

Ekonomisk plan
för
Bostadsrättsföreningen
Trädgårdsrosens Lycka

Helsingborgs kommun



Organisationsnummer: 769617-6838

Ovanstående bild är en illustration som kan avvika från avtalat utförande.

Ekonomisk plan
Brf Trädgårdsrosens Lycka
Helsingborgs kommun

Organisationsnummer: 769617-6838

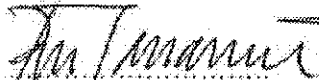
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Kostnader för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
Tabell: redovisning av andelstal, insatser
upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc.
- F. Ekonomisk prognos
- G. Känslighetsanalys
- H. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Götene 2017-08-26

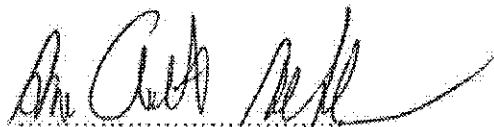
Bostadsrättsföreningen



Roger Johansson



Ove Molin



Ann-Charlott Alfredsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsrosens Lycka som registrerats hos Bolagsverket med sitt nuvarande namn 2017-04-13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra sex byggnader med totalt 30 bostadsrätter mellan två och fyra rum., 54 - 96 kvm. Till varje lägenhet finns ett förråd och parkeringar finns att tillgå. I föreningen finns 10 carportsplatser, 21 p-platser samt fem handikapp parkeringar.

Förhandsavtal börjar att tecknas under september 2017.

Upplåtelseavtal beräknas skrivas med början kvartal ett 2019 med beräknad inflyttning under kvartal två 2019.

I den ekonomiska planen redovisas beräkningar för föreningens årliga kapitalutgifter och utgifter för drift som grundar sig på förhållanden som gällde augusti 2017. Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens framtida finansiering.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Götenehus AB. enligt entreprenadkontrakt undertecknat 2017-08-25

Nybyggnadsförsäkring lämnas av GAR-BO Försäkrings AB.

Säkerhet för insatser enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen lämnas av GAR-BO Försäkrings AB.

Föreningen avser att ta in förskott av köparna med totalt 3 mkr och tecknar säkerhet för detta hos Gar-Bo Försäkrings AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning: Apotekarrosen 1
Helsingborgs kommun

Adress: Saknas

Tomtens area: 5 734 m²

Bruksarea i bostäderna, BOA 2 127 m²

Byggnadernas utformning: Sex byggnader varav:
6 st 2 r.o.k
14 st 3 r.o.k
10 st 4 r.o.k

Byggnadernas utformning

Projektet avser nybyggnad av 30 lägenheter i Helsingborgs kommun. Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Lägenheterna grundläggs på platta på mark. Hela stommen är uppbyggd av trä. Ytterväggarna isoleras med mineralull, och har ventilerad fasad av träpanel och puts. Taken är belagda med papp på bostadslägenheterna och sedumtak på övriga byggnader.

Uppvärmning sker med fjärrvärme, vattenburen golvvärme på bottenplan, radiatorer i övriga plan. Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning

Föreningen har gemensam vattenmätare och debiterar bostadsrätterna efter förbrukning. Bostadsrätterna har separat mätning av el. Gemensamma miljöhus finns på området, även en lekplats finns i föreningen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning: Platta på mark med underliggande isolering.
Stomme: Isolerad trästomme med ventilerad fasad av puts med inslag av trä.
Bärande innerväggar: Väggar med gips och spånskiva.
Innerväggar: Innerväggar av gips och träreglar. Spånskiva vid våtrum.
Yttertak: Papptak på bostadslägenheterna, sedumtak på övriga byggnader.
Fönster: Träfönster med trippel isolerglas.
Fönsterbänkar: Kalksten.
TV/telefon/bredband: Förberett med bredbandscentral och stjärnät.
Uppvärmningssystem: Uppvärmning sker med fjärrvärme. Fjärrvärmecentral placeras i undercentral på gården. Vattenburen golvvärme på bottenplan, radiatorer i övriga plan.
Ventilation: Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning.
Markarbeten: Gräsyta: Gräsfrö Weibulls, bef multhaltig jord 100 mm
Trädäck på uteplats, gräsyta på gångar.

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entre	Klinkers	Målat	Gipsplank vit	
Hall	Ekparkett	Målat	Gipsplank vit	
Vardagsrum/matplats	Ekparkett	Målat	Gipsplank vit	
Kök	Ekparkett	Målat	Gipsplank vit	Induktionshäll, Inbyggnadsugn, frysskåp kylskåp, köksfläkt, micro diskmaskin, kökssnickerier.
Sovrum	Ekparkett	Målat	Gipsplank vit	Garderober, radiatorer.
Klädkammare	Ekparkett	Målat	Gipsplank vit	Hyllor och skåp
WC	Klinkers	Målad väv	Gipsplank vit	Tvättställ, WC-stol, badrumsskåp med eluttag och belysning
WC/dusch/tvätt	Klinkers	Kakel	Gipsplank vit	Badrumsskåp med belysning och eluttag, duscharmatur, kommod med tvättställ, handukstork tvättmaskin, torktumlare.
Utomhusförråd (till varje lägenhet)	Betong obeh.	Nätväggar	Synlig under- sida av yttertak	Eluttag, belysning.

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Totalentreprenad från Götenehus AB	54 432 000
Köpekontrakt avseende mark från Vasatorp AB	17 900 000
Likviditetsreserv	100 000
SUMMA	72 432 000

Fastigheten är brandförsäkrad hos Länsförsäkringar och brandförsäkringsvärdet är beräknat till fullvärde.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas till 26 628 000 kr.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kostnader.

Avskrivning 1 % av byggkostnaden (54 432 000:-)

Amortering med 1% per år i rak amortering.

Lån	Belopp kr	Bind- ningstid	Ränta %	Ränte- kostnad kr	Amorte- ring kr	Kapital- utgift kr
Lån 1	12 000 000	2 år	2,00%	240 000	120 000	360 000
Lån 2	9 000 000	3 år	2,40%	216 000	90 000	306 000
Lån 3	4 372 000	5 år	2,60%	113 672	43 720	157 392
Summa lån	25 372 000			569 672	253 720	823 392
Insatser	47 060 000					
Summa finansiering	72 432 000					
Belåningsgrad %:	35,0					
Snittränta %:	2,24			Summa kapitalutgifter kr		823 392

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet.

Driftskostnader (inkl. moms i förekommande fall)

Administration		2 000
Revisionsarvode		13 000
Styrelsearvode		10 000
Försäkringar		20 000
Fastighetsförvaltning, ekonomisk		40 000
Fastighetsförvaltning - fastighetsskötsel, teknisk		176 000
Utebelysning		10 000
Uppvärmning		150 000
Vattenavgifter	Debiteras bostadsrättsinnehavaren	97 800
Sophämtning		40 000
Kabel-TV, bredband	Åvilar bostadsrättsinnehavaren	
	Summa	558 800

Föreningens driftskostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge i augusti 2017.

Varje bostadsrättsinnehavare:

- Har egen undermätare avseende förbrukning av vatten. Förbrukningen läses av bostadsrättsföreningen och debiteras därifrån.
- Har eget abonnemang avseende hushållsel, data, tele och TV. Fiber är indragen till varje bostadsrätt.

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar, (50 kr per kvm bostadsyta)	106 350
--	---------

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift (Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år från fastställt värdeår)	0
---	---

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavare på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Det gäller även egen brukslott utomhus.

Summa utgifter och avsättningar	1 488 542
---------------------------------	-----------

E. 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 bostadsrätternas insatser. Insatserna avser att motsvara bostadsrättens relativa bruksvärde. Vid beräkning härav har, förutom ytinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning.

Årsavgifter			1 348 750
Debitering av vattenförbrukning			97 800
Avgift carportar	10 stycken	350 kr/plats och månad	42 000
Summa beräknade årliga intäkter		kronor	1 488 550
Bokföringsmässigt resultat		kronor	-290 592
Kassaflöde		kronor	106 358

Nyckeltal: Kronor per kvadratmeter bostadsyta (BOA)

Anskaffningskostnad	34 054
Insats	22 125
Belåning (slutfinansiering)	11 929,00
Årsavgift i snitt	634
Föreningens driftkostnad	263
Bostadsrättsinnehavarens beräknade drift, ca:	194

I följande tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter, upplåtelseavgifter, etc.

Tabell

Lgh nr	Lgh area	Lägenhets- beskrivning antal rok	Uteplats Balkong	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr	Månadsavgift Kr	Preliminär avgift vatten/aviopp Kr/mån
1	68	3 r.o.k	U	3,234	1 650 000	43619	3 635	272
2	68	3 r.o.k	U	3,234	1 575 000	43619	3 635	272
3	53,6	2 r.o.k	U	2,663	1 295 000	35917	2 993	272
4	68	3 r.o.k	U	3,234	1 575 000	43619	3 635	272
5	68	3 r.o.k	U	3,234	1 650 000	43619	3 635	272
6	68	3 r.o.k	B	3,234	1 455 000	43619	3 635	272
7	68	3 r.o.k	B	3,234	1 455 000	43619	3 635	272
8	53,6	2 r.o.k	B	2,663	1 195 000	35917	2 993	272
9	68	3 r.o.k	B	3,234	1 455 000	43619	3 635	272
10	68	3 r.o.k	B	3,234	1 455 000	43619	3 635	272
11	68	3 r.o.k	U	3,234	1 575 000	43619	3 635	272
12	82,4	4 r.o.k	U	3,750	1 845 000	50578	4 215	272
13	68	3 r.o.k	B	3,234	1 455 000	43619	3 635	272
14	82,4	4 r.o.k	B	3,750	1 685 000	50578	4 215	272
15	82,4	4 r.o.k	U	3,750	1 845 000	50578	4 215	272
16	68	3 r.o.k	U	3,234	1 575 000	43619	3 635	272
17	82,4	4 r.o.k	B	3,750	1 685 000	50578	4 215	272
18	68	3 r.o.k	B	3,234	1 455 000	43619	3 635	272
19	82,4	4 r.o.k	U	3,750	1 845 000	50578	4 215	272
20	82,4	4 r.o.k	U	3,750	1 845 000	50578	4 215	272
21	82,4	4 r.o.k	B	3,750	1 695 000	50578	4 215	272
22	82,4	4 r.o.k	B	3,750	1 695 000	50578	4 215	272
23	68	3 r.o.k	U	3,234	1 575 000	43619	3 635	272
24	54,4	2 r.o.k	U	2,700	1 295 000	36416	3 035	272
25	68	3 r.o.k	B	3,234	1 455 000	43619	3 635	272
26	54,4	2 r.o.k	B	2,700	1 195 000	36416	3 035	272
27	54,4	2 r.o.k	U	2,700	1 295 000	36416	3 035	272
28	54,4	2 r.o.k	U	2,700	1 295 000	36416	3 035	272
29	95,7	4 r.o.k	B	4,300	1 995 000	57996	4 833	272
30	95,7	4 r.o.k	B	4,300	1 995 000	57996	4 833	272
				-0,002		-27		120

S:a: 2 127 47 060 000 1 348 750 97 800
Per lgh: 3 264

Kostnad för bostadsrättsinnehavarens: TV-bredband, tele, vatten och hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Vattensavgiften redovisas som preliminär beräkning i tabellen ovan.

Kostnaden för kall- och varmvatten är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Preliminär avgift för vattenförbrukning debiteras av föreningen och avräknas därefter efter verklig förbrukning.

Kostnaden för eventuell carportsplats ingår inte i årsavgiften.

Kostnaden varierar för olika hushåll beroende på antalet boende och även efter olika konsumtionsmönster.

Bredband 100 Mbit och TV	5 580 kr/år	465 kr/mån
Beräknad kostnad el: 5 000 kwh * 98,5 öre	4 920 kr/år	410 kr/mån
Summa:	10 500 kr/år	875 kr/mån

F. EKONOMISK PROGNOSS (tusental kronor)

1) Likviditetsprognos

Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 349	1 376	1 403	1 431	1 460	1 489	1 644
Vattenavgifter	98	100	102	104	106	108	110
Carportplatser	42	42	42	42	42	42	42
Summa inbetalningar:	1 489	1 517	1 547	1 577	1 608	1 639	1 796
Utbetalningar							
Låneräntor	570	564	558	553	547	541	513
Amortering	254	254	254	254	254	254	254
Driftskostnad	461	470	480	489	499	509	562
Kostnad för vatten	98	100	102	104	106	108	119
Summa utbetalningar:	1 382	1 388	1 393	1 399	1 405	1 412	1 448
Årets nettoöverskott:	106	130	154	178	202	227	349
Ingående balans:	100						
Kassa behållning:	206	336	490	668	870	1 097	1 446
Avsättning till underhållsfond:	106	108	111	113	115	117	130

2) Resultatprognos

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 349	1 376	1 403	1 431	1 460	1 489	1 644
Carportplatser	42	42	42	42	42	42	42
Vattenavgifter	98	100	102	104	106	108	119
Kostnader							
Räntor	570	564	558	553	547	541	513
Driftskostnader	559	570	581	593	605	617	681
Avs. underhållsfond	106	108	111	113	115	117	130
Avskrivning byggnader	544	544	544	544	544	544	544
Bokföringsmässigt resultat:	-291	-269	-248	-226	-203	-181	-63

Förklaringar:

Låneräntor: Snitträntan på föreningens lån under prognostiden är: 2,24%

Amortering: Föreningen har rak amortering på föreningens lån med 1%. Amorteringen är endast intressant för kassaflödet.

Avsättning: Avsättningen till underhållsfond har beräknats öka med inflationstakten 2% per år. Minsta avsättning enligt stadgarna är 30:-/kvm, finns utrymme kan större avsättningar göras. Idag görs avsättning med 50:-/kvm.

Driftskostnad och årsavgift beräknas öka med 2% per år vilket är Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

I likviditetsprognosen förutsätts att underhållsfonden inte kommer att användas under prognostiden.

Enligt dagens redovisningsregler måste avskrivningar ske enligt rak plan. Detta innebär att avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott. Detta påverkar inte föreningens kassabehållning.

Avskrivningar har beräknats på entreprenadkostnaden exklusive kostnaden för föreningens markförvärv. Den beräknande avskrivningstiden är 100 år.

Det är styrelsens ansvar att bedöma att nivån på avskrivningar och avsättningen till framtida underhåll görs på ett sådant sätt att föreningen på sikt är ekonomisk hållbar.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognosen: 2,24%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen: 2%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

ÅR	1% enhet lägre ränta	Årsavgift prognos	1% enhet högre ränta	1% enhet lägre inflation	Årsavgift prognos	1% enhet högre inflation
1	515	634	753	631	634	637
2	529	647	765	641	647	652
3	543	660	777	652	660	668
4	557	673	789	662	673	684
5	572	686	801	672	686	701
6	587	700	813	683	700	718
11	666	773	880	737	773	809

Exempel:

Ändring av avgiften för en lägenhet på 68 kvm vid:

Räntökning med 1% tillkommer: 8 092 kr/år + 674 kronor/månad.

Ränteminskning med 1% avgår: 8 092 kr/år - 674 kronor/månad.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Trädgårdsrosens Lycka med org.nr 769617-6838, 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 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 30 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.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2017-08-26

Stadgar för Brf Trädgårdsrosens Lycka registrerade 2017-04-13

Bygglov för 30 lgh på fastigheten Apotekarrosen 1 beviljat 2017-07-11

Registreringsbevis för Brf Trädgårdsrosens Lycka

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Götenehus AB och Trädgårdsrosens Lycka dat. 2017-08-25

Köpekontrakt tecknat mellan Götenehus Vasatorp AB och Brf Trädgårdsrosens Lycka dat. 2017-08-22


Offert för finansieringen av Brf Trädgårdsrosens Lycka dat. 2017-08-07

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Stockholm 2017-09-07


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB


Lennarth Åstrand
Civiltjänst
Callon Konsult AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.