

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping
(Org.nr. 769637-4839)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Preliminär finansieringsplan	6
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
G. Nyckeltal	12
H. Ekonomisk prognos	13
I. Känslighetsanalys	14
J. Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping, organisationsnr. 769637-4839, som registrerats hos Bolagsverket 2019-04-26, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Föreningen har utökats med ytterligare 38 lägenheter, trapphus E och F, för att tillsammans bilda en större bostadsrättsförening med totalt 111 lägenheter.

Inflyttning sker etappvis. Trapphus A-D har inflyttningar september till november 2023. Trapphus E och F har inflyttningar november 2023 till januari 2024.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid planens upprättande.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2021-10-20. OBOS Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter. OBOS Kärnhem garanterar vidare under de två första åren efter godkänd slutbesiktning de hyresintäkter för lokaler och parkeringsplatser som anges i denna ekonomiska plan.

Föreningen kommer inneha samtliga andelar i ett parkeringsbolag för garaget inom kvarteret. Parkeringsbolaget kommer att ansvara för uthyrning av parkeringsplatser. Driftskostnader och intäkter gällande parkeringsdelen finns beaktade i denna kalkyl.

Fastigheten (tomten) kommer att förvärfvas genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom köp av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Mellan föreningen och OBOS Kärnhem har tecknats avtal om bostadsrättsgaranti, innebärande att OBOS Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom OBOS Kärnhems försorg.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 5 kap 5 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Anstalten 1, Norrköpings kommun
Adress:	Doktor Butlers gata 13 och 15, Blommelundsallén 1 och 3 samt Sysslomansgången 10 och 12
Fastighetsarea:	ca 3308 m ²
Lägenhetsarea:	ca 7310 m ²
Lokalarea:	ca 56 m ²

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

Projektet omfattar 111 lägenheter fördelat på sex huskroppar som är sammanbyggda till två längor. Antalet våningar varierar från fyra till sex våningar med en suterräng samt inredd vind. Under större delen av huskropparna samt innergården finns ett garage med källardel. I källaren finns bl.a. miljö- och cykelrum, undercentral samt några lägenhetsförråd. I suterrängdelen av källaren finns en lokal för uthyrning. Lokalen är avsedd för lättare verksamhet, tex kontor eller enklare service.

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleverans anslutna till fjärrvärme. Samtliga lägenheter är anslutna till gemensamma ventilationsaggregat. Lägenheterna är anslutna till TV/bredband/telefon. Varje lägenhet har individuell mätning av el, kall- och varmvatten.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Innergårdens yta disponeras gemensamt. Gården får gräsytor, planteringsytor, mindre träd, buskar och perenner. Gångar och vistelseytor beläggs med betongplattor eller stenmjöl. En mindre parkeringsgård, uteplatser, cykelparkering och lektytor med bland annat sandlåda och lekskulptur anordnas.

Gemensamma utrymmen

Varje byggnad har ett trapphus med entré både från gata- och gårdssida. Det finns gemensamma utrymmen för cykelparkering, barnvagns- och rullstolsförråd samt miljörum. Teknikutrymmen för ventilation, el och fjärrvärme.

Parkering

Bilparkering sker via förhyrda platser i fastighetens garage. Föreningens parkeringsbolag kommer ansvara för uthyrning av parkeringsplatserna. Cykelparkering finns inomhus i källaren samt utomhus, med och utan tak.

Gemensamhetsanläggning

Ingen gemensamhetsanläggning erfordras inom fastigheten.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus inkl. garage i källarplan

Grundläggning: Betongplatta på mark

Yttertak: Plåt

Yttervägg: Isolerad regelstomme med fasadputs

Mellanbjälklag: Betong

Fönster/fönsterdörr: Trä, invändigt målade, utvändigt täckta med aluminiumplåt

Lägenhetsskiljande väggar: Betong

Rumsskiljande väggar: Gipsskivor på regelstomme

Ventilation: FTX

Hushållsel: Gemensamt abonnemang med individuell mätning

Värmeanläggning: Fjärrvärme

Vatten: Gemensamt abonnemang med individuell mätning

Internet/TV: Kollektiv anslutning via Telia

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Parkett	Målade	Grängat
Kök	Parkett	Målade	Grängat
Bad/WC	Klinker	Kakel	Vitmålat
WC	Klinker	Målade	Vitmålat
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat
Förråd	Parkett	Målade	Vitmålat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	79 165 000
Entreprenadkostnader	252 777 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **331 942 000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom OBOS Kärnhems entreprenadförsäkring eller av OBOS Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 193 000 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 162 000 000 kr.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Investeringslån totalt	105 908 000
------------------------	-------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser	180 468 842
----------	-------------

Upplåtelseavgifter	45 565 158
--------------------	------------

Summa beräknad finansiering **331 942 000**

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 105 908 000 kr. Ränta: 4,5 %

Beräknad kapitalkostnad år 1 **4 765 860**

Delsumma amortering **1 059 000**

Amortering 1 059 000 kr per år

Avsättning till fastighetsunderhåll **330 000**

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 200 000

Arvode styrelse & revisor 100 000

Fastighetsförsäkring 77 000

Löpande underhåll 150 000

Fastighetsskötsel 250 000

Allmän el 300 000

Allmänt vatten 5 000

Uppvärmning, exkl. varmvatten 265 000

Sophantering 140 000

Snöröjning 60 000

Hissdrift och övriga serviceavgifter 176 000

Fastighetsskatt garage 35 000

Delsumma driftskostnader **1 758 000**

Driftsreserv **110 336**

Summa beräknade årliga kostnader **8 023 196**

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 1589 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 237 000 kr. Fastighetsskatt för lokalen debiteras lokalyresgästen och är därför inte upptagen i denna plan.

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: hushållsel, kall- och varmvatten. Årskostnaderna härför beräknas till 12 600 kr/lgh och år för 72 m² (175 kr/m² och år).

Föreningen kommer vara kollektivt ansluten till Telia Triple Play för internet, tv och telefoni. Kostnader för detta tillkommer och beräknas till 2436 kr/lgh och år (203kr/mån).

AVSKRIVNINGAR

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.



F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	7 362 396
Hysesintäkter garage och parkering	604 800
Hysesintäkter lokal	56 000
Summa beräknade årliga intäkter	8 023 196

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Andelstal fördelas utefter lägenhetsarean där lägenhetsarean upp till 60 m² medtages till 100% och överskjutande lägenhetsarea medtages till 60%.

Lägenhet	Typ	Boarea* (m ²)	Andelstal	Insats+ Upplåtelse- avgift (kr)	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift (kr)	Uppskattad driftskostnad /månad (kr)
ETAPP 1									
TRAPPHUS A									
A:1001	3 RoK	77	1,0331%	2 140 000	1 863 856	276 144	76 056	6 338	1 123
A:1002	1 RoK	32	0,4709%	998 000	849 699	148 301	34 668	2 889	467
A:1003	4 RoK	91	1,1567%	2 560 000	2 086 892	473 108	85 164	7 097	1 327
A:1101	3 RoK	76	1,0243%	2 190 000	1 847 968	342 032	75 408	6 284	1 108
A:1102	2 RoK	51	0,7505%	1 530 000	1 354 109	175 891	55 260	4 605	744
A:1103	4 RoK	91	1,1567%	2 660 000	2 086 892	573 108	85 164	7 097	1 327
A:1201	3 RoK	76	1,0243%	2 260 000	1 847 968	412 032	75 408	6 284	1 108
A:1202	2 RoK	51	0,7505%	1 590 000	1 354 109	235 891	55 260	4 605	744
A:1203	4 RoK	91	1,1567%	2 760 000	2 086 892	673 108	85 164	7 097	1 327
A:1301	3 RoK	76	1,0243%	2 330 000	1 847 968	482 032	75 408	6 284	1 108
A:1302	2 RoK	51	0,7505%	1 650 000	1 354 109	295 891	55 260	4 605	744
A:1303	4 RoK	91	1,1567%	2 860 000	2 086 892	773 108	85 164	7 097	1 327
A:1401	2 RoK	67	0,9448%	2 140 000	1 720 501	419 499	69 564	5 797	977
A:1402	2 RoK	66	0,9360%	2 240 000	1 688 725	551 275	68 916	5 743	963
TRAPPHUS B									
B:1001	3 RoK	77	1,0331%	2 140 000	1 863 856	276 144	76 056	6 338	1 123
B:1002	1 RoK	32	0,4709%	998 000	849 699	148 301	34 668	2 889	467
B:1003	3 RoK	77	1,0331%	2 140 000	1 863 856	276 144	76 056	6 338	1 123
B:1101	3 RoK	76	1,0243%	2 190 000	1 847 968	342 032	75 408	6 284	1 108
B:1102	2 RoK	51	0,7505%	1 530 000	1 354 109	175 891	55 260	4 605	744
B:1103	4 RoK	91	1,1567%	2 630 000	2 086 892	543 108	85 164	7 097	1 327
B:1201	3 RoK	76	1,0243%	2 260 000	1 847 968	412 032	75 408	6 284	1 108
B:1202	2 RoK	51	0,7505%	1 590 000	1 354 109	235 891	55 260	4 605	744
B:1203	4 RoK	91	1,1567%	2 730 000	2 086 892	643 108	85 164	7 097	1 327
B:1301	3 RoK	76	1,0243%	2 330 000	1 847 968	482 032	75 408	6 284	1 108
B:1302	2 RoK	51	0,7505%	1 650 000	1 354 109	295 891	55 260	4 605	744
B:1303	4 RoK	91	1,1567%	2 830 000	2 086 892	743 108	85 164	7 097	1 327
B:1401	3 RoK	76	1,0243%	2 400 000	1 847 968	552 032	75 408	6 284	1 108
B:1402	2 RoK	51	0,7505%	1 720 000	1 354 109	365 891	55 260	4 605	744
B:1403	4 RoK	91	1,1567%	2 930 000	2 086 892	843 108	85 164	7 097	1 327
B:1501	3 RoK	75	1,0154%	2 400 000	1 832 080	567 920	74 760	6 230	1 094
B:1502	3 RoK	75	1,0154%	2 400 000	1 832 080	567 920	74 760	6 230	1 094
TRAPPHUS C									
C:1101	3 RoK	73	0,9978%	2 020 000	1 800 183	219 817	73 464	6 122	1 065
C:1102	2 RoK	51	0,7505%	1 480 000	1 354 109	125 891	55 260	4 605	744
C:1103	2 RoK	50	0,7358%	1 480 000	1 327 548	152 452	54 168	4 514	729
C:1104	2 RoK	46	0,6769%	1 430 000	1 221 306	208 694	49 836	4 153	671
C:1201	3 RoK	72	0,9889%	2 080 000	1 784 295	295 705	72 804	6 067	1 050
C:1202	2 RoK	51	0,7505%	1 530 000	1 354 109	175 891	55 260	4 605	744
C:1203	2 RoK	50	0,7358%	1 530 000	1 327 548	202 452	54 168	4 514	729
C:1204	2 RoK	55	0,8094%	1 650 000	1 460 352	189 648	59 592	4 966	802

Lägenhet	Typ	Boarea* (m ²)	Andelstal	Insats+ Upplåtelse- avgift (kr)	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift (kr)	Uppskattad driftskostnad /månad (kr)
C:1301	3 RoK	72	0,9889%	2 150 000	1 784 295	365 705	72 804	6 067	1 050
C:1302	2 RoK	51	0,7505%	1 580 000	1 354 109	225 891	55 260	4 605	744
C:1303	2 RoK	50	0,7358%	1 580 000	1 327 548	252 452	54 168	4 514	729
C:1304	2 RoK	55	0,8094%	1 710 000	1 460 352	249 648	59 592	4 966	802
C:1401	3 RoK	72	0,9889%	2 220 000	1 784 295	435 705	72 804	6 067	1 050
C:1402	2 RoK	51	0,7505%	1 630 000	1 354 109	275 891	55 260	4 605	744
C:1403	2 RoK	50	0,7358%	1 630 000	1 327 548	302 452	54 168	4 514	729
C:1404	2 RoK	55	0,8094%	1 770 000	1 460 352	309 648	59 592	4 966	802
C:1501	3 RoK	72	0,9889%	2 290 000	1 784 295	505 705	72 804	6 067	1 050
C:1502	2 RoK	51	0,7505%	1 700 000	1 354 109	345 891	55 260	4 605	744
C:1503	2 RoK	50	0,7358%	1 700 000	1 327 548	372 452	54 168	4 514	729
C:1504	2 RoK	55	0,8094%	1 840 000	1 460 352	379 648	59 592	4 966	802
C:1601	2 RoK	66	0,9360%	2 150 000	1 688 725	461 275	68 916	5 743	963
C:1602	3 RoK	74	1,0066%	2 450 000	1 816 071	633 929	74 112	6 176	1 079
TRAPPHUS D									
D:1101	3 RoK	77	1,0331%	2 170 000	1 863 856	306 144	76 056	6 338	1 123
D:1102	1 RoK	32	0,4709%	998 000	849 699	148 301	34 668	2 889	467
D:1103	4 RoK	91	1,1567%	2 530 000	2 086 892	443 108	85 164	7 097	1 327
D:1201	3 RoK	77	1,0331%	2 240 000	1 863 856	376 144	76 056	6 338	1 123
D:1202	2 RoK	51	0,7505%	1 530 000	1 354 109	175 891	55 260	4 605	744
D:1203	4 RoK	91	1,1567%	2 630 000	2 086 892	543 108	85 164	7 097	1 327
D:1301	3 RoK	77	1,0331%	2 310 000	1 863 856	446 144	76 056	6 338	1 123
D:1302	2 RoK	51	0,7505%	1 590 000	1 354 109	235 891	55 260	4 605	744
D:1303	4 RoK	91	1,1567%	2 730 000	2 086 892	643 108	85 164	7 097	1 327
D:1401	3 RoK	77	1,0331%	2 380 000	1 863 856	516 144	76 056	6 338	1 123
D:1402	2 RoK	51	0,7505%	1 650 000	1 354 109	295 891	55 260	4 605	744
D:1403	4 RoK	91	1,1567%	2 830 000	2 086 892	743 108	85 164	7 097	1 327
D:1501	3 RoK	77	1,0331%	2 450 000	1 863 856	586 144	76 056	6 338	1 123
D:1502	2 RoK	51	0,7505%	1 710 000	1 354 109	355 891	55 260	4 605	744
D:1503	4 RoK	91	1,1567%	2 930 000	2 086 892	843 108	85 164	7 097	1 327
D:1601	3 RoK	76	1,0243%	2 520 000	1 847 968	672 032	75 408	6 284	1 108
D:1602	2 RoK	51	0,7505%	1 810 000	1 354 109	455 891	55 260	4 605	744
D:1603	4 RoK	91	1,1567%	3 078 000	2 086 892	991 108	85 164	7 097	1 327
D:1701	3 RoK	70	0,9713%	2 640 000	1 752 398	887 602	71 508	5 959	1 021
D:1702	3 RoK	75	1,0154%	2 500 000	1 832 080	667 920	74 760	6 230	1 094
ETAPP 2									
TRAPPHUS E									
E:1001	3 RoK	77	1,0331%	1 940 000	1 863 856	76 144	76 056	6 338	1 123
E:1002	1 RoK	32	0,4709%	1 048 000	849 699	198 301	34 668	2 889	467
E:1003	3 RoK	77	1,0331%	1 990 000	1 863 856	126 144	76 056	6 338	1 123
E:1101	3 RoK	76	1,0243%	2 040 000	1 847 968	192 032	75 408	6 284	1 108
E:1102	1 RoK	32	0,4709%	1 078 000	849 699	228 301	34 668	2 889	467
E:1103	1 RoK	32	0,4709%	998 000	849 699	148 301	34 668	2 889	467
E:1104	3 RoK	76	1,0243%	2 090 000	1 847 968	242 032	75 408	6 284	1 108
E:1201	3 RoK	76	1,0243%	2 110 000	1 847 968	262 032	75 408	6 284	1 108
E:1202	1 RoK	32	0,4709%	1 108 000	849 699	258 301	34 668	2 889	467
E:1203	1 RoK	32	0,4709%	1 028 000	849 699	178 301	34 668	2 889	467
E:1204	3 RoK	76	1,0243%	2 160 000	1 847 968	312 032	75 408	6 284	1 108
E:1301	3 RoK	76	1,0243%	2 180 000	1 847 968	332 032	75 408	6 284	1 108
E:1302	1 RoK	32	0,4709%	1 148 000	849 699	298 301	34 668	2 889	467
E:1303	1 RoK	32	0,4709%	1 068 000	849 699	218 301	34 668	2 889	467
E:1304	3 RoK	76	1,0243%	2 230 000	1 847 968	382 032	75 408	6 284	1 108
E:1401	3 RoK	76	1,0243%	2 250 000	1 847 968	402 032	75 408	6 284	1 108
E:1402	1 RoK	32	0,4709%	1 198 000	849 699	348 301	34 668	2 889	467
E:1403	1 RoK	32	0,4709%	1 180 000	849 699	330 301	34 668	2 889	467
E:1404	3 RoK	76	1,0243%	2 300 000	1 847 968	452 032	75 408	6 284	1 108
E:1501	3 RoK	75	1,0154%	2 400 000	1 847 968	552 032	74 760	6 230	1 094
E:1502	3 RoK	74	1,0066%	2 650 000	1 816 071	833 929	74 112	6 176	1 079
TRAPPHUS F									
F:1001	3 RoK	77	1,0331%	2 340 000	1 863 856	476 144	76 056	6 338	1 123
F:1002	1 RoK	32	0,4709%	1 048 000	849 699	198 301	34 668	2 889	467
F:1003	4 RoK	91	1,1567%	2 430 000	2 086 892	343 108	85 164	7 097	1 327
F:1101	3 RoK	76	1,0243%	2 440 000	1 847 968	592 032	75 408	6 284	1 108
F:1102	2 RoK	51	0,7505%	1 600 000	1 354 109	245 891	55 260	4 605	744
F:1103	4 RoK	91	1,1567%	2 580 000	2 086 892	493 108	85 164	7 097	1 327
F:1201	3 RoK	76	1,0243%	2 510 000	1 847 968	662 032	75 408	6 284	1 108
F:1202	2 RoK	51	0,7505%	1 650 000	1 354 109	295 891	55 260	4 605	744



Lägenhet	Typ	Boarea* (m ²)	Andelstal	Insats+ Upplåtelse- avgift (kr)	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift (kr)	Uppskattad driftskostnad /månad (kr)
F:1203	4 RoK	91	1,1567%	2 680 000	2 086 892	593 108	85 164	7 097	1 327
F:1301	3 RoK	76	1,0243%	2 580 000	1 847 968	732 032	75 408	6 284	1 108
F:1302	2 RoK	51	0,7505%	1 710 000	1 354 109	355 891	55 260	4 605	744
F:1303	4 RoK	91	1,1567%	2 780 000	2 086 892	693 108	85 164	7 097	1 327
F:1401	3 RoK	76	1,0243%	2 650 000	1 847 968	802 032	75 408	6 284	1 108
F:1402	2 RoK	51	0,7505%	1 780 000	1 354 109	425 891	55 260	4 605	744
F:1403	4 RoK	91	1,1567%	2 880 000	2 086 892	793 108	85 164	7 097	1 327
F:1501	2 RoK	65	0,9271%	2 440 000	1 688 725	751 275	68 256	5 688	948
F:1502	2 RoK	68	0,9536%	2 140 000	1 720 501	419 499	70 212	5 851	992
<i>Justering</i>			-0,0001%						
		7310	100%	226 034 000	180 468 842	45 565 158	7 362 396	613 533	

* Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	45 409 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	14 488 kr/kvm
Insats/upplåtelseavgift per kvm	30 921 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	1 007 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	256 kr/kvm
Avsättning till underhåll per kvm	45 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

* Exkl. avsättning till underhåll.



H. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	8 023	8 020	8 017	8 015	8 014	8 014	8 028	8 306
Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	5 825	5 777	5 730	5 682	5 634	5 587	5 348	5 110
Räntor	4 766	4 718	4 671	4 623	4 575	4 528	4 289	4 051
Amorteringar	1 059	1 059	1 059	1 059	1 059	1 059	1 059	1 059
<i>Driftkostnader*</i>	1 573	1 604	1 637	1 669	1 703	1 737	1 917	2 117
<i>Underhållskostnader</i>	480	490	499	509	520	530	585	646
Löpande underhåll*	150	153	156	159	162	166	183	202
Avsättning för underhåll*	330	337	343	350	357	364	402	444
<i>Övriga kostnader</i>	145	148	151	154	157	160	177	432
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	237
Fastighetsskatt garage ****	35	36	36	37	38	39	43	47
Övriga oförutsedda kostnader*	110	113	115	117	119	122	134	148
Summa intäkter	8 023	8 184	8 347	8 514	8 685	8 858	9 780	10 798
Årsavgifter*	7 362	7 510	7 660	7 813	7 969	8 129	8 975	9 909
D:o kronor per m ²	1 007	1 027	1 048	1 069	1 090	1 112	1 228	1 356
Hysesintäkter*	661	674	687	701	715	730	806	889
Avskrivningar	2 106	2 106	2 106	2 106	2 106	2 106	2 106	2 106
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-1 047	-883	-716	-548	-376	-202	706	1 446
Likviditet vid årets utgång***	330	501	674	850	1 028	1 209	2 155	2 937
Ackumulerad likviditet	330	831	1 505	2 354	3 382	4 591	13 445	27 009

(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)

Ränteantagande %	4,5
Inflationsantagande %	2,0
Lägenhetsyta m ²	7 310
Investeringslån kkr	105 908
Antal lägenheter	111

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

** Under de första 15 åren betalas ingen fastighetsavgift.

***Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

****Fastighetsskatt för garage gäller från år 1.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m²

(exkl. kall- och varmvatten, hushållsel och tjänster för internet, tv och telefoni)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	1 007	1 027	1 048	1 069	1 090	1 112	1 228	1 356
2. Dagens räntenivå + 1 %	1 152	1 175	1 199	1 223	1 247	1 272	1 404	1 551
3. Dagens räntenivå + 2 %	1 297	1 323	1 349	1 376	1 404	1 432	1 581	1 745
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 442	1 471	1 500	1 530	1 561	1 592	1 758	1 940
5. Dagens räntenivå - 1 %	862	880	897	915	933	952	1 051	1 161
6. Dagens räntenivå - 2 %	717	732	746	761	777	792	875	966
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	1 007	1 037	1 069	1 101	1 134	1 168	1 354	1 569
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	1 007	1 047	1 089	1 133	1 178	1 225	1 491	1 814
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	1 007	1 017	1 027	1 038	1 048	1 059	1 113	1 169
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	1 007	1 007	1 007	1 007	1 007	1 007	1 007	1 007
Ränteantagande %	4,5							
Inflationsantagande %	2,0							

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för hushållsel, kall och varmvatten samt tjänster för internet, tv och telefoni ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö 2023-06-13

Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping



Anna Winther-Hansen



Sten Ove Angmo



Jonas Fransson

Verification

Transaction 09222115557494815844





Document

<p>Ekonomisk plan 1.14 Sandbyhofs Gård 230613.2 Main document 15 pages <i>Initiated on 2023-06-15 09:33:40 CEST (+0200) by Linnéa Solman (LS)</i> <i>Finalised on 2023-06-19 16:07:31 CEST (+0200)</i></p>	<p>Intyg Attachment 1 2 pages Merged with the main document <i>Attached by Jan Åglöv (JÅ)</i></p>
<p>Intyg Attachment 2 2 pages Merged with the main document <i>Attached by Kristina Ehrner-Vilhelmsson (KE)</i></p>	

Initiator

<p>Linnéa Solman (LS) Obos Kärnhem linnea.solman@oboskarnhem.se</p>
--

Signing parties

<p>Jonas Fransson (JF) <i>Identified by Swedish BankID as "John Peter Jonas Fransson"</i> Brf Styrelse jonas.fransson@oboskarnhem.se +46702437577</p>  <hr/>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "John Peter Jonas Fransson"</i> <i>Signed 2023-06-15 10:30:27 CEST (+0200)</i></p>	<p>Sten Ove Angmo (SOA) <i>Identified by Swedish BankID as "STEN OVE ANGMO"</i> Brf Styrelse sten-ove@farbo-fast.se +46702801054</p>  <hr/>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "STEN OVE ANGMO"</i> <i>Signed 2023-06-15 10:57:31 CEST (+0200)</i></p>
<p>Anna Winther-Hansen (AW) <i>Identified by Swedish BankID as "ANNA WINTHER-HANSEN"</i> Brf Ordförande</p>	<p>Jan Åglöv (JÅ) <i>Identified by Swedish BankID as "JAN ROLAND ÅGLÖV"</i> Intygsgivare jan@aglov.se</p>



Verification

Transaction 09222115557494815844

awh@filab.se
+46708405355



*The name returned by Swedish BankID was "ANNA
WINTHER-HANSEN"
Signed 2023-06-15 10:30:12 CEST (+0200)*

+46702127350



*The name returned by Swedish BankID was "JAN
ROLAND ÅGLÖV"
Signed 2023-06-19 11:21:39 CEST (+0200)*

Kristina Ehrner-Vilhelmsson (KE)

*Identified by Swedish BankID as "KRISTINA EHRNER
VILHELMSSON"*
Intygsgivare
kristina@ehrner.com
+46709513722



*The name returned by Swedish BankID was "KRISTINA
EHRNER VILHELMSSON"
Signed 2023-06-19 16:07:31 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping, org.nr. 769637-4839, digitalt signerad 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230613
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 190426
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 190426
Kostnadskalkyl, 211007
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 230615
Taxeringsvärdeberäkning, 230608
Aktieöverlåtelseavtal, 211231
Köpebrev, 220215
Entreprenadkontrakt med Förtydligande, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 211020, 230404
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 210610
Bygglov, Norrköpings Kommun, 210311
Ritningar, 201216
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, 230616
Garanti osålda lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 211020
Hyresgaranti lokaler och parkeringsplatser, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 230615
Utlåtande kontrollansvarig, WSP Sverige AB, Pehr-Åke Johansson, 230619 Christer Kallin, 230216
Värdeutlåtande lgh, SkandiaMäklarna Norrköping, Jens Jörheden, 230613
Försäkringsoffert, Howden, 230531
Offert Ekonomisk Förvaltning, Delagott AB, 230326
Offert Ekonomisk förvaltning parkeringsgarage, Delagott AB, 230414
Offert Teknisk Förvaltning, Delagott AB, 230326
Ränteoffert, Swedbank, 230602
Ränteoffert OBOS-banken, 230529
Styrelseprotokoll, 230612

Ort och datum enligt digital signering

Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping, org.nr. 769637-4839, digitalt signerad 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230613
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 190426
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 190426
Kostnadskalkyl, 211007
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 230615
Taxeringsvärdeberäkning, 230608
Aktieöverlåtelseavtal, 211231
Köpebrev, 220215
Entreprenadkontrakt med Förtydligande, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 211020, 230404
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 210610
Bygglov, Norrköpings Kommun, 210311
Ritningar, 201216
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, 230616
Garanti osålda lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 211020
Hyresgaranti lokaler och parkeringsplatser, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 230615
Utlåtande kontrollansvarig, WSP Sverige AB, Pehr-Åke Johansson, 230619 Christer Kallin, 230216
Värdeutlåtande lgh, SkandiaMäklarna Norrköping, Jens Jörheden, 230613
Försäkringsoffert, Howden, 230531
Offert Ekonomisk Förvaltning, Delagott AB, 230326
Offert Ekonomisk förvaltning parkeringsgarage, Delagott AB, 230414
Offert Teknisk Förvaltning, Delagott AB, 230326
Ränteoffert, Swedbank, 230602
Ränteoffert OBOS-banken, 230529
Styrelseprotokoll, 230612

Ort och datum enligt digital signering

Jur kand
Kristina Ehrner Vilhelmsson
Myggvägen 3
135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

