

Bostadsrättsföreningen Solkatten i Katthammarsvik

Gotlands kommun

OrgNr 769628-7635

Ekonomisk plan

2021-01-12

A. Allmänna förutsättningar	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	Sid 2-3
C. Kostnader för Föreningens förvärv	Sid 4
D. Finansieringsplan	Sid 5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 5-6
F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter	Sid 6-7
G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll	Sid 8
H. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16	Sid 9
I. Känslighetsanalys och nyckeltal	Sid 10
J. Särskilda förhållanden	Sid 11
Teknisk besiktning	Bilaga
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Bilaga

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Solkatten i Katthammarsvik med säte i Gotlands kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2014-09-19. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har förvärvat fastigheten Östergarn Ganne 1:22 belägen på Gotland 2014-11-26

På fastigheten finns sammansatta bostadsbyggnader i 1- och 2 plan med sammanlagt 32 lägenheter samt omgivande mark med gräsytor, växtlighet och angöringsytor.

Byggnaderna är uppförda 1967 som äldreboende med separata lägenheter. Verksamheten har upphört i samband med att föreningen köpte fastigheten. Bygglov har erhållits 2020-10-19 med anledning av ändrad användning till bostadslägenheter, nybyggnad av sophus och ändring av fasad och tak.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter att Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i april 2021. Inflyttning beräknas påbörjas därefter eller då slutbesked har erhållits från kommunen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för köp av fastigheten Ganne 1:22, belägen i Gotlands kommun genom förvärv av samtliga aktier samt avtal om tilläggsköpeskilling i Katthammarsbro AB. Aktiebolaget har därefter sålt fastigheten till föreningen för bokfört värde (underprisöverlåtelse). Föreningen redovisar fastigheten till, för vid tid-punkten, åsatt värde. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Skatteskulden värderas till c:a 5 300 000 kr. Bokföringsmässigt värderas skulden till 0 kr. Föreningens köp av fastigheten avser preilminär anskaffningskostnad.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader, driftskostnader, avskrivningar etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända uppgifter och underlag och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i SEB. Andelstalen för lägenheterna är beräknade i relation till den totala ytan.

Avsättning för underhåll ingår i anskaffningskostnaden enligt teknisk besiktning utförd 2020-06-25. Något särskilt underhållsbehov utöver de noteringar som har gjorts vid besiktningen under nästkommande 20 år torde inte vara aktuellt.

Insatsgarantiförsäkring har tecknats i GAR-BO Försäkring AB

Fullvärdesförsäkring har tecknas.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Gotlands kommun,

Fastighetsbeteckning:	Areal:
Östergarn Ganne 1:22	8 850 m ²

Fastigheten innehas med äganderätt.

Adress: Ängmansvägen 6
623 69 KATTHAMMARSVIK

FASTIGHETEN OCH BYGGNADENS UTFORMNING

Befintligt bostadshus innehållande 32 lägenheter, vinds- och källarplan med omgivande mark, parkeringsyta, miljörum. Fastigheten är ansluten till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fastighetsel och fiber. Uppvärmning sker med egen pelletspanna.

C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Fastighetsköp	2 100 000
Aktiebolagsköp (Köpeskilling - Eget.kap)	18 650 000
Tilläggsköpeskilling bolagsköp	6 210 000
Reservering för aktuellt underhåll av byggnad	15 065 000
Likviditetsreserv	100 000
Summa beräknad anskaffningskostnad	42 125 000

Taxering

Taxeringsvärde fastighet	13 825 000
varav taxeringsvärde för mark	1 625 000

2021052901593

D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

lån¹	belopp	bindningstid²	kalkylränta	offererad ränta	amortering²	räntekostnad	kapitalkostnad
Lån 1	3 370 000	5 år	3,60%	1,69%	0	121 320	121 320
Lån 2	3 370 000	4 år	3,40%	1,64%	0	114 580	114 580
Lån 3	3 370 000	3 mån	2,00%	1,68%	101 100	67 400	168 500
Summa	10 110 000	(Snittränta	3,00%	1,64 %)	101 100	303 300	404 400

Summa finansiering

Lån	10 110 000
Insatser	32 015 000
Summa insatser, lån mm	42 125 000

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

summa kapitalkostnad år 1 enligt ovan (exkl amortering som redovisas i den ekonomiska prognosen) **303 300**

Beräknade fonderingar, driftskostnader och skatter

Reservering till yttre underhållsfond	97 730
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	513 000
Driftreserv	102 502
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder ³	46 688
summa utgifter och fonderingar	759 920
summa beräknade årliga utgifter	1 063 220

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i 60 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs vid slutfinansiering av fastighetslånen i samband med att projektet färdigställs.

Fastighetslånen antas amorteras med 1% per år.

³ Fastighetsavgiften (2020) beräknas med det lägre beloppet av antingen:

1) 1 459 kronor per bostadslägenhet (takbeloppet)

2) 0,3 procent av 2020 års taxeringsvärde på bostadsbyggnaden och tomtmarken.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten sker enligt K2: regelverk som en rak avskrivning av beräknad anskaffningskostnad för byggnaden exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 11, 16".

Avskrivningsunderlaget är beräknat till 24 860 000 kr

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

2021032901595

Föreningen		<u>summa</u>
Uppvärmning pellets	150 000	
Fastighetsel	20 000	
Kallvatten/Avlopp	40 000	
Hushållsavfall	20 000	
Vinterunderhåll	10 000	
Teknisk skötsel	25 000	
Fastighetsförsäkring	45 000	
Övriga fastighetskostnader	20 000	
Styrelsearvoden	25 000	
Revisionsarvoden	15 000	
Förvaltningsarvode	48 000	
	<u>513 000</u>	513 000
Fastighetsavgift bostäder	46 688	
	<u>46 688</u>	46 688
	summa kostnader	559 688

⁴ Kostnader för hushållsel med 250 - 400 kr, samt kostnader för kabel-tv/internet med c:a 200 kr beroende på anslutning och utbud, tillkommer.

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, efter att fastigheten har tagits i bruk. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter	1 063 220 kr
summa intäkter	1 063 220 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

Antal lägenheter

32

2021032901596

Lgh-nr	Rok	Balkong/ uteplats	BOA, yta i m ²	Andelstal	Insats	Årsavgift	Per månad
11-1001	3	Terrass	60	3,5032	1 140 000	37 247	3 104
11-1002	2	Terrass	40	2,7070	760 000	28 781	2 398
11-1003	2	Terrass	57	3,2484	1 083 000	34 538	2 878
11-1004	2	Terrass	50	3,0255	950 000	32 168	2 681
11-1005	3	Terrass/balkong	84	4,2675	1 596 000	45 373	3 781
11-1006	3	Terrass	61	3,5350	1 159 000	37 585	3 132
11-1007	2	Terrass	50	3,0255	950 000	32 168	2 681
11-1008	2	Terrass	50	3,0255	950 000	32 168	2 681
11-1009	3	Terrass	84	4,2675	1 596 000	45 373	3 781
11-1010	3	Terrass	67	3,7261	1 273 000	39 617	3 301
11-1011	2	Terrass	48	2,9618	912 000	31 490	2 624
11-1012	1	Terrass	48	2,8025	912 000	29 797	2 483
11-1013	2	Terrass	61	3,3758	1 159 000	35 892	2 991
11-1014	3	Terrass	59	3,4713	1 121 000	36 908	3 076
11-1015	2	Terrass	46	2,8981	874 000	30 813	2 568
11-1016	2	Terrass	49	2,9936	931 000	31 829	2 652
11-1017	2	Terrass	49	2,9936	931 000	31 829	2 652
11-1018	2	Terrass	62	3,4076	1 178 000	36 230	3 019
11-1019	2	Terrass	44	2,8344	836 000	30 136	2 511
11-1020	2	Terrass	48	2,9618	912 000	31 490	2 624
11-1021	2	Terrass	46	2,8981	874 000	30 813	2 568
11-1022	2	Terrass	44	2,8344	836 000	30 136	2 511
11-1023	2	Terrass	77	3,8854	1 463 000	41 310	3 443
11-1101	2	Balkong	45	2,8662	855 000	30 474	2 540
11-1102	2	Balkong	40	2,7070	760 000	28 781	2 398
11-1103	2	Balkong	50	3,0255	950 000	32 168	2 681
11-1104	2	Balkong	49	2,9936	931 000	31 829	2 652
11-1105	2	Balkong	43	2,8025	817 000	29 797	2 483
11-1106	2	Balkong	48	2,9618	912 000	31 490	2 624
11-1107	1	Balkong	37	2,4522	703 000	26 072	2 173
11-1108	1	Balkong	40	2,5478	760 000	27 089	2 257
11-1109	2	Balkong	49	2,9936	931 000	31 829	2 652
Differens				0,0002			
summa	32		1 685	100,0000	32 015 000	1 063 220	

Andelstalen är beräknade i relation till ytorna och antal rum

Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m²

G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på 58 kr * 1 685 /m² BOA
Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,50%

AR	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,7652%	97 730	97 730
2	3,7840%	98 219	195 949
3	3,8029%	98 710	294 658
4	3,8219%	99 203	393 862
5	3,8411%	99 699	493 561
6	3,8603%	100 198	593 759
7	3,8796%	100 699	694 458
8	3,8990%	101 202	795 660
9	3,9185%	101 708	897 368
10	3,9380%	102 217	999 585
11	3,9577%	102 728	1 102 313
12	3,9775%	103 242	1 205 555
13	3,9974%	103 758	1 309 312
14	4,0174%	104 277	1 413 589
15	4,0375%	104 798	1 518 387
16	4,0577%	105 322	1 623 709
17	4,0780%	105 849	1 729 557
18	4,0984%	106 378	1 835 935
19	4,1188%	106 910	1 942 845
20	4,1394%	107 444	2 050 289
21	4,1601%	107 981	2 158 270
22	4,1809%	108 521	2 266 792
23	4,2018%	109 064	2 375 856
24	4,2229%	109 609	2 485 465
25	4,2440%	110 157	2 595 622
SUMMA	100,00%	2 595 622	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

H. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16

Bostadsrättsföreningen

Solkatten i Katthammarsv OrgNr 769628-7635

Antagna parametrar:

<u>Kapitalkostnader</u>	<u>År 1 - 3</u>	<u>År 4 - 16</u>	<u>Taxering</u>		<u>Kommunal avgift bostäder^{*)}</u>
Ränta lån (snitt)	3,00%	3,42%	Beräknad taxering bostäder	13 825 000 kr	Kommunal avgift lägenheter i flerbostadshus
Ränta på kassan	0,25%	0,25%	Beräknad taxering lokaler	0 kr	Kommunal avgift småhus
Driftskostnadsutveckling	2,00%	2,00%			8 524 kr
Avgiftshöjning bostäder	2,00%	2,00%	Skattesats lokaler	1 %	*(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)
			Beräknad fastighetskatt lokaler	0 kr	

Likviditetsplan År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalning												
Avgifter	1 063 220	1 084 484	1 106 174	1 128 298	1 150 864	1 173 881	1 197 358	1 221 306	1 245 732	1 270 646	1 296 059	1 430 954
Övriga ränteintäkter	0	498	780	1 095	1 446	1 831	2 217	2 639	3 063	3 525	3 992	6 742
Likviditetsreserv/oförutsett	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	1 163 220	1 084 982	1 106 954	1 129 393	1 152 309	1 175 712	1 199 575	1 223 944	1 248 795	1 274 172	1 300 052	1 437 696
Utbetalning												
Räntekostnad	303 300	300 267	297 234	294 201	291 168	302 542	299 357	310 276	306 940	317 403	313 916	335 147
Drift	513 000	523 260	533 725	544 400	555 288	566 393	577 721	589 276	601 061	613 082	625 344	690 430
Fastighetsavgift lägenheter	46 688	47 622	48 574	49 546	50 537	51 547	52 578	53 630	54 702	55 796	56 912	62 830
Amortering lån	101 100	101 100	101 100	101 100	101 100	101 100	101 100	101 100	101 100	101 100	101 100	101 100
Summa utbetalningar	964 088	972 249	980 633	989 246	998 092	1 021 583	1 030 757	1 054 281	1 063 803	1 087 382	1 097 272	1 189 507
KASSA ACKUMULERAD	199 132	311 865	438 186	578 332	732 550	886 679	1 055 498	1 225 160	1 410 152	1 596 941	1 799 721	2 945 081
KASSAFLÖDE/ÅR	199 132	112 733	126 320	140 147	154 217	154 130	168 818	169 663	184 991	186 789	202 780	248 189
Lån	10 110 000	10 008 900	9 907 800	9 806 700	9 705 600	9 604 500	9 503 400	9 402 300	9 301 200	9 200 100	9 099 000	8 593 500
Avgifter per m2	631	644	656	670	683	697	711	725	739	754	769	849
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	55	56	58	59	60	61	62	64	65	66	73
Avskrivning *)	207 167	207 167	207 167	207 167	207 167	207 167	207 167	207 167	207 167	207 167	207 167	207 167
Årets resultat efter avskrivning	-104 665	-91 552	-78 456	-65 123	-51 549	-52 135	-37 947	-37 606	-22 784	-21 494	-6 015	36 801
Årets reservering till yttre fond	-97 730	-98 219	-98 710	-99 203	-99 699	-100 198	-100 699	-101 202	-101 708	-102 217	-102 728	-105 322
Yttre fond (ackumulerat)	97 730	195 949	294 658	393 862	493 561	593 759	694 458	795 660	897 368	999 585	1 102 313	1 623 709
Balanserat resultat (ackumulerat)	-104 665	-294 435	-471 601	-635 928	-787 176	-939 508	-1 078 154	-1 216 963	-1 341 455	-1 465 166	-1 573 909	-2 001 673

*) Enligt gällande redovisningsregler skall avskrivningar ske enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 120 år vilken inte behöver ha något med den fysiska livslängden att göra då fastigheten skall underhållas löpande. Avskrivningarna kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

I. Känslighetsanalys och nyckeltal

2021032901599

År	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
Årsavgift om:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	1 063 220 (631)	1 084 484 (644)	1 106 174 (656)	1 128 298 (670)	1 150 864 (683)	1 173 881 (697)	1 296 059 (769)	1 430 954 (849)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	1 164 320 (691)	1 184 573 (703)	1 205 252 (715)	1 226 365 (728)	1 247 920 (741)	1 269 926 (754)	1 387 049 (823)	1 516 889 (900)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	1 265 420 (751)	1 284 662 (762)	1 304 330 (774)	1 324 432 (786)	1 344 976 (798)	1 365 971 (811)	1 478 039 (877)	1 602 824 (951)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	962 120 (571)	984 395 (584)	1 007 096 (598)	1 030 231 (611)	1 053 808 (625)	1 077 836 (640)	1 205 069 (715)	1 345 019 (798)
Kalkylens räntenivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	1 068 350 (634)	1 089 717 (647)	1 111 511 (660)	1 133 742 (673)	1 156 416 (686)	1 179 545 (700)	1 302 313 (773)	1 437 858 (853)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	1 073 480 (637)	1 100 182 (653)	1 127 575 (669)	1 155 678 (686)	1 184 510 (703)	1 214 089 (721)	1 373 933 (815)	1 555 746 (923)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	1 078 610 (640)	1 110 750 (659)	1 143 956 (679)	1 178 265 (699)	1 213 717 (720)	1 250 355 (742)	1 452 861 (862)	1 692 124 (1 004)
Nyckeltal (snitt) per m2 BOA år 1								
Anskaffningskostnad	25 000 kr							
Insats	19 000 kr							
Lån	6 000 kr							
Årsavgifter	631 kr							
Drift	304 kr							
Belåningsgrad	24,00 %							
Amortering	60 kr							
Avsättning yttre fond	58 kr							
Avskrivning	123 kr							
Kassaflöde	59 kr							
Enskilda driftkostnader c:a	120 kr							

J. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift utgår med ett fastställt prisbasbelopp enl social-försäkringsbalken. Upplåtelseavgift, kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman).
2. Varje lägenhet utrustas med undermätare för enskild förbrukning av hushållsel. Kall- och varmvattenförbrukning kan komma att debiteras separat. Övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För terrass och balkong i anslutning till lägenheten, se bofaktablad el. motsvarande för storlek och utformning.
5. Efter tillträdet skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av ev. efterarbeten, garantiarbeten eller andra nödvändiga arbeten. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2021-01-12



Henrik Lönn



Ulrika Torsell



Joakim Uebel

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Solkatten i Katthammarsvik, Gotland kommun, med org.nr 769628-7635, 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 32 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 ombyggnation där en statusbesiktning genomförts av en oberoende besiktningsman 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.

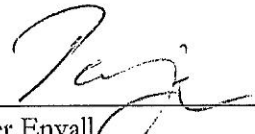
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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 2021-03-12


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. 2021-01-12

Stadgar för Brf Solkatten i Katthammarsvik antagna på föreningsstämma 2021-01-12

Registreringsbevis för Brf Solkatten i Katthammarsvik

Bygglov beviljat på fastigheten Ganne 1:22, Gotland kommun dat. 2020-10-19

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Katthammarsbo AB tecknat mellan Chelonia Fastighetsbyrå AB och Brf Solkatten i Katthammarsvik dat. 2014-11-26

Köpebrev avseende fastigheten Östergarn Ganne 1:22, Gotland kommun dat. 2014-11-26

Avtal om tilläggsköpeskilling avseende förvärvet av samtliga aktier i Katthammarsbo AB dat. 2020-05-25

Offert avseende finansieringen av Brf Solkatten i Katthammarsvik dat. 2021-03-10

Accept av bankoffert dat. 2021-03-10

Teknisk besiktning, utlåtande dat. 2020-06-25, kompletterad med en renoveringsplan dat. 2021-01-12

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Bostadsrättsföreningen
Solkatten i Katthammarsvik

Justering 2023

Bostadsrättsföreningen Solkatten i Katthammarsvik

Ingående parametrar		2023-05-08		
Snittränta på upptagna lån	4,50%	År 1 - 3		
	3,49%	År 4 - 16		
Driftkostnad kr/BRA, år	287			
Intäkt bostäder kr/BOA, år	770			
Intäkt garage kr/månad, plats	0			
Intäkt carport kr/månad, plats	0			
Intäkt p mark kr/månad, plats	0			
Insats kr/m ²	19 000			
Tomträttsavgäld kr/BTA ljus, år	0,00			
Antal lägenheter/hus	32 st			
SUMMA BOA	1 685 m ²			
SUMMA BOA avrundad	1 685 m ²			
Gemyta (trapphus, teknik och vindsfrd)	250 m ²			
SUMMA BRA	1 935 m ²			
SUMMA BRAP	1 935 m ²			
BTA bostäder	2 322 m ²			
BTA ljus	2 022 m ²			
P garage hyra antal	0 st			
P carport hyra antal	0 st			
P mark hyra antal	0 st			
Summa produktionskostnad	44 025 000			
Oförutsett (brf styrelsebeslut)	100 000			
Total brf-kostnad inkl moms	44 125 000 kr			
Insats (enligt lgh.förteckn.)	32 015 000			
Upplåtelseavgift	0			
Försäljning halva garagebyggnaden	0			
Investeringsmoms	0			
Bottenlån (försäljning - insats)	12 110 000			
Total finansiering	44 125 000 kr			
<hr/>				
utgifter år 1				
Räntekostnad	544 950			
Fondering	97 730			
Driftkostnad	555 000			
Fastighetskatt	46 688			
Tomträttsavgäld	0			
Summa utgifter	1 244 368 kr			
<hr/>				
inkomster år 1				
Avgifter bostäder	1 297 431			
Avgifter lokaler	0			
Avgifter garage	0			
Avgifter carport	0			
Avgifter p mark	0			
Summa inkomster	1 297 431 kr			
Operativt överskott /underskott	53 000 kr			

Lägenhetssammanställning						
Antal lägenheter			32			
Lgh-nr	Rok	Balkong/ uteplats	BOA, yta i m ²	Andelstal	Årsavgift	Per månad
11-1001	3	Terrass	60	3,5032	45 452	3 788
11-1002	2	Terrass	40	2,7070	35 121	2 927
11-1003	2	Terrass	57	3,2484	42 146	3 512
11-1004	2	Terrass	50	3,0255	39 254	3 271
11-1005	3	Terrass/balkong	84	4,2675	55 368	4 614
11-1006	3	Terrass	61	3,5350	45 864	3 822
11-1007	2	Terrass	50	3,0255	39 254	3 271
11-1008	2	Terrass	50	3,0255	39 254	3 271
11-1009	3	Terrass	84	4,2675	55 368	4 614
11-1010	3	Terrass	67	3,7261	48 344	4 029
11-1011	2	Terrass	48	2,9618	38 427	3 202
11-1012	1	Terrass	48	2,8025	36 361	3 030
11-1013	2	Terrass	61	3,3758	43 799	3 650
11-1014	3	Terrass	59	3,4713	45 038	3 753
11-1015	2	Terrass	46	2,8981	37 601	3 133
11-1016	2	Terrass	49	2,9936	38 840	3 237
11-1017	2	Terrass	49	2,9936	38 840	3 237
11-1018	2	Terrass	62	3,4076	44 211	3 684
11-1019	2	Terrass	44	2,8344	36 774	3 065
11-1020	2	Terrass	48	2,9618	38 427	3 202
11-1021	2	Terrass	46	2,8981	37 601	3 133
11-1022	2	Terrass	44	2,8344	36 774	3 065
11-1023	2	Terrass	77	3,8854	50 411	4 201
11-1101	2	Balkong	45	2,8662	37 187	3 099
11-1102	2	Balkong	40	2,7070	35 121	2 927
11-1103	2	Balkong	50	3,0255	39 254	3 271
11-1104	2	Balkong	49	2,9936	38 840	3 237
11-1105	2	Balkong	43	2,8025	36 361	3 030
11-1106	2	Balkong	48	2,9618	38 427	3 202
11-1107	1	Balkong	37	2,4522	31 816	2 651
11-1108	1	Balkong	40	2,5478	33 056	2 755
11-1109	2	Balkong	49	2,9936	38 840	3 237
Differens				0,0002		
summa	32		1 685	100,0000	1 297 431	
Andelstalen är beräknade i relation till ytorna och antal rum						
Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m ²						

HL Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16

Bostadsråtsföreningen

Solkatten i Kattthammar, OrgNr 769628-7635

Antagna parametrar:

<u>Kapitalkostnader</u>	År 1 - 3	År 4 - 16	<u>Taxering</u>	<u>Kommunal avgift/bostäder¹</u>
Ränta lån (snitt)	4,50%	3,49%	Beräknad taxering bostäder	Kommunal avgift lägenheter i flerbostadshus
Ränta på kassan	0,25%	0,25%	Beräknad taxering lokaler	Kommunal avgift smidhus
Driftkostnadsutveckling	2,00%	2,00%	Skattensats lokaler	*(Avgifterna justeras drifligen enligt inkomstbostadslöppet)
Avgiftshöjning bostäder	2,00%	2,00%	Beräknad fastighetskatt lokaler	

13 825 000 kr
0 kr
1 %
0 kr

Likviditetsplan År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2039
--------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Inbetalning

Avgifter	1 297 431	1 323 380	1 349 847	1 376 844	1 404 381	1 432 469	1 461 118	1 490 340	1 520 147	1 550 550	1 581 561	1 746 171
Övriga ränteinräkningar	0	324	448	621	991	1 410	1 910	2 489	3 149	3 889	4 711	10 049
Likviditetsreservförutsett	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	1 397 431	1 323 704	1 350 295	1 377 465	1 405 372	1 433 879	1 463 028	1 492 830	1 523 296	1 554 439	1 586 272	1 756 220

Utbetalning

Räntekostnad	544 950	539 501	534 051	469 868	465 024	448 676	432 569	416 705	401 083	385 704	370 566	298 512
Drift	555 000	566 100	577 422	588 970	600 750	612 765	625 020	637 521	650 271	663 276	676 542	746 957
Fastighetsavgift lägenheter	46 688	47 622	48 574	49 546	50 537	51 547	52 578	53 630	54 702	55 796	56 912	62 830
Amortering lån	121 100	121 100	121 100	121 100	121 100	121 100	121 100	121 100	121 100	121 100	121 100	121 100
Summa utbetalningar	1 267 738	1 274 322	1 281 147	1 229 484	1 237 410	1 234 088	1 231 268	1 228 955	1 227 157	1 225 876	1 225 120	1 229 398

KASSA AKKUMULERAD
KASSAFLODE/ÅR

	129 693	179 075	248 222	396 203	564 164	763 955	995 716	1 259 590	1 555 729	1 884 293	2 245 444	4 546 301
	129 693	49 382	69 148	147 981	167 961	199 791	231 760	263 874	296 140	328 563	361 152	526 822

Lån	12 110 000	11 988 900	11 867 800	11 746 700	11 625 600	11 504 500	11 383 400	11 262 300	11 141 200	11 020 100	10 899 000	10 293 500
-----	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Avgifter per m ²	770	785	801	817	833	850	867	884	902	920	939	1 036
Procentuell höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning /månad o lgh (f snitt)	0	68	69	70	72	73	75	76	78	79	81	89

Avskrivning *)

Årets resultat efter avskrivning

	223 833	223 833	223 833	223 833	223 833	223 833	223 833	223 833	223 833	223 833	223 833	223 833
	-170 770	-151 570	-132 295	-53 956	-34 472	-3 140	28 328	59 939	91 698	123 613	155 690	318 766

Årets reservering till yttre fond

Yttre fond (akkumulerat)

	-97 730	-98 219	-98 710	-99 203	-99 699	-100 198	-100 699	-101 202	-101 708	-102 217	-102 728	-103 322
	97 730	195 949	294 658	393 862	493 561	593 759	694 458	795 660	897 368	999 585	1 102 313	1 623 709

Balanserat resultat (akkumulerat)

	-170 770	-420 559	-651 564	-804 724	-938 895	-1 042 232	-1 114 603	-1 155 867	-1 165 877	-1 144 481	-1 091 518	-347 120
--	----------	----------	----------	----------	----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	----------

*) Enligt gällande redovisningsregler skall avskrivningar ske enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 120 år vilken inte behöver ha något med den fysiska livslängden att göra då fastigheten skall underhållas löpande. Avskrivningarna kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet. Beräknat avskrivningsunderlag uppgår till 26 860 000 kr

Nyckeltal/BOA

Lån	7 187kr
Årsavgifter	770kr
Drift	329kr
Belåningsgrad	27,4%
Amortering	72kr
Avsättning yttre fond	58kr
Avskrivning	133kr
Kassaflöde	18kr
Enskilda hushållskostnader c:a	154kr