

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

# **Kuststad 2, Luleå**

---

Org.nr: 769633-3314

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
3.	SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.....	5
4.	FINANSIERINGSPLAN .....	5
5.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER/INTÄKTER.....	6
6.	NYCKELTAL .....	6
7.	LÄGENHETSFÖRTECKNING .....	7
8.	EKONOMISK PROGNOS/KÄNSLIGHETSANALYS .....	7
9.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	8

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Kuststad 2, Luleå med org.nr.769633-3314, har registrerats hos Bolagsverket 2016-11-17.

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

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva och bygga 107 lägenheter på fastigheten Lsbytaren 3 i Luleå. Affären kommer att ske genom att föreningen förvarar aktierna till ett bolag. Bolagets enda tillgång är fastigheten Luleå Lsbytaren 3. Brf förvarar sedan fastigheten (interntransaktion) från bolaget. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att säljas för likvidering. 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 overtagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastighetens skattemässiga värde bedöms till 325 000 000 kr. Fastighetens två byggnader ligger så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bostadsrättsföreningen Kuststad 2, Luleå är en äkta bostadsrättsförening.

Upplåtelse av bostadsrätena beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket. Inflyttningsberäkning ske med start 15 december 2019. Sista inflyttningsdag 21 februari 2020.

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

Säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 bostadsrättslagen (1991:614) har lämnats av Innerstadsfjärden AB.

För byggnationen har projektägaren tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Nåiden Bygg AB.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden. Upptagna lägenhetsytor baseras på gjord kontrollmätning på ritning.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Nordea.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Luleå Isbrytaren 3
Adress/belägenhet	Småbåtsgatan 8 A-J
Tomtarea	6 404 m <sup>2</sup>
Antal byggnader	2
Ägarstatus	Äganderätt
Byggnadsår	Byggnation pågår, första inflyttnings 2019-12-15

Planförhållanden

Grupp	Kod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer		2580-P16/4	Detaljplan	2015-08-31

Husens utformning	Två byggnader i 4-6 våningsplan samt källare. Källarplanet garage, elcentral, värmecentral samt förrådsutrymmen för respektive lägenhet.
Bostadslägenheter	107 lägenheter om sammanlagt 9 324 m <sup>2</sup> .

Parkering I källarplanet finns garage om 4 213 kvm med 90 parkeringsplatser.

### Gemensamma anordningar:

Vatten och avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med vattenburen värme och radiatorer i rum.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeväxling
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuell mätning i lägenheterna.
Tvättstuga	Gemensam i källare.
Sophantering	Soprum med uppsamlingskärl och sopsortering finns i anslutning till garaget i källaren.
Kabel-tv/bredband	Centralanläggning för TV, telefoni och bredband.

### Byggnadsbeskrivning:

Grundläggning	Grundmurar av betong.
Källare	Betonggolv, målade väggar och tak.
Stomme	Bärande delar av betong.
Ytterväggar	Isolerad träregelstomme.
Bjälklag	Betong
Ytterrak	Takstolar med underlagstak av råspont och ytskikt av papp.
Fasader	Puts
Fönster	3-glas trä/aluminium.
Portar/dörrar	Entreparter av trä. Lägenhetsdörrar i trä.
Trapphus, entré	Stengolv, målade väggar och tak, handledare av trä.

### Lägenhetsbeskrivning:

Entréutrymme/hall	Keramiska plattor, målade tak och väggar.
Kök	Ekparkett, elspis, kyl/frysenhethet, köksfläkt, skåp och bänkinredning med målade luckor, målade tak och väggar.
Våtutrymme	Kaklade väggar och klinkergolv, dusch, tvättställ, wc-stol.
Vardagsrum	Ekparkett, målade tak och väggar.
Övriga rum	Ekparkett parkett, målade tak och väggar.

### 3. PRELIMINÄR KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling, aktier och fastighet	396 882 250
Lagfart	5 954 059
Pantbrev	2 420 000
Föreningsbildning	300 000
<b>Slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>405 556 309</b>

Taxeringsvärdet för mark är fastställt till 34 mkr, taxeringsvärdet för byggnad har ännu inte fastställts men är bedömt till 136 mkr.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att byggnaderna försäkras till fullvärde. Försäkringen ska innehålla kollektivt bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### 4. FINANSIERINGSPLAN

	Löptid	Belopp	Villkorsändring	Räntesats	Ränta	Amortering
Lån	1 år	40 000 000	2020-09-03	2,0 %	800 000	400 000
Lån	3 år	40 000 000	2022-08-17	2,0 %	800 000	400 000
Lån	5 år	41 000 000	2024-08-21	2,0 %	820 000	410 000
Insatser		221 674 059				
Upplåtelseavgifter		62 882 250				
Summa finansiering		405 556 309			2 420 000	1 210 000

Räntesatsen är en genomsnittsränta, baserad på antagande om en viss framtida ränteutveckling. Ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånén är pantbrev.

Kredittiden för lånet är i offerten angiven som lika med villkorstiden.

Fördelningen av insatser och upplåtelseavgifter framgår av bilagd lägenhetsförteckning.

Amortering på lånén beräknas kunna göras med ca 1 %.

## 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

### Kapitalkostnader

Räntor	2 420 000
Amortering	1 210 000

3 630 000

### Driftskostnader

Försäkring	100 000
Städning/Snöröjning/Fastighetsskötsel	834 850
Administration	300 000
Vatten- och avloppsvägarter/Renhållning	540 000
Fastighetsel	240 000
Värme och varmvatten	715 000
Bredband	255 000

2 984 850

### Övriga kostnader

Avsättning till underhåll	380 000
---------------------------	---------

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Föreningen skall enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar enligt på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat. Föreningens avskrivning beräknas i enlighet med K3-regelverket. Föreningens kostnad för avskrivning täcks således ej av årsavgiftsuttaget. Avskrivningarna är beräknade på en period av 100 år. Avskrivningsunderlaget utgörs av byggnadens andel av beräknat taxeringsvärde 80 % x slutlig anskaffningskostnad, 324 445 047 kr. Årligt avskrivningsbelopp 3 244 450 kr.

### Intäkter

Årsavgifter <sup>1</sup>	5 521 850
Garage <sup>2</sup>	1 209 000
Debitering bredband, tv, telefoni	264 000
<b>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</b>	<b>6 994 850</b>

## 6. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	43 671
Anskaffningskostnad per kvm BOA+LOA	22 943
Belåning per kvm BOA+LOA år 1	8 938
Insats/upplåtelseavgift per kvm	30 578
Driftskostnad per kvm	320
Årsavgift per kvm år 1	596
Avsättning underhåll per kvm	40
Kassaflöde per kvm	40
Avskrivning per kvm	348

<sup>1</sup> I årsavgiften ingår värme samt varm- och kallvatten. Avgift för hushållsel, bredband, tv och telefoni tillkommer. Kostnaden för hushållsel och hemförsäkring varierar beroende på det enskilda hushållet men uppskattas till ca 3000 kr per år.

<sup>2</sup> Hyra garage är angiven exklusiv moms. Garageuthyrningen kommer att momsregistreras och garaget kommer därefter att blockuthyras.

## 7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Enligt bilaga 1.

## 8. EKONOMISK PROGNOS

ÅR FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)	1	2	3	4	5	6	11	16
Kapitalkostnader								
Rantor	2 420 000	2 395 800	2 371 600	2 347 400	2 323 200	2 299 000	2 178 000	2 057 000
Amortering	1 210 000	1 210 000	1 210 000	1 210 000	1 210 000	1 210 000	1 210 000	1 210 000
Driftkostnader								
Underhållskostnader	2 984 850	3 044 547	3 105 438	3 167 547	3 230 898	3 295 516	3 638 515	4 017 215
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	380 000	387 600	395 352	403 259	411 324	419 551	463 218	511 430
Övriga kostnader								
Fastighetskatt/kommunal avgift								
Avskrivning	3 244 450	3 244 450	3 244 450	3 244 450	3 244 450	3 244 450	3 244 450	3 244 450
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKER								
Debitering bredband, tv, telefon	-	-	-	-	-	-	-	-
Årsavgifter medlemmar	1 473 000	1 494 036	1 515 372	1 537 012	1 558 962	1 581 225	1 607 403	1 822 116
Underskott	5 521 850	5 543 911	5 567 018	5 591 193	5 616 460	5 642 841	5 792 331	6 351 466
Ranteantagande								
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Hyresökningar, bostäder								
Taxeringsvärde	179 000 000	182 580 000	186 231 600	189 956 232	193 755 357	197 630 464	218 200 001	240 910 433
Föreningsslån	121 000 000	119 790 000	118 580 000	117 370 000	116 160 000	114 950 000	108 900 000	102 850 000
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1-31/12.								
Föreningen gör en linjär avskrivning med 1%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgörs av (avgifter-rhvor)-(drift+rantor+fastighetsskatt+avskrivning).								
KÄNSLIGHETSANALYS								
ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	5 521 850	5 543 911	5 567 018	5 591 193	5 616 460	5 642 841	5 792 331	6 351 466
Årsavgift enligt ovanstående prognos								
Årsavgifter om:								
Dagens inflationsnivå +1%	6 731 850	6 741 811	6 752 818	6 764 893	6 778 060	6 792 341	6 881 331	7 379 966
2. Dagens räntenivå -1%	4 311 850	4 346 011	4 381 218	4 417 493	4 454 860	4 493 341	4 703 331	5 322 966
Dagens räntenivå och								
1. Dagens inflationsnivå +1%	5 521 850	5 554 406	5 577 855	5 602 381	5 628 007	5 654 757	5 806 238	5 989 689
2. Dagens inflationsnivå -1%	5 521 850	5 516 569	5 539 092	5 562 672	5 587 331	5 613 092	5 759 282	5 936 821

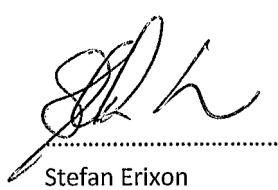
## 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSINNEHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

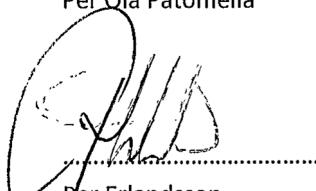
- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm härför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Luleå den 10/6 2019

Bostadsrättsföreningen Kuststad 2

  
Per Ola Patomella

  
Stefan Erixon

  
Per Erlandsson

## Bilaga 1

## Lägenhetsförteckning

2019102203741

Lgh nr	Kvm	Andelstal %	Insats kronor	Upplåtelse-avgift kronor	Sa pris	Årsavg
A13	94,5	1,013513514	2246697	1323000	3570000	55965
A12	63,5	0,681038181	1509685	317500	1828000	37606
A11	88	0,943800944	2092162	264000	2357000	52115
B13	92,5	0,992063492	2199147	277500	2477000	54780
B12	34,5	0,37001287	820223	203500	1024000	20432
B11	88	0,943800944	2092162	264000	2357000	52115
C12	67	0,718575719	1592896	0	1593000	39679
C11	94	1,008151008	2234809	47000	2282000	55669
E12	109,5	1,174388674	2603315	0	2604000	64848
E11	107	1,147576148	2543879	321000	2865000	63367
F12	89,5	0,95988846	2127824	268500	2397000	53004
F11	88	0,943800944	2092162	264000	2357000	52115
G12	89,5	0,95988846	2127824	268500	2397000	53004
G11	111	1,19047619	2638977	1554000	4193000	65736
H13	85,5	0,916988417	2032725	0	2033000	50635
H12	63	0,675675676	1497798	0	1498000	37310
H11	102	1,093951094	2425006	0	2426000	60406
A23	94,5	1,013513514	2246697	1423000	3670000	55965
A22	63,5	0,681038181	1509685	290500	1801000	37606
A21	88	0,943800944	2092162	364000	2457000	52115
B23	92,5	0,992063492	2199147	377500	2577000	54780
B22	63,5	0,681038181	1509685	290500	1801000	37606
B21	88	0,943800944	2092162	364000	2457000	52115
C22	67	0,718575719	1592896	100000	1693000	39679
C21	94	1,008151008	2234809	382000	2617000	55669
D23	90	0,965250965	2139711	370000	2510000	53300
D22	58,5	0,627413127	1390812	129250	1521000	34645
D21	90	0,965250965	2139711	145000	2285000	53300

E22	109,5	1,174388674	2603315	100000	2704000	64848
E21	107	1,147576148	2543879	421000	2965000	63367
F22	89,5	0,95988846	2127824	368500	2497000	53004
F21	104,5	1,120763621	2484442	413500	2898000	61887
G22	89,5	0,95988846	2127824	368500	2497000	53004
G21	111	1,19047619	2638977	1654000	4293000	65736
H23	85,5	0,916988417	2032725	527500	2561000	50635
H22	63	0,675675676	1497798	982000	2480000	37310
H21	102	1,093951094	2425006	1528000	3954000	60406
A33	94,5	1,013513514	2246697	1473000	3720000	55965
A32	63,5	0,681038181	1509685	340500	1851000	37606
A31	88	0,943800944	2092162	414000	2507000	52115
B33	92,5	0,992063492	2199147	427500	2627000	54780
B32	63,5	0,681038181	1509685	340500	1851000	37606
B31	88	0,943800944	2092162	414000	2507000	52115
C32	67	0,718575719	1592896	150000	1743000	39679
C31	94	1,008151008	2234809	432000	2667000	55669
D33	90	0,965250965	2139711	420000	2560000	53300
D32	58,5	0,627413127	1390812	179250	1571000	34645
D31	90	0,965250965	2139711	195000	2335000	53300
E33	86	0,922350922	2044613	150000	2195000	50931
E32	95	1,018876019	2258584	435000	2694000	56261
E31	107	1,147576148	2543879	471000	3015000	63367
F32	89,5	0,95988846	2127824	418500	2547000	53004
F31	104,5	1,120763621	2484442	463500	2948000	61887
G32	89,5	0,95988846	2127824	418500	2547000	53004
G31	111	1,19047619	2638977	1704000	4343000	65736
H33	85,5	0,916988417	2032725	577500	2611000	50635
H32	63	0,675675676	1497798	1032000	2530000	37310
H31	102	1,093951094	2425006	1578000	4004000	60406
A43	94,5	1,013513514	2246697	1523000	3770000	55965
A42	63,5	0,681038181	1509685	390500	1901000	37606
A41	88	0,943800944	2092162	464000	2557000	52115
B43	92,5	0,992063492	2199147	690250	2890000	54780
B42	63,5	0,681038181	1509685	390500	1901000	37606
B41	88	0,943800944	2092162	464000	2557000	52115
C42	67	0,718575719	1592896	200000	1793000	39679
C41	94	1,008151008	2234809	482000	2717000	55669
D43	90	0,965250965	2139711	470000	2610000	53300
D42	58,5	0,627413127	1390812	229250	1621000	34645
D41	90	0,965250965	2139711	245000	2385000	53300
E43	86	0,922350922	2044613	200000	2245000	50931
E42	95	1,018876019	2258584	485000	2744000	56261
E41	107	1,147576148	2543879	521000	3065000	63367
F42	89,5	0,95988846	2127824	468500	2597000	53004
F41	104,5	1,120763621	2484442	513500	2998000	61887
G42	89,5	0,95988846	2127824	468500	2597000	53004
G41	111	1,19047619	2638977	1754000	4393000	65736
H43	85,5	0,916988417	2032725	627500	2661000	50635
H42	63	0,675675676	1497798	1082000	2580000	37310
H41	102	1,093951094	2425006	1628000	4054000	60406

A53	94,5	1,013513514	2246697	1573000	3820000	55965
A52	63,5	0,681038181	1509685	440500	1951000	37606
A51	88	0,943800944	2092162	514000	2607000	52115
B53	92,5	0,992063492	2199147	527500	2727000	54780
B52	63,5	0,681038181	1509685	440500	1951000	37606
B51	88	0,943800944	2092162	514000	2607000	52115
C52	67	0,718575719	1592896	250000	1843000	39679
C51	94	1,008151008	2234809	532000	2767000	55669
D53	90	0,965250965	2139711	520000	2660000	53300
D52	58,5	0,627413127	1390812	279250	1671000	34645
D51	90	0,965250965	2139711	295000	2435000	53300
E53	86	0,922350922	2044613	250000	2295000	50931
E52	95	1,018876019	2258584	535000	2794000	56261
E51	107	1,147576148	2543879	571000	3115000	63367
F52	89,5	0,95988846	2127824	518500	2647000	53004
F51	104,5	1,120763621	2484442	563500	3048000	61887
G52	89,5	0,95988846	2127824	518500	2647000	53004
G51	111	1,19047619	2638977	1804000	4443000	65736
H53	85,5	0,916988417	2032725	677500	2711000	50635
H52	58	0,622050622	1378925	1062000	2441000	34349
H51	102	1,093951094	2425006	1678000	4104000	60406
A63	94,5	1,013513514	2246697	1673000	3920000	55965
A62	63,5	0,681038181	1509685	667500	2178000	37606
A61	88	0,943800944	2092162	790000	2883000	52115
B63	92,5	0,992063492	2199147	812500	3012000	54780
F61	104,5	1,120763621	2484442	872500	3357000	61887
G62	89,5	0,95988846	2127824	797500	2926000	53004
G61	111	1,19047619	2638977	1904000	4543000	65736
<b>Summa</b>	<b>9324</b>	<b>100</b>	<b>221674059</b>	<b>62882250</b>	<b>284607993</b>	<b>5521850</b>

### **Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen**

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Kuststad 2*, organisationsnummer 769633-3314, daterad 2019-10-10 och lämnar 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.

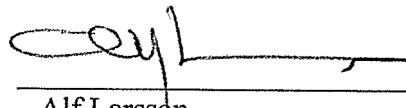
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 2019-10-16

  
Claes Mörk  
Jur.kand.

  
Alf Larsson  
Byggnadsing.

*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:***

Kostnadskalkyl, 2017-02-13  
Registreringsbevis  
Stadgar  
Fastighetsinformation  
Beräkning av taxeringsvärde  
Ritningar planer och fasader  
Totalentreprenadkontrakt, Näiden Bygg AB 2016-10-09  
Aktieöverlåtelseavtal, 2019-10-14  
Fastighetöverlåtelseavtal, 2019-10-14  
Bankoffert, Nordea 2019-09-03  
Försäljningsbroschyra samt Bofakta