

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Norreholmshusen

Organisationsnummer 769637-4060

Lund

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Norreholmshusen med org.nr 769637-4060 som har sitt säte i Lunds kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2019-04-08, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningsstämman har den 21 juli 2020 beslutat om stadgeändring som innebär att mark i anslutning till bostadsrätt kan upplåtas.

Bostadsrättsföreningen ska genom nybyggnad uppföra 40 bostadsrättsradhus i två plan på fastigheterna Lund Blodeken 1, Isbjörken 1 och Gråbjörken 1.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Lund Blodeken 1, Isbjörken 1 och Gråbjörken 1 genom att förvärva samtliga aktier i:

- MPD Gagat Grund 1 AB (org.nr 559148-8431) den 16 september 2019 och
- MPD Gagat Grund 2 AB (org.nr 559148-8456) den 15 maj 2020

Efter förvärv av bolagen så har fastigheterna överlåtits så att de är direktägda av föreningen. Blodeken 1 och Isbjörken 1 förvärvades den 14 oktober 2019 och Gråbjörken 1 den 1 juni 2020.

I förvärvet ingår totalentreprenadavtal med Midroc Projects AB med org.nr. 556532-9926 som ansvarar för projektets totala produktionskostnad, inkluderande projekterings- och garantikostnader. Samtliga myndighetsavgifter, kapitalkostnader under entreprenadtiden samt försäljning hanteras genom entreprenadkontraktet mellan MPD Gagat Grund 1 AB och Midroc Projects AB och mellan MPD Gagat Grund 2 AB och Midroc Projects AB som för byggherrens räkning leder och administrerar projektet.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt RÅ2003, ref 61 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären med fastigheterna ger upphov till en latent skatteskuld som dock endast realiserar i det fall föreningen avyttrar fastigheten. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Det övertagna skattemässiga värdet uppskattas till 148 miljoner kronor.

Midroc har lämnat en förbindelse till bostadsrättsföreningen avseende färdigställandet av föreningens hus samt förvärv av osålda lägenheter.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning kommer ske etappvis (sju etapper) från slutet av augusti 2020 fram till tredje kvartalet 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni/juli 2020.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Trygghansa (Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Lund Blodeken 1, Isbjörken 1 och Gråbjörken 1
Adresser	Oxelvägen 74-100 (jämna nummer) Isbjörksgatan 22-46 (jämna nummer) Isbjörksgatan 5-29 (ojämna nummer)
Tomternas areal	9 700 kvm
Bostadsarea	ca 4 672 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadernas utformning	Sju radhuslängor i två plan i anslutning till varandra
Byggår	2020-21
Antal bostadslägenheter	40 lägenheter
Upplåtelseform	Föreningen äger marken
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Föreningen har abonnemanget.
El	Fasadmätarskåp för radhusen (egna abonnemang för hushållsel) samt tre serviser för de öppna sophusen och undercentral för vatten (föreningens abonnemang).
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump i varje radhus. Golvvärme på plan 1 och radiatorer på plan 2 Frånluftsvärmepumpen ger både tappvarmvatten samt vatten för uppvärmning. Elförbrukning betalas av den boende
Ventilation	Frånluftsventilation med återvinning, (FX)
Avfall	Tre miljöhus
Parkering	P-plats i anslutning till varje lägenhet
Utrustning/fiber	Ett gemensamt fastighetsnät med datauttag. Varje boende tecknar eget avtal efter vilka tjänster som önskas
Byggnadsbeskrivning för projektet	
Grundläggning	Platta på mark av betong
Byggnadsstomme	Trä
Yttervägg	Trä
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Trä
Fasad	Fasadtegel
Yttertak	Papptak
Ytterdörr	Målad entrédörr
Fönster	Trä/aluminium
Lägenhetsbeskrivning	
Generell	
Golv	Ekparkett

Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	I förekommande fall natursten vid fönster, innerdörrar släta vita
Hall	Keramiska plattor vid entrédörr, övrigt se generell beskrivning
Kök	Släta målade luckor
	Belysning under väggskåp
	Stänkskydd av kakel ovan bänkskiva
	Bänkskiva laminat/diskbänksplåt
	Spishäll infälld i bänkskiva
	Inbyggnadsugn
	Separat kyl och frys
	Diskmaskin
	Spiskåpa
WC/dusch/tvätt, plan 1	Keramiska plattor på golv
	Kakel på väggar
	Golvmonterad toalett
	Kommod med tvättställ
	Spegel över tvättstället
	Duschväggar
	Tvättmaskin och torktumlare
WC/bad, plan 2	Keramiska plattor på golv
	Kakel på väggar
	Golvmonterad toalett
	Kommod med tvättställ
	Spegel över tvättstället
	Badkar
	Handdukstork
Förvaring	Förråd utvändigt i anslutning till altan

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Förvärv av aktier	36 688 776
Totalentreprenad	126 768 796
Likvidreserv, dispfond	200 000
Slutlig kostnad	163 657 572

D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	55 178 000
Markvärde	10 720 000
Totalt	65 898 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	62 897 572
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	2,00%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	628 976
Räntekostnad år 1	1 257 951
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	1 886 927

*Enligt offert 2020-06-30 ger lån på 1, 3 och 5 år i lika delar en snittränta på 1,39%

Finansiering	
Insatser	100 760 000
Föreningens lån	62 897 572
Summa finansiering	163 657 572

Nyckeltal	
Totalkostnad per kvm (BOA)	35 029
Lån per kvm (BOA)	13 463
Genomsnittsansats per kvm (BOA)	21 567
Årsavgift per kvm (BOA)	578
Driftskostnader per kvm (BOA)	124
Enskild driftskostnad per kvm (BOA)	155
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA)	185
Kassaflöde per kvm (BOA)	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 4 672

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	1 140 558
Räntor	1 257 951
Summa finansiella kostnader:	2 398 510

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel - (ej hushålls enbart fastighetsel)	15 000	3
Vatten och avlopp	200 000	43
Värme- bekostas av brhavare (värmepump)	0	0
Varmvatten - bekostas av brhavare	0	0
Avfall	90 000	19
Fastighetsförsäkring	63 000	13
Fastighetsskötsel	40 000	9
Ekonomisk Förvaltning	70 000	15
Arvode (revisor+styrelse)	35 000	7
Löpande underhåll/diverse	65 000	14
Summa drift:	578 000	124

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	233 600 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift	0
Summa skatter och avgifter:	0

Fastigheterna bedöms få värdeår 2020-21 och är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Fastighetsskatt t.o.m. fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	811 600
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	2 698 527
Summa intäkter:	2 698 527

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	2 698 527
Insats	100 760 000

Lgh nr	Adress	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insats	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Andelstal
01-01	Oxelvägen 74	5	118	2 575 000	68 156	5 680	2,5257
01-02	Oxelvägen 76	5	118	2 395 000	68 156	5 680	2,5257
01-03	Oxelvägen 78	5	118	2 395 000	68 156	5 680	2,5257
01-04	Oxelvägen 80	5	118	2 395 000	68 156	5 680	2,5257
01-05	Oxelvägen 82	5	118	2 395 000	68 156	5 680	2,5257
01-06	Oxelvägen 84	5	118	2 395 000	68 156	5 680	2,5257
01-07	Oxelvägen 86	5	118	2 575 000	68 156	5 680	2,5257
02-01	Oxelvägen 88	5	118	2 575 000	68 156	5 680	2,5257
02-02	Oxelvägen 90	5	118	2 395 000	68 156	5 680	2,5257
02-03	Oxelvägen 92	5	118	2 395 000	68 156	5 680	2,5257
02-04	Oxelvägen 94	5	118	2 395 000	68 156	5 680	2,5257
02-05	Oxelvägen 96	5	118	2 395 000	68 156	5 680	2,5257
02-06	Oxelvägen 98	5	118	2 395 000	68 156	5 680	2,5257
02-07	Oxelvägen 100	5	118	2 575 000	68 156	5 680	2,5257
03-01	Isbjörksgata: 5	5	118	2 625 000	68 156	5 680	2,5257
03-02	Isbjörksgata: 7	5	118	2 495 000	68 156	5 680	2,5257
03-03	Isbjörksgata: 9	5	118	2 625 000	68 156	5 680	2,5257
04-01	Isbjörksgata: 11	5	110	2 625 000	63 536	5 295	2,3545
04-02	Isbjörksgata: 13	5	110	2 495 000	63 536	5 295	2,3545
04-03	Isbjörksgata: 15	5	110	2 495 000	63 536	5 295	2,3545
04-04	Isbjörksgata: 17	5	110	2 495 000	63 536	5 295	2,3545
04-05	Isbjörksgata: 19	5	110	2 495 000	63 536	5 295	2,3545
04-06	Isbjörksgata: 21	5	110	2 625 000	63 536	5 295	2,3545
05-01	Isbjörksgata: 23	5	118	2 625 000	68 156	5 680	2,5257
05-02	Isbjörksgata: 25	5	118	2 495 000	68 156	5 680	2,5257
05-03	Isbjörksgata: 27	5	118	2 495 000	68 156	5 680	2,5257
05-04	Isbjörksgata: 29	5	118	2 625 000	68 156	5 680	2,5257
06-01	Isbjörksgata: 22	5	118	2 695 000	68 156	5 680	2,5257
06-02	Isbjörksgata: 24	5	118	2 545 000	68 156	5 680	2,5257
06-03	Isbjörksgata: 26	5	118	2 495 000	68 156	5 680	2,5257
06-04	Isbjörksgata: 28	5	118	2 495 000	68 156	5 680	2,5257
06-05	Isbjörksgata: 30	5	118	2 545 000	68 156	5 680	2,5257
06-06	Isbjörksgata: 32	5	118	2 625 000	68 156	5 680	2,5257
07-01	Isbjörksgata: 34	5	118	2 625 000	68 156	5 680	2,5257
07-02	Isbjörksgata: 36	5	118	2 545 000	68 156	5 680	2,5257
07-03	Isbjörksgata: 38	5	118	2 495 000	68 156	5 680	2,5257
07-04	Isbjörksgata: 40	5	118	2 495 000	68 156	5 680	2,5257
07-05	Isbjörksgata: 42	5	118	2 495 000	68 156	5 680	2,5257
07-06	Isbjörksgata: 44	5	118	2 545 000	68 156	5 680	2,5257
07-07	Isbjörksgata: 46	5	118	2 695 000	68 156	5 680	2,5257
40 lgh			4 672	100 760 000	2 698 527	224 877	100

*Utöver månadsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel, värme, varmvatten samt bredband.

- Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel, värme och varmvatten (värmepump går på lägenhetens el).
- Finns ett gemensamt fastighetsnät med TV, bredband och anslutning ip-telefoni. Bostadsrättshavare tecknar eget avtal efter de tjänster som önskas.

Kostnaden beräknas till ca 155 kr/kvm och år men varierar beroende på hushållets storlek och vanor.

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtta marken.

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Inflation			2,0%													
Kvm totalt			4 672													
Rak avskrivning 120 år																
Rak amortering 100 år																
Genomsnittsränta	2,00%	2,04%	2,08%	2,12%	2,16%	2,20%	2,24%	2,28%	2,32%	2,36%	2,40%	2,44%	2,48%	2,52%	2,56%	2,60%
Procentuell årlig höjning av årsavgift	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	62 897 572	62 268 596	61 639 621	61 010 645	60 381 669	59 752 693	59 123 718	58 494 742	57 865 766	57 236 791	56 607 815	55 978 839	55 349 863	54 720 888	54 091 912	53 462 936

KOSTNADER

Ränta	1 257 951	1 270 279	1 282 104	1 293 426	1 304 244	1 314 559	1 324 371	1 333 680	1 342 486	1 350 788	1 358 588	1 365 884	1 372 677	1 378 966	1 384 753	1 390 036
Avskrivningar	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558
Drifkostnader	578 000	589 560	601 351	613 378	625 646	638 159	650 922	663 940	677 219	690 764	704 579	718 670	733 044	747 705	762 659	777 912
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	2 976 510	3 000 398	3 024 014	3 047 362	3 070 448	3 093 276	3 115 852	3 138 179	3 160 263	3 182 110	3 203 725	3 225 112	3 246 279	3 267 229	3 287 970	3 308 606

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	578	589	601	613	625	638	650	663	677	690	704	718	733	747	762	777
Årsavgifter	2 698 527	2 752 498	2 807 548	2 863 699	2 920 973	2 979 392	3 038 980	3 099 759	3 161 755	3 224 990	3 289 490	3 355 279	3 422 385	3 490 833	3 560 649	3 631 862
Summa intäkter	2 698 527	2 752 498	2 807 548	2 863 699	2 920 973	2 979 392	3 038 980	3 099 759	3 161 755	3 224 990	3 289 490	3 355 279	3 422 385	3 490 833	3 560 649	3 631 862

Årets resultat

	-277 983	-247 900	-216 466	-183 664	-149 476	-113 884	-76 872	-38 419	1 491	42 880	85 765	130 167	176 106	223 603	272 679	-126 111
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	---------	---------	-------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	----------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-277 983	-247 900	-216 466	-183 664	-149 476	-113 884	-76 872	-38 419	1 491	42 880	85 765	130 167	176 106	223 603	272 679	-126 111
Återföring avskrivningar	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558
Amorteringar lån	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%	1,08%	1,09%	1,10%	1,11%	1,12%	1,14%	1,15%	1,16%	1,18%

Betalnetto före avsättning till underhållsfon	233 600	263 683	295 117	327 919	362 107	397 698	434 711	473 163	513 074	554 462	597 348	641 750	687 689	735 186	784 262	835 472
--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Avsättning till yttre underhåll	-233 600	-238 272	-243 037	-247 898	-252 856	-257 913	-263 072	-268 333	-273 700	-279 174	-284 757	-290 452	-296 261	-302 187	-308 230	-314 395
---------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Betalnetto efter avsättning till underhållsfon	0	25 411	52 079	80 021	109 251	139 785	171 639	204 830	239 374	275 289	312 590	351 297	391 428	432 999	476 032	517 077
---	----------	---------------	---------------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Ingående saldo kassa	200 000															
-----------------------------	----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Akkumulerat saldo kassa	433 600	697 283	992 399	1 320 318	1 682 425	2 080 124	2 514 835	2 987 998	3 501 072	4 055 534	4 652 882	5 294 631	5 982 320	6 717 506	7 501 768	8 357 240
--------------------------------	----------------	----------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Akkumulerad yttre underhållsford	233 600	471 872	714 909	962 808	1 215 664	1 473 577	1 736 649	2 004 982	2 278 681	2 557 855	2 842 612	3 133 064	3 429 325	3 731 512	4 039 742	4 354 137
----------------------------------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Genomsnittsränta (+1 %)	3,00%	3,04%	3,08%	3,12%	3,16%	3,20%	3,24%	3,28%	3,32%	3,36%	3,40%	3,44%	3,48%	3,52%	3,56%	3,60%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	62 897 572	62 268 596	61 639 621	61 010 645	60 381 669	59 752 693	59 123 718	58 494 742	57 865 766	57 236 791	56 607 815	55 978 839	55 349 863	54 720 888	54 091 912	53 462 936

KOSTNADER

Ränta	1 886 927	1 892 965	1 898 500	1 903 532	1 908 061	1 912 086	1 915 608	1 918 628	1 921 143	1 923 156	1 924 666	1 925 672	1 926 175	1 926 672	1 925 672	1 924 666
Avskrivningar	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558
Drifkostnader	578 000	589 560	601 351	613 378	625 646	638 159	650 922	663 940	677 219	690 764	704 579	718 670	733 044	747 705	762 659	777 912
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	449 466
Summa kostnader	3 605 486	3 623 084	3 640 410	3 657 469	3 674 265	3 690 803	3 707 089	3 723 126	3 738 921	3 754 478	3 769 803	3 784 901	3 799 777	3 814 438	3 828 889	4 292 602

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	578	589	601	613	625	638	650	663	677	690	704	718	733	747	762	777
Årsavgifter	2 698 527	2 752 498	2 807 548	2 863 699	2 920 973	2 979 392	3 038 980	3 099 759	3 161 755	3 224 990	3 289 490	3 355 279	3 422 385	3 490 833	3 560 649	3 631 862
Summa intäkter	2 698 527	2 752 498	2 807 548	2 863 699	2 920 973	2 979 392	3 038 980	3 099 759	3 161 755	3 224 990	3 289 490	3 355 279	3 422 385	3 490 833	3 560 649	3 631 862
Årets resultat	-906 958	-870 586	-832 862	-793 770	-753 292	-711 411	-668 109	-623 367	-577 166	-529 488	-480 313	-429 621	-377 392	-323 606	-268 240	-660 740

Kassaflödeskalkyl

Årets resultat enligt ovan	-906 958	-870 586	-832 862	-793 770	-753 292	-711 411	-668 109	-623 367	-577 166	-529 488	-480 313	-429 621	-377 392	-323 606	-268 240	-660 740
Återföring avskrivningar	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558	1 140 558
Amorteringar	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976	-628 976
Amortering 1 % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%	1,08%	1,09%	1,10%	1,11%	1,12%	1,14%	1,15%	1,16%	1,18%

Betalnetto före avsättning till underhållsfont	-395 376	-359 003	-321 280	-282 187	-241 710	-199 829	-156 526	-111 784	-65 584	-17 906	31 269	81 961	134 190	187 977	243 343	-149 157
Avsättning till yttre underhåll	-233 600	-238 272	-243 037	-247 898	-252 856	-257 913	-263 072	-268 333	-273 700	-279 174	-284 757	-290 452	-296 261	-302 187	-308 230	-314 395
Betalnetto efter avsättning till underhållsfont	-628 976	-597 275	-564 317	-530 086	-494 566	-457 742	-419 598	-380 117	-339 283	-297 079	-253 488	-208 491	-162 071	-114 209	-64 887	-463 552

Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Ränta +1%	712	717	722	726	731	736	740	745	749	754	758	763	767	772	776	877
Ränta +2%	847	850	854	857	860	864	867	870	873	876	880	883	886	889	892	991
Inflation +1%	578	585	593	601	609	617	626	634	642	650	659	667	676	685	694	814
Inflation +2%	578	587	597	607	617	627	638	649	660	671	683	694	707	719	732	874

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel, uppvärmning/varmvatten (går på lägenhetens el), samt bredband.
2. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
3. Tilläggförsäkring för bostadsrätt tecknas kollektivt av föreningen.
4. Mark kommer att upplåtas med respektive bostadsrätt.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut, vanligtvis efter inflyttning. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norreholmshusen



Johan Halla



Oscar Wihlborg



Anna Winther-Hansen

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Norreholmshusen, org.nr. 769637-4060,
Lund kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614)
granskat föreliggande ekonomiska plan, 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 mig. Tillgängliga
handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.
Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för
min granskning.

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

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

Stockholm

.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående
Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg för Brf Norreholmshusen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2020-07-13
Föreningens Stadgar registrerade, 2019-04-08
Protokoll från extra föreningsstämma om ändring av stadgar, 2020-07-22
Antagna stadgar
Fastighetsfakta för Lund Blodeken 1, Gråbjörken 1 och Isbjörken1, 2020-07-17
Bygglov, 2019-07-02
Startbesked, 2019-09-20
Aktieöverlåtelseavtal, 2019-10-14
Totalentreprenadkontrakt, 2019-09-16
Övertagande av entreprenad, 2019-11-01
Aktieöverlåtelseavtal, 2020-05-15
Köpebrev, 2020-06-01
Totalentreprenadkontrakt, 2020-07-28
Övertagande av entreprenad, 2020-07-28
Förbindelse från Midroc Properties AB och MPD Gagat Grund AB, 2020-07-28
Bankoffert, 2020-06-30
Beräkning Taxvärde Småhus 2018-2020
Offert försäkring, 2020-06-25
Illustrationsplaner och planlösningar
Värdeintyg, 2020-07-10

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Norreholmshusen, 769637-4060.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, 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 registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Norreholmshusen, 769637-4060

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

Registreringsbevis, skapat 2020-07-13
Föreningens Stadgar registrerade, 2019-04-08
Protokoll extra stämma om ändring av stadgar, 2020-07-22
Antagna stadgar
Fastighetsfakta för Lund Blodeken 1, Gråbjörken 1 och Isbjörken1, 2020-07-17
Bygglov, 2019-07-02
Startbesked, 2019-09-20
Aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i MPD Gagat Grund 1 AB samt bilagor, 2019-09-16 och 2019-10-14
Aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i MPD Gagat Grund 2 AB samt bilagor, 2020-05-15
Totalentreprenadkontrakt, 2019-09-16
Överlåtelse av entreprenad, 2019-11-01
Transportköp Lund Blodeken 1 samt Isbjörken 1, 2019-11-01
Köpebrev Lund Gråbjörken 1, 2020-06-01
Totalentreprenadkontrakt, 2020-07-28
Överlåtelse av entreprenad, 2020-07-28
Sammanställning Anskaffningskostnad färdiga fastigheter
Förbindelse från Midroc Properties AB och MPD Holding Gagat AB, 2020-07-28
Bankoffert, 2020-06-30
Beräkning Taxvärde Småhus 2018-2020
Offert försäkring, 2020-06-25
Illustrationsplan och planlösningar
Värdeintyg, 2020-07-10

Verifikat

Transaktion 09222115557432583530

Dokument

Ek plan Brf Norreholmshusen

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2020-07-29 20:29:11 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2020-07-31 16:48:40 CEST (+0200)

Initierare

Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

Signerande parter

Johan Halla (JH)

Identified by Swedish BankID as "Johan Halla"

Brf Norreholmshusen

Personnummer 530612-0097

johan@jhfast.se



Signerade 2020-07-31 13:16:56 CEST (+0200)

Anna Winther-Hansen (AW)

Identified by Swedish BankID as "ANNA WINTHER-HANSEN"

Brf Norreholmshusen

Personnummer 660816-8222

awh@filab.se



Signerade 2020-07-31 15:07:57 CEST (+0200)

Oscar Wihlborg (OW)

Identified by Swedish BankID as "OSCAR WIHLBORG"

Brf Norreholmshusen

Personnummer 840306-6296

oscar.wihlborg@lyckos.se



Signerade 2020-07-30 10:58:31 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)

Intygsgivare

urbanblycher@gmail.com



Signerade 2020-07-31 16:48:40 CEST (+0200)

Jan-Olof Sjöholm (JS)

Intygsgivare

janolofsjoholm1@gmail.com



Signerade 2020-07-31 15:14:43 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557432583530

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

