år av lånen. Detta förutsätter att föreningens övriga kostnader tillåter det.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

**Signatur**



**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****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):

Avskrivningsbelopp:

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

**Signatur:**

## **Driftskostnader**

Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Försäkringar  
Administration  
Ekonomiskförvaltning  
Revision  
Arvode styrelse  
Fastighetsel  
Vatten och avlopp  
Värme och varmvatten  
Sophämtning  
Snöröjning  
Fastighetsskötsel  
Trappstädning  
Hissar  
Bredband/TV  
Gemensamhetsanläggning  
Övrigt/löpande underhåll  
**Summa driftskostnader**

### **Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat**

Särskild årsavgift tas ut om totalt xx kronor/år (xx kronor/månad) för ett gruppabonnemang för TV/bredband/telefoni. För tillval utöver grundutbudet har bostadsrättshavare möjlighet att teckna avtal direkt med leverantör.

### **Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- hushållsel [Ange beräknad kostnad/månad/kvm].
- hemförsäkring [Ange beräknad kostnad/månad/kvm].

**Signatur:**

## **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

mark bostäder

byggnad bostäder

mark lokal

byggnad lokal

### **Summa**

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.

Fastighetsavgift bostäder

Fastighetsskatt lokaler

(Tomträttsavgäld)

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

## **Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Ränteintäkter

Räntekostnader

**Summa beräknade kostnader, utbetalningar och avsättningar år 1,**

## **E. Beräknade löpande intäkter**

Årsavgifter bostäder

Årsavgifter bredband/TV

Hysesintäkter lokaler

Övriga intäkter

**Summa beräknade intäkter**

**Signatur:**

## F. Resultat- och kassaflödesprognos

<b>Resultatprognos</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal<sup>1</sup></b>
Årsavgifter bostäder		
Årsavgifter bredband/TV		
Hysesintäkter lokaler		
Övriga intäkter		
<b>Summa intäkter</b>		
Driftskostnader		
Fastighetsavgift bostäder		
Fastighetskatt lokaler		
Tomträttsavgäld		
Avskrivningar		
<u>Räntekostnader</u>		
<b>Summa kostnader</b>		
<b>Årets resultat</b>		
Avsättning underhållsfond		
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter		
Summa kostnader		
<u>Återföring avskrivningar</u>		
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>		
<u>Amorteringar</u>		
<b>Summa kassaflöde</b>		
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
<u>Bostadsarea</u>		
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>		

1) kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

**Signatur:**

## G. Nyckeltal

Belopp

Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA+LOA)

Belåning per upplåten kvm (BOA+LOA)

Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)

Årsavgift per upplåten kvm (BOA+LOA)

Kassaflöde per kvm total lägenhetsarea

## H. Lägenhetsredovisning

Mätning av lägenheterna har gjorts på ritning. Till samtliga lägenheter hör ett förråd som anvisas av föreningen.

<sup>1</sup> Lgh.bet	<sup>2</sup> Lägenhetsbeskrivning	Area kvm	Bostadsrätt/hyresrätt	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift/hyra
01:1	2 RoK+ M		BR			
01:2	3 RoK+ M		BR			
02:1	1 RoKv		BR			
02:2	2 RoK+B		BR			
03:1	4 RoK+T		BR			
osv						

<sup>1</sup>Lgh.bet. = lägenhetsbeteckning är varje lägenhets identitet i föreningens lägenhetsförteckning.

Lgh.nr.= lägenhetsnummer utgör lägenhetens identitet i Lantmäteriets lägenhetsregister

<sup>2</sup> RoK = rum och kök, RoKv = rum och kokvrå, M = mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B = balkong, T = terrass.

Lokaler	Våning	Area (kvm)	Årshyra <sup>1</sup>
Lokal 1	1		

<sup>1</sup> På årshyran för lokal som är upplåten med villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (för närvarande 25 %). Utöver årshyra tillkommer ersättning för fastighetsskatten som belöper på ifrågakvarande lokal. Fastighetsskatten är beräknad och fastställs när fastighetstaxering har skett.

## Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter läge och kvadratmeter enligt stadgarna.

**Signatur:**

# I. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde (SEK)                    1                    2                    3                    4                    5                    6                    11                    16<sup>1</sup>

## Resultatprognos

Årsavgifter bostäder  
Årsavgifter bredband/TV  
Hyresintäkter/bostad  
Hyresintäkter/lokal  
Övriga intäkter

### Summa intäkter

Driftskostnader  
Reparationer och underhåll  
Tomträttsavgäld  
Fastighetsavgift

Avskrivningar  
Räntor

### Summa kostnader

### Årets resultat

Avsättning underhåll  
Fritt eget kapital (ackumulerat)

# J. Kassaflöde

## Kassaflödesprognos

Summa intäkter  
Summa kostnader  
Återföring avskrivningar  
**Kassaflöde löpande drift**

Amorteringar  
Investeringar

### Summa kassaflöde

**Akkumulerat kassaflöde**  
(exklusive förändringar rörelsekapital)

Avskrivningar + avsättning till underhållsfond

## Prognosförutsättningar

Låneräntor, viktad  
Intäktsräntor, viktad  
Inflation

---

<sup>1</sup> Avser fastighetsavgift för hus med värdeår 2012 och senare

**Signatur:**

## K. Känslighetsanalys I

Löpande penningvärde (SEK)

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16 <sup>2</sup>
<b>1.</b>								
<b>Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos</b>								
Nettokostnader								
Nettoutbetalningar								
Nettokostnader KVM/ÅR								
Nettoutbetalningar KVM/ÅR								
<b>Huvudalternativ med låneränta + 1 procentenhet</b>								
Nettokostnader								
Nettoutbetalningar								
Nettokostnader KVM/ÅR								
Nettoutbetalningar KVM/ÅR								
Ändring av nivå på årsavgift								
<b>Huvudalternativ med inflation + 1 procentenhet</b>								
Nettokostnader								
Nettoutbetalningar								
Nettokostnader KVM/ÅR								
Nettoutbetalningar KVM/ÅR								
Ändring av nivå på årsavgift								

---

<sup>2</sup> Avser fastighetsavgift för hus med värdeår 2012 och senare

Signatur:

Karlskrona den 30 november 2018

Bostadsrättsföreningen Godnatt

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

**Signatur:**



# Mall I

## Intyg Ekonomisk plan

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

.....organisationsnummer .....  
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 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna (avser föreningar med fler än ett hus).

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 bostadsmarknad. 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:

[Ange typ av handling, parter, original eller kopia, undertecknad eller inte, datum]

Ort och datum

Undertecknas av intygsgivare

Namnförtydligande

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

## Mall II

### Intyg Ekonomisk plan

Undertecknad som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen ....., organisationsnummer ....., 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 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna (avser föreningar med fler än ett hus).

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som för mig är kända. 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 bostadsmarknad. Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Följande huvudsakliga omständigheter ligger till grund för min bedömning:

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Ort och datum

Undertecknas av intygsgivare

Namnförtydligande

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring.