

# EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN POLARIS 1  
769637-9564

juni 2022



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

## BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

# EKONOMISK PLAN

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN POLARIS 1

### 1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Polaris 1 med org.nr. 769637-9564 har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-09. 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.

Föreningen har genom nybyggnation uppfört ett flerfamiljshus med 57 lägenheter samt ett garage på fastigheten Luna 5 i Helsingborgs kommun. Byggnadsprojektet har genomförts som en totalentreprenad. Bygglov erhöles 2019-08-22.

Föreningens förvärv av fastigheten Luna 5 har skett via ett förvärv av aktierna i Fastighets AB Ringstorp D1 (559236–2361). Efter föreningens förvärv av aktiebolaget har fastigheten transporterats från bolaget till föreningen, som därefter har erhållit lagfart till fastigheten 2021-02-26. Fastighets AB Ringstorp D1 har 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 anskaffningsvärdet är beräknat till ca 206 700 000 kr.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske med start under andra kvartalet 2022 efter att den ekonomiska planen blivit registrerad och föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Inflyttning är planerad att ske i december 2022. Vid denna ekonomiska plans upprättande är byggnadsprojektet färdigställt till ca 80 %.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen kommer att lämnas till Bolagsverket i form av en insatsgaranti.

Samtliga lägenheter är förhandstecknade. Slättsund AB svarar under fyra månader från tillträdet av bostadsrätten för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Slättsund AB eller den de sätter i sitt ställe de lägenheter som eventuellt inte är sålda efter fyra månader från tillträdet.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Luna 5
Kommun	Helsingborg
Församling	Helsingborgs Maria
Adress/belägenhet	Hammarbergsgatan 4
Tomtarea	2 512 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) vann laga kraft 2011-11-25
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av avtalsservitut avseende elledning, spillvatten- och dagvattenledningar samt optokablar, samt av officialservitut avseende spillvattenledning, utrymme samt väg.
Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggning kommer att bildas för garage och gård som delas med grannfastigheten, Luna 6. Föreningens fastighet beräknas få 2/3 andelar. Föreningen kommer att äga en lika stor andel av det aktiebolag som kommer att sköta driften och uthyrningen av platser i garaget.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m.  Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

## 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2022
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 16 våningsplan.
Uthyrningsbar area	4 452,5 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	57 lägenheter om sammanlagt 4 452,5 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	Miljöhus
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via vattenburet system med radiatorer
Varmvatten	Individuell mätning och debitering av varmvatten för varje lägenhet.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeväxlare via centralt placerat aggregat
Vatten	Kommunalt vatten
El	Gemensamt abonnemang för fastighetsel och hushållsel. Individuell mätning och debitering av hushållsel för varje lägenhet.
Media/Bredband	Fastigheten är ansluten till fibernät. Uppskattad kostnad om 215 kr/månad utgår som en obligatorisk del av årsavgiften.
Hiss	2 st
Grundläggning	Källare
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Takpapp
Fasader	Betong
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta med räcke av glas och aluminium
Trapphus, entré	Gemensamma trapphus med porttelefon och postfack. Målade väggar och klinker på golv.



Tvättstuga	Samtliga lägenheter är utrustade med tvättmaskin och torktumlare
Sophantering	Gemensamt miljöhus på gård med källsortering
Parkering	Föreningen disponerar 32 bilplatser i garage, cykelparkering samt 10 mark-parkeringsplatser inklusive en handikapp-parkering.

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2023 är 111 677 000 kr, fördelat på bostäder 109 400 000 kr och lokaler 2 277 000 kr och fördelat på byggnader 92 277 000 kr och mark 19 400 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	222 310	49 929
<b>Anskaffningskostnad<sup>1</sup></b>	<b>222 310</b>	<b>49 929</b>
Ingående saldo	300	
<b>Anskaffningskostnad + kassa</b>	<b>222 610</b>	<b>49 997</b>

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp tkr	Bindningstid år	Ränta % <sup>2</sup>	Ränta tkr	Amortering Tkr	Kapital- kostn tkr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	19 700	Rörlig/3 mån	2,25	443	158	601	2,25
Bottenlån 2	19 700	ca 3 år	3,25	640	158	798	3,25
Bottenlån 3	19 600	ca 5 år	3,50	686	157	843	3,50
<b>Summa lån år 1</b>	<b>59 000</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>3,00</b>	<b>1 770</b>	<b>472</b>	<b>2 242</b>	<b>3,00</b>
Insatser	163 610						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>222 610</b>						

Amortering på föreningens lån sker med 0,80% per år.

<sup>1</sup> Vid fastställande av priset enligt aktieöverlåtelseavtalet ska återbetald investeringsmoms för garaget om preliminärt ca 3,2 Mkr tillfalla Fastighets AB Ringstorp D. Skulle den faktiska återbetalda momsen bli större eller mindre än det preliminära beloppet ska det belopp som föreningen ska betala justeras till motsvarande det erhållna beloppet.

<sup>2</sup> Räntor enligt offert från SBAB 2022-06-02 med ett extra påslag om ca 0,25% på bundna lån och ca 1,0% på det rörliga lånet. Den slutliga räntan fastställs i anslutning till utbetalningsdagen.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Vatten	200	45
Fjärrvärme - uppvärmning	140	31
Fjärrvärme - varmvatten	135	30
Fastighetsel <sup>3</sup>	200	45
Hushållsel	460	103
Renhållning	60	13
Styrelse/revision	80	18
Ekonomisk förvaltning	70	16
Fastighetsskötsel och trappstädning	265	60
Försäkring	50	11
Triple Play (TV/tele/data)	147	33
Löpande underhåll	45	10
Övrigt (Parkeringsbolag etc.)	75	17
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>1 927</b>	<b>433</b>
Avsättning yttre underhåll	222	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.

### 7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	109 400 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2038)	87 675
Taxeringsvärde lokaler	2 277 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	22 770

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 1 538 kr per lägenhet (prognos för 2023). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2038.

<sup>3</sup> Kostnaden för fastighetsel har beräknats på ett totalt elpris, inklusive moms, skatter och avgifter om 2,75 kr/kWh. Detta baseras på ett antaget rörligt elpris exklusive moms, skatter och avgifter om 140 öre/kWh, vilket motsvarar det genomsnittliga rörliga priset i SE4 under maj månad.

## 7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	183 691 359
Avskrivning per år	1 530 761

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 120 år. Avskrivningsunderlaget är preliminärt.

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	3 295	740
Årsavgifter förbrukning <sup>4</sup>	592	133
Årsavgifter media <sup>5</sup>	147	33
Parkering, garage mm <sup>6</sup>	386	
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>4 420</b>	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

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

## 9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m<sup>2</sup> total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad	49 929
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	31 233
Lån år 1	13 251
Insatser	36 746
Årsavgift andelstal år 1	740
Årsavgift förbrukning år 1	133
Årsavgift media år 1	33
Totala årsavgifter år 1	906
Driftskostnader år 1	433
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	156
Parkeringsintäkter år 1	87
Kassaflöde år 1	51

<sup>4</sup> Preliminär årsavgift för varmvatten och hushållsel.

<sup>5</sup> Preliminär årsavgift för bredband.

<sup>6</sup> Föreningen hyr ut 32 garageplatser till ett parkeringsbolag för 850 kr/månad per plats exklusive moms. För 6 laddplatser tillkommer 300 kr/månad exklusive moms. Därutöver hyr föreningen ut 8 markparkeringsplatser direkt till medlemmarna för 400 kr/månad exklusive moms.



## 10 EKONOMISK PROGNOIS SAMT 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

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	11	16
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Ränta	1 770	1 755	1 741	1 727	1 713	1 699	1 628	1 557
Ränta %	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Avskrivningar	1 531	1 531	1 531	1 531	1 531	1 531	1 531	1 531
Driftskostnader	1 927	1 966	2 005	2 045	2 086	2 128	2 349	2 593
Fastighetsskatt/avgift	23	23	24	24	25	25	28	149
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 250</b>	<b>5 275</b>	<b>5 300</b>	<b>5 327</b>	<b>5 354</b>	<b>5 382</b>	<b>5 535</b>	<b>5 830</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	740	755	770	785	801	817	902	996
Årsavgifter bostäder	3 295	3 361	3 428	3 497	3 566	3 638	4 016	4 434
Årsavgifter förbrukning etc.	739	754	769	784	800	816	901	995
Parkering	386	394	402	410	418	427	471	520
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 420</b>	<b>4 509</b>	<b>4 599</b>	<b>4 691</b>	<b>4 785</b>	<b>4 881</b>	<b>5 389</b>	<b>5 949</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-830</b>	<b>-766</b>	<b>-701</b>	<b>-636</b>	<b>-569</b>	<b>-502</b>	<b>-147</b>	<b>119</b>
Ackumulerat redovisat resultat	-830	-1 596	-2 297	-2 933	-3 502	-4 004	-5 459	-5 171
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-830	-766	-701	-636	-569	-502	-147	119
Återföring avskrivningar	1 531	1 531	1 531	1 531	1 531	1 531	1 531	1 531
Amorteringar	-472	-472	-472	-472	-472	-472	-472	-472
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>229</b>	<b>293</b>	<b>357</b>	<b>423</b>	<b>490</b>	<b>557</b>	<b>912</b>	<b>1 178</b>
Avsättning till yttre underhåll	-222	-226	-231	-236	-240	-245	-271	-299
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>7</b>	<b>66</b>	<b>126</b>	<b>187</b>	<b>249</b>	<b>312</b>	<b>641</b>	<b>879</b>
Ingående saldo kassa	300							
<b>Ackumulerat saldo kassa<sup>7</sup></b>	<b>529</b>	<b>822</b>	<b>1 179</b>	<b>1 602</b>	<b>2 092</b>	<b>2 649</b>	<b>6 488</b>	<b>12 069</b>
Ackumulerad avsättning underhåll	222	448	679	915	1 155	1 400	2 701	4 138

<sup>7</sup> Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

## 10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	11	16
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>								
Ränta %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning <sup>8</sup>	3 288	3 294	3 302	3 309	3 317	3 326	3 375	3 555
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	738	740	742	743	745	747	758	798
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m <sup>2</sup>	740	755	770	785	801	817	902	996
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>								
Ränta %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 875	3 877	3 879	3 882	3 885	3 889	3 915	4 071
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	870	871	871	872	873	873	879	914
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	17,6%	15,4%	13,2%	11,0%	8,9%	6,9%	-2,5%	-8,2%
<b>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</b>								
Ränta %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	4 462	4 459	4 457	4 455	4 453	4 453	4 455	4 588
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	1 002	1 001	1 001	1 001	1 000	1 000	1 001	1 030
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	35,4%	32,7%	30,0%	27,4%	24,9%	22,4%	10,9%	3,5%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>								
Ränta %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 288	3 305	3 323	3 342	3 362	3 383	3 506	3 796
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	738	742	746	751	755	760	787	852
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,2%	-1,7%	-3,1%	-4,4%	-5,7%	-7,0%	-12,7%	-14,4%
<b>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</b>								
Ränta %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 288	3 315	3 345	3 376	3 409	3 443	3 648	4 071
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	738	745	751	758	766	773	819	914
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,2%	-1,4%	-2,4%	-3,5%	-4,4%	-5,3%	-9,2%	-8,2%

<sup>8</sup> Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter och årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

## 11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån <sup>10</sup>	Årsavgift varmvatten kr/mån <sup>11</sup>	Årsavgift hushållsel kr/mån <sup>12</sup>	Årsavgift media kr/mån <sup>13</sup>
1-1001	1	3 rok	86,5	1,8908	1 995 000	5 192	216	742	215
1-1002	1	2 rok	46	1,2321	1 275 000	3 383	115	395	215
1-1003	1	2 rok	49	1,2809	1 350 000	3 517	123	421	215
1-1004	1	3 rok	79	1,7688	1 995 000	4 857	198	678	215
1-1101	2	3 rok	78	1,7525	2 100 000	4 812	195	670	215
1-1102	2	2 rok	61	1,4760	1 795 000	4 053	153	524	215
1-1103	2	2 rok	46	1,2321	1 400 000	3 383	115	395	215
1-1104	2	3-4 rok	94	2,0128	2 350 000	5 526	235	807	215
1-1201	3	3-4 rok	93	1,9965	2 450 000	5 482	233	798	215
1-1202	3	2 rok	46	1,2321	1 425 000	3 383	115	395	215
1-1203	3	2 rok	61	1,4760	1 850 000	4 053	153	524	215
1-1204	3	3 rok	79	1,7688	2 200 000	4 857	198	678	215
1-1301	4	3 rok	78	1,7525	2 300 000	4 812	195	670	215
1-1302	4	2 rok	61	1,4760	1 900 000	4 053	153	524	215
1-1303	4	2 rok	46	1,2321	1 450 000	3 383	115	395	215
1-1304	4	3-4 rok	94	2,0128	2 500 000	5 526	235	807	215
1-1401	5	3-4 rok	93	1,9965	2 600 000	5 482	233	798	215
1-1402	5	2 rok	46	1,2321	1 500 000	3 383	115	395	215
1-1403	5	2 rok	61	1,4760	2 000 000	4 053	153	524	215
1-1404	5	3 rok	79	1,7688	2 400 000	4 857	198	678	215
1-1501	6	3 rok	78	1,7525	2 500 000	4 812	195	670	215
1-1502	6	2 rok	61	1,4760	2 050 000	4 053	153	524	215
1-1503	6	2 rok	46	1,2321	1 550 000	3 383	115	395	215
1-1504	6	3-4 rok	94	2,0128	2 700 000	5 526	235	807	215
1-1601	7	3-4 rok	93	1,9965	2 850 000	5 482	233	798	215
1-1602	7	2 rok	46	1,2321	1 575 000	3 383	115	395	215
1-1603	7	2 rok	61	1,4760	2 100 000	4 053	153	524	215
1-1604	7	3 rok	79	1,7688	2 750 000	4 857	198	678	215
1-1701	8	3 rok	78	1,7525	2 750 000	4 812	195	670	215
1-1702	8	2 rok	61	1,4760	2 150 000	4 053	153	524	215
1-1703	8	2 rok	46	1,2321	1 650 000	3 383	115	395	215
1-1704	8	3-4 rok	94	2,0128	3 250 000	5 526	235	807	215
1-1801	9	3-4 rok	93	1,9965	3 350 000	5 482	233	798	215
1-1802	9	2 rok	46	1,2321	1 700 000	3 383	115	395	215
1-1803	9	2 rok	61	1,4760	2 200 000	4 053	153	524	215
1-1804	9	3 rok	78	1,7525	2 900 000	4 812	195	670	215
1-1901	10	3 rok	78	1,7525	3 050 000	4 812	195	670	215
1-1902	10	2 rok	61	1,4760	2 300 000	4 053	153	524	215
1-1903	10	2 rok	46	1,2321	1 800 000	3 383	115	395	215
1-1904	10	3-4 rok	94	2,0128	3 500 000	5 526	235	807	215
1-2001	11	3-4 rok	93	1,9965	3 550 000	5 482	233	798	215
1-2002	11	2 rok	46	1,2321	1 850 000	3 383	115	395	215
1-2003	11	2 rok	61	1,4760	2 350 000	4 053	153	524	215
1-2004	11	3 rok	79	1,7688	3 150 000	4 857	198	678	215
1-2101	12	3-4 rok	93	1,9965	3 800 000	5 482	233	798	215
1-2102	12	3 rok	93	1,9965	3 700 000	5 482	233	798	215
1-2103	12	3-4 rok	94	2,0128	3 750 000	5 526	235	807	215
1-2201	13	3-4 rok	93	1,9965	4 300 000	5 482	233	798	215
1-2202	13	3 rok	93	1,9965	4 150 000	5 482	233	798	215
1-2203	13	3-4 rok	94	2,0128	4 400 000	5 526	235	807	215





Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån <sup>10</sup>	Årsavgift varmvatten kr/mån <sup>11</sup>	Årsavgift hushållsel kr/mån <sup>12</sup>	Årsavgift media kr/mån <sup>13</sup>
1-2301	14	3-4 rok	93	1,9965	4 400 000	5 482	233	798	215
1-2302	14	3 rok	93	1,9965	4 250 000	5 482	233	798	215
1-2303	14	3 -4 rok	94	2,0128	4 500 000	5 526	235	807	215
1-2401	15	4-6 rok	142	2,7935	6 900 000	7 670	355	1 219	215
1-2402	15	4-6 rok	142,5	2,8016	7 000 000	7 692	356	1 223	215
1-2501	16	4-6 rok	136	2,6959	6 800 000	7 402	340	1 167	215
1-2502	16	4-6 rok	142,5	2,8016	7 250 000	7 692	356	1 223	215
Totalt			4 452,5	100,00	163 610 000	274 575	11 144	38 224	12 255

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften kostnader för hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Denna tjänst tecknas genom individuellt avtal med leverantör.

Den beräknade årsavgiften för hushållsel baseras på ett antagande på lång sikt om ett rörligt elpris exklusive skatter, moms och avgifter om 140 öre/kWh, vilket motsvarar det genomsnittliga rörliga elpriset i SE4 under maj månad. Under det senaste året har elpriserna varit ovanligt höga och volatila och det finns en stor osäkerhet när det gäller elpriset framöver. På längre sikt visar terminspriserna dock på lägre elpriser än det aktuella priset.

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras månadsvis, initialt med 30 kr/kvm och år inklusive moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

<sup>11</sup> Preliminär årsavgift för hushållsel inkl. moms. Förbrukningen har preliminärt beräknats till 37,6 kWh/kvadratmeter och kostnaden har beräknats baserat på ett antaget elpris, inklusive moms, skatter och avgifter om 2,75 kr/kWh, vilket motsvarar ett rörligt elpris utan skatter, moms och avgifter om 140 öre/kWh. Den faktiska avgiften fastställs efter individuell mätning.

<sup>12</sup> I bredband ingår basutbud tv, internet 100/100 och IP-telefoni.



## 12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes 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 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. Kostnader för media fördelas 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. Föreningen har ett gemensamt abonnemang för hushållsel. Kostnaden kommer att debiteras varje lägenhet efter faktisk förbrukning.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas 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

---

Johanna Larsen

---

Ulf Larsson

---

John Olof Sundström

## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Polaris 1, org.nr. 769637-9564, Malmö kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan 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 mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga 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 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 bedömning 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 juni 2022

.....  
Jan-Olof Sjöholm

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

## **Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Polaris 1**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2022-04-29  
Föreningens stadgar, registrerade 2021-11-10  
Fastighetsfakta för Helsingborg Luna 5, 2022-04-29  
Aktieöverlåtelseavtal, 2020-12-29  
Köpebrev, 2020-12-23  
Transportöverlåtelse, 2020-12-28  
Entreprenadkontrakt, 2020-09-24  
Uppdragsavtal, 2022-12-29  
Bygglov, 2019-08-22  
Finansieringsoffert, 2022-04-26 och mail 2022-06-10  
Situationsplan  
Ritningar  
BOA-revidering, 2021-10-25  
Beräkning taxeringsvärde  
Offert försäkring, mail 2022-05-09  
Värderingsintyg, 2021-04-22  
Avtal osålda lägenheter, 2020-12-29



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Polaris 1, 769637-9564.

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.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

.....  
Urban Blücher

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



## Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Polaris 1, 769637-9564

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

- Registreringsbevis, 2022-04-29
- Stadgar, registrerade 2021-11-10
- Fastighetsfakta för Helsingborg Luna 5, 2022-04-29
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Brf Polaris 1 / Fastighets AB Ringstorp D, 2020-12-29
- Köpebrev, 2020-12-23
- Transportöverlåtelse, 2020-12-28
- Totalentreprenadavtal mellan Brf Polaris1 / Slättsund AB, 2020-09-24
- Uppdragsavtal mellan Brf Polaris 1 / Slättsund AB, 2022-12-29
- Bygglov, 2019-08-22
- Finansieringsoffert SBAB, 2022-04-26 och mail 2022-06-10
- Avtal osålda lägenheter, 2020-12-29
- Ritningar och situationsplan
- BOA-revidering, 2021-10-25
- Taxeringsberäkning
- Offert försäkring, Länsförsäkringar Skåne mail 2022-05-09
- Värdeintyg, mäklare Christopher Westergren, 2021-04-22



# Verifikat

Transaktion 09222115557471419103

## Dokument

### Ekonomisk Plan Brf Polaris 1, slutlig-Kombinerad

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2022-06-14 17:06:39 CEST (+0200) av olov

Lindberg (oL)

Färdigställt 2022-06-15 10:38:55 CEST (+0200)

## Initierare

### olov Lindberg (oL)

Forum Fastighetsekonomi

olov.lindberg@fforum.se

## Signerande parter

### Johanna Larsen (JL)

Brf styrelse

johanna.larsen@rosenlarsen.se

Signerade 2022-06-14 22:54:26 CEST (+0200)

### Ulf Larsson (UL)

Brf styrelse

ulf.larsson@qb3.se

Signerade 2022-06-14 20:19:45 CEST (+0200)

### John Olof Sundström (JOS)

Brf styrelse

j-o.sundstrom@sundprojekt.se

Signerade 2022-06-14 21:06:07 CEST (+0200)

### Jan-Olof Sjöholm (JS)

Intygsgivare

janolofsjoholm1@gmail.com

Signerade 2022-06-15 10:05:34 CEST (+0200)

### Urban Blücher (UB)

Intygsgivare

urbanblycher@gmail.com

Signerade 2022-06-15 10:38:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

