

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Lunden i Allerum

Org. nr. 769642-5110

Helsingborgs kommun

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNDEN I ALLERUM

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	4
1.7 Ekonomisk förvaltning	4
1.8 Bredband	4
1.9 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4-5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. 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	5
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. Nyckeltal	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
Bilaga	
1 EKONOMISK PROGNOs	
2 KÄNSLIGHETSANALYS	
3. UNDERHÅLLSPLAN	
4. BOLAGSVERKETs GODKÄNNANDE OM VAL AV INTYGSGIVARE	
5. INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN	

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNDEN I ALLERUM

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lunden i Allerum med org.nr 769642-5110, registrerat hos Bolagsverket 2024-06-20, 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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nuvarande gällande stadgar registrerades av Bolagsverket 2024-06-20.

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.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bygglov beviljat av Helsingborgs kommun:

Ärendenummer: SBF 2024-001102, 2024-001124, 2024-001125, 2024-001103
Beslutsdatum 2024-07-09
Beslutsnummer DL BL 24-002321, 24-002322, 24-2323, 24-2324

Ärendenummer: SBF 2024-001104
Beslutsdatum: 2024-07-10
Beslutnummer: DL BL 24-002330

Ärendenummer: SBF 2024-001123, 2024-001088, 2024-001106, 2024-001090,
Beslutsdatum: 2024-07-02
Beslutnummer: DL BL 24-002217, 24-002216, 24-002218, 24-002221

Detaljplan Allerum 1:32 med flera, Allerum, laga kraft 2019-02-14

Föreningen har erhållit finansieringsoffert från SoliFast Finansiering KB

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Skärningsdiket 4–7, Täckdiket 1–5 ("Fastigheten")
Kommun:	Helsingborg
Ort:	Allerum
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkte bostadsrättsförening
Markareal:	7 049 kvm
Gatuadress:	Sägengatan 1, 2A-B, 3, 4A-B, 5, 6A-B, 7, 8A-B, 10A-B

1.2 Byggnadernas typ, användningsätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	2024
Typ av hus:	4 friliggande småhus, 10 parhus
Boarea:	1 790 kvm
Antal lägenheter:	14
Förråd:	Kaliförråd på betongplatta med träfasad

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNDEN I ALLERUM

Grund:	Belongplatta
Stomme:	Trä
Fasad:	Trä
Yttertak:	Plåt
Fönster:	3-glas fönster
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme entréplan och konvektorer övre plan
Vatten och avlopp:	Kommunalt
Bredband:	Fiber
Mark:	Finplaneras med gräs och hårdgjord yta av grus
Servitut/GA/Samfällighet	Kommer ej ingå
Detaljplan:	Allerum 1:32 med flera

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

14 bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8.

10 parhus å 125 kvm	1 250 kvm
4 friliggande å 135 kvm	540 kvm
Totalt bostadareal	1 790 kvm

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken med nyttjanderätt, enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning:	Skåpinredning, rostfri diskbänk, integrerad diskmaskin, induktionshäll, integrerad fristående kyl och frys. Ekgolv och vitmålat tak.
Badrum entréplan:	Tvättställ, wc, dusch, frånluftsvärmepump och tvättpelare med tvättmaskin och kondensutslare. Klinkergolv, vitmålat tak och väggar med vitkakel.
Badrum övre plan:	Tvättställ, wc och badkar. Klinkergolv, vitmålat tak och väggar med vitkakel.
Sovrum:	Ekgolv, vitmålat tak och väggar. Inga garderober.
Vardagsrum:	Ekgolv, vitmålat tak och väggar.
Trapp:	Vitmålad trätrappa, förråd under trapp vitmålade väggar och ekgolv.
Entré:	Klinkergolv, vitmålat tak och väggar. Inga garderober.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Föreningen kommer inte ingå i någon gemensam anordning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är nyproduktion och något renoveringsbehov föreligger inte inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNDEN I ALLERUM

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer vara fullvärdesförsäkrad med tillhörande ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna, senast vid tillträdet.

1.7 Ekonomisk förvaltning

Förenings ekonomiska förvaltning förvaltas av SBC.
Box 226
851 04 Sundsvall

1.8 Bredband

Föreningen tillhandahåller fiberanslutning, ett uttag finns under trappan. Tjänster beställs och betalas av medlem.

1.9 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2022, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark, kr	9 087 000	-	9 087 000
Byggnad, kr	21 136 000	-	21 136 000
Totalt, kr	30 223 000	-	30 223 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus, typkod 230, med värdeår 2024. Pga att byggnaderna är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR TILLTRÄDE

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt under oktober 2024. Tillträde till lägenheterna kommer att ske med start från januari 2025. Exakt tillträdesdag för respektive lägenhet kommer att framgå av upplåtelseavtalet.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastigheten förvärvades 2024-09-04 genom att föreningen förvärvade aktierna i PH Platsoptimera 4.4 AB (org.nr 559395-8456) som ägde fastigheterna Skärningsdiket 4-7, Täckdiket 1-5) i Helsingborgs kommun. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat Fastigheten genom en intern-transaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens kommande lån. Bolaget kommer efter att föreningen har erhållit lagfart att likvideras på säljarens bekostnad.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten den 3 maj 2006.

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 LUNDEN I ALLERUM

Köpeskilling fastighet och aktier *	26 222 481 kr
Entreprenadkostnad **	39 872 819 kr
Byggherrekostnader ***	1 629 700 kr
Summa uppförandekostnad	67 525 000 kr
Dispositionsfond	30 000 kr
Summa att finansiera	67 555 000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 15 000 000 kr
** entreprenadform: totalentreprenad
*** lagfart, pantbrev, bygglov, besiktning, insatagaranti mm
Kostnadsspecifikation: Lagfart 225 825 kr och uttag av pantbrev 447 875 kr

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 67 555 000 kronor, i en garantiutfästelse från Panghus Projektbolag 3 AB (org.nr 559443-2071. Panghus Entreprenad AB (org.nr 556740-3780) garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter och kostnad för månadsavgift samt drift. -----
Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket eventuellt då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter	45 180 000 kr
Beräknade nya lån *	22 375 000 kr
Summa finansiering	67 555 000 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i Fastigheten med bästa rätt.

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera lånet med rak amorteringsplan 0,50% per år, dock amorteringsfritt första fem åren. Föreningen avser att följa en amorteringstid om 80 år, efter 20-åriga prognosen som framgår i denna ekonomiska plan.

Denna finansieringsplan minskar månadskostnaderna under de första fem åren, vilket ger ekonomisk lättnad eftersom husen är nybyggda. Det är dock viktigt att vara medveten om att månadskostnaderna kan öka när amorteringarna börjar efter dessa fem år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på Fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNDEN I ALLERUM

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *	738 375 kr
Amorteringar (under första fem åren)	0 kr
Driftkostnader **	201 265 kr
Ekonomisk förvaltning	24 000 kr
Revision	23 000 kr
Försäkring	30 000 kr
Vatten och avlopp	102 480 kr
Arvode inkl sociala avgifter	14 000 kr
Administration och oförutsett	7 785 kr
Kommunal fastighetsavgift ***	0 kr
Avsättning till reparationsfond ****	71 600 kr

Summa kostnader	1 011 240 kr
-----------------	--------------

- * föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider, med att räntan inte överstiger 3,30% enligt ränteindikationsoffert från SollFast Finansiering KB, 2024-09-17 snittränta 3,075%, snitt på löptider 3 och 5 år.
- ** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt.
- *** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.
- **** enligt §47 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 20 kr per kvm bostadares.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter **)	908 760 kr
Årsavgifter vattenförbrukning ²⁾	102 480 kr
Summa intäkter	1 011 240 kr

¹⁾ Kostnad för vatten, uppvärmning, hushållsel, sophämtning, Bredband/TV och hemförsäkring ingår ej.
²⁾ Årsavgift vatten faktureras enligt schablon 610 kr per månad, faktisk avläsning av förbrukning kommer att ske.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNDEN I ALLERUM

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhets-nummer	Husl typ	Area m ²	Antal RoK ¹⁾	Andelstal i % ²⁾	Insats kr	Upphållelseavgift	Insats och upphållelseavgift kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr per månad ³⁾	Årsavgift vatten ⁴⁾	Nyttoskudsättning per lägenhet kr
1	Parhus	125	5	6.99%	2 545 000	450 000	2 995 000	63 640	5 295	7 320	1 598 214
2	Parhus	125	5	6.99%	2 595 000	450 000	3 045 000	63 540	5 295	7 320	1 598 214
3	Parhus	125	5	6.99%	2 645 000	450 000	3 095 000	63 540	5 295	7 320	1 598 214
4	Parhus	125	5	6.99%	2 595 000	450 000	3 045 000	63 640	5 295	7 320	1 598 214
5	Parhus	125	5	6.99%	2 645 000	450 000	3 095 000	63 640	5 295	7 320	1 598 214
6	Parhus	125	5	6.99%	2 595 000	450 000	3 045 000	63 640	5 295	7 320	1 598 214
7	Parhus	125	5	6.99%	2 645 000	450 000	3 095 000	63 540	5 295	7 320	1 598 214
8	Parhus	125	5	6.99%	2 395 000	400 000	2 795 000	63 640	5 295	7 320	1 598 214
9	Parhus	125	5	6.99%	2 445 000	400 000	2 845 000	63 540	5 295	7 320	1 598 214
10	Parhus	125	5	6.99%	2 745 000	400 000	3 145 000	63 540	5 295	7 320	1 598 214
11	Frliggande	135	5	7.52%	3 395 000	400 000	3 795 000	68 340	5 695	7 320	1 598 214
12	Frliggande	135	5	7.52%	3 295 000	400 000	3 695 000	68 340	5 695	7 320	1 598 214
13	Frliggande	135	5	7.52%	3 295 000	400 000	3 695 000	68 340	5 695	7 320	1 598 214
14	Frliggande	135	5	7.52%	3 345 000	450 000	3 795 000	68 340	5 695	7 320	1 598 214
Justering av andelstal				-0.02%							4
Summa		1 790		100.00%	29 180 000	6 000 000	45 180 000	908 760	75 730	102 480	22 375 000

¹⁾ RoK = Rum och Kök

²⁾ Andelstal beräknas utifrån årsavgift per bostad/sammanlagd årsavgift

³⁾ Måndsavgift exkl drift för el uppvärmning vatten renhållning hemförsäkring och internet/TV

⁴⁾ Schablen beräkning av kall- och varmvatten med ca 150 m³ per år och lägenhet. Faktisk avläsning kommer att ske

Uppskattade kostnader/förbrukning i snitt per lägenhet som ligger utanför årsavgiften. (våren 2024)

Renhållning	200 kr/mån
Hushållsel inkl uppvärmning ⁵⁾	1 000 kr/mån
Hemförsäkring	300 kr/mån
Bredband/TV	200 kr/mån

⁵⁾ 9.000 kWh/år, exkl produktion från solceller.

Varje lägenhet kommer att ha en egen vattenmätare vilket gör att bostadsrättshavaren kommer att bekosta vattnet efter den egna förbrukningen. Uppskattad årsavgift vatten debiteras som separat årsavgift, innan avläsning för faktisk förbrukning skett.

8.1 Nyckeltal (genomsnittligt)

Anskaffningskostnad	37 723 kr/kvm
Insats och upphållelseavgift	25 240 kr/kvm
Belåning	12 500 kr/kvm
Årsavgift exkl vattenkonsumtion	508 kr/kvm
Årsavgift vattenkonsumtion	57 kr/kvm
Driftkostnad	112 kr/kvm
Amortering (under fem första åren)	0 kr/kvm
Reparationsfond	40 kr/kvm
Avskrivning	222 kr/kvm
Kassaflöde	40 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNDEN I ALLERUM

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Avgift enligt stadgarna § 4 för upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kommer att 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 kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning 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 planens upprättande kända kostnader.
- F. Föreningen kommer börja upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den registrerade ekonomiska planen, kommer föreningen sökt Bolagsverkets tillstånd till upplåtelsen, dvs "Tillstånd att upplåta bostadsrätt" innan upplåtelsen sker.
- G. 50 årig teknisk underhållsplan ligger till grund för föreningens framtida renoveringsbehov.
- H. Bolagsverkets godkännande om val av intygsgivare.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Helsingborg i oktober 2024

Digital signering av styrelsen för denna ekonomiska plan

Bostadsrättsföreningen Lunden i Allerum

Per Johansson Enlund

Patrik Rosén, ordförande

Andreas Johansson

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNDEN I ALLERUM

Bilaga Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 15	År 20
Äravgifter efter avskräbning	908 780	926 938	949 474	964 383	983 871	1 003 344	1 086 062	1 223 071	1 325 892
Äravgift Vatten	102 480	104 530	106 820	108 753	110 828	113 148	122 473	137 928	149 284
Äravgift källor ¹	508	518	528	539	550	561	607	663	748
Äravgift inkl övriga äravgifter	568	578	588	600	612	624	679	748	823
Summa intäkter	1 011 268	1 031 485	1 052 894	1 073 136	1 094 699	1 116 491	1 208 535	1 360 999	1 475 186
Kapitalkostnader									
Räntor	738 378	738 378	738 378	738 378	738 378	850 280	833 245	858 531	836 384
Amortering	0	0	0	0	0	111 875	111 875	111 875	111 875
Summa ränta och amortering	738 378	738 378	738 378	738 378	738 378	962 155	945 120	970 406	948 259
Driftkostnader - Summa	201 265	205 280	209 388	213 584	217 888	222 213	240 810	270 878	293 205
Förbruknings gemensamma drift	98 788	100 761	102 776	104 831	106 824	109 067	118 057	132 958	143 911
Vatten	102 480	104 530	106 820	108 753	110 828	113 148	122 473	137 928	149 284
Avsättning för underhåll (yttre fond)									
Fondsavskrivningar	71 600	73 032	74 483	75 982	77 502	79 052	85 568	98 384	104 386
Accumulerad fondsavskrivning	71 600	144 632	219 125	295 107	372 609	451 661	784 000	1 234 573	1 739 892
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift ¹¹								179 472	194 280
Summa	0	0	0	0	0	0	0	179 472	194 280
Avskrivning	390 728	390 728	390 728	390 728	390 728	390 728	390 728	390 728	390 728
Betalningsnetto	71 600	87 890	104 323	121 177	138 368	155 847	22 875	-157 758	-89 864
Accumulerad kassa	101 600	189 490	293 722	414 899	553 267	719 115	439 015	757 859	962 779
Resultat	-325 128	-308 929	-292 405	-275 551	-258 380	-242 796	-281 978	-442 511	-347 407
Summa kostnader	1 011 268	1 031 485	1 052 894	1 073 136	1 094 699	1 116 491	1 208 535	1 360 999	1 475 186
Årets resultat¹²	-325 128	-308 929	-292 405	-275 551	-258 380	-242 796	-281 978	-442 511	-347 407
Summa drift, övriga kostnader och avsättning	572 865	576 591	583 839	589 547	595 338	591 253	598 688	643 713	691 779
Driftresultat	738 378	738 378	738 378	738 378	738 378	738 378	738 378	738 378	738 378
Åkt resultat	-325 128	-308 929	-292 405	-275 551	-258 380	-242 796	-281 978	-442 511	-347 407

Läneslud	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 15	År 20
	22 375 000	22 375 000	22 375 000	22 375 000	22 375 000	22 375 000	21 927 500	21 258 250	20 608 750

Diversifierings prognos beräknas utifrån kalender år.

Förutsättningar:

Medelränta år 1-5 är 3,31%, år 6-15 är 3,80% och år 16-20 är 4,50%

Amorteringsgrad under första 5 åren och därefter med en rak amortering om 0,5% enligt 20-åriga ekonomiska prognosen därefter ska amorteringen motsvara amortering på 60 år

av länesluden under första 5 åren till räntan är längre än kalkylräntan.

Äravgifter och driftkostnader upprätthålls med 2% årligen.

¹¹ Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75% av försäkringsvärdet eller motsvarande 9 525 kr per hus och år. Huset är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år under den första 15 åren.

¹² Årets resultat.

Eftersom avskrivning för löpande räntans kapital är enligt en avskrivningsplan förväntas det betaldningsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNDEN I ALLERUM

Bilaga Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Genomsnittliga årsavgift per m² om:									
Antagen inflationsnivå och									
Antagen räntenivå	565	576	588	600	612	624	675	760	834
Antagen räntenivå + 1%	690	701	713	725	737	749	798	879	953
Antagen räntenivå + 2%	815	826	838	850	862	874	920	998	1072
Antagen räntenivå - 1%	440	451	463	475	487	499	553	642	716
Antagen räntenivå och									
Antagen inflationsnivå + 1%	565	578	591	604	618	632	692	808	890
Antagen inflationsnivå + 2%	565	579	594	609	625	641	710	864	971
Antagen inflationsnivå - 1 %	565	575	585	595	605	616	660	718	767

Ovanstående känslighetsanalys beräknas utifrån kalender år.

Antagna genomsnittliga räntor, år 1-5: 3,30%, år 6-15: 3,80% och från år 16: 4,50%

Antagen inflationsnivå 2,0%

Översikt

Namn	Brf Lunden i Allerum
Startår	2025
Slutår	2075
Moms på kostnad	0,25
Årlig uppräknig	Ingen Indexering
Basår för Index	2025

Allmänt

Detta är ett tillhörande utlåtande till föreningens underhållsplan. Här finns kompletterande information gällande underhåll som redovisas i underhållsplanen. Inledningsvis är det även värt att nämna att underhållsplanen ska betraktas som ett levande dokument och kan och ska uppdateras regelbundet för att fånga upp nya förutsättningar. Underhållsplanen innehåller också främst större planerade åtgärder och beskriver inte i detalj den löpande förvaltningen och driften av alla tekniska delar i fastigheterna. Denna underhållsplan är upprättad utifrån ritningar och övriga bygghandlingar från Panghus. Ingen syn har gjorts på plats. Eventuellt kan avvikelser från slutligt utförande förekomma. Dessa får i så fall korrigeras i kommande uppdatering av planen. Genomgång och uppdatering av planen bör ske minimum vart 10:e år

Byggnadstekniska uppgifter

- Grundläggning: Betongplatta på mark.
- Stomme: Rekelverk av trä, isolering, folie, osb och gips
- Yttertak: Takbjälkar av trä, taktäckning av plåt
- Fasad: Målad liggande träpanel
- Fönster: Träfönster 3-glas med isolerruta och utvändig aluminiumram
- Uppvärmning/värmeanläggning: Frånluftsvarmepump
- Ventilation: Mekanisk frånluft
- VA-installationer: Avlopp av plast. KV/VV PEX
- Elinstallationer: 3-fas Jordade elinstallationer till och i respektive bostad

Grundläggning

Grundlagd platta på mark har en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod

Stomme

Stomme har en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod

Yttertak

Huset har ett sadeltak med plåtbeklädnad på underlagspapp. Den tekniska livslängden på plåttaket beräknas överskrida Underhållsplanens 50 år kalkylperiod. I Underhållsplanen har behandling av plåttaket lagts in med ett intervall om 25 år. Underhåll av vindsbjörvar ingår i arbetet med fasad

Fasader, fönster, ytterdörrar

Byggnadernas fasader är klädda med liggande träpanel. Målning med en intervall på ca 15 år rekommenderas och är inlagt i planen. Efter 45 år bör man också räkna med att, i samband med ommålning, behöva byta ut en del virke som blivit mer utsatt, även det är inlagt i planen. När detta närmar sig får man även utvärdera om ett komplett byte av träpanelen istället är aktuellt.

Fönster och entrédörrar har 3-glasfönster med isolerglas och aluminiumklädd utsida, denna typ av fönster/dörrar har ett mycket begränsat underhållsbehov. Det finns en möjlighet att färgen kan börja flagna med det är svårt att bedöma och får då tas med i kommande uppdateringar av planen. Löpande underhåll i form av justering, tätning och dylikt kommer säkerligen behövas genom åren men det får anses vara löpande underhåll och inte planerat, vilket

Värmeanläggning

Byggnaderna värms upp av frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme/konvektorer. Vattenburen golvvärme har en teknisk livslängd som teoretiskt sett sträcker sig långt längre än denna plan på 50 år. Ingen åtgärd för detta är inlagt i plan. Underhåll och skötsel av frånluftsvärmepumpar ska skötas av respektive boende och är således ej med i

Vatten/avloppssystem

Vatten och avloppsledningar har en statistisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

Man bör regelbundet högttrycksspolas avloppsledningar för att undvika stopp och läckage. Detta är inlagt i planen vart 10:e år.

Ventilation

Ventilationen är mekanisk frånluft med värmeåtervinning via frånluftsvärmepump med integrerad fläkt. Medlemmar ansvarar för underhåll, filterbyten etc. och reparationer av dessa.

Byggnaderna omfattas inte av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) men för ventilationskanaler rekommenderas regelbunden rensning, men det får anses som löpande underhåll och inte en planerad åtgärd och är därför inte med i planen. Kan läggas till om så önskas

El, elkraftsystem

Fysisk livslängd på fastighetens elsystem räknas till ca 60-70 år och ligger därför inte med i planen. Fasaderna har utomhusbelysning som kan vara aktuell att byta ut i samband med t ex ommålningsarbeten, detta är inlagt i planen med ett intervall på 20 år

Åtgärder per år

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status
Spola Avlopsstammar/Avlopsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status
Måla träpanel	Fasad		15 år	Planerad

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status
Byte belysningsarmaturer fasad utomhus	Fasad		20 år	Planerad
Måla om plåttak	Tak		20 år	Planerad
Spola Avlopsstammar/Avlopsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status
Byte trätrall/altan	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status
Måla träpanel	Fasad		15 år	Planerad
Spola Avlopsstammar/Avlopsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status
Måla träpanel	Fasad		10 år	Planerad
Byte belysningsarmaturer fasad utomhus	Fasad		20 år	Planerad
Byta hängrännor och stuprör	Fasad		40 år	Planerad
Måla om plåttak	Tak		40 år	Planerad
Spola Avlopsstammar/Avlopsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status
Byte belysningsarmaturer fasad utomhus	Fasad		45 år	Planerad

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status
Byte trätrall/altan	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad

Åtgärder per kategori

Namn	År	Intervall	Mängd	Enhet
		I år		
Byte belysningsarmaturer fasad utomhus	2045	20	14 st	
Byta hängrännor och stuprör	2065	40	322 m	
Måla träpanel	2040	15	1840 m2	
Måla träpanel inklusive viss reparation	2075	50	1840 m2	

Namn	År	Intervall	Mängd	Enhet
		I år		
Byte trätrall/altan	2075	25	285 m2	

Namn	År	Intervall	Mängd	Enhet
		I år		
Måla om plåttak	2045	20	14 st	

Namn	År	Intervall	Mängd	Enhet
		I år		
Spola avloppsstammar/avloppsrör	2035	10	14 st	

Per Johansson Enlund
per.johansson@panghus.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Berg, Berg Fastighetsjuridik AB, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för BRF Lunden i Allerum, organisationsnummer 769642-5110.

Bakgrund

BRF Lunden i Allerum har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Berg och Anders Uby som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behörliga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Anders Berg och Anders Uby har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från BRF Lunden i Allerum om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Jurist Johan Kjellberg beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Anna Viktorsson.

Johan Kjellberg
Jurist

Anna Viktorsson
Handläggare

Deltagare

PATRIK ROSÉN Sverige

Signerat med E-signering

Signerat med E-signering: +46760298191

Patrik Rosén
patrik.rosen@restate.se
+46760298191

2024-10-07 07:52:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.250.121.170

ANDREAS JOHANSSON Sverige

Signerat med E-signering

Signerat med E-signering: +46705251080

Andreas Johansson
andreas@s10.agency
+46705251080

2024-10-07 09:57:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.78.194.20

PER JOHANSSON ENLUND Sverige

Signerat med E-signering

Per Johansson Enlund
1968pjjo@gmail.com

2024-10-03 06:12:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 146.75.181.87

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Lunden i Allerum, med org.nr. 769642-5110 får härmed avge intyg enligt följande.

De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömning av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 till detta intyg genomgått. Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka driftkostnader, räntekostnader och fondavsättningar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan ställande av garantier för insatser och upplåtelseavgifter och tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § Bostadsrättslagen).

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2024, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....
Anders Berg

.....
Anders Uby

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

**Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Lunden i Allerum,
org. nr. 769642-5110.**

Registreringsbevis Brf Lunden i Allerum 2024-06-20,
registreringsbevis Panghus Projektbolag 3 AB 2024-05-31,
registreringsbevis PH Platsoptimera 4.4 AB 2024-09-30,
registreringsbevis Panghus Entreprenad AB 2023-11-13,
stadgar registrerade 2024-06-20,
fastighetsdatautdrag 9 st. 2024-07-02,
finansieringsoffert Solifast 2024-09-17,
beräkning av de uppskattade taxeringsvärdena och värde områden småhus odaterad,
översiktsplaner, ritningar mm 2024-06-07,
detaljplan med plankarta Allerum 1:32 m fl lagakraft 2019-02-14,
bygglövs beslut Helsingborgs kommun 2024-07-02 2024-07-09 2024-07-10,
anskaffningskostnad beräkning av,
avräkningsnota, intyg och skuldebrev 2024-09-04 2024-09-10 2024-09-04,
totalentreprenadavtal (ABT 06) mellan Brf Lunden i Allerum och Panghus Entreprenad AB
2024-09-04,
betalningsplan entreprenad 2024-08-19,
aktieöverlåtelseavtal mellan Panghus Projektbolag 3 AB och Brf Lunden i Allerum
2024-09-04,
köpebrevfastigheter mellan Svenska HusCompagniet Fastighetsutveckling Allerum 1/
Svenska HusCompagniet Fastighetsutveckling Allerum 2 och PH Platsoptimera 4.4 AB
2024-07-12.
lagfartsansökan,
beslut godkännande av intygsgivare Boverket 2024-08-09,
offertansökan garanti insatsförsäkring Trygg Hansa 2024-09-20,
garanti och utfästelse Panghus Projektbolag 3 AB, Panghus Entreprenad AB och
Brf Lunden i Allerum 2024-09-04.

Deltagare

ANDERS BERG Sverige

Signerat med E-signering

Anders Berg
anders@bergfastighetsjuridik.se

2024-10-07 12:26:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.211.140.126

ANDERS UBY Sverige

Signerat med E-signering

Signerat med E-signering: +46722-53 14 66

Anders Uby
anders.uby@efin.se
+46722-53 14 66

2024-10-07 14:07:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.249.75.6