

EKONOMISK PLAN

BRF CASTOR 1
769633-1912

oktober 2018

2018102301738

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	5
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>5</i>
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	<i>6</i>
4	Taxeringsvärde	6
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	<i>7</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	<i>8</i>
7.3	<i>Avskrivningar.....</i>	<i>8</i>
8	Föreningens intäkter.....	8
9	Nyckeltal	9
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>10</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys.....</i>	<i>11</i>
11	Lägenhetsredovisning	12
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet	13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BRF CASTOR 1

1 ALLMÄNT

Brf Castor 1 med org.nr. 769633-1912 har registrerats hos Bolagsverket 2016-11-08. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och p-platser.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört ett flerfamiljshus med 41 bostadslägenheter på fastigheten Luna 4 i Helsingborg kommun. Byggnationen har skett på totalentreprenad med Skanörs Fastighetsutveckling Byggnads AB som totalentreprenör. Bygglov erhöles 2017-03-29. Byggnadsprojektet är vid datumet för denna plans undertecknande färdigställt till ca 87,2 %.

Föreningens förvärv av fastigheten Luna 4 har skett via ett förvärv av aktierna i det nybildade aktiebolaget Fastighets AB Ringstorp B, som dessförinnan hade förvärvat fastigheten genom ett marköverlåtelseavtal med Helsingborgs kommun. Säljare av aktierna var Ringstorp Projekt AB. Efter föreningens förvärv av Fastighets AB Ringstorp B har fastigheten transporterats från bolaget till föreningen, som därefter erhållit lagfart till fastigheten 2017-07-18. Fastighets AB Ringstorp B har därefter likviderats.

Förvärvet av fastigheten via förvärvet av aktierna i ett aktiebolag medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är beräknat till ca 115 000 00 kr.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning ska ske under november 2018 efter att den ekonomiska planen blivit registrerad sedan föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt.

För föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen kommer säkerhet att lämnas till Bolagsverket.

Samtliga lägenheter är förhandstecknade. Skanör Fastighetsutveckling AB respektive Sundprojekt AB kommer att förvärva de lägenheter som eventuellt ej upplåtits med bostadsrätt till slutkund.

Föreningen beräknas komma att uppfylla kraven för att bli betraktad som en s.k. äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) i skattemässigt hänseende, då föreningens verksamhet till övervägande del (minst 60 %) består i att tillhandahålla bostäder åt medlemmar som är fysiska personer.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Luna 4
Kommun	Helsingborg
Församling	Helsingborgs Maria
Adress/belägenhet	Ringstorpsvägen 32, 34A-D
Tomtarea	2 966 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2011-10-20
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Ledningsrätt för el. Fastigheten har förmån av servitut avseende Spillvattenledning.
Gemensamhetsanläggning	Två gemensamhetsanläggningar har bildats. Luna GA:1 avser underjordiskt garage och markparkeringar gemensamt för fastigheterna Luna 3 och Luna 4. Luna GA:2 avser gemensam gård för fastigheterna Luna 3 och Luna 4, och består av kommunikationsytor, belysning, lek, gräsytor, spillvattenledningar, dagvattenledningar och dagvattenmagasin. Anläggningarna kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och underhåll fördelas enligt andelstal. Föreningens andel i båda gemensamhetsanläggningar är 50/100.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring samt bostadsrättstillägg m.m.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2018
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 10 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	3 066 m ² .
Bostadslägenheter	41 lägenheter om sammanlagt 3 066 m ² .
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via vattenburet system med radiatorer
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeväxling i ett centralt aggregat
Varmvatten	Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.
Hushållsel	Mätare för individuell mätning av hushållsel till varje lägenhet.
Hiss	Två hissar
Grundläggning	Källare
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Takpapp alt. Sedum
Fasader	Betong
Fönster	Trä/aluminium 3-glas isolerglas
Trapphus, entré	Gemensamt trapphus med porttelefon och postfack. Målade väggar och klinker på golv
Tvättstuga	Samtliga lägenheter är utrustade med tvättmaskin och torktumlare
Sophantering	Gemensamt miljöhus på gården för källsortering
Parkering	Garage med 25 bilplatser plus utrymme för mc-parkering, cykelparkering samt fyra biluppställningsplatser på angränsande fastighet. Garaget ingår i gemensamhetsanläggningen Luna GA:1.

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak
Kök	Parkett	Målade	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat
Sovrum	Parkett	Målade	Målat

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2018 är 44 090 000 kr, fördelat på bostäder 42 600 000 kr och lokaler (garage) 1 490 000 kr och fördelat på byggnader 36 490 000 kr och mark 7 600 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Total köpeskilling aktier och fastighet	35 417 402	11 552
Lagfartskostnad ¹	192 223	
Pantbrevskostnad	785 375	
Entreprenadkostnad	97 115 000	
Utlägg och uppdragsavtal	4 275 000	
Anskaffningskostnad	137 785 000	44 940
Ingående saldo	315 000	
Anskaffningskostnad + kassa	138 100 000	45 042

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
			%	kr			
Bottenlån 1	13 100 000	ca 2 år	1,60	209 600	131 000	340 600	2,75
Bottenlån 2	13 100 000	ca 3 år	1,70	222 700	131 000	353 700	2,75
Bottenlån 3	13 050 000	ca 5 år	2,20	287 100	130 500	417 600	2,75
Summa lån år 1	39 250 000	Snittränta:	1,83	719 400	392 500	1 111 900	2,75
Insatser	98 850 000						
Summa finansiering år 1	138 100 000						

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

För den händelse att summa räntekostnader på dellånen med bindningstid ca 2 år, ca 3 år och ca 5 år överstiger summan av, enligt denna ekonomiska plan, budgeterad räntekostnad för dessa lån, svarar Sundprojekt AB och Skanörs Fastighetsutveckling Byggnads AB för överskjutande del under respektive låns bindningstid (ca 2 år, ca 3 år och ca 5 år).

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet året före ansökan om lagfart (7 000 000 kr).

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	100 000	33
Fjärrvärme - uppvärmning ²	94 000	31
Fjärrvärme - varmvatten ³	111 000	36
Fastighetsel ⁴	91 000	30
Hushållsel ⁵	161 000	53
Renhållning	40 000	13
Styrelse/revision	70 000	23
Ekonomisk förvaltning	55 000	18
Fastighetsskötsel och trappstädning	160 000	52
Fastighetsförsäkring	31 000	10
Bredband	105 780	35
Löpande underhåll	50 000	16
Oförutsett	31 220	10
Summa driftkostnad år 1	1 100 000	359
Avsättning yttre underhåll	153 300	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske i enlighet med antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Ovan upptagna avsättning till yttre underhåll gäller under föreningens tre första verksamhetsår och kommer att revideras när underhållsplan har upprättats.

² Kostnaden är beräknad utifrån ett beräknat energibehov för uppvärmning om ca 28 kWh/kvm boarea per år och ett totalt energipris om 1 kr/kWh samt ett påslag om 10%.

³ Kostnaden är beräknad utifrån ett beräknat energibehov för varmvatten om ca 33 kWh/kvm boarea per år och ett totalt energipris om 1 kr/kWh samt ett extra påslag om 10%.

⁴ Kostnaden är beräknad utifrån en beräknad energiförbrukning för fastighetsel om ca 18 kWh/kvm boarea per år och ett elpris inklusive nätagifter om 1,50 kr/kWh samt ett extra påslag om 10%.

⁵ Kostnaden är beräknad utifrån en beräknad förbrukning av hushållsel om i snitt ca 35 kWh/kvm boarea per år och ett totalt elpris om 1,50 kr/kWh inklusive elnät.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	42 600 000
Kommunal fastighetsavgift (1 364 kr per lgh, från och med 2034)	55 913
Taxeringsvärde lokaler	1 490 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	14 900

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 364 kr per lägenhet (prognos för 2019). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2034.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	101 390 000
Avskrivning per år	1 013 900

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 900 920	620
Årsavgifter förbrukning ⁶	271 341	89
Övriga årsavgifter ⁷	105 780	
Parkering, garage mm ⁸	282 000	
Totala intäkter år 1	2 560 041	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	1,67 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 1,67 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

⁶ Preliminära avgifter för varmvatten och hushållsel. Motsvarande kostnader är upptagna i driftskostnaderna.

⁷ Avgift bredband.

⁸ Föreningen hyr ut 25 garageplatser för 850 kr/månad, 1 MC-plats samt 4 bilplatser för 450 kr/månad.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	45 042
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	36 778
Lån år 1	12 802
Insatser (genomsnitt)	32 241
Årsavgift år 1 (genomsnitt)	620
Årsavgift förbrukning år 1 (genomsnitt)	89
Driftskostnader år 1	359
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	178
Kassaflöde år 1	109

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	11 2029	16 2034
Ränta	719 400	712 206	852 649	977 372	967 296	1 025 406	971 438	917 469
Ränta %	1,83%	1,83%	2,22%	2,57%	2,57%	2,75%	2,75%	2,75%
Avskrivningar	1 013 900	1 013 900	1 013 900	1 013 900	1 013 900	1 013 900	1 013 900	1 013 900
Driftskostnader	1 100 000	1 122 000	1 144 440	1 167 329	1 190 675	1 214 489	1 340 894	1 480 455
Fastighetsskatt/avgift	14 900	15 198	15 502	15 812	16 128	16 451	18 163	95 305
Summa kostnader	2 848 200	2 863 304	3 026 491	3 174 413	3 188 000	3 270 246	3 344 394	3 507 129
Årsavgift/m ² (bostäder)	620	632	645	658	671	685	756	794
Årsavgifter bostäder	1 900 920	1 938 938	1 977 717	2 017 272	2 057 617	2 098 769	2 317 211	2 435 412
Förbrukningsavgifter och övriga avgifter	377 121	384 663	392 357	400 204	408 208	416 372	459 708	507 555
Parkering	282 000	287 640	293 393	299 261	305 246	311 351	343 756	379 535
Summa intäkter	2 560 041	2 611 242	2 663 467	2 716 736	2 771 071	2 826 492	3 120 676	3 322 502
Årets Resultat	-288 159	-252 062	-363 024	-457 677	-416 929	-443 754	-223 719	-184 627
Ackumulerat redovisat resultat	-288 159	-540 221	-903 245	-1 360 922	-1 777 851	-2 221 605	-3 786 845	-4 637 722
<i>Kassaflödeskalkyl</i>								
Årets resultat enligt ovan	-288 159	-252 062	-363 024	-457 677	-416 929	-443 754	-223 719	-184 627
Återföring avskrivningar	1 013 900	1 013 900	1 013 900	1 013 900	1 013 900	1 013 900	1 013 900	1 013 900
Amorteringar	-392 500	-392 500	-392 500	-392 500	-392 500	-392 500	-392 500	-392 500
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	333 241	369 338	258 376	163 723	204 471	177 646	397 681	436 773
Avsättning till yttre underhåll	-153 300	-156 366	-159 493	-162 683	-165 937	-169 256	-186 872	-206 322
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	179 941	212 972	98 882	1 040	38 534	8 391	210 809	230 451
Ingående saldo kassa	315 000							
Ackumulerat saldo kassa	648 241	1 017 579	1 275 955	1 439 678	1 644 149	1 821 795	3 363 555	5 619 678
Ackumulerad avsättning underhåll	153 300	309 666	469 159	631 843	797 779	967 035	1 865 464	2 857 402

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	1,8%	1,8%	2,2%	2,6%	2,6%	2,8%	2,8%	2,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 720 979	1 725 967	1 878 835	2 016 232	2 019 083	2 090 379	2 106 401	2 204 961
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	561	563	613	658	659	682	687	719
Årsavgift exkl värme enligt prognos kr/m ²	620	632	645	658	671	685	756	794
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	1,8%	1,8%	2,6%	3,2%	3,2%	3,8%	3,8%	3,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 717 829	1 722 817	2 004 065	2 267 222	2 267 453	2 460 104	2 456 501	2 535 436
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	560	562	654	739	740	802	801	827
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-9,6%	-11,1%	1,3%	12,4%	10,2%	17,2%	6,0%	4,1%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	1,8%	1,8%	2,9%	3,9%	3,9%	4,8%	4,8%	4,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 714 679	1 719 667	2 129 295	2 518 212	2 515 823	2 829 829	2 806 601	2 865 911
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	559	561	694	821	821	923	915	935
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-9,8%	-11,3%	7,7%	24,8%	22,3%	34,8%	21,1%	17,7%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	1,8%	1,8%	2,2%	2,6%	2,6%	2,8%	2,8%	2,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 720 979	1 732 057	1 891 321	2 035 429	2 045 320	2 123 996	2 182 489	2 346 005
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	561	565	617	664	667	693	712	765
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-9,5%	-10,7%	-4,4%	0,9%	-0,6%	1,2%	-5,8%	-3,7%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	1,8%	1,8%	2,2%	2,6%	2,6%	2,8%	2,8%	2,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 720 979	1 738 148	1 903 929	2 055 003	2 072 332	2 158 944	2 265 523	2 507 582
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	561	567	621	670	676	704	739	818
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-9,5%	-10,4%	-3,7%	1,9%	0,7%	2,9%	-2,2%	3,0%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea ⁹ m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån ¹⁰	Årsavgift varmvatten kr/mån ¹¹	Årsavgift hushållsel kr/mån ¹²	Årsavgift bredband kr/mån ¹³
3-1001	1	2 rok	68	2,2964	1 585 000	3 638	204	298	215
3-1002	1	3 rok	88	2,7171	2 360 000	4 304	264	385	215
2-1001	1	4 rok	93	2,8223	2 360 000	4 471	279	407	215
2-1002	1	2 rok	44	1,7916	1 185 000	2 838	132	193	215
2-1003	1	2 rok	77	2,4857	1 760 000	3 938	231	337	215
3-1101	2	5 rok	136	3,7267	2 910 000	5 903	408	595	215
3-1102	2	4 rok	96	2,8854	2 560 000	4 571	288	420	215
2-1101	2	3 rok	81	2,5698	2 360 000	4 071	243	354	215
2-1102	2	2,5 rok	58	2,0861	1 885 000	3 305	174	254	215
2-1103	2	2 rok	53	1,9809	1 635 000	3 138	159	232	215
2-1104	2	2 rok	77	2,4857	1 810 000	3 938	231	337	215
2-1201	3	4 rok	95	2,8643	2 910 000	4 537	285	416	215
2-1202	3	2 rok	44	1,7916	1 410 000	2 838	132	193	215
2-1203	3	2 rok	53	1,9809	1 710 000	3 138	159	232	215
2-1204	3	2 rok	77	2,4857	1 935 000	3 938	231	337	215
2-1301	4	3 rok	81	2,5698	2 460 000	4 071	243	354	215
2-1302	4	2,5 rok	58	2,0861	1 910 000	3 305	174	254	215
2-1303	4	2 rok	44	1,7916	1 485 000	2 838	132	193	215
2-1304	4	4 rok	93	2,8223	2 810 000	4 471	279	407	215
2-1401	5	4 rok	95	2,8643	3 160 000	4 537	285	416	215
2-1402	5	2 rok	44	1,7916	1 585 000	2 838	132	193	215
2-1403	5	2,5 rok	58	2,0861	1 985 000	3 305	174	254	215
2-1404	5	3 rok	78	2,5067	2 585 000	3 971	234	341	215
2-1501	6	3 rok	81	2,5698	2 660 000	4 071	243	354	215
2-1502	6	2,5 rok	58	2,0861	1 995 000	3 305	174	254	215
2-1503	6	2 rok	44	1,7916	1 635 000	2 838	132	193	215
2-1504	6	4 rok	93	2,8223	3 160 000	4 471	279	407	215
2-1601	7	4 rok	95	2,8643	3 310 000	4 537	285	416	215
2-1602	7	2 rok	44	1,7916	1 685 000	2 838	132	193	215
2-1603	7	2,5 rok	58	2,0861	2 035 000	3 305	174	254	215
2-1604	7	3 rok	78	2,5067	2 735 000	3 971	234	341	215
2-1701	8	4 rok	95	2,8643	3 460 000	4 537	285	416	215
2-1702	8	3 rok	88	2,7171	3 300 000	4 304	264	385	215
2-1703	8	4 rok	93	2,8223	3 360 000	4 471	279	407	215
2-1801	9	4 rok	95	2,8643	3 560 000	4 537	285	416	215
2-1802	9	2 rok	44	1,7916	1 735 000	2 838	132	193	215
2-1803	9	2,5 rok	58	2,0861	2 185 000	3 305	174	254	215
2-1804	9	3 rok	78	2,5067	2 860 000	3 971	234	341	215
2-1901	10	4 rok	95	2,8643	3 760 000	4 537	285	416	215
2-1902	10	3 rok	85	2,6540	3 400 000	4 204	255	372	215
2-1903	10	4 rok	93	2,8223	3 660 000	4 471	279	407	215
Totalt			3 066	100,00	98 850 000	158 413	9 198	13 421	8 815

⁹ Boareorna är avrundade till hela kvm.

¹⁰ Årsavgiften baseras enligt föreningens stadgar på ett andelstal. Andelstalet för respektive lägenhet är beräknat genom en ekvation som innebär att mindre lägenheter får en högre avgift i kr/kvm än en större lägenhet.

¹¹ Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras månadsvis, initialt med 36 kr/kvm och år. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

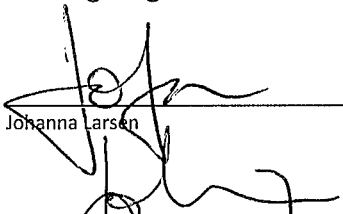
¹² Preliminär årsavgift för hushållsel. Kostnaden har preliminärt beräknats till 35 kWh per kvm i genomsnitt, och en total elkostnad om 1,50 kr/kWh. Den faktiska avgiften fastställs efter individuell mätning.

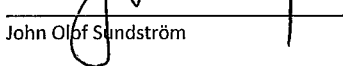
¹³ I bredband ingår basutbud tv, internet 100/100 och IP-telefoni.

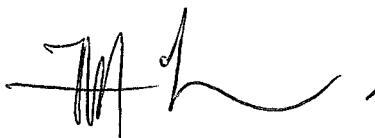
12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter och amortering samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för varmvatten och hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning och bredband lika för varje lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt abonnemang för hushållsel. Kostnaden debiteras bostadsrättshavaren efter individuell mätning.
- F. Bostadsrättsföreningen avser att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Helsingborg 2018-10-08


 Johanna Larsen


 John Olof Sundström


 Ulf Larsson

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Castor 1, org.nr. 769633-1912.

Undertecknad, som för det ändamål som anges i 3 kap. 2§ Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2018-10-08, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilagan till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5§ Bostadsrättslagen är uppfyllda.

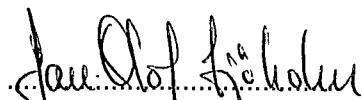
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för min granskning.

Jag 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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm den 15 oktober 2018


Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg, 2018-10-15, över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Castor 1, 769633-1912.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, skapat 2018-01-08
- Stadgar, registrerade 2018-03-21
- Allmän Fastighetsinformation Helsingborg Luna 4, 2018-09-20
- Lantmäterimyndigheten Helsingborgs kommun, Akt 1283-2018/34.
Beskrivning 2018-08-15
- Bygglov, 2017-03-29
- Bygglovhandlingar
- Aktieöverlåtelseavtal, 2017-02-06
- Avtal avseende totalentreprenad, 2016-12-13
- Uppdragsavtal, undertecknat men ej daterat
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2017-07-07
- Mail, 2018-08-14. "Bekräftar att samtliga garage-/mark-/och motorcykelplatser i Brf Castor 1 är bokade"
- Offert slutplacering, 2018-08-13
- Garanti räntekostnad, 2018-10-09
- Beräkna taxeringsvärde – Hyreshus 2016-2018
- Energiberäkning Luna 4, 2016-03-24
- Offert fastighetsförsäkring, 2018-06-05

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 8 oktober 2018 för Bostadsrättsföreningen Castor 1, 769633-1912.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 15 oktober 2018



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg, 2018-10-15, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Castor 1, 769633-1912

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis Brf Castor 1, 2018-01-08
- Stadgar, registrerade 2018-03-21
- Fastighetutdrag, Helsingborg Luna 4, 2018-09-04
- Finansieringsoffert, Swedbank, 2018-08-13
- Bygglov, 2017-03-29
- Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor, 2017-02-06
- Marköverlåtelseavtal samt tilläggsavtal, 2015-06-16
- Transportöverlåtelse, 2017-07-07
- Totalentreprenadavtal, 2016-12-13
- Uppdragsavtal mellan Skanörs Fastighetsutveckling Byggnads AB och Brf Castor 1, 2017
- Räntegaranti från Sundprojekt AB och Skanör Fastighetsutveckling Byggnads AB, 2018-10-09
- Offert försäkring, Nordeuropa Försäkring AB, 2018-06-05
- Energiberäkning Structor, 2016-03-24
- Taxeringsberäkning
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2017-07-07
- Ritningar, förrättningskarta
- Värdeintyg, mäklare Johanna Thorén, 2018-09-24
- Mail Forum med kostnadsuppställning, 2018-09-26 resp 2018-09-24
- Mail Fastighetsbyrå ang parkering, 2018-08-14
- Delegationsbeslut Ringtorps deponi, 2010-05-27