

EKONOMISK PLAN

BRF NORRTULLSGATAN LÅGAN

Org.nr 769630-1170



INNEHÄLLSFÖRTECKNING

Sidan

A	1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
B	2	FASTIGHETSBEKRIVNING
C	3	FASTIGHETENS ANSKAFFNINGS- OCH TAXERINGSVÄRDE, SAMFÄLLIGHETS- FÖRENINGEN, KAPITALKOSTNADER, DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER
D	6	DIVERSE NYCKELTAL
E	7	LÄGENHETSFÖRTECKNING
F	10	EKONOMISK PROGNOS, LÖPANDE PRISER
G	11	KÄNSLIGHETSANALYS, LÖPANDE PRISER
	12	UNDERSKRIFT, STYRELSEN BRF NORRTULLSGATAN LÅGAN

Kfj

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Inledning

Lågan Fastigheter i Växjö AB, som är ett helägt dotterbolag till Lågan ScanPol i Växjö AB, förvärvade via sitt dotterbolag fastigheten Lågan 18 av Växjö kommun i augusti 2012. Föreningen bildades den 27 maj 2015.

På en extra föreningsstämma den 3 december 2015 ombildades Växjö Norrtullsgatan Ekonomisk förening till Brf Norrtullsgatan Lågan. Bostadsrättsföreningen registrerades därefter hos Bolagsverket den 17 december 2015 med organisationsnummer 769630-1170.

I december 2015 beslöts att fastigheten Lågan 18 skulle styckas av till två fastigheter; Lågan 18 (stamfastighet) och Lågan 23 (nya fastigheten). Fastighetsbildningen vann laga kraft den 13 juni 2016.

I februari 2016 förvärvade Brf Norrtullsgatan Lågan aktierna i Lågan Norrtullsgatan i Växjö AB av Lågan Fastigheter AB. Lågan Norrtullsgatan i Växjö AB som ägde fastigheten Lågan 23 blev därmed ett dotterbolag till Brf Norrtullsgatan Lågan. I mars 2016 förvärvade Brf Norrtullsgatan Lågan fastigheten Lågan 23 av sitt dotterbolag med tillträde den 13 juni 2016. Efter försäljningen av marken till moderbolaget likviderades Lågan Norrtullsgatan i Växjö AB. Någon latent skatteskuld kommer ej uppkomma med anledning av tillvägagångssättet.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

För att kunna träffa upplåtelseavtal har styrelsen i enlighet med 3 kap, 1§ bostadsrättslagen (1991:614) upprättat denna ekonomiska plan för projektet. I samband med styrelsens beslut om byggstart meddelades en preliminär inflyttningsperiod. Senast tre månader före inflyttningsdatum meddelas. Fastighetsbyrån i Växjö har utsetts till mäklare och kommer vara behjälplig vid försäljningen och tillträdet. För att erhålla tillstånd att ta emot förskott i samband med teckning av förhandsavtal krävs, enligt Bostadsrättslagen kap 5, 5§, säkerhet som godkänns av Bolagsverket. Swedbank i Växjö har garanterat denna summa.

Prognosen och känslighetsanalysen, som ingår i ekonomiska planen, grundar sig på de uppgifter som var kända vid tidpunkt för planens upprättande. Kostnader beträffande fastighetens förvärv baseras på de handlingar som bilagts den ekonomiska planen.

Hultet Fyra Fastighets AB, helägt dotterbolag till Lågan Fastigheter i Växjö AB, förbinder sig att köpa eventuella resterande osålda lägenheter vid tidpunkt angiven till sex månader efter tillträdesdatum. Lägenheterna kommer sedan vidareförsäljas till slutkund med målsättningen att teckna definitiva upplåtelseavtal. Hultet Fyra Fastighets AB förbindelse att att köpa eventuellt osålda lägenheter garanteras ytterst av moderbolaget Lågan Fastigheter i Växjö AB och av gruppens majoritetsägare M6 Capital AB.

Projektet har upphandlats som en totalentreprenad enligt ABT06. Till entreprenör för produktionen av de 91 lägenheterna utsågs sommaren 2017 Serneke Bygg AB.

Färdigställd fastighet kommer vara försäkrad till fullvärde. Under entreprenadtiden svarar bygg-nadsentreprenören för att fastigheten är försäkrad via dennes entreprenadförsäkring. Även byggherre-ansvarsförsäkring vid miljöskada omfattas av entreprenörens försäkring.

Åren 2016 - 2019 i korthet

Hösten 2016 Försäljningsstart. Förhandskontrakt börjar tecknas och förskott på insats betalas.

September 2017 Byggstart.

Februari 2019 Totalt 54 st förhandskontrakt tecknade (60%) av totalt 91 st lägenheter.

Mars 2019 Teckning av upplåtelseavtal startar. Resterande del av förskott på insatsen, 10%, betalas.

Juni 2019 Färdigställande. Lägenheterna tillträds och resterande del av insatsen betalas.

KJJB

B. FASTIGHETSBESKRIVNING, LÅGAN 23

B1. Basinformation

Fastighetsbeteckning/adress	Lågan 23	Norrtullsgatan 4-8 och Norrtullsgatan 10-12
Antal lägenheter:	91	
Byggnader:	Hus B	7 våningsplan-33 lgh 13 st 2 rok, 20 st 4 rok
Byggnader:	Hus C	8 våningsplan-58 lgh 20 st 2 rok, 38 st 3 rok
BOA/LOA, kvm:	7 403	/ Garage, 1 804 och gemensamhetslokal, 64
Bruttoarea kvm (BTA):	11 536	
Markareal (preliminär), kvm:	3 052	
Skattemässig klassificering:	Äkta privatbostadsföretag	
Servitut:	Fastigheten Lågan 23 har ett förmånsservitut på fastigheten Lågan 19. Servitutet berättigar till angöring till Norrtullsgatan 10-12 samt en handikapparkeringsplats.	
Färdigställandeår:	2019	
Garage/bilplatser:	Totalt 82 platser att disponera gemensamt med grannfastigheten Lågan 18. Garaget är beläget under hus C. Samtliga platser är utrustade för elbilsladdning.	
Förråd:	Ett förråd per lägenhet. Alternativt finns lägenhetsförrådsutrymme i lägenheten.	
Takterass:	Boende i byggnaderna, hus B och C, har tillgång till gemensam takterass belägen i hus B. Takterassen, som nås med hiss, delas med grannfastigheten Lågan 18. Yta takterass, exklusive gemensamhetslokal, kvm: 189 kvm.	
Gemensamhetslokal:	Gemensamhetslokalen belägen i hus C delas med boende i grannfastigheten Lågan 18.	
Samfällighetsförening:	Lågan Växjö Samfällighetsförening kommer administrera gemensamhetsanläggning för garage, markytor, soprum, passagesystem och lokaler.	
Cykelförvaring:	Cykelskjul för 312 cyklar finns på innergården.	
TV, bredband, telefoni:	Lägenheterna är utrustade med uttag för bredband för IT, TV och telefoni. Gruppanslutningsavtal är tecknat med operatör, f n 243 kr per månad. Avgiften ingår ej i månadsavgiften till föreningen.	
Tillgänglighet:	Hiss finns till samtliga våningsplan inkl garageplan.	
Handikappplatser:	Två st platser i garaget och fyra platser utomhus.	
Brevlåda:	Brevlåda finns innanför respektive entréport på markplan.	
B2. Teknisk beskrivning, byggnad		
Uppvärmning:	Fjärrvärme i kommunal regi. Leverantör Växjö Energi AB.	
Vatten/avlopp:	Kommunalt VA-ledningsnät. Leverantör Tekniska förvaltningen	
El:	Kommunalt EL-ledningsnät. Leverantör Växjö Energi AB.	
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning.	
Grundläggning:	Hus B; platta på mark. Hus C; hel källare innehållande garage.	
Stomme:	Betong.	
Fasader:	Putsad fasad.	
Yttertak	Plåt i vissa fall täckt med sedum.	
Fönster:	Treglas.	
Dörrar:	Entrédörr: Elektroniskt passagesystem. Lägenhetsdörrar: Nyckel.	

HTB

B3. Allmän beskrivning, lägenhet (gemensam basstandard exklusive tillval)

Hall:	Klinkergolv
Kök:	Vita och släta köksluckor utan handtag. Bänkskiva i grå laminat. Golv i ekparkett. Vitvaror i form av diskmaskin, kyl, frys, spis, inbyggnadsugn och mikrovägsugn.
Badrum:	Golvvärme, klinkergolv, kaklade väggar. Tvättmaskin och torktumlare installerade. Duschutrymmet är avskärmad med glasvägg.
Vardagsrum	Golv i mattlackad esparkett.
Sovrum:	Golv i mattlackad esparkett.
Övriga rum:	Golv i mattlackad esparkett.
Bostadskomplement:	Förråd i lägenheten eller i utrymme utanför lägenheten.

Fördelning av lägenheter på på lägenhetstyp				Totalt
	2 rok	4 rok	Antal	Kvm
Norrtullsgatan 4, HUS B1	5	4	9	737
Norrtullsgatan 6, HUS B2	3	7	10	953
Norrtullsgatan 8, HUS B3	5	9	14	1 295
Summa HUS B1-B3	13	20	33	2 985
	2 rok			Antal
	6	22	28	2 266
Norrtullsgatan 12, HUS C2	14	16	30	2 152
Summa HUS C1+C2	20	38	58	4 418
Summa HUS B1-B3 och C1+C2	33	58	91	7 403

C. ANSKAFFNINGSVÄRDE, SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN, TAXERINGSVÄRDE, KAPITAL-, DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

C1. Anskaffningsvärde,

Föreningens förvärv av fastigheten Lågan 23 genomfördes under mars 2016. Byggstarten som planerades preliminärt till våren 2017 försenades till den 28 september då också första spadtaget togs. Tidigare under sommaren beslöts att till entreprenör utse Serneke Bygg AB. Byggherre och beställare av entreprenaden är Brf Norrtullsgatan Lågan. Föreningens slutliga kostnad för föreningens hus har redovisats på föreningsstämma.

Specifikation av beräknat anskaffningsvärde, inkl kostnader för gemensamhetsanläggning

	Kronor
Köp av aktierna i Lågan Norrtullsgatan i Växjö AB*)	52 400 000
Byggherrekostnader, exkl GA	58 914 531
Entreprenadkostnader, rivnings-, mark-, hus-, el- och vvsarbeten, exkl GA	187 463 304
Aktiverat bidrag till samfällighetsföreningen avseende garage m m	24 911 547
Tillkommande utgifter avseende mark och fjärrvärmeslutning (garageinfart) som lånefinansieras	520 039
Anskaffningsvärde, totalt	324 209 422

*)Slutligt pris på aktierna bestäms när det ekonomiska utfallet av upphandlad entreprenad fastställts.

C2. Samfällighetsföreningen Lågan Växjö Samfällighetsförening, org nr 717917-3351

Föreningen, som bildades under 2016, innehåller en gemensamhetsanläggning för garage, grönytor, soprum, passagesystem och lokaler. Föreningens styrelse består av ledamöter utsedda dels av Brf Norrtullsgatan Lågan och dels av represententer för grannfastigheten Lågan.

Produktionskostnaden för gemensamhetsanläggningen, inkl mervärdeskatt, har beräknats till totalt 42 484 429 kronor vilket motsvarar 9,2 % av total produktionskostnad. Av totalbeloppet hänförs totalt 25 431 586 kronor (24 911 547 kr + 520 039 kr) till Brf Norrtullsgatan Lågan.

C2. Samfällighetsföreningen Lågan Växjö Samfällighetsförening, org nr 717917-3351, forts
Samfällighetens hyresintäkter från de kommersiella lokalerna garanteras, under de första två åren efter besiktning, av Lågan Fastigheter i Växjö AB. Fastighetsskatt hänförlig till de kommersiella lokalerna täcks av utdebiterade hyrestillägg.

<u>Budgetspecifikation, intäkter och kostnader</u>	<u>Kr, exkl moms</u>
Intäkter	
Garagehyror	624 960
Lokalhyror	512 668
Summa intäkter	1 137 628
Kostnader	
Elförbrukning (garage, soprum, föreningslokal)	-27 000
Serviceavtal, installationer (garage)	-115 200
Trädgårdsskötsel (markytor)	-50 000
Snöröjning (markytor)	-50 000
Sophantering (soprum)	-120 000
Fastighetsskötsel (lokaler och centralt)	-40 000
Ekonomi och administration (centralt)	-30 000
Fondering	-125 428
Summa kostnader	-557 628
Netto	580 000
Spec, intäkter	
<u>Garagehyror</u>	<u>Antal</u> <u>Månadshyra</u> <u>Årshyra</u>
Konventionella platser	18 950 164 160
Robotplatser	64 750 460 800
	82 624 960
<u>Lokalhyror</u>	<u>Yta, kvm</u> <u>Årshyra per kvm</u> <u>Årshyra, kr</u>
Kommersiella lokaler	394 1 300 512 668
Fördelning av överskott	
Brf Norrtullsgatan Lågan	58,6% 340 000
Brf Linnégatan Lågan	41,4% 240 000
	580 000

C3. Taxeringsvärde

Fastigheten saknar vid denna kalkyls upprättande taxeringsvärde avseende byggnad. Beräknat taxeringsvärde för hyreshus har beräknats enligt Skatteverkets anvisningar. Slutligt taxeringsvärde fastställs av Skatteverket efter genomförd fastighetstaxering.

Specifikation	Kronor
Beräknat taxeringsvärde, byggnad - bostäder	89 000 000
Beräknat taxeringsvärde, byggnad - lokaler	26 000 000
Beräknat taxeringsvärde, mark - bostäder	
Beräknat taxeringsvärde, mark - lokaler	
Taxeringsvärde, totalt	115 000 000

C4. Kapitalkostnader

Avskrivningar

Avskrivningar görs med 0,83 % på beräknat anskaffningsvärde för byggnad, motsvarande en linjär avskrivning på 120 år. Fastigheten är under uppförande och ej färdigställd. I samband med att entreprenaderna avslutas kommer en komponentavskrivningsberäkning att göras utifrån sådan modell och med faktiska kostnader som underlag. Denna beräkning förväntas inte väsentligt avvika från en linjär avskrivning över 120 år. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Specifikation

	Kronor	%-sats	Avskrivning, kr
Beräknat byggnadsvärde	270 687 822	0,83%	2 255 732
Beräknat markvärde	53 521 599		
Anskaffningsvärde, totalt	324 209 422		

Räntor och amorteringar

Finansieringen under byggtid sker genom upptagande av byggnadskreditiv. Byggnadskreditivet omplaceras, efter färdigställande och inflyttning, till en korg av olika löptider enligt nedan. Såväl byggnadskreditivet som slutliga placeringar sker via Swedbank i Växjö.

Finansiering, specifikation				Totalt, räntor och amorteringar
	Löptid	Belopp	Ränta*)	Amortering
Lån 1	3-månads	26 044 025	1,57%	1,00%
			1,86%	1,00%
Lån 2	3-åring	26 044 025	484 419	260 440
			2,14%	1,00%
Lån 3	5-åring	26 044 025	557 342	260 440
			2,41%	1,00%
Lån 4	7-åring	26 044 025	627 661	260 440
Summa lån, avlyft kreditiv		104 176 100	2 078 313	1 041 761
Tillkommande lån, mark och fjy-anslutn		520 039	1,57%	1,00%
			8 165	5 200
Summa lån, tot:	32%	104 696 139	2 086 478	1 046 961
Insatser	68%	219 513 283	*)Snittränta 2,00%	
Summa		324 209 422	Räntesatsen för samtliga löptider baseras på långivarens affert från 2019-01-16 med ett påslag motsvarande 0,5%.	

KHBB

C5. Drift- och underhållskostnader

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år från och med färdigställandetidpunkten. Det innebär att kommunal fastighetsavgift påförs föreningen från och med år 2034. Fastighetsavgiften har inflationsjusterats från 1 337 kr per lägenhet år 2019 (121 667 kronor) till 1 799 kronor år 2034 (163 748 kronor). Bostadsrättshavaren betalar till samfälligheten hyran för garageplats. Kostnader för t ex hushållsel, bredband, IP-telefoni och TV betalas till respektive leverantör, se även under B1, sidan 3. Ev lokalhyresgäst betalar via hyrestillägg sin del av fastighetsskatten och driftkostnaderna.

Specifikation	Kronor	Per kvm BOA
Administration		7 403
Administrativ förv; redovisning, styrelse, konsulting, revision m m	259 102	35
Försäkring		
Premie fastighetsförsäkring (inkl kollektivt bostadsrättstillägg och styrelseansvar)	103 641	14
Mediaförbrukning		
Uppvärmning	814 319	110
Elförbrukning	185 073	25
Vattenförbrukning	185 073	25
Fastighetsskötsel		
Tillsyn och skötsel av byggnad, mark och installationer	273 907	37
Bevakning, larm etc	44 417	6
Sophämtning Hanteras av samfälligheten	0	0
Städning, gemensamma utrymmen	74 029	10
Löpande underhåll		
Reparationer	37 015	5
Övriga driftkostnader		
Diverse övriga driftkostn	59 223	8
S:a driftkostnader år 1	2 035 798	275
Avsättning för yttra underhåll		
Avsättning för yttra underhåll enligt stadgarna, f n 25 kr per kvm	185 073	25
S:a drift- och uhkostnader år 1	2 220 870	300

D. DIVERSE NYCKELTAL

Specifikation	Kronor	Per kvm
Anskaffningskostnad	324 209 422	28 104 *)
Anskaffningskostnad	324 209 422	43 795 **)
Insatser	219 513 283	29 652 **)
Lån	104 696 139	14 143 **)
Årsavgifter	5 014 309	677 **)
Driftkostnader, brutto, år 1	2 035 798	275 **)
Kommunal fastighetsavgift f o m år 2034	163 748	22 **)
Beräknad utdelning från samfälligheten	340 000	46 **)
Kassaflöde	185 073	25 **)
Avsättning till underhållsfond	185 073	25 **)
Avsättning till uh-fond och avskrivningar	2 440 804	330 **)
*) BTA, kvm	11 536	
**) BOA, kvm	7 403	

E. LÄGENHETSFÖRTECKNING

<u>Norrtullsgatan 4-8</u>									
Lghnr	Storlek	Yta, kvm	Andelstal	Insats	Insats/kvm	Årsavgift	Årsavg/kvm	Plan	
<u>Norrtullsgatan 4</u>									
B1-1001 MP)	2RoK	66	0,82%	1 794 060	27 142	40 981	620	0	
B1-1101	4RoK	94	1,13%	2 490 775	26 639	56 896	609	1	
B1-1102	2RoK	74	0,89%	1 963 675	26 429	44 856	604	1	
B1-1201	4RoK	94	1,20%	2 637 320	28 207	60 244	644	2	
B1-1202	2RoK	74	0,90%	1 981 120	26 664	45 254	609	2	
B1-1301	4RoK	94	1,22%	2 684 415	28 710	61 320	656	3	
B1-1302	2RoK	74	0,90%	1 982 730	26 685	45 291	610	3	
B1-1401	4RoK	94	1,27%	2 778 900	29 721	63 478	679	4	
B1-1402	2RoK	74	0,93%	2 039 910	27 455	46 597	627	4	
<u>Norrtullsgatan 6</u>									
B2-1101	4RoK	94	1,18%	2 583 900	27 518	59 024	629	1	
B2-1102 EV)	4RoK	119	1,46%	3 214 735	27 015	73 434	617	1	
B2-1201	4RoK	94	1,20%	2 630 600	28 015	60 090	640	2	
B2-1202	2RoK	74	0,90%	1 967 240	26 729	44 937	611	2	
B2-1301	4RoK	94	1,22%	2 672 730	28 464	61 053	650	3	
B2-1302	2RoK	74	0,90%	1 984 155	26 959	45 324	616	3	
B2-1401	4RoK	94	1,24%	2 720 865	28 976	62 152	662	4	
B2-1402	2RoK	74	0,90%	1 986 263	26 987	45 372	616	4	
B2-1501	4RoK	94	1,26%	2 755 890	29 349	62 952	670	5	
B2-1502 TT)	4RoK	144	2,03%	4 457 585	31 063	101 824	710	5	
<u>Norrtullsgatan 8</u>									
B3-1001 MP)	2RoK	67	0,82%	1 790 040	26 558	40 890	607	0	
B3-1101	4RoK	94	1,18%	2 585 550	27 389	59 061	626	1	
B3-1102 EV)	4RoK	119	1,46%	3 215 700	27 068	73 456	618	1	
B3-1201	4RoK	94	1,20%	2 627 520	27 834	60 020	636	2	
B3-1202	2RoK	73	0,90%	1 965 840	26 819	44 905	613	2	
B3-1301	4RoK	94	1,22%	2 674 440	28 331	61 092	647	3	
B3-1302	2RoK	73	0,91%	2 002 730	27 322	45 748	624	3	
B3-1401	4RoK	94	1,24%	2 721 360	28 828	62 164	659	4	
B3-1402	2RoK	73	0,98%	2 144 955	29 263	48 997	668	4	
B3-1501	4RoK	94	1,26%	2 764 740	29 288	63 155	669	5	
B3-1502	2RoK	73	0,99%	2 173 265	29 649	49 644	677	5	
B3-1601	4RoK	94	1,30%	2 860 940	30 307	65 352	692	6	
B3-1602 TT)	4RoK	143	2,13%	4 685 790	32 676	107 037	746	6	
B3-1701 TT)	4RoK	106	1,59%	3 498 910	32 977	79 925	753	7	
HUS B	S:a kvm	2 985	38,74%						
S:a andelstal				85 038 648					
S:a insatser, kr					28 485				
Insats per kvm i genomsnitt						1 942 525			
S:a årsavgifter							651		
Lägenhetstyp						2 rok			13
						4 rok			20
Total antal lgh									33

MP) = Markplan

TT) = Tillgång till egen takterass

EV) = Etagevåning

KJ/B

Norrtullsgatan 10-12

Lägenhetsnr	Storlek	Yta	Andelstal	Insats	Insats/kvm	Årsavgift	Årsavg/kvm	Plan
Norrtullsgatan 10								
C1-1001	3RoK	75	0,88%	1 934 660	25 830	44 193	590	1
C1-1002	3RoK	76	0,92%	2 014 220	26 433	46 011	604	1
C1-1003	3RoK	94	1,20%	2 631 260	27 903	60 105	637	1
C1-1101	3RoK	75	1,01%	2 206 320	29 457	50 399	673	2
C1-1102	3RoK	76	1,02%	2 246 630	29 483	51 319	673	2
C1-1103	2RoK	69	0,86%	1 895 200	27 627	43 292	631	2
C1-1104	3RoK	102	1,36%	2 991 060	29 295	68 324	669	2
C1-1201	3RoK	75	1,02%	2 244 360	29 965	51 268	684	3
C1-1202	3RoK	76	1,04%	2 285 365	29 992	52 204	685	3
C1-1203	2RoK	69	0,89%	1 949 600	28 420	44 534	649	3
C1-1204	3RoK	102	1,39%	3 042 630	29 800	69 502	681	3
C1-1301	3RoK	75	1,04%	2 282 400	30 473	52 137	696	4
C1-1302	3RoK	76	1,06%	2 324 100	30 500	53 089	697	4
C1-1303	2RoK	69	0,90%	1 984 000	28 921	45 320	661	4
C1-1304	3RoK	102	1,41%	3 094 200	30 306	70 680	692	4
C1-1401	3RoK	75	1,06%	2 322 400	31 007	53 050	708	5
C1-1402	3RoK	76	1,09%	2 400 305	31 500	54 830	720	5
C1-1403	2RoK	69	0,93%	2 038 400	29 714	46 563	679	5
C1-1404	3RoK	102	1,43%	3 145 770	30 811	71 858	704	5
C1-1501	3RoK	75	1,07%	2 358 480	31 488	53 874	719	6
C1-1502	3RoK	76	1,11%	2 441 570	32 042	55 772	732	6
C1-1503	2RoK	69	0,95%	2 092 800	30 507	47 806	697	6
C1-1504	3RoK	102	1,46%	3 197 340	31 316	73 036	715	6
C1-1601	3RoK	75	1,09%	2 396 520	31 996	54 743	731	7
C1-1602	3RoK	76	1,13%	2 480 305	32 550	56 657	744	7
C1-1603	2RoK	69	0,97%	2 137 200	31 155	48 820	712	7
C1-1604	3RoK	102	1,48%	3 248 910	31 821	74 214	727	7
C1-1701	3RoK	90	1,46%	3 197 060	35 602	73 030	813	8
Norrtullsgatan 12								
C2-1001	2RoK	61	0,77%	1 696 920	27 727	38 762	633	1
C2-1002	2RoK	61	0,73%	1 596 660	26 089	36 472	596	1
C2-1003	3RoK	85	1,02%	2 235 220	26 359	51 059	602	1
C2-1004	3RoK	76	0,90%	1 965 860	25 867	44 906	591	1
C2-1101	2RoK	61	0,77%	1 680 890	27 466	38 396	627	2
C2-1102	2RoK	61	0,84%	1 845 890	30 162	42 165	689	2
C2-1103	3RoK	85	1,12%	2 458 130	28 987	56 151	662	2
C2-1104	3RoK	76	1,01%	2 206 120	29 028	50 394	663	2
C2-1201	2RoK	61	0,79%	1 736 595	28 376	39 669	648	3
C2-1202	2RoK	61	0,87%	1 911 595	31 235	43 666	714	3
C2-1203	3RoK	85	1,16%	2 536 410	29 910	57 939	683	3
C2-1204	3RoK	76	1,04%	2 279 760	29 997	52 076	685	3
C2-1301	2RoK	61	0,81%	1 777 300	29 041	40 599	663	4
C2-1302	2RoK	61	0,88%	1 942 300	31 737	44 368	725	4
C2-1303	3RoK	85	1,17%	2 579 100	30 414	58 914	695	4
C2-1304	3RoK	76	1,06%	2 318 400	30 505	52 959	697	4
C2-1401	2RoK	61	0,84%	1 833 005	29 951	41 871	684	5
C2-1402	2RoK	61	0,91%	1 998 005	32 647	45 640	746	5

Kfj

Norrtullsg 12, forts

Lägenhetsnr	Storlek	Yta	Andelstal	Insats	Insats/kvm	Årsavgift	Årsavg/kvm	Plan
C2-1403	3RoK	85	1,19%	2 622 085	30 921	59 896	706	5
C2-1404	3RoK	76	1,09%	2 385 680	31 391	54 496	717	5
C2-1501	2RoK	61	0,87%	1 903 710	31 106	43 486	711	6
C2-1502	2RoK	61	0,93%	2 033 710	33 231	46 456	759	6
C2-1503	3RoK	85	1,21%	2 665 070	31 428	60 878	718	6
C2-1504	3RoK	76	1,10%	2 405 680	31 654	54 953	723	6
C2-1601	2RoK	61	0,88%	1 934 415	31 608	44 188	722	7
C2-1602	2RoK	61	0,95%	2 084 415	34 059	47 614	778	7
C2-1603	3RoK	85	1,23%	2 708 055	31 935	61 860	729	7
C2-1604	3RoK	76	1,11%	2 434 320	32 031	55 607	732	7
C2-1701	3RoK	73	1,24%	2 719 560	37 203	62 123	850	8
C2-1702	3RoK	96	1,55%	3 396 710	35 382	77 591	808	8
HUS C		S:a kvm	4 418					
S:a andelstal			61,26%					
S:a insatser, kr				134 474 635				
Insats per kvm								
i genomsnitt					30 441			
S:a årsavgifter						3 071 784		695

Lägenhetstyp						2 rok		20
						3 rok		38
Totalt antal lgh								58

HUS B+C, TOTALT								
Summa kvm		7403						
S:a andelstal			100%					
S:a insatser				219 513 283				
Insatser per kvm					29 652			
Årsavgifter						5 014 309		677
Lägenhetstyp						2 rok		33
						3 rok		38
						4 rok		20
Totalt antal lgh								91

Insats per lägenhet =						Bostadsrättens insats är angiven utifrån hur marknaden antas värdera dess attraktivitet i form av våningsplan, läge och tillgång till privat terrass		
Årsavgift per lägenhet =						Totalsumma erforderliga årsavgifter x andelstalet		
Andelstal =						Insats per lägenhet / totalsumma insatser		

Angiven yta för samtliga lägenheter i hus B och C är uppmätta på ritning. Vid mätning av arean har gällande mätregler enligt SS21054:2009 använts.

Eventuella mindre avvikelse påverkar inte de fastställda insatserna.

F. EKONOMISK PROGNOS, KRONOR*)

Löpande priser

*Inflation 2%, ränta snitt 2%

		År 2019	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	År 2029	År 2034
Årsavgifter									
Löpande penningvärde, totalt		5 014 309	5 031 062	5 048 567	5 066 839	5 085 894	5 105 748	5 217 561	5 515 619
Per kvm BOA, kvm	7 402,90	677	680	682	684	687	690	705	745
Diftkostnader									
Administration	-259 102	-264 284	-269 569	-274 961	-280 460	-286 069	-315 843	-348 717	
Försäkringar	-103 641	-105 713	-107 828	-109 984	-112 184	-114 428	-126 337	-139 487	
Mediaförbrukning	-1 184 464	-1 208 153	-1 232 316	-1 256 963	-1 282 102	-1 307 744	-1 443 855	-1 594 133	
Fastighetsskötsel	-392 354	-400 201	-408 205	-416 369	-424 696	-433 190	-478 277	-528 056	
Övrigt, inkl reparationer	-96 238	-98 162	-100 126	-102 128	-104 171	-106 254	-117 313	-129 523	
Summa	-2 035 798	-2 076 513	-2 118 044	-2 160 405	-2 203 613	-2 247 685	-2 481 626	-2 739 915	
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift	-121 667	-124 100	-126 582	-129 114	-131 696	-134 330	-148 311	-163 748	
Avgiftsbefrielse år 1-år 15	121 667	124 100	126 582	129 114	131 696	134 330	148 311	0	
Summa	0	-163 748							
Övriga intäkter									
Utdelning från samfällighet	340 000	346 800	353 736	360 811	368 027	375 387	414 458	457 595	
Summa	340 000	346 800	353 736	360 811	368 027	375 387	414 458	457 595	
Netto, driftkostnader	-1 695 798	-1 729 713	-1 764 308	-1 799 594	-1 835 586	-1 872 297	-2 067 168	-2 446 068	
Kapitalkostnader									
Räntekostnader	-2 086 478	-2 065 613	-2 044 748	-2 023 883	-2 003 019	-1 982 154	-1 877 830	-1 773 506	
Avskr byggnad, 120 år	2 255 732	-2 255 732	-2 255 732	-2 255 732	-2 255 732	-2 255 732	-2 255 732	-2 255 732	
Anskaffnv, byggn, kr	270 687 822								
Summa	-4 342 210	-4 321 345	-4 300 480	-4 279 615	-4 258 751	-4 237 886	-4 133 562	-4 029 238	
S:a bokföringsmässiga kostnader	-6 038 007	-6 051 058	-6 064 788	-6 079 209	-6 094 336	-6 110 183	-6 200 730	-6 475 306	
Bokföringsmässigt resultat	-1 023 698	-1 019 997	-1 016 221	-1 012 370	-1 008 442	-1 004 435	-983 168	-959 687	
Kassamässiga justeringar									
Återläggning avskrivningar	2 255 732	2 255 732	2 255 732	2 255 732	2 255 732	2 255 732	2 255 732	2 255 732	
Tillkommer amorteringar	-1 046 961	-1 046 961	-1 046 961	-1 046 961	-1 046 961	-1 046 961	-1 046 961	-1 046 961	
Tillkommer avsättning underhåll	-185 073	-188 774	-192 549	-196 400	-200 328	-204 335	-225 602	-249 083	
S:a utbetalningar, inkl avsättn uh	-5 014 309	-5 031 062	-5 048 567	-5 066 839	-5 085 894	-5 105 748	-5 217 561	-5 515 619	
Kassaflöde									
IB kassa	0	185 073	373 846	566 396	762 796	963 125	2 026 492	3 200 536	
Nettoflöde	185 073	188 774	192 549	196 400	200 328	204 335	225 602	249 083	
UB kassa	185 073	373 846	566 396	762 796	963 125	1 167 460	2 252 095	3 449 619	

*) Den ekonomiska prognosen visar nödvändig storlek på årsavgiften för att varje års utbetalningar ska täckas, inklusive avsättningen till underhållsfonden (som inte påverkar likviditeten). Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Därför omfattar prognosen även år 16 som blir första året att betala kommunal fastighetsavgift. Avgiften har initialt satts till 1 337 kr per lägenhet motsvarande c:a 16,35 kronor per kvm, totalt 121 667 kronor.

Inflationsuppräkning har gjorts till och med år 16 med 2 % gällande alla poster utom för räntor, amorteringar och avskrivningar.

KTJB

G. KÄNSLIGHETSANALYS, KRONOR*)

Löpande priser

NÖDV NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER	År 2019	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	År 2034
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos, inflation 2%							
Nettokostnader, kr	6 038 007	6 051 058	6 064 788	6 079 209	6 094 336	6 110 183	6 475 306
Nettoutbetalningar, kr	5 014 309	5 031 062	5 048 567	5 066 839	5 085 894	5 105 748	5 515 619
Nettokostnader per kvm	816	817	819	821	823	825	875
Nettoutbetalningar per kvm	677	680	682	684	687	690	745
Huvudalternativ men en låne-ränta +1 procent, snitbränta c:a 3 %							
Nettokostnader, kr	7 071 604	7 074 319	7 077 712	7 081 798	7 086 589	7 092 100	7 353 863
Nettoutbetalningar SEK	6 042 705	6 049 122	6 056 291	6 064 227	6 072 946	6 082 464	6 388 975
Nettokostnader per kvm	955	956	956	957	957	958	993
Nettoutbetalningar per kvm	816	817	818	819	820	822	863
Nödvändig höjning av årsavgift	20,5%	20,2%	20,0%	19,7%	19,4%	19,1%	15,8%
Huvudalternativ men en inflation +1 procentenhett till 3%							
Nettokostnader SEK	6 038 007	6 068 016	6 099 552	6 132 659	6 167 386	6 203 780	6 860 788
Nettoutbetalningar SEK	5 014 309	5 046 169	5 079 574	5 114 569	5 151 202	5 189 522	5 866 881
Nettokostnader per kvm	816	820	824	828	833	838	927
Nettoutbetalningar per kvm	677	682	686	691	696	701	793
Nödvändig höjning av årsavgift	0,0%	0,3%	0,6%	0,9%	1,3%	1,6%	6,4%

*) Känslighetsanalysen visar effekten på erforderliga årsavgifter om inflationen stiger med 1%, från 2% till 3 % eller om räntenivån stiger med en procentenhett till 3 %. Observera att beloppen är i löpande priser och att den procentuella påverkan av årsavgiften avser nettoutbetalningarna, ej nettokostnaden.

BOA, kvm

7 403

Stockholm den 13 mars 2019

Bostadsrättsföreningen Norrtullsgatan Lågan

Peter Thorell

Håkan Ramstedt

Rikard Teréus

Lars Broberg

KJ
KJ/B

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Norrtullsgatan Lågan, med org.nr. 769630-1170, får härmed avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

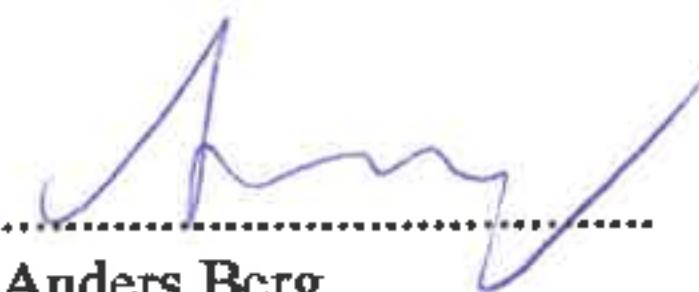
Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och avsättning för ytter underhåll kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för ytter underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

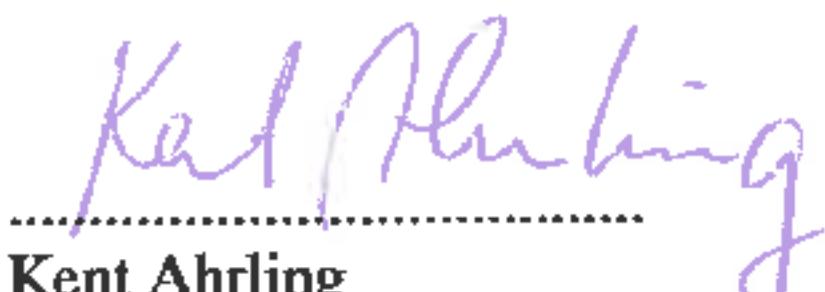
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgåtts.

Stockholm 2019-03-15


Anders Berg
Fastighetsjurist

Stockholm 2019-03-15


Kent Ahrling
Civilekonom

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

Bilaga till intyg för Brf Norrtullsgatan Lågan org.nr. 769630-1170.

Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.

Registreringsbevis Brf Norrtullsgatan Lågan 2018-10-08,
stadgar antagna 2017-11-30,
stadgeförslag antagna 2019-03-13,
stämmoprotokoll avseende stadgeändring och beslut om slutliga kostnader 2019-03-13,
fastighetsdatautdrag 2019-03-04,
beräkning taxeringsvärde och taxeringsvärde mark förslag 2019
bankoffert Swedbank 2019-01-16,
värdeutlåtande lägenheter 2019-02-28,
köpekontrakt mellan Växjö Fastighetsförvaltning AB och Brf Norrtullsgatan Lågan
2016-08-29,
produktionskostnadskalkyl 2017-10-17,
garantiåtaganden Hultet Fyra Fastighets AB 2016-02-29 och M6 Capital AB 2017-08-08,
årsredovisning M6 Capital AB 2017,
bygglov 2017-06-26,
aktieöverlåtelseavtal mellan Lågan Fastigheter i Växjö AB och Brf Norrtullsgatan Lågan
2016-02-29,
budget samfällighetsföreningen 2019-02-19 och registreringsbevis 2019-02-27,
entreprenadavtal upphandlingsprotokoll 5 st. 2016-09-07,
entreprenadförsäkringar Nordic guarantee, Länsförsäkringar Göteborg Bohuslän, Serneke
Bygg AB, Brf Norrtullsgatan Lågan.

