

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Norra Wägen

Org. nr. 769638-0992

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.....	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring.....	4
2.5	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten.....	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse.....	5
6	Finansieringsplan	5
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	6
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	7
8.1	Uppskattade övriga kostnader	7
8.2	Nyckeltal.....	7
9	Särskilda förhållanden	8

Bilaga 1 Prognos med känslighetsanalys

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Norra Wägen med org. nr 769638-0992, som registrerats hos Bolagsverket 2019-11-15 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Fastighetsägaren till fastigheten Inlagan 18 i Halmstad kommun har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet. I dagsläget är fastigheten tomställd och genomgår en omfattande renovering. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 827 m². Utöver detta finns det 7 st parkeringsplatser. Upplåtelse beräknas att ske under Q2 2020 och inflyttning planeras påbörjas under Q3 2020.

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger ovan nämnda fastighet. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Halmstad Inlagan 18
Adress:	Norra Wägen 22
Kommun:	Halmstad
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	876 m ²
Lägenhetsarea:	827 m ²
Antal lägenheter:	15 st bostadslägenheter
Parkering:	7 st
Byggnadsår:	1857
Tillbyggnadsår:	2019-2020

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA WÄGEN

Byggnadstyp:	2 ½ plans hus
Stadsplan:	Område vid Norra vägen och Bergsgatan akt 1380K-P241
Servitut:	Inga servitut belastar fastigheten
GA:	Saknas

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark med ingjuten vattenburen golvvärme.
Stomme:	Tegel med energiregelsystem för optimal isolering.
Bjälklag:	Mellanbjälklag av trä med spångolv och stegljudsisolering plus gjuten sula för golvvärme.
Yttertak:	Plåttak
Uteplats:	Uteplats eller balkong till varje lägenhet.
Fönster:	Aluminiumbeklädda lågenergifönster.
Skiljeväggar:	95 mm träregel gånger två med osb och 2 lager gips på vardera regeln.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar
VA:	Kommunalt vatten och avlopp, egen mätare för varmvatten.
Uppvärmning:	Golvvärme, egen mätare
Ventilation:	Individuella FTX system
Elektricitet:	Egen mätare
Tv, telefon, dator:	Fiber finns indraget i fastigheten (abonnemang tecknas av respektive kund direkt med bredbandsbolag).
Lägenhetsförråd:	Ett förråd per lägenhet som står på gården.
Parkering:	På gården 7 st platser
Soprum:	På gården
Hiss:	Hiss finns

Inredning i bostäder

Tak:	Vitmålade gips
Väggar:	Målade
Golv:	Fiskbensparkett
Kök:	Marbodal kök, spishäll, ugn, kyl/frys, diskmaskin och bänkskiva i sten.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA WÄGEN

Badrum:	Kaklade badrum med klinkers och spegel med belysning samt handfat, tvättmaskin med torktumlare och duschvägg i klarglas.
Vardagsrum:	Målade väggar med fiskbensparkett
Sovrum:	Målade väggar med fiskbensparkett
Entréutrymme/hall:	Fiskbensparkett och klinker
Förvaring:	Garderober för klädförvaring finns i varje lägenhet

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt nyrenoverad, allt utom det antika teglet är utbytt och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m², se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2019, har taxeringsvärdet uppskattats till 19 800 000 kr varav bostäder 14 800 000 kr. Värdeåret har på grund av renoveringarna uppskattats till 2019. Efter renovering kommer typkoden att vara 320.

	<u>Bostäder</u>
Taxvärde byggnad	14 800 000 kr
Taxvärde mark	5 000 000 kr
Summa taxvärde	19 800 000 kr

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten Halmstad Inlagan 18. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA WÄGEN

Köpeskilling mark och aktier*	25 020 493 kr
Entreprenadkostnad **	19 891 277 kr
Lagfart	293 130 kr
Pantbrevskostnad	0 kr
Anskaffningskostnad	45 204 900 kr
Kassa	50 000 kr
Summa att finansiera	45 254 900 kr

* Varav det skattemässiga värdet vid planens upprättande är 19 542 015 kr

** Entreprenadform: Totalentreprenad

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 45 254 900 kr i en garantiutfästelse från 3 J i Halmstad AB (559181-7647). 3 J i Halmstad AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån*	10 754 900 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	29 325 000 kr
Upplåtelseavgifter	5 175 000 kr
Summa	45 254 900 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Lånet amorteras enligt bankoffert med 1% (107 549 kr) per år. I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 2,50% i snitt än vad räntan är idag. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad beräknas gå till amortering.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning enligt K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1% (264 173 kr) av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad		Kr
Räntekostnad 2,50%		268 873
vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 5 år.		
Amortering 1%		107 549
Planenlig avskrivning*	264 173 kr	
Driftkostnader**		171 400
Administration	30 000	
Fastighetsskötsel	30 000	
Löpande underhåll	17 000	
Städning	10 000	
Renhållning	12 000	
Kallvatten	10 000	
Elförbrukning gemensamma utrymmen	15 000	
Försäkringar	20 000	
Övrigt	27 400	
Kommunal fastighetsavgift***		0
Avsättning underhåll (40 kr/m ²)****		33 092
Summa kostnader		580 914

* Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

** Driftkostnaderna är uppskattade och jämförbara med liknande projekt.

*** Fastigheten beräknas bli befriad från kommunal fastighetsavgift då den totalrenoveras.

**** Enligt föreningens stadgar §47 ska avsättning årligen ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgifter, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	Kr
Årsavgifter medlemmar	555 714
Hyror parkering 7 st a' 300 kr/mån	25 200
Summa intäkter	580 914

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh	Area	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift/ Handpenning	Total	Årsavgift	Årsavgift
nr	m ²	%	kr	kr	kr	kr	kr/mån
A0901	45	5,6404%	1 440 750	254 250	1 695 000	31 344	2 612
A0902	49	6,1384%	1 593 750	281 250	1 875 000	34 112	2 843
B0901	58	7,1968%	1 653 250	291 750	1 945 000	39 993	3 333
A1001	55	6,7983%	1 950 750	344 250	2 295 000	37 779	3 148
A1002	45	5,5408%	1 700 000	300 000	2 000 000	30 791	2 566
B1001	46	5,7275%	1 674 500	295 500	1 970 000	31 829	2 652
B1002	111	10,7751%	2 885 750	509 250	3 395 000	59 879	4 990
A1101	56	6,9228%	2 205 750	389 250	2 595 000	38 471	3 206
A1102	46	5,7773%	1 742 500	307 500	2 050 000	32 105	2 675
B1101	46	5,7275%	1 742 500	307 500	2 050 000	31 829	2 652
B1102	64	7,9438%	2 290 750	404 250	2 695 000	44 145	3 679
A1201	54	6,6614%	2 248 250	396 750	2 645 000	37 018	3 085
A1202	45	5,5781%	1 929 500	340 500	2 270 000	30 998	2 583
B1201	47	5,8022%	1 976 250	348 750	2 325 000	32 244	2 687
B1202	62	7,7695%	2 290 750	404 250	2 695 000	43 176	3 598
827	100,00%	29 325 000	5 175 000	34 500 000	555 714	46 309	

Kostnaden för lägenhetens värme, vatten, hushållsel, hemförsäkring och Bredband ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

8.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER

Area m ²	Värme ca kr/mån	Vatten ca kr/mån	Hushållsel ca kr/m ²	Hemförsäkring ca kr/mån	Bredband ca kr/mån
44-47	350	130	175	150	200
51-65	400	145	225	175	200
111	750	320	300	225	200

Kostnaderna är uppskattade och är individuella beroende på förbrukning.

8.2 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ² BOA	54 641 kr
Föreningslån per m ² BOA	13 000 kr
Insats, snitt per m ² BOA	41 702 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	672 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	207 kr
Amortering per m ²	130 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivningar per m ² BOA	319 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

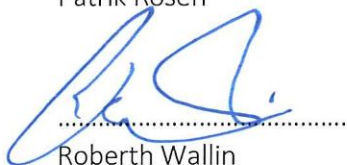
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Halmstad den 3 maj 2020

Bostadsrättsföreningen Norra Vägen



Patrik Rosén



Roberth Wallin



Viktoria Åstrand

Bilaga 1. Prognos med känslighetsanalys

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Norra Vägen*, organisationsnummer 769638-0992, daterad 2020-05-03 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

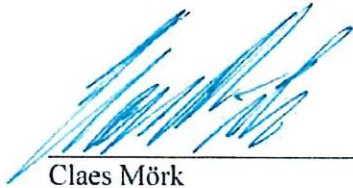
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

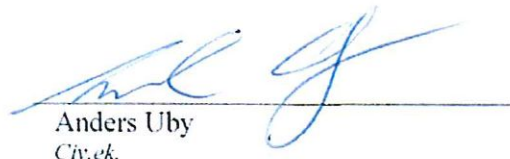
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2020-05-13



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärdet
Ritningar och situationsplan
Bofakta
Bygglov Halmstad kommun, startbesked 2019-10-15
Aktieöverlåtelseavtal, 2020-05-03
Fastighetsöverlåtelseavtal, 2020-05-03
Totalentreprenadavtal Tevy Bygg och Inredning AB, 2020-02-04
Överlåtelse av totalentreprenadavtal, 2020-05-12
Bankoffert Nordea, 2020-04-02
Garanti och utfästelse, 3 J i Halmstad AB, 2020-05-05

BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	268 873	266 184	263 495	260 806	258 118	255 429	252 740	250 051	247 363	244 674	241 985	228 542
Avskrivningar	264 173	264 173	264 173	264 173	264 173	264 173	264 173	264 173	264 173	264 173	264 173	264 173
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	171 400	174 828	178 325	181 891	185 529	189 239	193 024	196 885	200 822	204 839	208 936	230 682
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28 849
Intäkter exkl årsavgifter												
Hyror parkering	25 200	25 704	26 218	26 742	27 277	27 823	28 379	28 947	29 526	30 116	30 719	33 916
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	33 092	33 754	34 429	35 117	35 820	36 536	37 267	38 012	38 773	39 548	40 339	44 537
Amortering	107 549	107 549	107 549	107 549	107 549	107 549	107 549	107 549	107 549	107 549	107 549	107 549
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar												
	555 714	556 611	557 579	558 621	559 738	560 931	562 201	563 551	564 981	566 494	568 090	606 243
Årsavgift kr/kvm/år												
	672	673	674	675	677	678	680	681	683	685	687	733
Underskott avskrivning - avsättning underhåll - amortering												
	- 123 532	- 122 870	- 122 195	- 121 506	- 120 804	- 120 088	- 119 357	- 118 611	- 117 851	- 117 076	- 116 285	- 112 086
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	555 714	556 611	557 579	558 621	559 738	560 931	562 201	563 551	564 981	566 494	568 090	606 243
Kassaflöde												
Intäkter	580 914	582 315	583 798	585 364	587 015	588 754	590 580	592 497	594 507	596 610	598 809	640 159
Kostnader	- 440 273	- 441 012	- 441 820	- 442 697	- 443 646	- 444 668	- 445 764	- 446 936	- 448 185	- 449 513	- 450 921	- 459 223
Kassaflöde för löpande drift	140 641	141 303	141 978	142 666	143 369	144 085	144 816	145 561	146 322	147 097	147 888	180 935
Amorteringar	- 107 549	- 107 549	- 107 549	- 107 549	- 107 549	- 107 549	- 107 549	- 107 549	- 107 549	- 107 549	- 107 549	- 107 549
Summa kassaflöde	33 092	33 754	34 429	35 117	35 820	36 536	37 267	38 012	38 773	39 548	40 339	73 386
Prognosförsättningar												
Ränteantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	9 941 000	10 139 820	10 342 616	10 549 469	10 760 458	10 975 667	11 195 181	11 419 084	11 647 466	11 880 415	12 118 024	13 379 277
Föreningslån	10 754 900	10 647 351	10 539 802	10 432 253	10 324 704	10 217 155	10 109 606	10 002 057	9 894 508	9 786 959	9 679 410	9 141 665

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 264 173 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	672	673	674	675	677	678	680	681	683	685	687	733
årsavgift enligt												
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	672	802	801	801	801	802	802	802	803	803	804	843
2. Dagens räntenivå +2%	672	930	929	927	926	925	924	923	922	921	921	954
1. Dagens räntenivå - 1%	672	544	547	549	552	555	557	560	563	566	570	622
2. Dagens räntenivå - 2%	672	415	419	423	427	431	435	439	444	448	453	512
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	672	675	678	682	686	690	694	699	704	709	714	787
2. Dagens inflationsnivå +2%	672	677	683	689	696	702	710	717	726	734	743	843
1. Dagens inflationsnivå -1%	672	671	670	669	668	667	666	665	664	663	662	688
2. Dagens inflationsnivå -2%	672	668	665	662	659	655	652	649	646	642	639	649