

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLÄNTAN I HELSINGBORG (Org. nr 769634-2539)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3 - 4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	5 - 6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m. Lägenhetsredovisning.	6 - 7
G. Ekonomisk prognos.	8
H. Känslighetsanalys.	9
I. Särskilda förhållanden.	10
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	11

u

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Gläntan i Helsingborg, som registrerats hos Bolagsverket 2017-03-17, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Angiven anskaffningskostnad är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske preliminärt december 2019 för hus A samt mars 2020 för hus B.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2019.

Fastigheten Gläntan 2, kommer att förvärvas genom köp av GBJ Gläntan AB, org. nr 559069-2629 som äger den.

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde.

Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom köp av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från GBJ Construction AB (556938-7318),

Nedan kallat bolaget, enligt entreprenadkontrakt tecknat 2018-02-02.

Bolaget svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Bolaget de osålda lägenheterna.

Färdigställandegaranti utfärdas av GBJ Bygg AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning:	Gläntan 2, Helsingborgs kommun
Adress:	Plutogatan 21 och 23
Fastigheternas areal:	2 837 m ²
Lägenhetsyta:	Primär: 2 928,9 m ² (36 lägenheter)
Planförhållanden:	För området gäller antagen detaljplan från år 2007-02-28.
Försäkring:	Fastigheten är vid tillträdet fullvärdeförsäkrad.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

Totalt kommer 36 lägenheter i flerbostadshus att produceras. Husen är anslutna för el- och fjärrvärmeleveranser, elanslutning ansluts med separat mätare för varje lägenhet, fjärrvärmeanslutningen är gemensam för hela föreningen. Varje lägenhet har möjlighet att hyra en parkerings- eller garageplats för bil inom fastigheten. Avgift för parkeringsplatserna ingår inte i månadsavgiften.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.**Nyproducerade Bostadshus.**

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg:	Betongelement. Fasad av puts.
Rumsskiljande väggar:	Trä/gips.
Yttertak:	Papp.
Fönster/-dörr:	Trä/aluminium, 3 glas.
Ventilation:	Mekanisk till/frånluft och värmeåtervinning i resp. lägenhet.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet. Abonnemang och förbrukning ingår ej i månadsavgift.
Värmeanläggning:	Radiatorer värmda med fjärrvärme. Abonnemang och förbrukning ingår i månadsavgift.
TV:	Fiberkabel samt markbundet nät. Abonnemang ingår ej i månadsavgift.
Data:	Fiberkabel. Abonnemang ingår ej i månadsavgift.

Telefoni: Fiberkabel. Abonnemang ingår ej i månadsavgift.

Förråd

Grundläggning: Betong
 Yttervägg: Betong
 Yttertak: Förråden är placerade under parkeringsdäck samt i källare under huset.

Garage

Grundläggning: Betong
 Yttervägg: Betong
 Yttertak: Betong. Parkeringsdäck utgör tak till garage.

Kortfattad rumsbeskrivning (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Klinker/Parkett, ek	Målade	Målat
Vardagsrum/allrum	Parkett, ek	Målade	Målat
Kök	Parkett, ek	Målade	Målat
Badrum/tvätt	Klinker	Kakel	Målat
WC (endast 4:or)	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning

Kök med spishäll, inbyggnadsugn och mikrovågsugn, diskbänk, diskmaskin, kyl, frys, och köksfläkt.

Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.

Badrummen innehåller wc, tvättställ och dusch med duschväggar.

Badrumsinredning med spegel och skåpsinredning. Badrummen används även som tvättrum och är utrustade med tvättmaskin och kondensumlare.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Köpeskilling för föreningens fastighet	17 100 000
Entreprenadkostnader	87 980 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **105 080 000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom GBJ:s entreprenadförsäkring eller av GBJ anlitat byggentreprenadföretag.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt.	37 445 000
Säkerhet för lånen är pantbrev.	

Insatser:	67 635 000
-----------	------------

Summa beräknad finansiering **105 080 000**

Taxeringsvärdet har preliminärt beräknats till 39.680.000 kr. varav byggnadsvärde 35.000.000 kr.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Räntekostnader
Investeringslån

Totalt lån 37 445 000:-, ränta 3,0 %

Beräknad kapitalkostnad år 1	1 123 350
-------------------------------------	------------------

Delsumma amortering	250 882
----------------------------	----------------

Avsättning till fastighetsunderhåll	100 000
--	----------------

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	44 000
Arvode styrelse och revisor	30 000
Fastighetsförsäkring	51 500
Löpande underhåll	64 000
Värme	204 000
Fastighetsskötsel, snöröjning	50 000
Sophantering	57 000
Elförbrukning allmän	29 500

Delsumma driftskostnader 530 000

Driftsreserv 88 000

Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt nu gällande begränsningsregel beräknas fastighetsavgiften till ca. 67.000 kr år 16.

Summa beräknade årliga kostnader 2 092 232

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)
Gäller kostnader som: fiber, varm- och kallvatten, hushållsel. (100 kr/m² år)

Avskrivningar

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (d v s utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna.

I denna kostnadskalkyl omfattar den kalkylerade kostnaden en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 0,83 % per år (avskrivningstid 120 år) av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. K3 regelverket gäller. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

F. 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 andelstal.

Årsavgifter	1 897 832
Hysesintäkter (parkering)	194 400
Summa beräknade årliga intäkter	2 092 232

Lägenheternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.

201911101204

<u>Lgh nr</u>	<u>Typ</u>	<u>Yta (m2)</u>	<u>Insats, kr</u>	<u>Andelstal</u>	<u>Årsavgift</u>	<u>Månadsavg</u>	<u>Driftskostn</u>
A-1001	Lgh	69,70	1 750 000	2,37973%	45 163	3 764	581
A-1002	Lgh	86,80	2 095 000	2,96357%	56 244	4 687	723
A-1003	Lgh	86,80	2 095 000	2,96357%	56 244	4 687	723
A-1004	Lgh	69,70	1 750 000	2,37973%	45 163	3 764	581
A-1101	Lgh	69,70	1 595 000	2,37973%	45 163	3 764	581
A-1102	Lgh	86,80	1 895 000	2,96357%	56 244	4 687	723
A-1103	Lgh	86,80	1 895 000	2,96357%	56 244	4 687	723
A-1104	Lgh	69,70	1 595 000	2,37973%	45 163	3 764	581
A-1201	Lgh	69,70	1 650 000	2,37973%	45 163	3 764	581
A-1202	Lgh	86,80	1 950 000	2,96357%	56 244	4 687	723
A-1203	Lgh	86,80	1 950 000	2,96357%	56 244	4 687	723
A-1204	Lgh	69,70	1 650 000	2,37973%	45 163	3 764	581
A-1301	Lgh	69,70	1 695 000	2,37973%	45 163	3 764	581
A-1302	Lgh	86,80	1 995 000	2,96357%	56 244	4 687	723
A-1303	Lgh	86,80	1 995 000	2,96357%	56 244	4 687	723
A-1304	Lgh	69,70	1 695 000	2,37973%	45 163	3 764	581
A-1401	Lgh	110,50	2 495 000	3,77275%	71 600	5 967	921
A-1402	Lgh	110,50	2 495 000	3,77275%	71 600	5 967	921
B-1001	Lgh	69,70	1 650 000	2,37973%	45 163	3 764	581
B-1002	Lgh	86,80	1 900 000	2,96357%	56 244	4 687	723
B-1003	Lgh	69,70	1 645 000	2,37973%	45 163	3 764	581
B-1004	Lgh	69,70	1 650 000	2,37973%	45 163	3 764	581
B-1101	Lgh	69,70	1 595 000	2,37973%	45 163	3 764	581
B-1102	Lgh	86,80	1 895 000	2,96357%	56 244	4 687	723
B-1103	Lgh	86,80	1 895 000	2,96357%	56 244	4 687	723
B-1104	Lgh	69,70	1 595 000	2,37973%	45 163	3 764	581
B-1201	Lgh	69,70	1 650 000	2,37973%	45 163	3 764	581
B-1202	Lgh	86,80	1 950 000	2,96357%	56 244	4 687	723
B-1203	Lgh	86,80	1 950 000	2,96357%	56 244	4 687	723
B-1204	Lgh	69,70	1 650 000	2,37973%	45 163	3 764	581
B-1301	Lgh	69,70	1 695 000	2,37973%	45 163	3 764	581
B-1302	Lgh	86,80	1 995 000	2,96357%	56 244	4 687	723
B-1303	Lgh	86,80	1 995 000	2,96357%	56 244	4 687	723
B-1304	Lgh	69,70	1 695 000	2,37973%	45 163	3 764	581
B-1401	Lgh	110,50	2 495 000	3,77275%	71 600	5 967	921
B-1402	Lgh	110,50	2 495 000	3,77275%	71 600	5 967	921
		2928,9	67 635 000	100,0000%	1 897 832	158 153	

Lägenheterna uppmätta enligt gällande mätregler: SS 21054:2009.

G. EKONOMISK PROGNOSES.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader (utbetalningar)	2 092	2 099	2 106	2 114	2 121	2 129	2 172	2 291
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	1 374	1 367	1 359	1 352	1 344	1 337	1 298	1 258
Räntor	1 123	1 116	1 108	1 101	1 093	1 086	1 047	1 007
Amortering	251	251	251	251	251	251	251	251
<i>Drifkostnader *</i>	466	475	485	495	504	515	568	627
<i>Underhållskostnader</i>	164	167	171	174	178	181	200	221
Löpande underhåll*	64	65	67	68	69	71	78	86
Avsättning för underhåll *	100	102	104	106	108	110	122	135
<i>Övriga kostnader</i>	88	90	92	93	95	97	107	185
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	67
Övriga oföruts kostnader *	88	90	92	93	95	97	107	118
Summa intäkter	2 092	2 134	2 177	2 220	2 265	2 310	2 542	2 797
Årsavgifter *	1 898	1 936	1 975	2 014	2 054	2 095	2 305	2 536
D:o kronor per m2	649	662	675	689	702	716	788	867
Hysesintäkter *	194	198	202	206	210	215	237	262
Avskrivning	620	620	620	620	620	620	620	620
Bokföringsmässigt Årsresultat efter avskrivningar	-369	-334	-298	-262	-226	-188	1	137
Likviditet vid årets utgång	100	137	175	213	252	291	492	641
Ackumulerad likviditet	100	237	412	624	876	1 167	2 123	3 276
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	3,00							
Inflationsantagande %	2,00							
Lägenhetsyta m2	2 925							
Investeringslån kkr	37 445							
Taxeringvärde kkr	39 680							
Antal lägenheter	36							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

**Fastighetsavgift antas vara 1377 kr/lgh (eller 0,3 % av taxvärdet om detta ger lägre avgift) uppräknat med inflation.

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m2
(exkl . VA, fiber, hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	649	662	675	689	702	716	788	867
2. Dagens räntenivå + 1 %	777	792	808	824	841	858	909	1 038
3. Dagens räntenivå + 2 %	905	923	941	960	979	999	1 099	1 209
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 033	1 054	1 075	1 096	1 118	1 140	1 254	1 380
6. Dagens räntenivå - 1 %	521	531	542	553	564	575	633	696
7. Dagens räntenivå - 2 %	393	401	409	417	425	434	477	525
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	649	668	688	709	730	752	865	995
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	649	675	702	730	759	789	947	1 137
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	649	655	662	669	675	682	716	752
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	649	649	649	649	649	649	649	649

Ovanstående belopp avser kr / m2 BRA och
år

Ränte- och inflationsantagande	
Räntenivå %	3,00
Inflationsnivå %	2,00

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

NYCELTAL.

Anskaffningskostnad per kvm	35.877 kr
Belåning per kvm år 1	12.785 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	23.092 kr
Driftskostnader per kvm år 1	211 kr + 100 kr
Årsavgift per kvm år 1	648 kr
Avsättning till underhåll per kvm	34 kr

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnad för parkering, kall- och varmvatten, fiber och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda.
Bostadsrättsinnehavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö den 30/11 2019


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLÄNTAN I HELSINGBORG



Johan Sahlen



Staffan Dahlström



Per Sandberg

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2019-09-30 för Bostadsrättsföreningen Gläntan i Helsingborg (769634 - 2539) får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsföreningsfastighet har inte besökts, eftersom vi erhållit intyg från kontrollansvarig om byggnationens aktuella skede.

Jag anser att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömning:

Uppdragsbeställning, 19-10-09
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 17-03-17
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 17-03-17
Utdrag ur fastighetsregistret, 18-01-22
Taxeringsvärdeberäkning, Skatteverket
Markanvisningsavtal, 16-10-07, 16-12-21
Aktieöverlåtelseavtal, 19-10-11
Entreprenadkontrakt, GBJ Construction AB, 18-02-02
Bygglov, Helsingborgs Kommun, 17-03-23
Ritningar, 17-02-10
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, GBJ Bygg AB, 18-02-02
Garanti osålda lägenheter, GBJ Bygg AB, 18-02-02
Utlåtande kontrollansvarig, Jonas Karlsson, 19-10-11
Värdeutlåtande lgh, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Helsingborg, 18-01-29
Försäkringsoffert, Försäkringskompetens i Uppsala AB, 18-01-22
Förvaltningsoffert ek. förv., Axcell Fastighetsförvaltning, 18-02-06
Ränteoffert, Handelsbanken, 19-10-03
Styrelseprotokoll, 1-802-02, 19-09-30

Kalmar den 1 november 2019



Peter Strand
Värderingsbyrån i Syd AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gläntan i Helsingborg, org.nr. 769634-2539, i undertecknad 2019-09-30, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, 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 Bolagsverket.

Platsbesök har ej skett då intyg från kontrollansvarig finns.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 191009
Ekonomisk plan daterad 190930
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 170317
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 170317
Kostnadskalkyl, 180202
Utdrag ur fastighetsregistret, 180122
Taxeringsvärdeberäkning,
Markanvisningsavtal, 161007, 161221
Aktieöverlåtelseavtal, 191011
Entreprenadkontrakt, GBJ Construction AB, 180202
Bygglov, Helsingborgs Kommun, 170323
Ritningar, 170210
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, GBJ Bygg AB, 180202
Garanti osålda lägenheter, GBJ Bygg AB, 180202
Utlåtande kontrollansvarig, Jonas Karlsson, 191011
Värdeutlåtande lgh, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Helsingborg, 180129
Försäkringsoffert, Försäkringskompetens i Uppsala AB, 180122
Förvaltningsoffert ek. förv., Axcell Fastighetsförvaltning, 180206
Ränteoffert, Handelsbanken, 191003
Styrelseprotokoll, 180202, 190930

Växjö 2019-10-22



Kristina Ehrner-Vilhelmsson

Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.