

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Sigrid Lund, Lunds kommun. Org.nr: 769631-2730



Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkningar löpande kostnader och intäkter
- F. Lägenhetsredovisning
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

BILAGOR: Intyg av ekonomisk plan
enlig 3 kap. bostadsrättslag en

Handwritten initials and a signature: HC HC and a large flourish.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sigrid Lund, som har sitt säte i Lunds kommun och registrerats hos Bolagsverket den 30 november 2015 har till sitt syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 avtalad köpeskillning.

Upplåtelse samt inflyttning planeras att ske under våren 2016, förutsatt att den ekonomiska planen är godkänd av intygsgivare och registrerad hos Bolagsverket.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Handwritten initials and a large flourish at the bottom right of the page.

B. Beskrivning av fastigheten
Fastighet

Fastighet: Sigrid 3

Kommun: Lund

Adress: Stora Algatan 14, 223 50 Lund
Själbodgatan 5, 223 50 Lund

Tomtens areal: 232 kvm

Byggnadsår: 1872

Ombyggnadsår: 1949

Husets utformning: Ett flerfamiljshus i 3 våningar med källare under hela byggnaden. Källaren innehåller värmecentral, fastighetsförråd och lägenhetsförråd. Innergård med gårdshus. Övriga våningsplan består av bostadslägenheter.

Antal bostadslägenheter: 9 st

Lägenhetsarea: 257 kvm



Handwritten initials and a signature at the bottom right of the page.

B. Beskrivning av fastigheten
Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Distribution inomhus från undercentral till termostat-reglerade varmvattenradiatorer
Undercentral:	Värmeväxlare från 1987(ALFA-LAVAL), cirkulationspump (Grundfos)
El:	Allmän fastighetsmätare i fastighetens elcentralen
Ventilation:	Passiv frånluft via tak. System med tilluft via ventiler i fasad
Sophantering:	Sorteringskärl på innergård.
Gårdshus:	Tegelhus, med plåttak på innergård.


A HC n

B. Beskrivning av fastigheten
Byggnadsbeskrivning

Källare:	Golv delvis betong, övrigt jord. Vägg sten och tegel. Dörrar, fönster och tak i trä
Vind:	Vind i husräckan mot Stora Algatan 14 delvis inredd 1972 med lägenhet på 3 rok. Övrigt ej inredd.
Antal våningar:	3 våningar ovan mark och källare
Grundläggning:	Grundmurad med granitblock och tegelsten
Stomme:	Bärande väggar av tegel. Bjälklag av träbalkar. Takkonstruktion av trä
Fasad:	Murrad tegelfasad
Yttertak:	Tegeltak och plåt-belagda balkong och fönsterkupor.
Balkong:	Träkonstruktion med plåtbeläggning.
Fönster:	Målade träfönster. Kopplade bågar.
Portar/dörrar:	Entréportar i träkonstruktion. Källardörrar i trä. Lägenhetsdörrar i trä
Trapphus:	Målade väggar, handledare av trä och räcke av stål. Plankgolv.



Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

B. Beskrivning av fastigheten
Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Plankgolv eller parkett
Kök:	Plankgolv eller parkett. Elspis, kyl/frysenheter, (diskmaskin), köksfläck, skåp- och bänk-inredningar med målade luckor
Hygienrum:	Keramiska plattor, duschplats, tvättställ, wc-stol, (tvättmaskin/torktumlare)
Vardagsrum:	Plankgolv eller parkett
Övriga rum:	Plankgolv eller parkett

Avvikelser mellan lägenheterna förekommer. Modernisering i lägenheter har skett löpande.

B. Beskrivning av fastigheten
Underhållsbehov

Kostnader för framtida nödvändigt underhåll och andra nödvändiga ändringsarbeten som bedöms vara betydande för fastighetens funktion och fortbestånd är 2 100 375 SEK inkl. moms. Finansiering av kostnaderna är upptagna i planen under reparationsfond.

B. Beskrivning av fastigheten
Försäkring

Föreningen planerar att teckna fullvärdesförsäkring.



C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling:	10 500 000
Lagfart:	158 325
Föreningsbildning:	175 000
Reparationsfond:	2 100 375
Summa anskaffningskostnad:	12 933 700

Taxeringsvärdet för 2016 beräknas fastställts till 4 082 000 SEK, varav 1 960 000 SEK för mark och 2 122 000 SEK för byggnad.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large circular mark and several smaller initials.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp (SEK)	Bindningstid	Räntestats (%)	Räntor år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	7 000 000	3 år	1.25%	87 500	40 000	127 500
Summa Lån	7 000 000					
Insatser	5 933 700					
Summa finansiering	12 933 700					

Villkoren för lånen är baserade på kostnadsförslag från banken.
Säkerhet för lånen är pantbrev knutna till fastigheten Sigrid 3.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

E. Beräkningar löpande kostnader och intäkter
Kapitalkostnader

Räntor:	87 500
Avskrivningar:	59 737

Avskrivningar beräknas till 1 procent på anskaffningsvärdet exkl. mark.

E. Beräkningar löpande kostnader och intäkter
Driftskostnader

Renhållning:	9 500
Fastighetsskötsel:	6 500
Vatten & Avlopp:	9 500
Värme:	25 000
Fastighetsel:	7 500
Ekonomisk förvaltning:	13 500
Försäkring	7 000
Underhåll	12 850

Bostadsrättshavarna ska förutom tidigare beskriva driftkostnader svara för hushållsel, bredband och tv.

E. Beräkningar löpande kostnader och intäkter
Övriga kostnader

Fastighetsavgift	11 500
------------------	--------

Summa kostnader år 1 **250 350** **SEK**

E. Beräkningar löpande kostnader och intäkter
Intäkter

Årsavgifter:	250 350
--------------	---------

Summa intäkter år 1 **250 350** **SEK**

E. Beräkningar löpande kostnader och intäkter
Avsättning för underhåll

Avsättning för underhåll	20 000
--------------------------	--------

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

F. Lägenhetsredovisning

Lgh.nr	Area (kvm)	Antal rum	Kökstyp	Rätt
1001-1	21	1	kök	Bostadsrätt
1002-2	33	2	kök	Bostadsrätt
1101-3	28	1	kök	Bostadsrätt
1102-4	34	2	kök	Bostadsrätt
1201-5	56	3, b*	kök	Bostadsrätt
1001-6	25	1	kök	Bostadsrätt
1002-7	23	1	kök	Bostadsrätt
1101-8	17	1	köksvrå	Bostadsrätt
1102-9	20	1	kök	Bostadsrätt

b* Balkong

F. Lägenhetsredovisning
Årsavgifternas fördelning

I enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättsföreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas.



G. Ekonomisk prognos

EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde	År						
	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	147 237	146 737	146 237	145 737	162 337	161 737	191 737
Låneräntor	87 500	87 000	86 500	86 000	102 600	102 000	132 000
Avskrivningar	59 737	59 737	59 737	59 737	59 737	59 737	59 737
Reservrad							
DRIFTSKOSTNADER	91 350	92 264	94 109	95 991	97 911	99 869	109 856
Driftskostnader	91 350	92 264	94 109	95 991	97 911	99 869	109 856
Reservrad							
ÖVRIGA KOSTNADER	11 500	11 500	11 500	11 500	11 500	11 500	11 500
Fastighetsavgift el motsv	11 500	11 500	11 500	11 500	11 500	11 500	11 500
Tomträttsavgäld							
Inkomstskatt							
Övrigt							
INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER							
Hyror bostäder							
Hyror lokaler, p-platser mm							
Ränteintäkter							
Bidrag m.m.							
Övrigt							
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	60 000	60 200	60 604	61 016	61 436	61 865	62 302
Amorteringar lån	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Avsättningar underhåll	20 000	20 200	20 604	21 016	21 436	21 865	22 302
Avsättningar andra ändamål							
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.50%	1.50%	2.00%
Intäktsräntor, viktat medel							
Inflation	1.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Total bostadsrättsarea	257	257	257	257	257	257	257
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER							
Nettokostnader	250 087	250 501	251 846	253 228	271 748	273 106	313 093
Nettoutbetalningar	250 350	250 964	252 713	254 507	273 447	275 234	315 658
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER							
Löpande penningvärde, totalt	250 350	250 964	252 713	254 507	273 447	275 234	315 658
Löpande penningvärde/kvm	974	977	983	990	1 064	1 071	1 228
Fast penningvärde, totalt	247 871	243 607	240 495	237 453	250 122	246 820	256 386
Fast penningvärde/kvm	964	948	936	924	973	960	998

H. Känslighetsanalys

KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl							
ekonomisk prognos							
Nettokostnader SEK	247 611	243 157	239 670	236 260	248 567	244 911	254 302
Nettoutbetalningar SEK	247 871	243 607	240 495	237 453	250 122	246 820	256 386
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	963	946	933	919	967	953	990
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	964	948	936	924	973	960	998
Huvudalternativ men							
låneränta +1 procentenhet							
Nettokostnader SEK	308 586	302 549	297 516	292 598	303 435	298 345	301 074
Nettoutbetalningar SEK	317 178	311 166	306 349	301 643	312 687	307 800	309 993
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	1 201	1 177	1 158	1 139	1 181	1 161	1 171
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	1 234	1 211	1 192	1 174	1 217	1 198	1 206
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	28.0%	27.7%	27.4%	27.0%	25.0%	24.7%	20.9%
Huvudalternativ men							
inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader SEK	237 129	231 513	226 920	222 474	233 081	228 399	230 588
Nettoutbetalningar SEK	243 676	238 251	234 027	229 939	240 895	236 551	238 121
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	923	901	883	866	907	889	897
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	948	927	911	895	937	920	927
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	-1.7%	-2.2%	-2.7%	-3.2%	-3.7%	-4.2%	-7.1%

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

I. Särskilda förhållanden

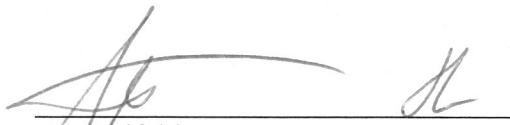
Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet, utifrån de förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Det rekommenderas att bostadsrättshavare aktivt deltar i föreningsarbetet. Att vara medlem i föreningen medför ett gemensamt inflytande, ansvar för ekonomin och förvaltning av fastigheten.

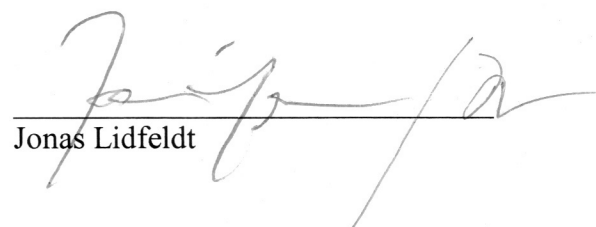
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen begär härmed att den ekonomisk planen ska registreras.

2016-03-15 Lund


Jon Lidfeldt


Hannes Lidfeldt


Jonas Lidfeldt





Intyg

Jämlikt Bostadsrättslagen 3 kap. 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sigrid Lund, org.nr. 769631-2730. Den ekonomiska planen innehåller uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till detta intyg.

Vi kan konstatera att Brf Sigrid Lund förvärvar fastigheten genom traditionellt köp samt noterar att den årliga ökningen av driftkostnaderna beräknas i planen till två (2) procent och att en uppgift lämnats om hur en ändrad räntenivå påverkar föreningens kostnader.

Planen redovisar föreningens slutliga kända kostnader för förvärvet av fastigheten Lund Sigrid 3. Värt att notera är att fastigheten är ägd av en familj och består av hyresgästerna. Upptagen kostnad för underhåll synes med hänsyn till fastighetens ålder och tidigare gjorda underhållsinsatser vara rimlig.

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.

Såvitt avser val av avskrivningsmetod avseende bostadsrättsföreningars byggnader följer planen dagens regler. Vi vill dock erinra om att den idag rådande progressiva avskrivningsmetoden kan komma att förändras. Idag råder även ett lågt ränteläge. Även detta kan komma att förändras. Vi vill därför understryka vikten av att styrelsen uppdaterar planen, baserat på eventuella nya regler på området och/eller ränteläge.

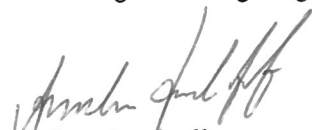
#Vi erinrar #även om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme om den ekonomiska planen uttala

- att förutsättningar för registrering av den ekonomiska planen jämlikt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda,
- att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar,
- att de gjorda beräkningarna är vederhäftiga, samt
- att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Göteborg / Helsingborg 2016-03-22



Anders Lenhoff
Lindholmsvägen 22
417 57 Göteborg



Clas Schumacher
Drottninggatan 13, III
252 21 Helsingborg

Bilaga till intyg för ekonomisk plan för Brf Sigrid Lund

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar varit tillgängliga:

- Registreringsbevis från Bolagsverket
- Stadgar
- Av styrelsen undertecknad ekonomisk plan
- Utkast till köpeavtal
- Utdrag ur fastighetsregister
- Låneoffert
