

2015072703232

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Thulepark 1 i Lund

Organisationsnummer 769620-7914

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. Beräknat 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

Registrerades av Bolagsverket 2015-07-28

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Thulepark 1 i Lund (769620-7914), som har sitt säte i Skåne län, Lunds kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2009-11-19, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter oavh lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB Solhällan 3 från Fastighets AB Solhällan 1, vars enda tillgång är fastigheten Lund Solhällan 3, den 11 december 2013. I samband med förvärvet av aktierna har fastigheten transporterats (transportköp) så att den idag är direktägd av bostadsrättsföreningen. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Föreningen har 2013-12-09 tecknat ett totalentreprenadavtal med Sundprojekt AB för uppförandet av de 50 bostadsrätter.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på slutlig kostnad. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juli månad 2015.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning kommer att ske i augusti månad 2015.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört värde byggnad från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Noteras att föreningen hållit en extra stämma per den 2 juli 2015 och antagit nya stadgar (ändrad verksamhet). De nya stadgarna innebär att föreningen i förekommande fall kan komma att uthyra kommersiella lokaler samt att genom garageaktiebolag uthyra garageplatser. De nya stadgarna har skickats in till Bolagsverket för registrering.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Lund Solhällan 3
Adress: Astrid Lindgrens väg 2A-G, 4A-H
Tomtens areal: 4.146 kvm
Bostadsarea (BOA): 3.859 kvm
Byggnadernas utformning: Två huskroppar
Byggår 2015
Antal bostadslägenheter 50 stycken och 1 gemensamhetslokal (25 kvm)

Servitut, GA/Övrigt

Lund Mårtens Fälad GA 4
Lund Solhällan GA 1
Servitut avseende väg (1281K-21535.1)
Servitut avseende parkering (1281K-521535.2)

Gemensamma anordningar och utrymmen

Parkering/garage	50 garageplatser och 1 gästparkering utomhus (delas med grannfastigheten)
Avfall	Sopkasuner
Cykelförvaring	På gårdarna
Lekplats/uteplats	innergård

TEKNISK BESKRIVNING

Platta på mark	Betong
Stombjälklag	Betong
Innerväggar	Gips
Lägenhetsavskiljande väggar	Betong
Balkonger	Betong
Tak	Låglutande yttertak med pappbeklädnad
Fasad	Puts och målad träpanel
Lägenhetsentrédörrar	Inbrottskyddande dörr med dörrkikare, nyckeltub samt ringklocka.
Fönster	Trä/Aluminium
Värme	Vattenburet system. Fjärrvärme.
Ventilation	FTXsystem
Hissar	Hiss i samtliga trapphus

Lägenhetsbeskrivning:

Generell

Golv	14 mm 3stavs ekparkett
Väggar	Målade
Tak	Målade vita
Lister	Golvsockel och foder av vitmålat trä
Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten

Hall

Keramiska fogplattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning

Kök

Vitmålade luckor
Bänkskiva laminat med infälld diskho
Spishäll infälld i bänkskiva
Inbyggnadsugn
Separat kyl och frys alt kombination kyl/frys
Diskmaskin
Mikrovågsugn

Badrum

Keramiska fogplattor på golv
Kakel på väggar
Vägghängd toalett och tvättställ
Spegel över tvättstället
Duschväggar
Tvättmaskin och torktumlare
Elektrisk handdukstork
Komfortvärme golv (går på hushållselen)
Separat förråd i källare

Lägenhetsförråd

I övrigt hänvisas till ritningar.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Förvärv av AB	18 014 463
Förvärv mark inkl lagfart	9 606 982
Totalentreprenad inkl moms	114 500 000
Totalentreprenad del momsfri	4 000 000
Pantbrev, momsfria utlägg, förskottsgaranti	1 753 555
Avtal	625 000
Likvidreserv, dispfond	500 000
Slutlig kostnad	149 000 000

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt, beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt
varav byggnadsvärde	50 000 000	1 958 000	51 958 000
varav markvärde	9 000 000	700 000	9 700 000
		2 658 000	61 658 000

*Lokal avser garaget

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2 ¹	banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	13 963 333	13 963 333	13 963 333	41 890 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid***	1 år	3 år	5 år	
Räntesats*	2,00%	2,50%	3,00%	2,50%
Amortering/räntereserv	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Belopp amortering per år	69 817	69 817	69 817	209 450
Räntekostnad år 1	279 267	349 083	418 900	1 047 250
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	349 082	418 900	488 717	1 256 700

* Preliminär ränta

** viktat genomsnitt

*** Preliminär bindningstid, kan ändras

Räntan räknas successivt upp under kalkyltiden till 3,00% år 11.

Finansiering	
Insatser	107 110 000
Föreningens lån	41 890 000
Summa finansiering	149 000 000

Nykeltal	
Totalkostnad per kvm	38 611
Belåning per kvm	10 855
Genomsnittsinnsats per kvm	27 756
Driftskostnader per kvm år 1	272
Genomsnittsårsavgift	590

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kapitalkostnader		
Avskrivningar	1 168 786	303
Räntor	1 047 250	271
Summa kapitalkostnader:	2 216 036	574

Driftkostnader		kr/levn
Fastighetsel (ej hushålls)	80 000	21
Vatten och avlopp	110 000	29
Uppvärmning (fjärrvärme genom GA)	300 000	78
Avfall	90 000	23
Fastighetsförsäkring inkl BRFTillägg	40 000	10
Fastighetsskötsel	160 000	41
Ekonomisk förvaltning p-bolag	15 000	4
Ekonomisk förvaltning	75 000	19
Revision+styrelse	60 000	16
Övriga kostnader/löpande uh och rep	120 000	31
Summa drift:	1 050 000	272

*Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet. Kostnad för bredband/TV tillkommer och utgår per lägenhet.

Underhållsfondering		
Underhållsfond	200 000	52

Skatter och avgifter		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt **	26 580	

**Fastigheten bedöms få värdeår 2015 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren. Fastighetsskatt utgår för garaget.

Summa kostnader drift, fastighetsskatt och underhållsfond:	1 276 580	
---	------------------	--

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter		
Årsavgifter	2 278 080	
Garagesintäkter (moms tillkommer)	259 200	
Summa intäkter:	2 537 280	

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	2 278 080
Insats	107 110 000

Lgh nr	Area kvm	Insats	Avgift år	Avgift månad	Bredband/TV kr/mån	Andelstal
1-1006	80	2 160 000	46 978	3 915	245	0,020622
1-1005	65	1 550 000	39 174	3 264	245	0,017196
1-1004	74	1 950 000	43 720	3 643	245	0,019191
1-1003	87	2 195 000	50 035	4 170	245	0,021964
1-1002	51	1 460 000	32 698	2 725	245	0,014353
1-1001	71	1 700 000	42 364	3 530	245	0,018596
1-1106	80	2 160 000	46 978	3 915	245	0,020622
1-1105	65	1 590 000	39 174	3 264	245	0,017196
1-1104	74	1 870 000	43 720	3 643	245	0,019191
1-1103	87	2 400 000	50 035	4 170	245	0,021964
1-1102	51	1 420 000	32 698	2 725	245	0,014353
1-1101	71	1 700 000	42 364	3 530	245	0,018596
1-1206	80	2 350 000	46 978	3 915	245	0,020622
1-1205	65	1 670 000	39 174	3 264	245	0,017196
1-1204	74	2 140 000	43 720	3 643	245	0,019191
1-1203	87	2 450 000	50 035	4 170	245	0,021964
1-1202	51	1 495 000	32 698	2 725	245	0,014353
1-1201	71	1 875 000	42 364	3 530	245	0,018596
1-1305	80	2 470 000	46 978	3 915	245	0,020622
1-1304	65	1 700 000	39 174	3 264	245	0,017196
1-1303	74	2 400 000	43 720	3 643	245	0,019191
1-1302	109	2 950 000	62 113	5 176	245	0,027265
1-1301	103	2 900 000	59 036	4 920	245	0,025915
1-1402	133	4 200 000	74 361	6 197	245	0,032642
1-1401	103	3 700 000	59 036	4 920	245	0,025915
2-1007	80	2 120 000	46 978	3 915	245	0,020622
2-1006	65	1 530 000	39 174	3 264	245	0,017196
2-1004	47	1 295 000	30 856	2 571	245	0,013545
2-1003	71	1 600 000	42 364	3 530	245	0,018596
2-1002	51	1 460 000	32 698	2 725	245	0,014353
2-1001	71	1 700 000	42 364	3 530	245	0,018596
2-1106	80	2 100 000	46 978	3 915	245	0,020622
2-1105	65	1 590 000	39 174	3 264	245	0,017196
2-1104	74	1 870 000	43 720	3 643	245	0,019191
2-1103	87	2 400 000	50 035	4 170	245	0,021964
2-1102	51	1 420 000	32 698	2 725	245	0,014353
2-1101	71	1 700 000	42 364	3 530	245	0,018596
2-1206	80	2 330 000	46 978	3 915	245	0,020622
2-1205	65	1 660 000	39 174	3 264	245	0,017196
2-1204	74	2 120 000	43 720	3 643	245	0,019191
2-1203	87	2 420 000	50 035	4 170	245	0,021964
2-1202	51	1 495 000	32 698	2 725	245	0,014353
2-1201	71	1 875 000	42 364	3 530	245	0,018596
2-1305	80	2 470 000	46 978	3 915	245	0,020622
2-1304	65	1 700 000	39 174	3 264	245	0,017196
2-1303	74	2 350 000	43 720	3 643	245	0,019191
2-1302	109	2 950 000	62 113	5 176	245	0,027265
2-1301	103	2 900 000	59 036	4 920	245	0,025915
2-1402	133	4 000 000	74 327	6 194	245	0,032627
2-1401	103	3 600 000	59 036	4 920	245	0,025915
3 859	107 110 000	2 278 080	189 840	12 250	1,000000	

2015072703238

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 100 år	
Kvm totalt	3 859	Serieamortering 60 år	

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Genomsnittsränta	2,50%	2,55%	2,60%	2,65%	2,70%	2,75%	3,00%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	41 890 000	41 680 550	41 463 672	41 239 103	41 006 569	40 765 790	39 427 585

KOSTNADER

Ränta	1 047 250	1 062 854	1 078 055	1 092 836	1 107 177	1 121 059	1 182 828
Avskrivningar	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786
Driftkostnader	1 050 000	1 071 000	1 092 420	1 114 268	1 136 554	1 159 285	1 279 944
Fastighetsskatt	26 580	27 112	27 654	28 207	28 771	29 346	32 401
Summa kostnader	3 292 616	3 329 751	3 366 915	3 404 097	3 441 288	3 478 476	3 663 958

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	590	602	614	626	639	652	720
Årsavgifter	2 278 080	2 323 642	2 370 114	2 417 517	2 465 867	2 515 184	2 776 967
Garagesintäkter (moms tillkommer)	259 200	264 384	269 672	275 065	280 566	286 178	315 963
Summa intäkter	2 537 280	2 588 026	2 639 786	2 692 582	2 746 433	2 801 362	3 092 930

Årets resultat	-755 336	-741 726	-727 129	-711 515	-694 854	-677 114	-571 028
-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-755 336	-741 726	-727 129	-711 515	-694 854	-677 114	-571 028
Återföring avskrivningar	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786
Amorteringar lån	-209 450	-216 878	-224 569	-232 533	-240 780	-249 319	-296 777
Amortering i % per år	0,50%	0,52%	0,54%	0,56%	0,59%	0,61%	0,75%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	204 000	210 182	217 088	224 737	233 151	242 353	300 981
Avsättning till yttre underhåll	-200 000	-204 000	-208 080	-212 242	-216 486	-220 816	-243 799
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	4 000	6 182	9 008	12 495	16 665	21 537	57 182

Ingående saldo kassa	500 000						
Akkumulerat saldo kassa	704 000	914 182	1 131 270	1 356 007	1 589 158	1 831 511	3 210 461
Akkumulerat yttre underhållsfond	200 000	404 000	612 080	824 322	1 040 808	1 261 624	2 433 743

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	2,50%	3,55%	3,60%	3,65%	3,70%	3,75%	4,00%
<i>Inflationsantagande (+1 %)</i>	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Kapitalskuld	41 890 000	41 680 550	41 463 672	41 239 103	41 006 569	40 765 790	39 427 585
KOSTNADER							
Ränta	1 047 250	1 479 660	1 492 692	1 505 227	1 517 243	1 528 717	1 577 103
Avskrivningar	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786
Driftkostnader	1 050 000	1 081 500	1 113 945	1 147 363	1 181 784	1 217 238	1 411 112
Fastighetsskatt	26 580	27 377	28 199	29 045	29 916	30 814	35 721
Summa kostnader	3 292 616	3 757 322	3 803 621	3 850 421	3 897 729	3 945 554	4 192 722
INTÄKTER							
Årsavgifter bostäder kr/kvm	590	608	626	645	664	684	793
Årsavgifter	2 278 080	2 346 422	2 416 815	2 489 320	2 563 999	2 640 919	3 061 549
Garagesintäkter (moms tillkommer)	259 200	266 976	274 985	283 235	291 732	300 484	348 343
Summa intäkter	2 537 280	2 613 398	2 691 800	2 772 554	2 855 731	2 941 403	3 409 892
Årets resultat	-755 336	-1 143 924	-1 111 821	-1 077 866	-1 041 998	-1 004 151	-782 830
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	-755 336	-1 143 924	-1 111 821	-1 077 866	-1 041 998	-1 004 151	-782 830
Återföring avskrivningar	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786	1 168 786
Amorteringar	-209 450	-216 878	-224 569	-232 533	-240 780	-249 319	-296 777
Amortering i % per år	0,50%	0,52%	0,54%	0,56%	0,59%	0,61%	0,75%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	204 000	-192 016	-167 605	-141 614	-113 992	-84 684	89 178
Avsättning till yttre underhåll	-200 000	-206 000	-212 180	-218 545	-225 102	-231 855	-268 783
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	4 000	-398 016	-379 785	-360 160	-339 094	-316 539	-179 605
Betalnetto +/- 0	4 000	0	0	0	0	0	0
Årsavg. som krävs för balansera betalnetto ovan	589	711	725	738	752	766	840

14700071001007

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal.

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

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

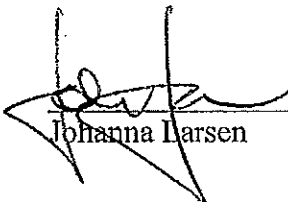
- Hushållsel debiteras genom föreningen efter förbrukning. Separat mätare finns i varje lägenhet.
- Bredband/TV debiteras genom föreningen (per lägenhet)
- Bostadsrättshavaren är skyldig att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört värde byggnad från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

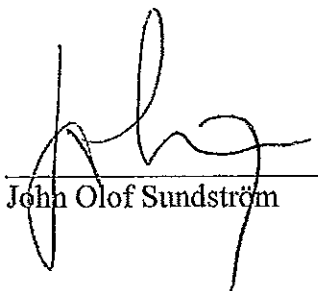
Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Thulepark 1 i Lund

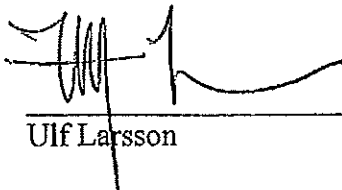
Malmö 2015-07-02



Johanna Larsen



John Olof Sundström



Ulf Larsson

2015072703242

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2 juli 2015 för Bostadsrättsföreningen Thulepark 1 i Lund, org. nr: 769620-7914 .

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. 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 vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

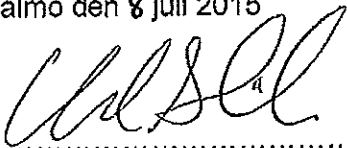
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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 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 vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Malmö den 8 juli 2015



Urban Blücher



Hans Hägg

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg ekonomisk plan BRF Thule Park 1 i Lund (2015-07-08)

Följande handlingar har legat till grund för vår granskning:

- Registreringsbevis, 2015-07-08
- Stadgar, 2012-11-27
- Ärendeförteckning Näringslivsregistrert, 2015-07-08
- Fastighetsdata, 2015-07-01
- Taxeringsvärdesberäkning, 2015-06-05
- Finansieringsoffert Swedbank Hypotek, 2015-07-02
- Ritningar samt situationsplan
- Fördelning anskaffningskostnad, 2015-06-04
- Värdeintyg Fastighetsbyrå 2015-06-01
- Slutkostnadsgaranti och garanti parkeringsintäkter, 2015-07-02
- Extra stämma (nya stadgar och verksamhet), 2015-07-01
- Förrättningsprotokoll, akt 1281K-21535
- Energiberäkning Structor, 2015-02-11
- Aktieöverlåtelseavtal (med bilagor), 2013-12-13
- Uppdragsavtal, 2013-12-09
- Avtal hantering osålda lägenheter, 2013-12-09
- Totalentreprenadavtal, 2013-12-09
- Avskrivningsplan, rak 100 år

20150727/05243