

Ekonomisk Plan
Bostadsrättsföreningen Thulepark 2 i Lund
Organisationsnummer 769627-2132
Lund

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Beräknat taxeringsvärde
 - E. Finansieringsplan och Nyckeltal
 - F. Föreningens kostnader
 - G. Föreningens intäkter
 - H. Redovisning av lägenheterna
 - I. Ekonomisk prognos
 - J. Känslighetsanalys
 - K. Särskilda förhållanden
- Intyg ekonomisk plan

Registrerades av Bolagsverket 2016-03-09

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Thulepark 2 i Lund, som har sitt säte i Skåne län, Lunds kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2013-11-26, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, lokaler och mark till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler samt att genom dotteraktiebolag uthyra garageplatser. Medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB Solhällan 4 från Fastighets AB Solhällan 1, vars enda tillgång är fastigheten Lund Solhällan 4, den 10 december 2013. I samband med förvärvet av aktierna har fastigheten transporterats (transportköp) så att den idag är direktägd av bostadsrättsföreningen. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Föreningen har 2014-10-09 tecknat ett totalentreprenadavtal med Sundprojekt AB för uppförandet av de 25 bostadsrätter.

Garageplatser kommer att uthyras genom ett aktiebolag, Solhällan Parkering AB, som till 23% ägs av föreningen och till 77% ägs av grannföreningen, BRF Thulepark 1 i Lund.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på slutlig kostnad. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2016.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning kommer att ske i mars månad 2016.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på byggnadsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Lund Solhällan 4
Adress:	Astrid Lindgrens väg 6A-G
Tomtens areal:	2.862 kvm
Bostadsarea (BOA):	2.206 kvm
Byggnadens utformning:	En huskropp
Byggår	2016
Antal bostadslägenheter	25 stycken

Servitut, GA/Övrigt

Lund Mårtens Fälad GA 4

Lund Solhällan GA 1

Servitut Väg (1281K-21535.1) förmån in och utfart garage

Servitut Parkering (1281K-21535.2) förmån 2 mark p-platser

D201400477162:1.1, last

Gemensamma anordningar och utrymmen

Parkering/garage	15 garageplatser och 7 p-platser utomhus (varav 2 gästparkeringar)
Avfall	Sopkasuner
Cykelförvaring	På gårdarna
Lekplats/uteplats	innergård

TEKNISK BESKRIVNING

Platta på mark	Betong
Stombjälklag	Betong
Innerväggar	Gips
Lägenhetsavskiljande väggar	Betong
Balkonger	Betong
Tak	Låglutande yttertak med pappbeklädnad
Fasad	Puts och målad träpanel
Lägenhetsentrédörrar	Säkerhetsdörr med dörrkikare, nyckeltub samt ringklocka.
Fönster	Trä/Aluminium
Värme	Vattenburet system. Fjärrvärme.
Ventilation	FTXsystem
Hissar	Hiss i trapphus

Lägenhetsbeskrivning:Generell

Golv	14 mm 3stavs ekparkett
Väggar	Målade
Tak	Målade vita
Lister	Golvsockel och foder av vitmålat trä
Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten

Hall

Keramiska fogplattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning

Kök

Vitmålade luckor
Bänkskiva laminat med infälld diskho
Spishäll infälld i bänkskiva
Inbyggnadsugn
Separat kyl och frys alt kombination kyl/frys
Diskmaskin

Badrum

Mikrovågsugn
Keramiska fogplattor på golv
Kakel på väggar
Vägghängd toalett och tvättställ
Spegel över tvättstället
Duschväggar
Tvättmaskin och torktumlare
Elektrisk handdukstork
Komfortvärme golv (går på hushållselen)
Separat förråd i källare

Lägenhetsförråd

I övrigt hänvisas till ritningar.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Förvärv mark inkl lagfart	5 434 938
Totalentreprenad inkl moms	63 750 000
Avtal	625 000
Övrigt	14 970 987
Likviditetsreserv, dispositionsfond	200 000
Slutlig kostnad	84 980 925

Uthyrning av garageplatser sker genom Solhällan Parkerings AB. Verksamheten är momspliktig vilket innebär att föreningens redovisade anskaffningskostnad enligt ovan är efter avdragen moms för byggnadsdel garage. Föreningen äger 23% i parkeringsbolaget.

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt, beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Garage	Totalt
varav byggnadsvärde	30 000 000	692 000	30 692 000
varav markvärde	8 800 000		8 800 000
	38 800 000	692 000	39 492 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	8 228 642	8 228 641	8 228 642	24 685 925
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid***	1 år	3 år	5 år	
Räntesats*	2,00%	2,25%	2,50%	2,25% **
Amortering/räntereserv	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Belopp amortering per år	41 143	41 143	41 143	123 430
Räntekostnad år 1	164 573	185 144	205 716	555 433
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	205 715	226 288	246 859	678 863

* Preliminär ränta

** viktat genomsnitt

*** Preliminär bindningstid, kan ändras

Räntan räknas successivt upp under kalkyltiden till 2,75% år 11.

Finansiering	
Insatser	60 295 000
Föreningens lån	24 685 925
Summa finansiering	84 980 925

Nykeltal	
Totalkostnad per kvm	38 523
Belåning per kvm	11 190
Genomsnittsinnsats per kvm	27 332
Driftskostnader per kvm år 1	280
Genomsnittsårsavgift	595

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kapitalkostnader		
Avskrivningar	531 250	241
Räntor	555 433	252
Summa kapitalkostnader:	1 086 683	493

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls)	50 000	23
Vatten och avlopp	60 000	27
Uppvärmning	170 000	77
Avfall	45 000	20
Fastighetsförsäkring inkl BRF tillägg	23 000	10
Fastighetsskötsel	95 000	43
Ekonomisk förvaltning p-bolag	10 000	5
Ekonomisk förvaltning	55 000	25
Revision+styrelse	40 000	18
Övriga kostnader/löpande uh och rep	70 000	32
Summa drift:	618 000	280

*Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet. Kostnad för bredband/TV tillkommer och utgår per lägenhet.

Underhållsfondering		
Underhållsfond	110 000	50

Skatter och avgifter		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt **	6 920	

**Fastigheten bedöms få värdeår 2016 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren. Fastighetsskatt utgår för garaget.

Summa kostnader drift, fastighetsskatt och underhållsfond:	734 920	
---	----------------	--

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter		
Årsavgifter	1 313 623	
Parkeringsintäkter*	104 160	
Summa intäkter:	1 417 783	

* Garageplatser 15 st a 540 kr inkl moms/månad, p-platser 5 st a 440 kr/mån ink moms
Föreningen kan inte tillgodoräkna sig moms för garageplatser

H. Redovisning av lägenheterna

2016030702360

Årsavgift	1 313 623
Insats	60 295 000

Lgh nr	Adress	Lantm. nummer	Area kvm	Insats	Avgift år	Avgift månad	Tillkommer		Andelstal
							Bredband/TV kr/mån	Hushållsel	
3-1006	Astrid Lindgens v 6G	adress	80	2 025 000	48 985	4 082	245	Debiteras	0,03729
3-1005	Astrid Lindgens v 6F	adress	65	1 500 000	41 006	3 417	245	genom	0,03122
3-1004	Astrid Lindgens v 6E	adress	74	1 850 000	44 281	3 690	245	föreningen	0,03371
3-1003	Astrid Lindgens v 6D	adress	91	2 500 000	54 876	4 573	245	efter	0,04177
3-1002	Astrid Lindgens v 6C	adress	85	2 300 000	51 258	4 271	245	förbrukning	0,03902
3-1001	Astrid Lindgens v 6B	adress	71	1 750 000	43 474	3 623	245		0,03309
3-1106	Astrid Lindgens v 6A	1106	80	2 025 000	48 985	4 082	245	(vanligtvis	0,03729
3-1105	Astrid Lindgens v 6A	1105	65	1 500 000	41 006	3 417	245	mellan	0,03122
3-1104	Astrid Lindgens v 6A	1104	74	1 850 000	44 281	3 690	245	300-700 kr	0,03371
3-1103	Astrid Lindgens v 6A	1103	108	2 900 000	62 623	5 219	245	per månad)	0,04767
3-1102	Astrid Lindgens v 6A	1102	85	2 350 000	51 258	4 271	245		0,03902
3-1101	Astrid Lindgens v 6A	1101	71	1 850 000	43 474	3 623	245		0,03309
3-1206	Astrid Lindgens v 6A	1206	80	2 075 000	48 985	4 082	245		0,03729
3-1205	Astrid Lindgens v 6A	1205	65	1 550 000	41 006	3 417	245		0,03122
3-1204	Astrid Lindgens v 6A	1204	74	1 900 000	44 281	3 690	245		0,03371
3-1203	Astrid Lindgens v 6A	1203	108	2 995 000	62 623	5 219	245		0,04767
3-1202	Astrid Lindgens v 6A	1202	85	2 450 000	51 258	4 271	245		0,03902
3-1201	Astrid Lindgens v 6A	1201	71	1 900 000	43 474	3 623	245		0,03309
3-1305	Astrid Lindgens v 6A	1305	112	3 250 000	64 423	5 369	245		0,04904
3-1304	Astrid Lindgens v 6A	1304	109	3 200 000	62 697	5 225	245		0,04773
3-1303	Astrid Lindgens v 6A	1303	108	3 250 000	62 539	5 212	245		0,04761
3-1302	Astrid Lindgens v 6A	1302	85	2 550 000	51 258	4 271	245		0,03902
3-1301	Astrid Lindgens v 6A	1301	71	1 975 000	43 474	3 623	245		0,03309
3-1402	Astrid Lindgens v 6A	1402	132	4 200 000	74 702	6 225	245		0,05687
3-1401	Astrid Lindgens v 6A	1401	157	4 600 000	87 394	7 283	245		0,06653
			2 206	60 295 000	1 313 623	109 469	6 125		1,00000

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	2 206	Serieamortering 60 år

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Genomsnittsränta	2,25%	2,30%	2,35%	2,40%	2,45%	2,50%	2,75%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	24 685 925	24 562 495	24 434 688	24 302 349	24 165 316	24 023 424	23 234 815

KOSTNADER

Ränta	555 433	564 937	574 215	583 256	592 050	600 586	638 957
Avskrivningar	531 250	531 250	531 250	531 250	531 250	531 250	531 250
Driftkostnader	618 000	630 360	642 967	655 827	668 943	682 322	753 339
Fastighetsskatt	6 920	7 058	7 200	7 344	7 490	7 640	8 435
Summa kostnader	1 711 603	1 733 606	1 755 632	1 777 676	1 799 734	1 821 798	1 931 981

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	595	607	620	632	645	657	726
Årsavgifter	1 313 623	1 339 895	1 366 693	1 394 027	1 421 908	1 450 346	1 601 299
Parkeringsintäkter*	104 160	106 243	108 368	110 535	112 746	115 001	126 970
Summa intäkter	1 417 783	1 446 139	1 475 061	1 504 563	1 534 654	1 565 347	1 728 269

Årets resultat	-293 820	-287 467	-280 571	-273 114	-265 080	-256 451	-203 712
-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-293 820	-287 467	-280 571	-273 114	-265 080	-256 451	-203 712
Återföring avskrivningar	531 250	531 250	531 250	531 250	531 250	531 250	531 250
Amorteringar lån	-123 430	-127 807	-132 339	-137 033	-141 892	-146 925	-174 892
Amortering i % per år	0,50%	0,52%	0,54%	0,56%	0,59%	0,61%	0,75%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	114 000	115 976	118 340	121 103	124 278	127 875	152 646
Avsättning till yttre underhåll	-110 000	-112 200	-114 444	-116 733	-119 068	-121 449	-134 089
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	4 000	3 776	3 896	4 371	5 210	6 426	18 557

Ingående saldo kassa	200 000						
Ackumulerat saldo kassa	314 000	429 976	548 316	669 419	793 697	921 572	1 630 581
Ackumulerat yttre underhållsfond	110 000	222 200	336 644	453 377	572 444	693 893	1 338 559

J. Käslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	2,25%	3,30%	3,35%	3,40%	3,45%	3,50%	3,75%
<i>Inflationsantagande (+1 %)</i>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Kapitalskuld</i>	24 685 925	24 562 495	24 434 688	24 302 349	24 165 316	24 023 424	23 234 815
KOSTNADER							
Ränta	555 433	810 562	818 562	826 280	833 703	840 820	871 306
Avskrivningar	531 250	531 250	531 250	531 250	531 250	531 250	531 250
Driftkostnader	618 000	630 360	642 967	655 827	668 943	682 322	753 339
Fastighetskatt	6 920	7 058	7 200	7 344	7 490	7 640	8 435
Summa kostnader	1 711 603	1 979 231	1 999 979	2 020 700	2 041 387	2 062 032	2 164 330
INTÄKTER							
Årsavgifter bostäder kr/kvm	595	607	620	632	645	657	726
Årsavgifter	1 313 623	1 339 895	1 366 693	1 394 027	1 421 908	1 450 346	1 601 299
Parkeringsintäkter*	104 160	106 243	108 368	110 535	112 746	115 001	126 970
Summa intäkter	1 417 783	1 446 139	1 475 061	1 504 563	1 534 654	1 565 347	1 728 269
Årets resultat	-293 820	-533 092	-524 917	-516 137	-506 733	-496 685	-436 060
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	-293 820	-533 092	-524 917	-516 137	-506 733	-496 685	-436 060
Återföring avskrivningar	531 250	531 250	531 250	531 250	531 250	531 250	531 250
Amorteringar	-123 430	127 807	-132 339	-137 033	-141 892	-146 925	-174 892
Amortering i % per år	0,50%	-0,52%	0,54%	0,56%	0,59%	0,61%	0,75%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	114 000	125 965	-126 007	-121 920	-117 376	-112 360	-79 702
Avsättning till yttre underhåll	-110 000	-112 200	-114 444	-116 733	-119 068	-121 449	-134 089
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	4 000	13 765	-240 451	-238 653	-236 443	-233 808	-213 791
Betalnetto +/- 0		0	0	0	0	0	0
Årsavg. som krävs för balansera betalnetto ovan	594	601	729	740	752	763	823
Ränta +2%	594	712	839	850	861	872	928
Inflation +1%	594	493	624	639	655	670	753
Inflation +2%	594	496	630	648	667	687	792

2016030702362

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

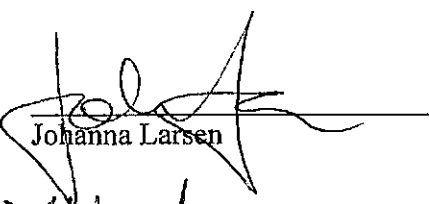
- Hushållsel debiteras genom föreningen efter förbrukning. Separat mätare finns i varje lägenhet.
- Bredband/TV debiteras genom föreningen (per lägenhet)
- Bostadsrättshavaren är skyldig att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.

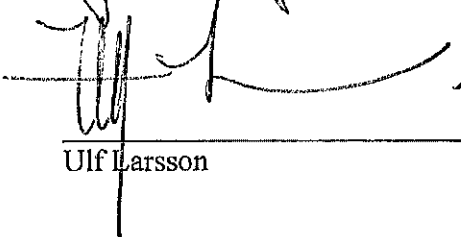
Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på byggnadsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Thulepark 2 i Lund

Malmö 2015-02-17


Johanna Larsen


Ulf Larsson


John Olof Sundström

Intyg ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för de ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Thulepark 2 i Lund, org. nr 769627-2132, daterad 2016-02-17, får härmed avge följande intyg.

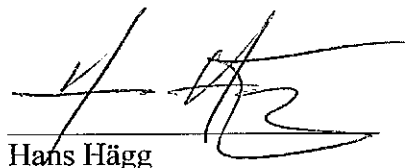
Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifter som lämnats i plan är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

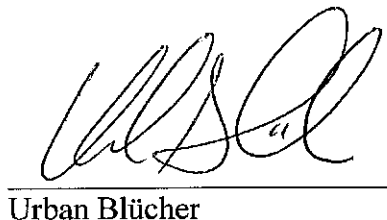
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 § för registrering och framstår som hållbar.

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

Malmö den 29 februari 2016



Hans Hägg



Urban Blücher

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum.

Bilaga; granskade handlingar

Bilaga granskade handlingar BRF Thulepark 2 i Lund

Registreringsbevis, 2016-02-28
Stadgar
Fastighetsdatautdrag, 2016-02-26
Låneoffert Sparbanken Skåne, 2016-02-29
Avtal Totalentreprenad, 2014-10-09
Fördelning anskaffningskostnad, 2015-12-31
Beräkning taxeringvärde
Förvaltningsavtal Cymko
Aktieöverlåtelseavtal (med bilagor), 2013-12-10
Värdeintyg fastighetsbyrån, 2016-02-17
Avtal avseende osålda lägenheter
Slutkostnadsgaranti 2016-02-17
Energiberäkning
Försäkringsoffert
Ritningar och situationsplan