

## **Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vipstigen, Helsingborg**

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

<b>A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>3</b>
<b>B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....</b>	<b>3-4</b>
<b>C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV .....</b>	<b>5</b>
<b>D. FINANSIERINGSPLAN.....</b>	<b>5</b>
<b>E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1, NYCKELTAL .....</b>	<b>6</b>
<b>G. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA .....</b>	<b>7</b>
<b>H. EKONOMISK PROGNOSE .....</b>	<b>8</b>
<b>I. KÄNSLIGHETSANALYS.....</b>	<b>9</b>

**INTYG FÖRESKRIVET ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN**

**BILAGA**

## **A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Vipstigen, Helsingborgs kommun, som registrerades hos Bolagsverket 2012-09-06 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter ned nyttjanderätt utan tidsbegränsning samt tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark vilken ligger i anslutning till föreningens hus, om denna ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Mikael Kulle Hus AB (säljaren), org. nr. 556855-5220, är lagfaren ägare till fastigheten Helsingborg Snörpvaden 30. Bostadsrättsföreningen har tecknat avtal om att förvärva aktierna i Mikael Kulle Hus AB. När aktierna är förvärvade kommer därefter köpekontrakt upprättas om att förvärva fastigheten av bolaget. Byggnaden och lägenheterna är nyproducerade och fastigheten har erhållit godkänd slutbesiktning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på överenskommen köpeskilling. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i juni 2018. Då fastigheten är nybyggd bedöms inget underhållsbehov föreligga inom ramen för denna ekonomiska plan.

Upplåtelse av bostadsrätter kan ske först efter att denna ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket och bostadsrättsföreningen har tillträtt fastigheten. Samtliga lägenheter kommer i samband med tillträdet att upplåtas med bostadsrätt till Säljaren eller part hänvisad av Säljaren för att sedan överlåtas till slutlig brukare.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring vis tillträdet.

## **B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning	Snörpvaden 30
Kommun	Helsingborgs kommun
Adress	Vipstigen 22, 24 och 26
Tomtarea	764 m <sup>2</sup>
Husens utformning	1,5-plans skånelänga.
Antal bostadslägenheter	3 st
Lägenheternas totala area (BOA)	300 m <sup>2</sup>
Byggår	2011-2012

### Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt vatten/avlopp
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	FTX
Fibernät	Lägenheterna är anslutna till fibernät
Sophantering	Soptunnor på gården
Lägenhetsförråd	I byggnad på grannfastigheten Snörpvaden 11.
Parkering	3 p-platser på gården

### Byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
Yttervägg	Putsad korsvirkesfasad
Yttertak	Tegelpannor
Bjälklag	Trä
Fönster	Energiglas

### Lägenhetsbeskrivning

Hall	Klinkergolv, målade väggar, målat tak
Vardagsrum	Trälaminatgolv, målade väggar, målat tak
Sovrum	Trälaminatgolv, målade väggar, målat tak
Kök	Trälaminatgolv, målade väggar, målat tak
Badrum	Klinkergolv, kaklade väggar, målat tak

### Planförhållanden

För fastigheten gäller detaljplan Domsten 62:154 m.fl. fastställd 2004-11-25

### Servitut och nyttjanderätter

Avtalsservitut gällande förrådsbyggnad på Helsingborg Snörpvaden 11 samt officialservitut gällande parkering.

## **C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Kostnadslag	Belopp	Notering
Köpeskilling*	13 500 000 kr	Kr/kvm 45 000
Lagfart	93 390 kr	1,5% av köpeskilling + 825 kr
Inteckningskostnad	0 kr	Bef pantbrev 5 850 000 kr
Konsultkostnad	100 000 kr	
Reparationsfond	0 kr	
Kassa	106 610 kr	
Övrigt	0 kr	
	13 800 000 kr	

\*Köpeskillingen för fastigheten beräknas till 13 500 000 kr och det avser köp av aktierna i Mikael Kulle Hus AB för ett beräknat värde om 6 285 000 kr och därefter köp av dess fastighet för överenskommet fastighetsvärde 7 215 000 kr. Lagfart är avsikt att beräknas på taxeringsvärdet eftersom fastigheten skattemässigt kommer säljas till taxeringsvärdet 6 171 000 kr.

Taxeringsuppgifter			
	Bostäder	Lokaler	Summa
Markvärde	2 571 000 kr	0 kr	2 571 000 kr
Byggnadsvärde	3 594 000 kr	0 kr	3 594 000 kr
Taxeringsvärde	6 171 000 kr	0 kr	6 171 000 kr

## **D. FINANSIERINGSPLAN**

Finansiering	Belopp	Bindningstid	Ränta	Räntekostnad	Amortering
Hypotekslån	3 015 000 kr		2%	60 300 kr	50 250 kr
Insatser	10 785 000 kr				
Avskrivning				52 800 kr	
Summa finansiering år 1	13 800 000 kr	Summa kapitalkostnader år 1		113 100 kr	

Avskrivning av bygganden beräknas ske inom 150 år vilket motsvarar 0,67 % avskrivning per år på byggnadsdelen.

## **E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1**

Kostnadslag i kronor	kr/kvm	
<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntekostnader	60 300 kr	201 kr
Avskrivningar	52 800 kr	176 kr
Summa	<u>113 100 kr</u>	<u>377 kr</u>
<b>Drift inkl. löpande underhåll</b>		
Värme	29 000 kr	97 kr
Vatten	8 000 kr	27 kr
El	7 000 kr	23 kr
Renhållning	5 900 kr	20 kr
Fastighetsskötsel	0 kr	0 kr
Löpande underhåll	7 000 kr	23 kr
Styrelse- och föreningsadministration	0 kr	0 kr
Försäkring	10 000 kr	33 kr
Summa	<u>66 900 kr</u>	<u>223 kr</u>
<b>Skatter och avgifter</b>		
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr
Fastighetsavgift*	0 kr	0 kr
Summa Kostnader	<u>180 000 kr</u>	<u>600 kr</u>
<b>Intäkter</b>		
Årsavgifter	180 000 kr	600 kr
Summa intäkter	<u>180 000 kr</u>	<u>600 kr</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>0 kr</b>	<b>0 kr</b>
Fondavsättning till yttre underhåll likviditetsmässigt	2 550 kr	9 kr

Värmekostnad är beräknad på projektets energikalkyl och övriga driftskostnader efter Genomsnittlig normalförbrukning. Det faktiska värdet på enstaka poster kan bli högre eller lägre än de beräknade värdet.

Driftskostnadsberäkningen är baserad på att bostadsrättsinnehavarna själva utför nödvändig fastighetsskötsel. Driftskostnaderna antas öka i takt med bedömd inflation.

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadhus uppgår till 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde för bostäder men är begränsat till 1 337 kr per lägenhet (2018). Maxbeloppet omräknas med index. Vid nybyggnad utgår ingen fastighetsavgift de första fem åren efter färdigställande. År 6-10 utgår halv fastighetsavgift och från år 11 full fastighetsavgift.

Likviditeten förbättras varje år med tanke på lägre räntekostnader och uppräkningsavgifter/kostnader, se avsnitt H, och sedan beräknas amortering ske med 50 250 kr men avskrivningar är beräknade med 52 800 kr/år och mellanskillnaden reserveras till yttre underhåll.

## **F. Nyckeltal**

Anskaffningskostnad inkl. lagfart och konsult per kvm	46 000 kr
Belåning per kvm år 1	10 000 kr
Insats per kvm	35 950 kr
Driftskostnader per kvm år 1	223 kr
Årsavgift per kvm år 1	600 kr

## **G. Redovisning av lägenheterna**

Lgh nr	Area (m <sup>2</sup> )	Rum	Andels-tal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift kr/m <sup>2</sup>	Insats	Kr/m <sup>2</sup>
1	100	4 RoK	33,3333%	60 000 kr	5 000 kr	600	3 595 000 kr	35 950 kr
2	100	4 RoK	33,3333%	60 000 kr	5 000 kr	600	3 595 000 kr	35 950 kr
3	100	4 RoK	33,3333%	60 000 kr	5 000 kr	600	3 595 000 kr	35 950 kr
Summa	300		100,00%	180 000 kr	15 000 kr		10 785 000 kr	

## **H. EKONOMISK PROGNO**

Kassaflöde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	180 000 kr	183 600 kr	187 272 kr	191 017 kr	194 838 kr	198 735 kr	219 419 kr
Årsavgifter kr/m <sup>2</sup>	600 kr	612 kr	624 kr	637 kr	649 kr	662 kr	731 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>180 000 kr</b>	<b>183 600 kr</b>	<b>187 272 kr</b>	<b>191 017 kr</b>	<b>194 838 kr</b>	<b>198 735 kr</b>	<b>219 419 kr</b>
Driftskostnader	66 900 kr	68 238 kr	69 603 kr	70 995 kr	72 415 kr	73 863 kr	81 550 kr
Skatter & avgifter	0 kr	2 005 kr	2 045 kr	2 086 kr	2 128 kr	2 171 kr	4 888 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>66 900 kr</b>	<b>70 243 kr</b>	<b>71 648 kr</b>	<b>73 081 kr</b>	<b>74 543 kr</b>	<b>76 034 kr</b>	<b>86 438 kr</b>
Driftsnetto	113 100 kr	113 357 kr	115 624 kr	117 936 kr	120 295 kr	122 701 kr	132 981 kr
Räntekostnader	-60 300 kr	-59 295 kr	-58 290 kr	-57 285 kr	-56 280 kr	-55 275 kr	-50 250 kr
Amorteringar	-50 250 kr	-50 250 kr	-50 250 kr	-50 250 kr	-50 250 kr	-50 250 kr	-50 250 kr
Betalnetto	2 550 kr	3 812 kr	7 084 kr	10 401 kr	13 765 kr	17 176 kr	32 481 kr

### **Resultat**

Fondavsättningar till yttre underhåll	2 550 kr	3 812 kr	7 084 kr	10 401 kr	13 765 kr	17 176 kr	32 481 kr
Amorteringar	50 250 kr	50 250 kr	50 250 kr	50 250 kr	50 250 kr	50 250 kr	50 250 kr
Avskrivningar	-52 800 kr	-52 800 kr	-52 800 kr	-52 800 kr	-52 800 kr	-52 800 kr	-52 800 kr
<b>Resultat</b>	<b>0 kr</b>	<b>1 262 kr</b>	<b>4 534 kr</b>	<b>7 851 kr</b>	<b>11 215 kr</b>	<b>14 626 kr</b>	<b>29 931 kr</b>
Taxeringsvärde bostäder	6 171 000 kr	6 294 420 kr	6 420 308 kr	6 548 714 kr	6 679 688 kr	6 813 282 kr	7 522 414 kr
Taxeringsvärde lokaler	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ingående kassa	106 610 kr						
Ack saldo kassa	109 160 kr	112 972 kr	120 056 kr	130 457 kr	144 222 kr	161 398 kr	299 148 kr
Ack fond för yttre underhåll	2 550 kr	6 362 kr	13 446 kr	23 847 kr	37 612 kr	54 788 kr	192 538 kr

Antagen inflationsnivå 2 %

Antagen höjning av årsavgifter 2 %



## I. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalys I	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter vid antagen inflationsnivå enligt ekonomisk prognos	180 000 kr	183 600 kr	187 272 kr	191 017 kr	194 838 kr	198 735 kr	219 419 kr
Kr/m <sup>2</sup>	600 kr	612 kr	624 kr	637 kr	649 kr	662 kr	731 kr
Beräknade årsavgifter vid antagen inflationsnivå +1%	180 000 kr	185 400 kr	190 962 kr	196 691 kr	202 592 kr	208 669 kr	241 905 kr
Kr/m <sup>2</sup>	600 kr	618 kr	637 kr	656 kr	675 kr	696 kr	806 kr
Förändring mot ekonomisk prognos	0,00%	0,98%	1,97%	2,97%	3,98%	5,00%	10,25%

Känslighetsanalys II är inte tillämplig i denna ekonomiska plan och har därför utelämnats

Helsingborg, 2018-07-18

Bostadsrättsföreningen Vipstigen

\_\_\_\_\_  
Mikael Kulle

\_\_\_\_\_  
Camilla Löfgren

\_\_\_\_\_  
Scherly Kulle