

Organisationsnummer 769636-0325

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRÖNSKAN,
HALMSTADS KOMMUN

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10
G. Ekonomisk prognos	sid. 11
H. Känslighetsanalys	sid. 12
I. Särskilda förhållanden	sid. 13

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Grönskan, Halmstads kommun, org. nr. 769636-0325, registrerades hos Bolagsverket 2018-03-01. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Bostadsrättsföreningen uppför två hus på fastigheten Fyllinge 20:581 Halmstads kommun, med adressen Rudavägen 5-21. Detta tillsammans med komplementbyggnader, och markparkeringsplatser. Husen innefattar 34 lägenheter, på ett till tre rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 2139 m².

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena under andra kvartalet 2019. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under juni 2020 inför den planerade inflyttningen i november 2020.

För att göra bostadsrättslägenheterna attraktiva för en större grupp har styrelsen beslutat att ge medlemmarna i föreningen möjlighet att påverka storleken på sina upplåtelseavgifter och i och med detta även storleken på sina respektive årsavgifter till föreningen. Alternativen är bestämda till 300 000 eller 600 000 kronor per lägenhet.

Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalar upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

I avsnitt D, på sidan 4 i denna ekonomiska plan, beskrivs förutsättningar för och konsekvenser av individuellt anpassade upplåtelseavgifter mer ingående.

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 erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

Peab Bostad AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt att förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Fyllinge 20:581
Adress	Rudavägen 5-21
Tomtareal	ca 2078 m ²
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA	ca 2139 m ²
Antal parkeringsplatser Handikapp	1 st
Antal p-platser	19 st

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 34 lägenheter inrymda i två flerbostadshus i fem respektive fyra bostadsvåningar samt vindsvåning där fläktrum och lägenhetsförråd mm är placerade. De två husen är sammanbyggda med en gemensam entrébalkong. Det finns ett öppet trapphus, en utrymningstrappa samt en hiss. Lägenheterna på plan 2-4 nås via en entrébalkong. Lägenheterna på plan 5 i hus 2 nås via hiss/trapphus till en korridor på vindplanet i hus 1 och därifrån via en entrébalkong. Lägenheterna i markplan har egen entré från gatan, en lägenhet har sin entré från gårdssidan. Samtliga lägenheter utom de två vindslägenheterna har en uteplats eller balkong.

Husen är byggda enligt Svanen.

Bostadshuset grundläggs med platta på mark. Bärande stomme är av betong samt stålpelare. Utfackningsväggar med stomme av trä, invändigt klädd med gips och utvändigt med stående spontad panel samt puts. Taken är belagda med plåt. Miljö- och cykelförrådsbyggnader utföres oisolerade.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Ventilation med FTX-system. Kall- och varmvatten mäts separat i lägenheterna. Hushållselen bekostas av bostadsrätthavaren som har eget abonnemang med elleverantör.

Föreningen har erhållit ett godkänt bygglov i oktober 2018. BOA är uppmätt på ritning.

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen och parkering

Komplementbyggnader uppförs på fastigheten; miljörum med källsortering är placerat vid parkeringsplatserna och ett öppet cykelförråd med tak är placerat på bostadsgården. Cykelparkeringar finns utöver cykelförrådet på gården samt på gatusidan i anslutning till entréerna. Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, är placerade på vind där även fläktrum, fastighetsförråd och städutrymme finns. Vindsvåningen nås med hiss. Parkeringsplatser för bil anordnas på fastighetens norra del samt en handikappplats i det sydvästra hörnet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	5 våningar.
Grundläggning:	Platta på mark med underliggande isolering.
Stomme:	Betong och stålpelare. Takstolar av trä.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med stomme av trä, invändigt klädda med gips och utvändigt med spontad panel samt puts. Miljö- och cykelförrådsbyggnader utförs oisolerade med väggar av trä eller sträckmetall.
Yttertak:	Plåt.
Balkonger/uteplatser:	Betongplatta, pinnaräcke av stål. Inglasning erbjuds som tillval på flertalet balkonger. Golv på uteplatser utgörs av betongplattor. Vägg mellan uteplatser utförs av trästomme med stående panel.
Fönster/fönsterdörrar:	Fönster och fönsterdörrar av alu/trä, 3-glas. Fönsterdörrar på plan 1 utförs låsbara. Fönster på plan 1 samt mot entrébalkonger utförs låsbara.
TV/telefon/bredband:	Föreningen har tecknat abonnemang med Telia, vilket innebär att det i månadsavgiften ingår abonnemangsavgift för bredbandstelefon, digitaltv-paket Lagom samt bredband via fiber 100/100 Mbit/s.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer. Fjärrvärmeverklaren är placerad i undercentral på entréplan.
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning- FTX. Fläktrummet är placerat på vind i hus 1. Frånluftsdon placeras i klädkammare, kök och badrum. Tilluftsdon placeras i sovrum och vardagsrum. I köken monteras kolfilterfläktar.
El:	Elrum är placerat på entréplan. Föreningen tecknar ett abonnemang för fastighetselen för huset respektive ett abonnemang för fastighetselen för parkeringen. Respektive lägenhet har eget hushållsabonnemang.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt i bostaden: Om ej annat anges utrustas lägenheten enligt följande:
3-stavig klarlackad ekparkett. Trösklar i ek. Vitmålade väggar samt vit sockel. Vitmålade betongtak och/eller gipstak. Garderober/linneskåp/städsåp enligt ritning. Fönsterbänk i natursten. Uppvärmning sker via vattenburna radiatorer.

WC/dusch/tvätt Golv: Klinker 150x150
Kakel: vitt 200x400.
Tak: Vitmålat
Golvstående wc-stol, tvättställ med blandare, kommodskåp med lådor och eluttag och spegelskåp.
Duschhörna med aluminiumprofiler. Belysning i tak (plafond).
Tvättmaskin (TM) och torktumlare (TT) alt kombimaskin (KM).
Bänkskiva och väggsåp ovan TM/TT/KM. Belysning under väggsåp.

Kök: Stänkskydd: Vitt kakel, 100x300
Bänkskiva i laminat med underlimmad diskho
Köksåp och handtag från Vedum. Fullutdragslådor med dämpning, mjukstängare på luckor. Takanslutning.
Belysning under översåp
Köksblandare med diskmaskinsavstängning.
Kyl, frys alt kombinerad kyl/frys
Diskmaskin
Induktionshäll
Mikrovågsugn inbyggd i vägg- eller högskåp
Inbyggnadsugn under häll eller i högskåp
Kolfilterfläkt

Sovrum/vardagsrum: Garderober enligt ritning.

Klädkammare: Hylla med klädstång. Belysning i tak (plafond).

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.
Digitala ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet grundad på tecknade köpe- och totalentreprenadkontrakt (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.) 84 870 000

Startkassa 100 000

Summa kronor 84 970 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 43 000 000 :- för bostadsdelen.

D. Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 300 000 kr samt 600 000 kr. För att möjliggöra att de minskade kapitalutbetalningarna i föreningen endast kommer de till godo som betalt upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

Andelstal 2 beror av erlagd upplåtelseavgift för bostadsrätten och fördelar kapitalutbetalningar för lån avseende andelstal 2. Lånebeloppet avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna, minskat med summan av de upplåtelseavgifter som tas ut i samband med att bostadsrätterna upplåts. Styrelsen har i ett tidigare skede beslutat att upplåtelseavgifterna skall uppgå till maximalt 600 000 kr per lägenhet, verkligt utfall framgår av lägenhetssammansättningen.

Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalkostnader för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från parkering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalutbetalningar och årsavgifter bygger på de av styrelsen beslutade upplåtelseavgifterna.

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Uppdaterad offert erhöles av Danske Bank 2020-03-10

Finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1*** tkr
Lån 1, andelstal 1	5 200	Pantbrev	1,20% (2 år)	1,90	99	26
Lån 2, andelstal 1	5 200	Pantbrev	1,25% (3 år)	1,95	101	26
Lån 3, andelstal 1	5 200	Pantbrev	1,35% (4 år)	2,05	107	26
Lån 4, andelstal 1	4 940	Pantbrev	1,45% (5 år)	2,20	109	25
Lån 1, andelstal 2*	9 600	Pantbrev	1,45% (5 år)	2,20	211	78
Summa lån	30 140				627	181
Insatser	44 030					
Upplåtelseavgifter**	10 800					
Summa finansiering	84 970					

Insatsemans och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F på sidorna 10-11 i denna ekonomiska plan.

* Angivet lån avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen tidigare beslutade maximala upplåtelseavgifterna minskat med de i denna ekonomiska plan fastställda upplåtelseavgifterna.

** Upplåtelseavgifter uttas efter beslut av styrelsen.

*** För andelstal 1 beräknas amortering ske enligt serieplan på 50år, med en bedömd amortering om 0,5 % år 1.

För andelstal 2 beräknas amortering ske enligt serieplan på 50år, med en bedömd amortering om 0,81 % år 1.

Den totala årskostnaden (ränta och amortering) för andelstal 2 beräknas uppgå till 9030 kr/lgh. Skulle räntan bindas till lägre summa än beräknad skall ovanstående belopp användas för amortering.

Prel har snitträntan beräknats till 2,08 % år 1-5. I prognosen har snitträntan höjts med 0,5% år 6 samt år 11.

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	627 000	
Avskrivningar**	618 000	1 245 000

Löpande kostnader

Fastighetsskötsel, städning mm	200 000	
Driftskostnad hissar	8 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	110 000	
Uppvärmning av byggnader	110 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	130 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel) *	90 000	
Sophantering	76 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefontjänst (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	70 000	
Mättjänst	7 000	
Löpande underhåll	40 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	55 000	
Förvaltningen (arvode till ekonomisk förvaltare, etc.)	50 000	
Försäkringar	17 000	
		963 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	0
---	---	---

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	Resultat exkl. avsättning och amortering	Kronor	2 208 000
----------------------------------	---	---------------	------------------

Avsättningar

Kostnads kalkylen bygger på en avsättning minst med minimikravet till underhållsfond enligt föreningens stadgar. 30 kr/m ² BOA för avsättning till underhåll	65 000	65 000
--	--------	--------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND*	Kronor	2 273 000
--	---------------	------------------

Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering/ränteökning mm		101 000
---	--	---------

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för kall- och varmvatten ingår ej i månadsavgiften och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning.

Kostnaden för hushållsel inkl elförbrukning av motorvärmare och elbilsuttag ingår ej i månadsavgiften. För hushållselen tecknar respektive bostadsrättsinnehavare eget abonnemang. Om förhyring av parkeringsplats sker med motorvärmare sätts undermätare och föreningen debiterar el. Till månadsavgiften tillkommer eventuell hyra av parkeringsplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 84 870 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 10 700 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2021 - 2035. Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter * 1 629 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.
Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning under rubrik F.

Övriga intäkter

Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten 240 000

Hyror parkeringsplatser 19 platser á 300kr per plats och månad 68 000
s

Intäktsräntor, netto 0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 1 937 000

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ** Kronor -336 000

KASSAFLÖDE *** Kronor 166 000

* Med årlig löpande kostnad avser i denna ekonomiska plan drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning
Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning under rubrik F.

** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

*** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att dels ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 65 000 kr
och dels en marginal för kommande räntehöjningar alternativt en extra amortering på 101 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter	39 677 kr per m ² BOA
Insats och upplåtelseavgift	25 633 kr per m ² BOA
Totalt lån kronor per kvadratmeter lägenhetsarea	14 091 kr per m ² BOA
Belåningsgrad	35%
Årsavgift bostäder	762 kr per m ² BOA
Driftskostnad exkl tappvatten	338 kr per m ² BOA
Driftskostnader som debiteras separat såsom tappvatten och uppvärmning av tappvatten	112 kr per m ² BOA
Kassaflöde	78 kr per m ² BOA
Avsättning till underhållsfond + amortering och extrakassa	162 kr per m ² BOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2 samt bokföringsmässigt resultat.

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	416 000		416 000	
Amortering av lån avseende andelstal 1			103 000	
Avskrivning	618 000	1 034 000		519 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	801 000		801 000	
Löpande underhåll	40 000		40 000	
Avsättningar till yttre underhåll	65 000		65 000	
Administration inkl försäkring	122 000		122 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	0	1 028 000	0	1 028 000
Kostnader och kassaflöde, andelstal 2				
<i>Kapitalkostnad</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2 *	211 000		211 000	
Amortering av lån avseende andelstal 2 *		211 000	78 000	289 000
Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar		2 273 000		1 836 000
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		1 340 000		1 340 000
<i>Årsavgift avseende andelstal 2*</i>		289 000		289 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	240 000		240 000	
Intäkter från parkeringsplatser	68 000		68 000	
Intäktsräntor, netto	0	308 000	0	308 000
Summa intäkter respektive inbetalningar		1 937 000		1 937 000
Bokföringsmässigt resultat		-336 000		
Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering/ränteökning mm				101 000

* Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt av storleken på föreningens lån avseende andelstal 2 samt av räntenivån på detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i kalkylen bygger på den belåningsgrad som fordras vid beslutat lägsta alternativ på upplåtelseavgifter. En förändring av upplåtelseavgiften för en lägenhet med 300 000 kr motsvarar, med den i kalkylen antagna räntenivån och amorteringstakten, en sänkning av årsavgiften för aktuell lägenhet med cirka 9 030 kr per år (cirka 752 kr/mån).

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Gatur	Lägenhets- nummer	Antal plan	Vänings- nr	Area m ² BOA	Lgh- förråd	Lägenhets- beskrivning	Andelstal 1*	Andelstal 2**	Insats (andelstal 1)	Upplåtna- avgift***	Arvsavgift andelstal 1 exkl. vatten och el	Arvsavgift andelstal 2	Totalt arvsavgift exkl. vatten och el	Totalt månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten****	Preliminär avgift per lägenhet*****	Totalt belåning	
							%	%	kr	kr	kr/år	kr/år	kr/år	kr/år	kr/år	kr/år	kr	
5	1001	1	1	72	Ja	3,3739	3,1250	1 595 000	300 000	45 210	9 030	3 5739	54 240	4 320	680	430	993 000	
7	1002	1	1	61	Ja	2,8055	3,1250	1 195 000	300 000	37 594	9 030	9 030	46 624	3 885	570	370	876 250	
9	1003	1	1	69	Ja	3,2631	3,1250	1 495 000	300 000	43 726	9 030	9 030	52 756	4 396	660	420	970 240	
21	1004	1	1	47	Ja	2,2879	3,1250	1 095 000	300 000	30 658	9 030	9 030	39 688	3 027	460	320	769 930	
13	1005	1	1	62	Ja	2,8425	3,1250	1 195 000	300 000	38 090	9 030	9 030	47 120	3 927	570	380	883 850	
19	1006	1	1	73	Ja	3,4109	3,1250	1 545 000	300 000	45 706	9 030	9 030	54 736	4 561	690	430	1 000 600	
17	1007	1	1	35	Ja	1,7364	3,1250	695 000	300 000	23 268	9 030	9 030	32 298	2 692	350	270	656 660	
15	1008	1	1	73	Ja	3,4109	3,1250	1 545 000	300 000	45 706	9 030	9 030	54 736	4 561	690	430	1 000 600	
11	1101	1	2	62	Ja	2,8425	0,0000	1 195 000	600 000	38 090	0	0	38 090	3 174	570	380	583 850	
11	1102	1	2	73	Ja	3,4109	3,1250	1 545 000	300 000	45 706	9 030	9 030	54 736	4 561	690	430	1 000 600	
11	1103	1	2	35	Ja	1,7364	3,1250	695 000	300 000	23 268	9 030	9 030	32 298	2 692	350	270	656 660	
11	1104	1	2	73	Ja	3,4109	3,1250	1 545 000	300 000	45 706	9 030	9 030	54 736	4 561	690	430	1 000 600	
11	1105	1	2	72	Ja	3,3739	3,1250	1 595 000	300 000	45 210	9 030	9 030	54 240	4 520	680	430	993 000	
11	1106	1	2	61	Ja	2,8055	3,1250	1 195 000	300 000	37 594	9 030	9 030	46 624	3 885	570	370	876 250	
11	1107	1	2	69	Ja	3,2631	3,1250	1 495 000	300 000	43 726	9 030	9 030	52 756	4 396	660	420	970 240	
11	1108	1	2	65	Ja	2,9533	3,1250	1 295 000	300 000	39 574	9 030	9 030	48 604	4 050	600	390	906 610	
11	1201	1	3	62	Ja	2,8425	3,1250	1 195 000	300 000	38 090	9 030	9 030	47 120	3 927	570	380	883 850	
11	1202	1	3	73	Ja	3,4109	3,1250	1 545 000	300 000	45 706	9 030	9 030	54 736	4 561	690	430	1 000 600	
11	1203	1	3	35	Ja	1,7364	3,1250	695 000	300 000	23 268	9 030	9 030	32 298	2 692	350	270	656 660	
11	1204	1	3	73	Ja	3,4109	0,0000	1 545 000	600 000	45 706	0	0	45 706	3 809	690	430	700 600	
11	1205	1	3	72	Ja	3,3739	3,1250	1 595 000	300 000	45 210	9 030	9 030	54 240	4 520	680	430	993 000	
11	1206	1	3	61	Ja	2,8055	3,1250	1 195 000	300 000	37 594	9 030	9 030	46 624	3 885	570	370	876 250	
11	1207	1	3	69	Ja	3,2631	3,1250	1 495 000	300 000	43 726	9 030	9 030	52 756	4 396	660	420	970 240	
11	1208	1	3	65	Ja	2,9533	3,1250	1 295 000	300 000	39 574	9 030	9 030	48 604	4 050	600	390	906 610	
11	1301	1	4	62	Ja	2,8425	3,1250	1 195 000	300 000	38 090	9 030	9 030	47 120	3 927	570	380	883 850	
11	1302	1	4	73	Ja	3,4109	3,1250	1 545 000	300 000	45 706	9 030	9 030	54 736	4 561	690	430	1 000 600	
11	1303	1	4	35	Ja	1,7364	3,1250	695 000	300 000	23 268	9 030	9 030	32 298	2 692	350	270	656 660	
11	1304	1	4	73	Ja	3,4109	3,1250	1 545 000	300 000	45 706	9 030	9 030	54 736	4 561	690	430	1 000 600	
11	1305	1	4	71	Ja	3,3370	3,1250	1 595 000	300 000	44 716	9 030	9 030	53 746	4 479	670	430	985 420	
11	1306	1	4	61	Ja	2,8055	3,1250	1 195 000	300 000	37 594	9 030	9 030	46 624	3 885	570	370	876 250	
11	1307	1	4	69	Ja	3,2631	3,1250	1 495 000	300 000	43 726	9 030	9 030	52 756	4 396	660	420	970 240	
11	1308	1	4	65	Ja	2,9533	3,1250	1 295 000	300 000	39 574	9 030	9 030	48 604	4 050	600	390	906 610	
11	1401	1	5	73	Ja	3,4109	3,1250	1 095 000	300 000	45 706	9 030	9 030	54 736	4 561	690	430	1 000 600	
11	1402	1	5	45	Ja	2,1061	3,1250	895 000	300 000	28 222	9 030	9 030	37 252	3 104	430	300	732 590	
							-0,0007	0,0000			-14	40	-210	2	-131		-170	
							100,000	100,000	44 030 000 kr	10 800 000 kr	1 340 000 kr	289 000 kr	1 629 000 kr	135 750 kr	20 000 kr	13 000 kr		30 140 000 kr
							34 lgh	2 139 m ²										

Lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = balkong, U = Uteplats, D = delvis smedbak. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.

Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstal 1 är en bedomning av hur stor del av arvsavgiften utgör andelstal 1 som respektive lägenhet bör belastas med. Arvsavgiften utgör andelstal 2 beror därmed på lägenhetens andel av föreningens totala andelstal 2 som har betalats av i form av upplåtningsavgift. Arvsavgiften utgör andelstal 2 är direkt räntebärande.

Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall enligt föreningens stadgar vara beredande av den upplåtningsavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten. Styrelsen har beslutat om att utvärdera på upplåtningsavgiften (300 000 och 600 000 kr/lägenhet).

Kostnaden för kall- och varmvatten är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet.

Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen.

Beräknad kostnad för elförbrukning. Bostadsrättsinnehavaren tecknar själv eget elabonnemang och elhandelsavtal.

Belåning per lägenhet utgörs av lägenhetens andel av de totala lånen avseende "Lån, andelstal 1" samt lägenhetens andel av "Lån, andelstal 2".

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
<u>Kostnader respektive utbetalningar</u>									
Samtliga kostnader avser kkr. om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kkr.	627	622	620	615	610	752	860	815
amortering	kkr.	181	187	197	205	212	222	275	338
Avskrivning****	kkr.	618	618	618	618	618	618	618	618
Driftskostnader*	kkr.	801	817	833	850	867	884	976	1 078
Avsättning för underhåll*	kkr.	65	66	68	69	70	72	79	87
Löpande underhåll*	kkr.	40	41	42	42	43	44	49	54
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr.	0	0	0	0	0	0	0	63
Övrigt, administration och försäkring*	kkr.	122	124	127	129	132	135	149	164
Summa utbetalningar och avsättning	kkr.	1 836	1 858	1 887	1 911	1 935	2 109	2 388	2 600
<u>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER</u>	kkr.	2 273	2 289	2 308	2 324	2 341	2 505	2 731	2 880
<u>Intäkter</u>									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.	kkr.	1 629	1 662	1 695	1 729	1 763	1 799	2 015	2 225
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E***	kr/m ² , år	762	777	792	808	824	841	942	1 040
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering vatten	kkr.	240	245	250	255	260	265	293	323
Debitering parkering	kkr.	68	69	71	72	74	75	83	92
<u>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</u>	kkr.	1 937	1 976	2 015	2 056	2 097	2 139	2 390	2 639
Bokföringsmässigt resultat	kkr.	-336	-313	-292	-268	-244	-366	-341	-240
Ackumulerat bokföringsmässigt resultat	kkr.	-336	-649	-941	-1 210	-1 454	-1 820	-3 360	-4 646
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kkr.	166	184	196	214	232	101	82	127
Kassaflöde kronor per m2 total lägenhetsarea (BOA+I)	kkr.	78	86	92	100	109	47	38	59
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kkr.	266	451	647	861	1 093	1 194	1 862	2 530
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kkr.	65	131	199	268	338	410	791	1 212
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kkr.	181	368	565	770	982	1 204	2 468	4 025
Ränteantagande		2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,58%	3,08%	3,08%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen och räknas upp med 2% varje år. År 11 räknas avgifterna upp med ytterligare 1,5% på grund av högre budgeterade räntekostnader

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2021 - 2035. Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m2 lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F. Andelstal 2 bör beräknas utifrån faktiska kostnader i given tid. Annat värde kan bli aktuellt utifrån kommande marknadsutveckling samt föreningens amorteringstakt. I prognosen har avgiftsnivån för kommande år ökat med en inflationstakt om 2%.

**** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år. Avskrivningsunderlaget är lika med anbudssumman om 84 870 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 10 700 000 kr. Föreningen kommer fortlöpande att följa utvecklingen av tillämpningen av de nya avskrivningsreglerna. Föreningen avser att följa redovisningsreglerna enligt K2.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----

(Genomsnittsbelopp i kr/m² lgh)

Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	kr/m ²	762	777	792	808	824	841	942	1040
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	902	920	939	957	977	996	1100	1214
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1043	1064	1085	1107	1129	1152	1272	1404
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	620	633	645	658	672	685	756	835

Antagen räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	762	784	808	832	857	883	1023	1187
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	762	792	824	857	891	927	1127	1372
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	762	769	777	785	792	800	841	884

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsarea.

Ränte- och inflationsantagande

	ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen räntenivå		2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,58%	3,08%	3,08%
Antagen inflationsnivå		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift. För arbeten med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får uthyrningsavgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbelopp per år.

2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Andelstal 1 fördelar kapitalkostnader samt amortering för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler.

Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader samt amortering för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i den samma.

Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlagger vid upplåtelsen av lägenheten.

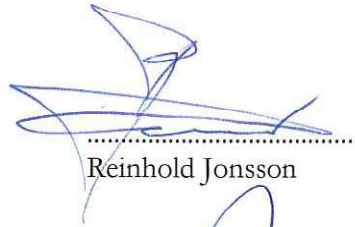
3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna ekonomiska plan.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
7. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
8. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
9. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring gällande lösöre. Bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen.

Halmstad 2020-03-30

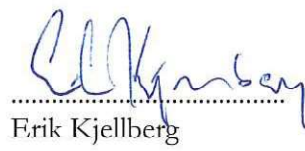
BRF GRÖNSKAN



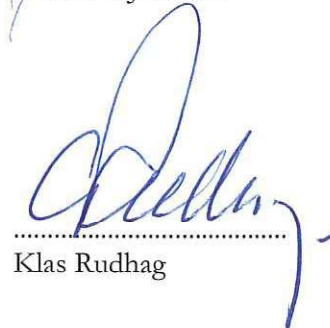
.....
Conny Josefsson



.....
Reinhold Jonsson



.....
Erik Kjellberg



.....
Klas Rudhag

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Grönskan, Halmstad kommun, med org.nr 769636-0325, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 34 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

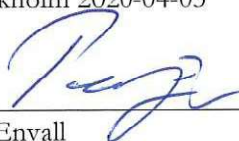
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2020-04-03



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2020-03-30

Stadgar för Brf Grönskan dat. 2018-11-29

Registreringsbevis för Brf Grönskan

Bygglov dat. 2018-10-09

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 34 lägenheter för bostadsändamål med miljöhus, utvändigt markanläggning m m på fastigheten Fyllinge 20:581, Halmstad kommun, tecknat mellan Peab Bostad AB och Brf Grönskan, dat. 2019-05-28

Tillägg till totalentreprenadkontrakt avseende reglering av kontraktssumma dat. 2019-09-11

Tillägg 2 till totalentreprenadkontrakt avseende färdigställandetid dat. 2019-10-02

Köpekontrakt avseende köp av fastigheten Fyllinge 20:581, Halmstad kommun, tecknat mellan Peab Markutveckling AB och Brf Grönskan, dat. 2019-05-28

Offert avseende finansieringen av Brf Grönskan dat. 2018-09-11

Uppdaterade räntor dat. 2020-03-10

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a stylized 'M' followed by '75'.