

Registrerades av Bolagsverket 2017-12-18

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Norreholms lycka



Org nr: 769831-6414

Ovanstående är en illustration.

Ekonomisk plan
Bostadsrättsföreningen Norreholms Lycka
Lunds kommun

Organisationsnummer 769631-8414

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- | | |
|--|---------|
| A. Allmänna förutsättningar | sid 2 |
| B. Beskrivning av fastigheterna | sid 3,4 |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet | sid 5 |
| D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | sid 5,6 |
| E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
Tabell: redovisning av andelstal, insatser
upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc. | sid 7 |
| F. Ekonomisk prognos | sid 8 |
| G. Känslighetsanalys | sid 9 |
| H. Särskilda förhållanden | sid 9 |


Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Götene 2017-11-27

Bostadsrättsföreningen Norreholms Lycka


Roger Johansson


Ann-Charlott Alfredsson


Ove Molin

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Norreholms Lycka som registrerats hos Bolagsverket 2016-03-08 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.

Nybyggnad av 21 st bostadsrätter i form av radhus påbörjades under våren 2017 på fastigheterna Fjällbjörken 1, Ornäsbjörken 1 samt Glasbjörken 1 i Lunds kommun.

Upplåtelseavtal för bostadsrätterna kommer att ske med start under december månad 2017 inför den planerade inflyttningen under februari och juni 2018. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet.

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

Enligt entreprenadkontrakt genomförs bygnadsprojektet som totalentreprenad av Götenehus AB enligt avtal tecknat 2017-04-04. Götenehus har överlåtit fastigheterna Ornäsbjörken 1, Glasbjörken 1 samt Fjällbjörken 1 genom köpekontrakt tecknat 2017-04-04. Fastigheten innehas med äganderätt.

Nybyggnadsförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkrings AB. Säkerhet för insatser enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkrings AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Bygglov har erhållits 2016-08-30 för Fjäll- och Ormsbjörken samt 2016-10-18 för Glasbjörken.

Fastighetabeteckning:	Fjällbjörken 1, Glasbjörken 1, Ormsbjörken 1 Lunds kommun
Adress:	Glasbjörksvägen 11-21, 25-53 Södra Sandby
Tomtens area:	5 211 m ²
Boarea, BOA (uppmätt på ritning)	2 190 m ²
Byggnadernas utformning:	15 lägenheter i 2-plans radhus. 6 lägenheter i 1-plans radhus. Sammanlagt 7 längor.

BYGGNADERNAS UTFORMNING

Projektet avser nybyggnad av 21 lägenheter i enplans och tvåplans radhus. Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätts-havarna.

Lägenheterna grundläggs på platta på mark. Hela stommen är uppbyggd av trä. Ytterväggarna isoleras med mineralull och har ventilerad fasad av träpanel och puts. Taket är belagda med betongtakpannor.

Husen värms med vattenburna golvslingor i bottenplan och radiatorer på övre plan från frånluftsvärmepump med elpanna.

Bostäderna har separat mätning av kall- och varmvatten samt el. Debitering sker efter uppmätt förbrukning via bostadsrättsföreningen.

Gemensamt miljöhus finns, två egna p-platser ingår till varje bostadsrätt.

Fastigheten innehas med äganderätt.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark med underliggande isolering.
Stomme:	isolerad trästomme med ventilerad fasad av puts med inlag av trä.
Bärande innerväggar:	Väggar med gips och spånskiva.
Innerväggar:	Innerväggar av gips och träreglar. Spånskiva vid våtrum.
Yttertak:	Betongpannor.
Fönster:	Träfönster med trippel isolerglas.
Fönsterbänkar:	Kalksten.
TV/telefon/bredband:	Förberett med bredbandscentral och fibernät.
Uppvärmningssystem:	Uppvärmning sker med vattenburen elvärme. Elpanna, varmvattenberedare, frånluftsvärmepump. Golvvärme på bottenplan, radiatorer i övriga plan. Handukstork i bad på övre plan.
Ventilation:	Frånluftsventilation med värmeåtervinning.
Markarbeten:	Gräsyta: typ parkgräs bef mullhaltig jord 200 mm Trädäck på uteplats, plattytta typ S:t Eriks "klassisk naturgräs".

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entre	Klinkers	Målat	Vit folierad spånskiva	
Hall	Ekparkett	Målat	Vit folierad spånskiva	Trappa i eklaserad furu med vitt vagneatycke i 2-planshusen.
Vardagsrum/matplats	Ekparkett	Målat	Vit folierad spånskiva	
Kök	Ekparkett	Målat	Vit folierad spånskiva	Induktionshäll, Inbyggnaugn, fryskåp, kylskåp, köksfläkt, micro diskmaskin, köksnickerier.
Sovrum	Ekparkett	Målat	Vit folierad spånskiva	
Förråd i 2-planshus	Ekparkett	Målat	Trappans undersida	Golvvärmefördelare, tappvattenfördelare, vattenmätare
Tvätt i 1-planshus	Klinkers	Målad väv	Vit folierad spånskiva	Värmepump, tvättmaskin, torktumlare, överskåp, tvättb.
WC/dusch 1-planshus	Klinkers	Kakel	Vit folierad spånskiva	Badrumsskåp med belysning och eluttag, duschörn, wc-stol, kommod med tvättställ och blandare, eluttag för handduktork.
WC övervakning	Klinkers	Kakel	Vit folierad spånskiva	Kommod med tvättställ, WC-stol, badrumsskåp med eluttag och belysning, duscharmatur samt handduktork.
WC/dusch/tvätt	Klinkers	Kakel	Vit folierad spånskiva	Badrumsskåp med belysning och eluttag, Duscharmatur, kommod med tvättställ, frånlufts- värmepump, tvättmaskin, torktumlare, väggskåp.
Utomhusförråd	Betong obeh.	Regler	Synlig undersida av yttertak	Eluttag, belysning.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Totalentreprenad från Götenehus AB	48 810 000
Markförvärv	26 400 000
Likviditetsreserv	100 000
SUMMA	75 310 000

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

Skattvärde inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas till 22 074 000 kronor.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

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

Avskrivning 1 % av byggkostnaden (488 100:-)
Rak amortering med 1% per år.

Lån	Belopp kr	Bind- ningstid	Ränta %	Ränte- kostnad kr	Amorte- ring kr	Kapital- utgift kr
Lån 1	10 015 000	2 år	2,00%	200 300	100 150	300 450
Lån 2	10 000 000	3 år	2,40%	240 000	100 000	340 000
Lån 3	7 000 000	5 år	2,60%	162 000	70 000	252 000
Summa lån	27 015 000			622 300	270 150	892 450
Insatser	48 295 000					
Summa finansiering	75 310 000		Belåningsgrad:	35,9%		

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet.

Summa kapitalutgifter kr: 892 450

Driftskostnader

(inkl. moms i förekommande fall)

Administration	2 000
Revisionsarvode	10 000
Styrelsearvode	5 000
Försäkringar	22 000
Fastighetsförvaltning, ekonomisk	35 000
Sophämtning	30 000
Elförbrukning, debiteras separat, ingår ej i årsavgiften	252 000
Vattenförbrukning, debiteras separat, ingår ej i årsavgiften	83 000
Abonnemang TV, Tele, Bredband	Avilar bostadsrättsinnehavaren
Summa	439 000

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge i november 2017.

Varje bostadsrättsinnehavare:

- Ansvarar för skötsel av egen "brukslott" i anslutning till bostaden.
- Ansvarar för skötsel och underhåll av värme och ventilationsanläggning.

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar. 65 700
(30 kr per kvm bostadsyta)

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift 0
(Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år från fastställt värdeår)
År 16 blir fastighetsavgiften cirka 215 000 kronor.

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättsinnehavare på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.

Summa utgifter och avsättningar 1 397 150

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 andelstal. Insatserna avser att motsvara bostadsrättens relativa bruksvärde. Vid beräkning härav har, förutom yttnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning.

Arsavgifter		1 062 200
Debitering av vattenförbrukning		83 000
Debitering el/värme		252 000
Summa beräknade årliga intäkter	kronor	1 397 200

Nyckeltal; kronor per kvm bostadsyta; BOA

Insats	22 053
Beläning (slutfinansiering) år 1	12 336
Anskaffningskostnad	34 342
Årsavgift i snitt	485
Föreningens driftkostnad år 1	47
Individuell förbrukningsavgift per kvm BOA	153
Avsättning till underhållsfond+avskrivningar per kvm BOA	253
Kassaflöde per kvm BOA	30

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

Tabell

Lgh nr	Lgh area	Lägenhets- beskrivning antal rok	Altan	Andelstal %	insats Kr	Årsavgift Kr	Månadsavgift Kr	Uppskattad avgift för vatten Kr/mån	Uppskattad avgift för el Kr/mån
1	110	5 rok	Trädäck	5,0228	2 395 000	53 353	4 446	330	1000
2	110	5 rok	Trädäck	5,0228	2 295 000	53 353	4 446	330	1000
3	110	5 rok	Trädäck	5,0228	2 295 000	53 353	4 446	330	1000
4	110	5 rok	Trädäck	5,0228	2 445 000	53 353	4 446	330	1000
5	110	5 rok	Trädäck	5,0228	2 395 000	53 353	4 446	330	1000
6	110	5 rok	Trädäck	5,0228	2 295 000	53 353	4 446	330	1000
7	110	5 rok	Trädäck	5,0228	2 295 000	53 353	4 446	330	1000
8	110	5 rok	Trädäck	5,0228	2 295 000	53 353	4 446	330	1000
9	110	5 rok	Trädäck	5,0228	2 395 000	53 353	4 446	330	1000
10	110	5 rok	Trädäck	5,0228	2 295 000	53 353	4 446	330	1000
11	110	5 rok	Trädäck	5,0228	2 295 000	53 353	4 446	330	1000
12	110	5 rok	Trädäck	5,0228	2 395 000	53 353	4 446	330	1000
13	110	5 rok	Trädäck	5,0228	2 395 000	53 353	4 446	330	1000
14	110	5 rok	Trädäck	5,0228	2 295 000	53 353	4 446	330	1000
15	110	5 rok	Trädäck	5,0228	2 445 000	53 353	4 446	330	1000
16	90	3 rok	Trädäck	4,1096	2 195 000	43 652	3 638	330	1000
17	90	3 rok	Trädäck	4,1096	2 095 000	43 652	3 638	330	1000
18	90	3 rok	Trädäck	4,1096	2 195 000	43 652	3 638	330	1000
19	90	3 rok	Trädäck	4,1096	2 195 000	43 652	3 638	330	1000
20	90	3 rok	Trädäck	4,1096	2 095 000	43 652	3 638	330	1000
21	90	3 rok	Trädäck	4,1096	2 195 000	43 652	3 638	330	1000

S:a 2 190 kvm 100 48 295 000 1 062 200 8 930 21 000

Andelstalen har beräknats utifrån bostadsrätternas storlek.

Kostnaden för kall- och varmvatten är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Kostnaden ingår ej i redovisad årsavgift till föreningen. Verklig kostnad debiteras av föreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive bostadsrätt.

Kostnaden för el är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Kostnaden ingår ej i redovisad årsavgift till föreningen. Verklig kostnad debiteras av föreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive bostadsrätt.

Föreningen har gemensamma abonnemang när det gäller el- och vattenförbrukning.

Kostnaden för TV-bredband och tele ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen.

Beräknad kostnad för TV-bredband

5 868 kr/år

489 kr/mån

F. EKONOMISK PROGNOIS

(tusentals kronor)

1) Likviditetsprognos

inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 062	1 083	1 105	1 127	1 150	1 173	1 295
Vattenavgifter	83	85	86	88	90	92	101
Elavgifter	252	257	262	267	273	278	307
S:a inbetalningar:	1 397	1 425	1 453	1 482	1 513	1 543	1 703
Utbetalningar							
Låneräntor	622	616	610	604	597	591	580
Amortering lån	270	270	270	270	270	270	270
Driftkostnad	104	106	108	110	113	115	128
Vattenavgifter	83	85	86	88	90	92	101
Elavgifter	252	257	262	267	273	278	307
S:a utbetalningar	1 331	1 334	1 336	1 339	1 343	1 346	1 396
Årets netto- överskott:	66	91	117	143	170	197	337
Ingående balans:	100						
Kassabehållning	166	267	374	517	687	884	2 287
Avsättning till underhållsfond:	66	67	68	70	71	72	80
Ack. underhållsfond	66	133	201	271	343	415	799

2) Resultatprognos

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 062	1 083	1 105	1 127	1 150	1 173	1 295
Vattenavgifter	83	85	86	88	90	92	101
Elavgifter	252	257	262	267	273	278	307
Summa intäkter:	1 397	1 426	1 453	1 482	1 513	1 543	1 703
Kostnader							
Låneräntor	622	616	610	604	597	591	580
Driftkostnader	104	106	108	110	113	115	128
Vattenavgifter	83	85	86	88	90	92	101
Elavgifter	252	257	262	267	273	278	307
Avs. underhållsfond	66	67	68	70	71	72	80
Avek. byggnad	488	488	488	488	488	488	488
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader:	1 615	1 619	1 622	1 627	1 632	1 636	1 684
Bokföringsmässigt resultat:	-218	-194	-169	-145	-120	-93	39
Akkumulerat bok- föringsmässigt resultat:	-218	-412	-581	-726	-846	-939	-1 012

Förklaringar:

Låneräntor: Snitträntan på föreningens lån under prognostiden är 2,30%.

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.

Enligt den ekonomiska planen görs avsättning med 30:-/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.

Den beräknade 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: cirka 2,30%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta.

AR	1% enhet lägre ränta	Ränta prognos	1% enhet högre ränta
1	362	485	608
2	373	495	617
3	384	505	628
4	395	515	636
5	407	525	643
6	418	535	652
11	480	591	702

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen: 2%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation.

1% enhet lägre inflation	Inflation prognos	1% enhet högre inflation
484	485	486
494	495	495
502	505	508
512	515	518
521	525	529
530	535	540
580	591	602

Exempel:

Ändring av avgiften för en lägenhet på 90 kvm vid:

Räntökning med 1% tillkommer: 11 070 kr/år -922 kronor/månad.

Ränteminskning med 1% avgår: 11 070 kr/år -922 kronor/månad.

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Vid överakriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
- 2 Några andra kostnader än de ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt skäl beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 3 De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas uppförande, beräknade kostnader och intäkter m. m.. Hänförs sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.
- 4 En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
- 5 Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden för föreningens lån samt rätt att göra en förtida räntebindning.
- 6 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Norreholms Lycka med org.nr 769631-8414, 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, avsättning till underhåll 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 21 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 nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

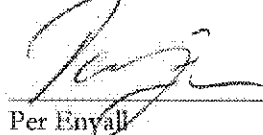
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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 2017-12-07



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besikning AB



Lennarth Astrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2017-11-27

Stadgar för Brf Norreholms Lycka registrerade 2016-12-23

Registreringsbevis för Brf Norreholms Lycka

Bygglov dat. 2016-08-30 och 2016-10-18

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 21 lägenheter på fastigheterna Fjällbjörken 1, Glasbjörken 1 och Ornäsbjörken 1, tecknat mellan Götenehus AB och Brf Norreholms Lycka, Lunds kommun dat. 2017-04-04

Köpekontrakt avseende fastigheterna Fjällbjörken 1, Glasbjörken 1 och Ornäsbjörken 1, Lunds kommun tecknat mellan Götenehus AB och Brf Norreholms Lycka dat. 2017-04-04

Köpebrev dat. 2017-04-10

Offert för finansieringen av Brf Norreholms Lycka dat. 2016-11-21 med uppdaterade räntor dat. 2017-12-04

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

TE

Uu