

2021031203230

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

Borraren 6, Luleå

Org.nr: 769639-3771

Handwritten notes:
MS
73
18
1
MS 4-2021

2021031203231

Intyg Ekonomisk Plan för Bostadsrättsföreningen Borraren 6, org.nr 769639-3771

Vi som för detta syfte som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat Ekonomiska planen daterad av styrelsen 2021-02-28 lämnar följande intyg.

Följande handlingar har varit tillgängliga för vår granskning:

- Bolagsverkets Reg.bevis dat 2020-12-14
- Stadgar registrerade 2020-12-14, kungörelsedatum 2020-12-16
- Ritningar, fastighetsutdrag
- Beräknat taxeringsvärde
- Uppgift om ränteindikation, bank
- Energiberäkning nybyggnation
- Ekonomisk plan med kalkyler 2021-02-28

De faktiska uppgifter som lämnats i Ekonomiska planen har granskats och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda kalkyler och beräkningar är vederhäftiga och kalkylen och planen framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Följande huvudsakliga omständigheter ligger till grund för vår bedömning:

- Lägenheterna som omfattas av planen bedöms uppnå ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.
- Ekonomiska planen grundar sig på preliminär kostnad, ej slutgiltigt reglerad
- Lägenheterna bedöms kunna upplåtas på orten och dess marknadsförutsättningar som råder
- Okulärbesiktning av fastigheten har ej skett, del av byggnad befintlig sedan 1959 och byggs om och tillbyggnad sker utöver det.

Söderhamn 2021-03-05



Malin Åhman
2happyhearts AB

Luleå 2021-03-03



Roger Sandling
Fastighetsforum i Luleå AB

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

Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring

ds 2-11-2

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
3.	FÖRVÄRVSKOSTNADER	5
4.	FINANSIERINGSPLAN	5
5.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
6.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	6
7.	NYCKELTAL	6
8.	LÄGENHETSFÖRTECKNING	7
9.	EKONOMISK PROGNOSE/KÄNSLIGHETSANALYS	7
10.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTENS INNEHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE	8

Bilaga, enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

LS
23
nr 2
R-M-L
CB
5

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Borraren 6, Luleå med org.nr. 769639-3771, som registrerats hos Bolagsverket 2020-12-14 har enligt stadgarna till ändamål - att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen avser förvärva fastigheten Borraren 6, Luleå. Förvärvet av fastigheten sker genom förvärv av bolaget Heden & Grisen AB (559102-3022) som ursprungligen äger fastigheten. Därefter transportera fastigheten till Bostadsrättsföreningen Borraren 6 och Heden & Grisen AB kommer att likvideras. Entreprenörens garantier och 2 års besiktning överförs till BRF. Säljaren ombesörjer likvideringen av aktiebolaget och transporten av fastigheten till bostadsrättsföreningen Borraren 6.

Köpeskillingen för aktiebolaget beräknas enligt sedvanliga redovisningsprinciper. Bostadsrättsföreningen köper aktierna för bolaget Heden & Grisen AB. Slutgiltig anskaffningskostnad blir således summan av bostadsrättsinnehavarens insatser och föreningens lån. Slutgiltig kostnad för förvärvet fastställs på stämman. Ej sålda lägenheter köps av moderbolaget BF Fastigheter AB.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrättsföreningen Borraren 6 är en äkta bostadsrättsförening.

Upplåtelse av lägenheterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Upplåtelsen kommer att ske när den slutliga kostnaden fastställts på föreningsstämman. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under perioden juni 2021 och oktober 2021 Tillträde till lägenheterna sker från augusti 2021.

Fastigheten har byggts till med 12 lägenheter och befintligt hus genomgår en totalrenovering och görs om till 4 lägenheter. På befintligt hus höjs väggliv och tak, ny fasad samt fönster och dörrar. Invändigt rotrenoveras lägenheterna. I och med detta kan fastigheten ses som nyproduktion och underhållsbehovet räknas vara minimalt kommande 10-årsperiod

Befintligt hus har idag en BOA på 172 kvm. Efter renovering och tillbyggnad kommer den totala BOA att vara 577,2 kvm.

Beräkningen av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på faktiska kostnader för likvärdig byggnad på samma område. Kapitalkostnaderna grundar sig på en prognostiserad räntenivå för kommande 10-årsperioden och amortering enligt förslagen amorteringsplan.

Fastigheten är 2020 taxerad som småhusenhet och kommer efter ombyggnationen att taxeras som hyresfastighet.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and numbers such as "73", "3", and "10".

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Luleå, Borraren 6
Adress	Yrkesgatan 26
Tomtarea	959 kvm
Antal byggnader	1
Ägarstatus	Äganderätt
Byggår	1959/2020
Ombyggnadsår	80-tal och framåt

Planförhållanden

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	25-LUL-TII 25-LUL-A41	Tomtindelning Stadsplan	1942-01-23 1939-04-13

Bygglov	Bygglov beviljat 20-05-27
Servitut	Last, ledningsrätt, fjärrvärme, 2580-14/84, J
Husets utformning	En byggnad i 2 plan, gemensam tvättstuga, el-central och värmecentral
Bostadslägenheter	16 st
Bostadsarea (BOA)	577,2 kvm enligt svensk mätstandard SS 21054:2020
Parkering	På fastigheten finns 10 parkeringsplatser med motorvärmare

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmningssystem	Ny fjärrvärmeanläggning med vattenburen golvvärme och radiatorer.
Ventilation	Mekanisk frånluft i gamla byggnaden, FTX i nya delen
El	Fastighetsmätare i servicecentral,
Tvätt och tork	Gemensam tvättstuga
Sophantering	Uppsamlingskärl på gården
Internet	Fiberanslutning till fastigheten via Lunet

Byggnadsbeskrivning

Grund	Grundmurar av betong
Stomme	Betong i gamla delen, nya delen stomme i trä
Bjälklag	Betong i gamla delen, trä i nya
Yttertak	Nytt tak i plåt på hela fastigheten
Fasad	Ny målad träfasad på hela fastigheten
Fönster	Nya 3-glasfönster på hela fastigheten
Portar/dörrar	Entrédörr i trä, lägenhetsdörrar i trä
Trapphus, entré	I gamla byggnaden, stenkädd trappa i betong, i nya delen trappa i trä och metall. Plastmatta på golv, målade väggar och tak, handledare i trä.

Lägenhetsbeskrivning

Entre/hall	Vinylgolv, målade tak och väggar,
Kök/rum	Vinylgolv, elspis, kyl/frys enhet, köksfläkt, skåp och bänkinredning med målade luckor, målade tak och väggar
Våtutrymme	Våtrumsmatta på väggar och golv, dusch, tvättställ och wc-stol
Förvaring	Mindre utrymme i varje lägenhet avsett som förråd, målade väggar och tak, vinylgolv

Gemensamhetsanläggningar

Servitut:	Last, ledningsrätt, fjärrvärme
-----------	--------------------------------

MC 03
 73 P-M-L
 4
 S
 15

Underhållsbehov

Befintlig byggnad är totalrenoverad och tillbyggnaden är nyproducerad varför något större underhåll inte kommer att krävas under kommande 10 års perioden. En avsättning till underhållsfond sätts av med 80 kr/kvm för att bygga en kassa för kommande underhållsbehov. Formaliserad underhållsplan tas fram av kommande styrelse

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad samt innehåller en styrelseansvarsförsäkring. Medlemmarna i föreningen skall komplettera sin hemförsäkring med att så kallat bostadsrättstillägg.

3. FÖRVÄRVSKOSTNADER

Köpeskilling för aktier,	
kommande lagfartskostnad	22 029 600 kr
<u>Initialt kassa</u>	<u>20 000 kr</u>
Summa beräknad anskaffningskostnad	22 049 600 kr

Fastigheten är taxerad som småhusenhet (200) 117547-8. Vid fastighetstaxeringen 2020 taxerades fastigheten till 1 413 000 kr varav taxeringen för mark utgör 839 000 kr. Fastigheten kommer att omtaxeras till hyreshusenhet. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0.3% av taxeringsvärdet. Den är dock begränsad till maximalt 1459 kr/lägenhet. Kommunal fastighetsavgift och statlig fastighetsskatt baserat på gällande taxering, fastighetsavgift 1459 x 16 för 2021

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 17 331 000 kr fördelat på 15 600 000 kr byggnad och 1 731 000 kr mark.

Anskaffningskostnaden är beräknad på att alla lägenheter säljs till beräknat pris enligt ekonomiska planen. Vid försäljning över eller under begärt pris redovisas den slutliga anskaffningskostnaden på stämman i samband med försäljningen.

Lägenheter som ej blir sålda köps av säljarens moderbolag (BF Fastigheter AB)

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Ränta år 1	Amortering	Summa
Lån 1	4 000 000	10 år	1,85 %	74 000	40 000	114 000
Lån 2	3 503 600	10 år	1,85 %	64 817	35 036	99 853

Summa lån 7 503 600

Insatser 14 546 000

Summa finansiering 22 049 600

Handelsbanken har lämnat finansieringsoffert den 20-12-12 med räntevillkor 1,85% (10 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen är pantbrev. Amortering på lånen beräknas kunna göras med 1%

Handwritten notes and signatures:

He
CNO
B3
LS
5
1
10

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER OCH AVSÄTTNINGAR

Kapitalkostnader

Räntor	138 817
Amortering	75 036
Summa	213 853

Driftskostnader

Försäkring	14 000
Städning/snöröjning	17 000
Administration/styrelse	13 000
Vatten och avlopp/renhållning	30 000
Fastighetsel	15 000
Fastighetsskötsel	15 000
Värme och varmvatten	50 000
Reparationer	11 000
Övrigt	8 000
Driftskostnad totalt	173 000

Kommunal fastighetsavg/statlig fastighetsskatt 23 344

Summa utgifter 410 197

Avsättning till framtida underhåll 46 176

Fondavsättning.

Fastigheten har byggts till och totalrenoverat större underhållsbehov räknas vara minimalt kommande 10 åren. Enligt föreningens stadgar ska en avsättning till framtida underhåll göras, underhållsplanen är beräknad på en avsättning till underhållsfonden med 80 kr/kvm

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningens kostnad för avskrivning täcks således ej av årsavgiftsuttaget. Avskrivningarna är beräknade enligt K2 på en period på 100 år. Nedan framgår preliminär beräkning av det totala avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp för år 1. Underlag för avskrivning utifrån beräknad anskaffningskostnad 22 049 600 kr och proportionerad mot beräknat taxeringsvärde för byggnadsvärdet ca 90 %.

Underlag för avskrivning	19 826 640
Avskrivningsbelopp	198 266

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från likvärdig fastighet på samma område. Medlemmarna svarar för hushållsel, TV/bredband och hemförsäkring.

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	420 373
Hyror parkeringsplats	36 000
Summa	456 373

Årsavgiften fördelas enligt stadgarna med en fast avgift/lägenhet och i ett förhållande till respektive lägenhets andelstal.

7. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	38 201
Belåning per kvm år år 1	13 000
Insats per kvm	25 201
Driftskostnad per kvm	300
Årsavgift år 1/kvm	728
Avsättning till underhåll per kvm	80

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhet nr	kvm	Andelstal årsavg %	Insats	Andelstal %	Årsavg
1001	54	8,04%	1 169 000	8,04%	33 817
1002	25	5,54%	695 000	4,78%	23 298
1101	54	8,04%	1 169 000	8,04%	33 817
1102	53	7,86%	1 149 000	7,90%	33 037
26A	27,2	5,38%	749 000	5,32%	22 597
26B	27,2	5,38%	749 000	5,32%	22 597
26C	27,2	5,38%	749 000	5,32%	22 597
26D	27,2	5,38%	749 000	5,32%	22 597
26E	27,2	5,38%	749 000	5,32%	22 597
26F	27,2	5,38%	749 000	5,32%	22 597
26G lgh 1101	40	6,56%	995 000	6,58%	27 583
26G lgh 1102	37	6,28%	945 000	6,29%	26 415
26G lgh 1103	37	6,28%	995 000	6,29%	26 415
26G lgh 1104	37	6,28%	995 000	6,29%	26 415
26G lgh 1105	37	6,28%	945 000	6,29%	26 415
26G lgh 1106	40	6,56%	995 000	6,58%	27 583
	577,2	100,00%	14 546 000	100%	420 372

LS A. 11-2
1
110

9. EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS

Antagande
 Räntenivå år 1 – 10, 1,85% Ränta år 11, 3%
 Höjning årsavgifter år 2%
 Driftskostnadsökning 2%

Resultatprognos

	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter	420 373	428 780	437 356	446 103	455 025	464 125	512 432
Parkering	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	43 884

Summa intäkter	456 373	465 500	474 810	484 306	493 992	503 872	556 327
-----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Driftskostnader	173 000	176 460	179 989	183 589	187 261	191 006	210 886
Fastighetsskatt	23 344	23 811	24 287	24 773	25 268	25 774	28 456
Avskrivningar	198 266	198 266	198 266	198 266	198 266	198 266	198 266
Räntekostnader	138 817	137 428	136 054	134 694	133 347	132 013	203 584
Summa kostnader	533 427	535 966	538 597	541 322	544 142	547 059	641 192

Årets resultat	-77 053	-70 464	-63 784	-57 012	-50 145	-43 181	-84 866
----------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Avsättning underhåll	46 176	47 100	48 042	49 002	49 982	50 982	56 288
----------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	456 374	465 502	474 813	484 310	493 997	503 878	556 327
Summa kostnader	-533 427	-535 966	-538 597	-541 322	-544 142	-547 059	-641 192
Återföring avskrivning	198 266	198 266	198 266	198 266	198 266	198 266	198 266
Kassaflöde löpande drift	121 213	127 803	134 483	141 255	148 122	155 085	113 401

Amorteringar	-75 036	-74 286	-73 543	-72 807	-72 079	-71 358	-67 861
Summa kassaflöde	46 177	53 517	60 940	68 447	76 042	83 727	45 540

Akkumulerat kassaflöde exkl Förändringar i rörelsekapital	46 177	99 694	160 634	229 081	305 124	388 851	848 021
---	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------

Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	244 442	245 366	246 308	247 269	248 249	249 248	254 555
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

2021031203238

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'CS', 'AS', '8', and 'S'.

Känslighetsanalys enligt ekonomisk prognos med en inflationsnivå på 2%

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgift totalt	420 373	428 780	437 356	446 103	455 025	464 125	512 432
Årsavgift, kr/kvm	728	743	758	773	788	804	888

Enligt ekonomisk prognos med inflation

+1%	728	746	764	782	801	821	925
+2%	728	749	770	792	815	838	966
-1%	728	740	752	764	776	788	854

Enligt ekonomisk prognos med ränta (år 11 är grundräntan 3% enligt prognos)

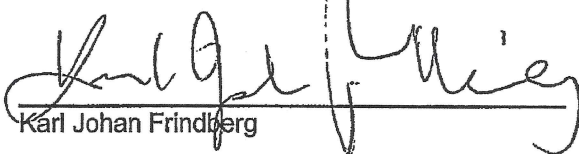
+1%	841	842	844	847	849	852	1003
+2%	971	971	972	973	974	975	1120
-1%	581	585	590	594	599	604	767

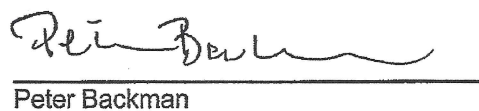
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE


- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats. 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 lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

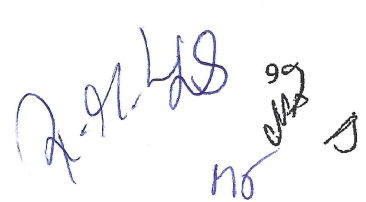
Luleå den 28 / 2 2021

Bostadsrättsföreningen Boparen 6


Karl Johan Frindberg


Peter Backman


Catrine Backman
(Alla styrelsemedlemmars underskrifter fordras)


Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '110' and a date '2021-02-28'.

2021051203239