

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Nivå, organisationsnummer 769639-8481
Borås Kommun, Västra Götalands län.

Huvudrubrik

A	Allmänt.
B	Fastighetsbeskrivning.
C	Byggnadsbeskrivning, kortfattad.
D	Anskaffningskostnad.
E	Finansiering.
F	Beräknade kostnader år 1.
G	Beräknade intäkter år 1.
H	Lägenhetsredovisning och andelstal.
I	Ekonomisk prognos med känslighetsanalys.
J	Nyckeltal.
K	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

Bilagor: 1-5.

Bifogas: Intyg från intygsgivare.
Ekonomisk prognos bilaga 2.
Känslighetsanalys bilaga 3-5.

A. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Nivå, som har sitt säte i Borås kommun och som är registrerad hos Bolagsverket, 2021-04-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och, i förekommande fall, mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Beräkningarna av föreningens driftskostnader och kapitalkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under maj 2023

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna, och inflyttning, kommer att ske under juni månad, 2023 då byggnationen är färdigställd samt en Ekonomisk plan upprättats och blivit godkänd av två stycken av Boverket godkända intygsgivare och dessutom blivit registrerad hos Bolagsverket. Slutbetalning av insatser och upplåtelseavgifter görs vid tillträdet av respektive lägenhet. Slutbesiktning av fastighetens inre delar har utförts och blivit godkänd 2023-05-05 och slutbesiktning av fastighetens yttre delar utfördes och godkändes 2023-05-09. Slutbesked från kommunen har erhållits 2023-05-03.

Järngrinden Markutveckling Holding AB (556902-0414) och Järngrinden Projektutveckling AB (556655-9281) garanterar solidariskt att förvärva osålda lägenheter. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske. Garanten har rätt anvisa andra bolag som förvärvare.

Byggnationen har utförts av Byggnadsaktiebolaget Tornstaden AB på totalentreprenad (i enlighet med ABT 06) åt bostadsrättsföreningen. Bygglov är beviljades 2021-06-24 och har har vunnit laga kraft.

Med anledning av att föreningens förvärv innefattar en så kallad underprisöverlåtelse uppstår en latent skatteskuld. Det noteras att den latent skatteskulden inte kan komma att aktualiseras annat än om föreningen säljer den förvärvade fastigheten och upphör med all verksamhet. Fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp beräknas till 71 473 172 kr.

Brf Nivå äger parkeringsbolaget Kiden 7 Parkerings AB (559277-5745) vari uthyrning av parkeringar i garage sker. Samtliga parkeringsplatser i garaget är utrustade med laddstolpar för el/elhybridbil.

Projektet har genomförts enligt de förutsättningar som angavs i tidigare kostnadskalkyl och föreningen kommer att bli ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, (dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening).

Sparbanken Sjuhärad har finansierat bostadsrättsföreningen långsiktigt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

B. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning: Borås Kiden 7

Fastighetsadress: Ljunglidsgatan 4 Borås

Fastighetens areal: 713 kvm.

Rättigheter:	Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp
	Servitut och inskrivningar i fastigheten saknas		

Taxeringsvärde:	Fastigheten beräknas få ett totalt	
	taxeringsvärde av:	47 018 000 kr
	varav bostäder:	38 000 000 kr
	varav lokaler:	818 000 kr
	varav mark:	8 200 000 kr

Gemensamma anordningar på / i tomtmark: Va-serviser och Va-system.
Bergvärme, TV, bredband och telefoni.

Detaljplan: Antagen 2018-03-02.

C. Byggnadsbeskrivning, kortfattad

Utformning:	Ett flerbostadshus i 6 plan med källare.	
Byggnaden innehåller:	23	st. lägenheter.
Bostäder BOA:	1524,5	kvm. Mätningen av lägenheternas area har gjorts på ritning (enligt SIS SS 21054:2020).
Parkeringsplatser:	13 platser i garage. Parkeringsplatserna hyrs ut av, det av Brf Nivå ägda, Kiden 7 Parkerings AB (559277-5745). Till varje parkeringsplats ingår laddstation för el/hybridbil. Debitering av laddström sker separat via Kiden 7 Parkerings AB.	
Solceller:	Solceller installeras på taket.	
Gemensamma anordningar:	Gångytor, planteringar, grönytor, belysning. Cykel- och barnvagnsförråd, stenläggningar, soprum/molocker.	

Nedanstående är utfört enligt typrumsbeskrivning i entreprenadkontraktet, avvikelser kan dock förekomma.

Konstruktion

Husstomme och mellanbjälklag i betong. Huskropp placeras ovanpå garage i källare-, suterrängplan.
Ytterväggar och tak: Fasader utförs med tegel. Yttertak utförs med papp.
Innerväggar: Bärande väggar i betong, lättväggar i reglad gips.
Fönster: Energieffektiva fönster med trä på insida och aluminium på utsida, generösa ljusinsläpp.
Balkonger, uteplatser: Balkonggolvet av betong med pinnaräcken och träsidor. Uteplatser har plattor på mark.
Lägenhetsdörrar är försedda med nyckellås av försäkringsskäl. Centralt trapphus med hiss, hissen förbinder garageplanet med lägenhetsvåningarna. Separat entré från gatuplan.
Förråd: Förråd, gemensamt barnvagns- och rullstolsförråd i markplan.
Garage i källarplan med motordriven garageport.

Teknik

Uppvärmningssystem: Bergvärme och frånluftsvärmepump med vattenburet radioatorsystem.
Solceller: Installeras på tak.
Ventilation: Mekanisk frånluft via centralt frånluftsaggregat med integrerad värmepump samt friskluftsintag i spaltventil.
El- och VA-anslutning: Kommunalt ledningsnät. Individuell mätning av kallt och varmt vatten i varje lägenhet, separata el-mätare.
TV/telefon/bredband: Telias baspaket ingår. TV-kanaler samt telefoni via bredband. Fler kanaler och snabbare bredband kan väljas.
Entréer, port: Porttelefon via mobiltelefon, svarsapp. Portlösningen innehåller beröringsfria nyckelläsare.
Postboxar: Postboxar i trapphusentré, tidningshållare vid lägenhetsdörrar.
Övriga utrymmen: Teknikutrymmen är placerade i garageplan.
Laddstolpar: 13 st laddstolpar för elbilar/elhybrider i garage.

Lägenheter

Entrédörr: Säkerhetsdörrar.
Innerrörrar: Målade innerrörrar.
Fönsterbänkar: Stenmaterial.
Rumshöjd: Generell rumshöjd 2,5 m. Lokala inklädnader av installationer i tak kan förekomma, sänkta tak finns i bad och wc.
Golv: 3-stavs ekparkett generellt, vitt träsockel. Badrum har klinker.
Väggar och tak: Målade väggar. Kakel i badrum. Vitmålat tak.
Kök: Vita skåpssnickerier, stänkskydd i kakel, bänkskiva i laminat och diskbänk.
Diskmaskin, kyl & frys, induktionshäll, inbyggnadsugn samt inbyggnadsmicro.
Badrum: Tvättmaskin och torktumlare i vitt. Spegelskåp, kommod, väggskåp och laminatbänkskiva. Dusch- och tvättställsblandare, hörndusch med glasade duschväggar. Elektrisk handdukstork. Alla badrum har komfortgolvvärme.
Förvaring i hall och sovrum: Garderober med släta luckor. Inredning med hylla samt klädstång.

D. Anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad:

83 420 000 kr

(Inkl. kostnader för tomt, anslutningar, lagfart, totalentreprenad, föreningsbildning och ekonomisk plan m.m.)

I anskaffningskostnaden ingår föreningens startkassa om 100 000 kr.

Utöver föreningens anskaffningskostnad om 83 420 000 kr tillskjuter Projektören, Järngrinden Markutveckling Holding AB, 100 000 kr till föreningens kassa. Totalt kommer föreningens kassa vid starten att vara på 200 000 kr. (se ekonomisk prognos)

E. Finansiering

Bindningstid	Belopp	Ränta* %	Ränta/år	Amort.**/år	Avskrivning ***
3 år	9 525 000 kr	3,96	377 190 kr	105 728 kr	
5 år	9 525 000 kr	3,69	351 473 kr	105 728 kr	
Snittränta/kalkylränta, ca:		3,83			
Totalt lån:	19 050 000 kr				
Insatser:	53 357 500 kr				
Upplåtelseavgift:	11 012 500 kr				
Totalt	83 420 000 kr		728 663 kr	211 455 kr	559 587 kr

*) Räntorna stämmer överens med de räntor som föreningen har på sina räntelåsta lån hos Sparbanken Sjuhärad, 23-05-05.

**) Amortering 1,11 % av det totala lånet.

***) Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (linjär avskrivning på 120 år) av byggnadens del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadens beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde. Avskrivningsunderlaget beräknas preliminärt till ca 67 421 000 kr. Avskrivningen ingår inte i årsavgiften varför ett bokföringsmässigt underskott uppstår som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

K3 regelverket tillämpas.