

Bostadsrättsföreningen Lövudden nr 1 i Härnösand
Härnösands kommun

EKONOMISK PLAN

april 2022



Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Lövudden nr 1 i Härnösand org.nr. 769634-6498

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
4. Försäkring och garantier
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad och finansieringsplan för fastigheten
 - 6.1 Beräknad kostnad för föreningens förvärv av fastigheten
 - 6.2 Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - 7.1 Kapitalkostnader
 - 7.2 Driftskostnader
 - 7.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt
 - 7.4 Fondavsättning och avskrivningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Nyckeltal
11. Ekonomisk prognos
12. Känslighetsanalys
13. Särskilda förhållanden

2022041105255

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lövudden nr 1 i Härnösand, org.nr. 769634-6498, som registrerats hos Bolagsverket 2017-04-26, har enligt stadgarna till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättades en kostnadskalkyl 2021-03-04 av bostadsrättsföreningens styrelse, kalkylen intygades samma datum. I samband med slutförandet av byggnationen och inför upplåtelse av bostadsrätter har styrelsen nu upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Lövudden 1:123 genom att först förvärva samtliga aktier i bolaget Lillskär Projekt nr 16 AB, vars enda tillgång var ovan nämnd fastighet. Bostadsrättsföreningen förvärvade därefter fastigheten från bolaget, sedan fastigheten överlåtits avser föreningen att likvidera bolaget. Bostadsrättsföreningen äger således numera fastigheten med lagfart. På fastigheten uppförs tre radhuslängor med fyra lägenheter i respektive länga.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom en så kallad underprisöverlåtelse av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, bedöms underprisöverlåtelser inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall som föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkningen av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet för föreningens fastighet beräknas till 32 812 500 kr.

Bygglov för projektet erhöles 2021-05-31. Byggprojektet genomförs med Lillskär Produktion AB som totalentreprenör och Svensk Husproduktion AB som underentreprenör.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i april 2022 och inflyttning beräknas ske i september 2022.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 2022.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning:	Härnösand Lövudden 1:123
Adress:	Strandängsvägen 19, 21 & 23
Kommun:	Härnösand
Areal:	4 392 kvm.
Ägandeform:	Äganderätt
Detaljplan:	För Lövudden 1:96 mfl. 2015-06-22, akt 2280-P2017/6

BYGGNAD

Byggnadstyp:	Radhus i ett plan.
Byggnadsår:	2021-2022
Bostäder:	Se punkten 9. Lägenhetsförteckning
Parkering:	12 parkeringsplatser i carport med el för motorvärmarrutttag samt 12 parkeringsplatser på egen mark.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Vatten/avlopp:	Fastigheten är anslutna till det kommunala VA-nätet.
Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme samt frånluftsvärmepump i respektive lägenhet.
El:	Separat abonnemang tecknas av respektive lägenhetsinnehavare och i varje lägenhet finns skåp med elcentral och mediautrustning.
Ventilation:	Frånluftsvärmepump med återvinning.
TV/Tele/Data	Till varje lägenhet är TV/bredband och telefoni indraget där separat abonnemang tecknas av respektive lägenhetsinnehavare.
Sophantering:	Ett soprum med sorteringsmöjligheter av de vanligaste fraktionerna.

BYGGBESKRIVNING

Grundläggning:	Isolerad bottenplatta av betong.
Antal våningar:	1 plan.
Stomme:	Trästomme.
Fasader:	Träfasad.
Yttertak:	Takpannor i betong.
Lägenhetsskiljande vägg:	Av trä.
Lägenhetsdörrar:	Lägenhetsdörrarna är säkerhetsklassade.
Fönster:	Elit lågenergifönster.
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet.

LÄGENHETSBEKRIVNING

Hall:	<i>Golv:</i> Klinker. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita.
Kök:	<i>Golv:</i> Ekparkett 3-stav. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita, stängskydd vid bänkskivor av kakel. <i>Övrigt:</i> Spishäll, inbyggnadsugn, diskmaskin, kyl, frys, köksfläkt. Vitvaror i vitt utförande, Siemens eller likvärdigt. Kökssnickerier från Marbodal eller likvärdigt.
WC/dusch/tvätt:	<i>Golv:</i> Klinker. <i>Väggar:</i> Kakel. <i>Tak:</i> Målat vitt. <i>Övrigt:</i> Golvmonterad wc-stol, vägghängd handfatskommod. Duschväggar av klarglas. Samtliga lägenheter har tvättmaskin och torktumlare, Siemens eller likvärdigt.
Sovrum:	<i>Golv:</i> Ekparkett 3-stav. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita.
Vardagsrum/Rum:	<i>Golv:</i> Ekparkett 3-stav. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita.

En uppsättning ritningar och byggnadsbeskrivning finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Inflyttning kommer att ske under september månad 2022. Upplåtelse träffas i samband med att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan, vilket beräknas ske i april 2022.

4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten och bostadstillägg för föreningens medlemmar.

GARANTIER

För byggnationen gäller sedvanliga garantier enligt ABT06 (Garantitiden är fem år för entreprenaden. För av beställaren föreskrivet särskilt material eller särskild vara är garantitiden två år.).

5. TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för fastigheten är fortfarande en preliminär beräkning. Taxeringsvärdet beräknas beslutas under 2022.

Beräknat taxeringsvärde avseende mark och byggnad för:

	Bostäder	Lokaler	Summa
Mark	1.452.000 kr	0 kr	1.452.000 kr
Byggnad	10.428.000 kr	0 kr	10.428.000 kr
Summa taxeringsvärde	11.880.000 kr	0 kr	11.880.000 kr

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för aktier, fastigheter och entreprenader

inklusive lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev 38.452.500 kr

Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad 38.452.500 kr

6.2 FINANSIERINGSPLAN

Banklån 13.012.500 kr

Insatser 25.440.000 kr

Summa finansiering 38.452.500 kr

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 KAPITALKOSTNADER

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid	Räntesats, %	Räntekostnad år 1, kr	Amortering år 1, kr	Summa, kr
Lån 1	13.012.500	1 år	2,00%	260.250	130.125	390.375
Summa år 1	13.012.500			260.250	130.125	390.375

Räntekostnaden är beräknad enligt indikativ bankkoffert från 22 mars 2022, med ett tillägg om ca 0,27%. Ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Föreningens lån kan dock komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än de som anges ovan. Amorteringen är beräknad på 100 års rak amortering.

Summa kapitalkostnader **390.375 kr**

7.2 DRIFTSKOSTNADER

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnader	kr/kvm	kr
Försäkringar	19	20.300
Administration	10	10.500
Renhållning	15	15.700
Fastighetselförbrukning	10	10.500
Snöröjning	15	15.700
Ekonomisk förvaltning	27	28.250
Underhåll	15	15.700
Driftsreserv	9	8.900
Summa driftskostnader	120	125.550

Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat fastighetsel för gemensamma ytor, ekonomisk förvaltning samt fastighetsförsäkring inklusive s.k. bostadsrättstillägg.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmning ingår ej i ovan bedömda årskostnad, varje bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för såväl el som förbrukas för uppvärmning av hus och kall/varmvatten samt så kallad hushållsel som förbrukas i huset och på tomten. Elkostnaden beräknas uppgå till 300 kr per månad och hus. Kostnaden för uppvärmning via frånluftvärmepump beräknas uppgå till 900 kr per månad och hus.

VATTEN OCH AVLOPP

Respektive bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för vatten och avlopp som beräknas uppgå till 400 kr per månad och hus.

h

TV/BREDBAND/TELEFONI

Till varje lägenhet är TV/Bredband och Telefoni indraget. Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang för dessa tjänster och ingår således inte i ovan bedömda årskostnad, ett basutbud beräknas uppgå till 400 kr per hus och månad.

Summa driftskostnader	125.550 kr
------------------------------	-------------------

7.3 FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnad få värdeår 2022 eller senare.

Summa fastighetsskatt	0 kr
------------------------------	-------------

7.4 FONDAVSÄTTNINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske med 30 kronor per kvadratmeter boarea och år.

Fondavsättning	31.230 kr
----------------	-----------

AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditet varför dessa ej har tagits upp i denna kostnadskalkyl. Härvid kan föreningen komma att uppvisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden. Fördelningen har gjorts med hjälp av det beräknade taxeringsvärdet.

Summa avsättningar	31.230 kr
---------------------------	------------------

SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR	547.155 kr
---	-------------------

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	547.155 kr
Summa intäkter	547.155 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Hus-nummer	Antal rum	Yta kvm	Insats Kr*	Andelstal %**	Årsavgift	
					Kr/år	Kr/mån
19 A	3 rok	87	2.295.000	8,357	45.728	3.811
19 B	3 rok	87	1.995.000	8,357	45.728	3.811
19 C	3 rok	87	1.995.000	8,357	45.728	3.811
19 D	3 rok	86	2.195.000	8,261	45.202	3.767
21 A	3 rok	87	2.195.000	8,357	45.728	3.811
21 B	3 rok	87	1.995.000	8,357	45.728	3.811
21 C	3 rok	87	1.995.000	8,357	45.728	3.811
21 D	3 rok	86	2.195.000	8,261	45.202	3.767
23 A	3 rok	87	2.295.000	8,357	45.728	3.811
23 B	3 rok	87	1.995.000	8,357	45.728	3.811
23 C	3 rok	87	1.995.000	8,357	45.728	3.811
23 D	3 rok	86	2.295.000	8,261	45.202	3.767
TOTAL		1.041	25.440.000	100,000	547.155	45.600

*Insatserna är fastställda med utgångspunkt i en marknadsvärdesbedömning.

**Andelstalet är beräknat utifrån beräknad boarea i relation till föreningens totala boarea.

10. NYCKELTAL

	kr/kvm*
Anskaffningskostnad per kvm BTA	32.950
Anskaffningskostnad per kvm BOA	36.938
Föreningens lån, år 1	12.500
Genomsnittlig insats	24.438
Årsavgift, år 1**	526
Driftskostnad, år 1**	120
Amortering, år 1	125
Avsättning periodiskt underhåll	30

*Nyckeltal är angivna per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt förutom anskaffningskostnaden som även anges per kvm bruttoarea.

h

11. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	260.250	257.648	255.045	252.443	249.840	247.238	234.225	221.213
Amortering	130.125	130.125	130.125	130.125	130.125	130.125	130.125	130.125
Driftkostnader	125.550	128.061	130.622	133.235	135.899	138.617	153.045	168.974
Avsättning för underhåll	31.230	31.855	32.492	33.142	33.804	34.480	38.069	42.031
Avskrivningar*	316.125	316.125	316.125	316.125	316.125	316.125	316.125	316.125
Fastighetsavgift/ fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	119.917
Summa kostnader	863.281	863.813	864.409	865.069	865.794	866.585	871.589	998.385
Årsavgifter	547.155	547.688	548.284	548.944	549.669	550.460	555.464	682.260
Ränteantagande, genomsnitt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Likvida medel	31.230	63.085	95.576	128.718	162.522	197.003	380.029	582.105
Bokföringsmässigt resultat	-154.771	-154.145	-153.508	-152.858	-152.196	-151.520	-147.931	-143.969
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat	-154.771	-308.916	-462.425	-615.283	-767.479	-918.998	-1.665.972	-2.393.896

*Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden.

12. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	526	526	527	527	528	529	534	655
Antagen räntenivå + 1%	651	650	649	649	648	648	646	762
Antagen räntenivå + 2%	776	774	772	770	768	766	759	868
Antagen räntenivå - 1%	401	402	404	406	408	410	421	549
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	526	526	527	527	528	529	534	655
Antagen inflationsnivå + 1%	526	528	530	532	535	537	552	705
Antagen inflationsnivå + 2%	526	529	533	537	541	546	573	763
Antagen inflationsnivå - 1 %	526	525	524	523	522	521	516	612

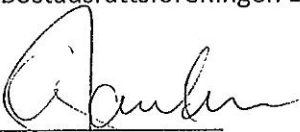
Handwritten signature

13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättshavaren skall erlagga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea samt angiven tomtarea avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, eventuell uteplats och altan i ett gott skick.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad och tomt tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Uppsala den 6 april 2022

för Bostadsrättsföreningen Lövudden nr 1 i Härnösand


Ola Karlsson


Agneta Friestedt


Patric Sandberg Helenius



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2022-04-06 för Bostadsrättsföreningen Lövudden nr 1 i Härnösand, org nr 769634-6498.

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 och avser beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet.

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

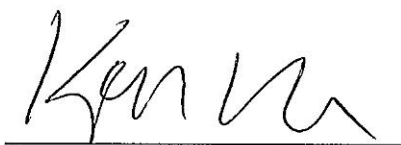
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen bygger tre radhuslängor med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda. Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 6 april 2022



Kjell Karlsson
Advokat



Urban Wiman
Jur kand

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

BILAGA

Till intyg för ekonomisk plan 2022-04-06 för
Bostadsrättsföreningen Lövudden nr 1 i Härnösand
Org nr 769634-6498

Handlingar

1. Registreringsbevis för Brf Lövudden nr 1 i Härnösand, 2022-01-07
2. Stadgar för Brf Lövudden nr 1 i Härnösand 2022-01-07
3. Fastighetsdatautdrag, Härnösand Lövudden 1:123, 2022-03-23
4. Beräkning taxeringsvärde, 2022-03-22
5. Aktieöverlåtelseavtal, 2021-10-18
6. Entreprenadkontrakt Svensk Husproduktion AB ./. Lillskär Produktions AB,
2021-02-11
7. Ritningar, 2020-12-16, 2020-12-22, 2021-01-14
8. Entreprenadavtal Jacobssons Bygg AB ./. Lillskär Produktion AB
avseende carportar och markarbeten, 2021-11-11
9. Entreprenadkontrakt Lillskär Produktion AB ./. Brf Lövudden nr 1 i
Härnösand, 2021-10-18
10. Intyg byggnation Lillskär Produktion AB, 2022-04-06
11. Situationsplan 2015 04 07
12. Offert från Handelsbanken, 2022-03-22
13. Detaljplan, Planbeskrivning, 2015-04-07
14. Bygglov, Lövudden 1:123, 2021-05-31
15. Utkast avtal förvaltning, odaterat
16. Lista på lägenheter som tecknad md förhandsavtal, odaterad
17. Mail från försäkringsrådgivare angående fastighetsförsäkring, 2022-03-22

