

**Ekonomisk plan för
Brf Iris 1 i Ängelholm
i Ängelholm kommun
Org nr: 769636-6140**

Innehållsförteckning		Sid
A	Allmänna förutsättningar	2
B	Beskrivning av fastigheten	2-3
C	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D	Finansieringsplan	4
E	Beräknade intäkter och kostnader för år 1	5
F	Redovisning av lägenheter	6
G	Nyckeltal	7
H	Ekonomisk prognos	7
I	Känslighetsanalys	8
	Särkilda förhållanden	9
	Enligt BRL föreskrivet intyg	Bilaga

A. Allmänna förutsättningar

Brf Iris 1 i Ängelholm som registrerades hos Bolagsverket den 17 aug 2018 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 48 bostadslägenheter på fastigheten Ängelholm Nejonögat 1 i Ängelholm. Bygglov erhöles 2019-03-22.

Tillträdet sker etappvis och är planerat till kvartal 3 och 4, 2020. Beräknad upplåtelse är april 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är baserad på kostnad på fastighetens förvärv, på avtalad köpeskilling (köpeavtal tecknat med Peab Markutveckling 2019-05-14) och på avtalat totalentreprenadkontrakt som är tecknat med Peab Bostad 2019-05-14.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i mars 2020.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB. Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Insatsgaranti tecknas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen har erhållit offerter av kort och långfristig finansiering av projektet hos Handelsbanken.

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Ängelholm Nejonögat 1
Fastighetsarea:	12112 kvm
Kommun:	Ängelholm
Husets utformning:	6 huskroppar, flerbostadshus i 2-plan
Antal bostadslägenheter:	48 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	3 480
Utvändig markparkering:	48 st
Utvändig gästparkering:	12 st
Servitut:	Servitut gällande fjärrvärmeledningar.

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betong, platta på mark
Stomme:	Betongstomme plan 1, Träregelstomme plan 2
Tak:	Betongpannor
Fasadbehandling:	Tegel, träpanel förråd och miljöhus
Yttervägg:	Betong, cellplats
Bjälklag:	Betong
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster
Dörrar till miljöhus:	Lackerade ståldörrar
Entrédörrar lägenheter:	Målade träddörrar
Balkonger:	Betong, stålpelare
Trappor loftgångar:	Stål

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Klinker	Målat	Målat	Städsåp
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderob, fönsterbänk
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl, frys, spishäll, micro
Bad/tvätt/WC	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin, torktumlare, tvättställ

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterliggare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	22 200 000 kr
Totalentreprenadkostnad	98 212 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	120 462 000 kr

D. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Totalt
Drag	(kr)			år 1 (kr)	år 1 (kr)	år 1 (kr)
Lån 1	14 964 000	Rörligt	2,77%	82 302	414 503	496 805
Lån 2	14 964 000	3 år	2,77%	82 302	414 503	496 805
Lån 3	14 964 000	5 år	2,77%	82 302	414 503	496 805
Summa lån	44 892 000					
Insatser	75 570 000					
Summa	120 462 000			246 906	1 243 508	1 490 414

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Ängelholm Nejonöгат 1 omfattande 44892000 kr inom 44892000 kr.

Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,55 % år 1.

E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

Intäkter			Tkr
Årsavgifter ¹	3 480 m ²	718 kr/m ²	2 499
Årsavgift Triple play	48 lgh	2 085 kr/år	100
Årsavgift hushållsel	48 lgh	3 145 kr/år	151
Intäkt utvändig markparkering ²	48 st	2 400 kr/st	109
Totalt intäkter			2 860
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			1 244
Avskrivning ³			818
Summa kapitalkostnad			2 062
Driftskostnader och löpande underhåll ⁴			
Fastighetsskötsel och tekniskförvaltning inkl snöröjning jouravtal nov-mars			216
Löpande underhåll			30
Triple play			100
El (hushållsel)			151
El (ej hushållsel)			177
Värme			200
Vatten			122
Mätdata			6
Renhållning			110
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg			23
Ekonomisk förvaltning			69
Revisionsarvode			14
Styrelsearvode, administration mm			47
Summa driftskostnader och löpande underhåll			1 265
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁵			104
Övrigt			
Fastighetsavgift ⁶			0
Övrigt			0
			0
Totala kostnader			3 431
Resultat			-572

¹ Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

² Räknat med en vakans på 5 %.

³ Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.

⁴ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

⁵ Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens stadgar.

⁶ Enligt skattereglerna i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.

F. Redovisning av lägenheter

Lgh-nr	Lgh-typ	Lgh-typ	Boarea (m ²) ¹	B UP ³	Andelstal	Insats	Års-avgift ²	Års-förbrukning EL	Års-avgift Triple Play	Månads-avgift exkl. hushållsel och Tripel Play
A1001	4	rok	83	UP	2,3851%	1 935 000	59 610	3 601	2 085	4 968
A1002	2	rok	55	UP	1,5805%	1 285 000	39 500	2 386	2 085	3 292
A1003	3	rok	69	UP	1,9828%	1 585 000	49 555	2 994	2 085	4 130
A1004	4	rok	83	UP	2,3851%	1 985 000	59 610	3 601	2 085	4 968
A1101	4	rok	83	B	2,3851%	1 635 000	59 610	3 601	2 085	4 968
A1102	2	rok	55	B	1,5805%	1 135 000	39 500	2 386	2 085	3 292
A1103	3	rok	69	B	1,9828%	1 385 000	49 555	2 994	2 085	4 130
A1104	4	rok	83	B	2,3851%	1 685 000	59 610	3 601	2 085	4 968
B1001	4	rok	83	UP	2,3851%	1 935 000	59 610	3 601	2 085	4 968
B1002	2	rok	55	UP	1,5805%	1 285 000	39 500	2 386	2 085	3 292
B1003	3	rok	69	UP	1,9828%	1 585 000	49 555	2 994	2 085	4 130
B1004	4	rok	83	UP	2,3851%	1 935 000	59 610	3 601	2 085	4 968
B1101	4	rok	83	B	2,3851%	1 635 000	59 610	3 601	2 085	4 968
B1102	2	rok	55	B	1,5805%	1 135 000	39 500	2 386	2 085	3 292
B1103	3	rok	69	B	1,9828%	1 385 000	49 555	2 994	2 085	4 130
B1104	4	rok	83	B	2,3851%	1 635 000	59 610	3 601	2 085	4 968
C1001	4	rok	83	UP	2,3851%	1 935 000	59 610	3 601	2 085	4 968
C1002	2	rok	55	UP	1,5805%	1 285 000	39 500	2 386	2 085	3 292
C1003	3	rok	69	UP	1,9828%	1 585 000	49 555	2 994	2 085	4 130
C1004	4	rok	83	UP	2,3851%	1 935 000	59 610	3 601	2 085	4 968
C1101	4	rok	83	B	2,3851%	1 635 000	59 610	3 601	2 085	4 968
C1102	2	rok	55	B	1,5805%	1 135 000	39 500	2 386	2 085	3 292
C1103	3	rok	69	B	1,9828%	1 385 000	49 555	2 994	2 085	4 130
C1104	4	rok	83	B	2,3851%	1 635 000	59 610	3 601	2 085	4 968
D1001	4	rok	83	UP	2,3851%	1 935 000	59 610	3 601	2 085	4 968
D1002	2	rok	55	UP	1,5805%	1 285 000	39 500	2 386	2 085	3 292
D1003	3	rok	69	UP	1,9828%	1 585 000	49 555	2 994	2 085	4 130
D1004	4	rok	83	UP	2,3851%	1 935 000	59 610	3 601	2 085	4 968
D1101	4	rok	83	B	2,3851%	1 635 000	59 610	3 601	2 085	4 968
D1102	2	rok	55	B	1,5805%	1 135 000	39 500	2 386	2 085	3 292
D1103	3	rok	69	B	1,9828%	1 385 000	49 555	2 994	2 085	4 130
D1104	4	rok	83	B	2,3851%	1 635 000	59 610	3 601	2 085	4 968
E1001	4	rok	83	UP	2,3851%	1 935 000	59 610	3 601	2 085	4 968
E1002	2	rok	55	UP	1,5805%	1 285 000	39 500	2 386	2 085	3 292
E1003	3	rok	69	UP	1,9828%	1 585 000	49 555	2 994	2 085	4 130
E1004	4	rok	83	UP	2,3851%	1 935 000	59 610	3 601	2 085	4 968
E1101	4	rok	83	B	2,3851%	1 635 000	59 610	3 601	2 085	4 968
E1102	2	rok	55	B	1,5805%	1 135 000	39 500	2 386	2 085	3 292
E1103	3	rok	69	B	1,9828%	1 385 000	49 555	2 994	2 085	4 130
E1104	4	rok	83	B	2,3851%	1 635 000	59 610	3 601	2 085	4 968
F1001	4	rok	83	UP	2,3851%	2 025 000	59 610	3 601	2 085	4 968
F1002	2	rok	55	UP	1,5805%	1 335 000	39 500	2 386	2 085	3 292
F1003	3	rok	69	UP	1,9828%	1 635 000	49 555	2 994	2 085	4 130
F1004	4	rok	83	UP	2,3851%	1 985 000	59 610	3 601	2 085	4 968
F1101	4	rok	83	B	2,3851%	1 685 000	59 610	3 601	2 085	4 968
F1102	2	rok	55	B	1,5805%	1 135 000	39 500	2 386	2 085	3 292
F1103	3	rok	69	B	1,9828%	1 385 000	49 555	2 994	2 085	4 130
F1104	4	rok	83	B	2,3851%	1 635 000	59 610	3 601	2 085	4 968
Summa			3 480		100,0000%	75 570 000	2 499 300	151 000	100 080	208 275

Rok= Rum och kök B = Balkong UP=Uteplats

¹ Angiven area är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad nedåt till närmaste heltal.

² Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar. Andelstalen är beräknade efter yta. I kolumnen årsavgifter är driftskostnader för Triple Play (IP-telefoni, bredband och digital-TV) och hushållsel exkluderade.

Kostnad för hushållsel är beroende av levandsvanor och förbrukningen men uppskattas till 200-300 kr/mån per lägenhet.

Retroaktiv debitering av fasktisk förbrukning kommer att ske.

³ Separata nyttjanderättsavtal kommer tecknas gällande uteplatserna.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	34 616
Beläning per kvm år 1	12 900
Insats per kvm	21 716
Driftskostnader per kvm år i inkl Triple play och hushållsel	364
Årsavgift per kvm år 1 exkl Triple play och hushållsel	718
Räntnivå år 1-5, genomsnitt	2,77%
Underhållsfond och amortering per kvm	101
Underhållsfond och avskrivning per kvm	265

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (tkr)

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
INTÄKTER												
Årsavgifter ¹	2 750	2 805	2 861	2 919	2 977	3 135	3 198	3 262	3 327	3 393	3 526	3 893
Hysesintäkter	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109
SUMMA INTÄKTER	2 860	2 915	2 971	3 028	3 087	3 244	3 307	3 371	3 436	3 503	3 635	4 002
KOSTNADER												
Kapitalkostnader												
Räntor ⁵	1 244	1 237	1 230	1 222	1 214	1 424	1 414	1 403	1 392	1 381	1 578	1 498
Avskrivningar	818	818	818	818	818	818	818	818	818	818	818	818
Driftskostnader inkl löpande kostnader²	1 265	1 290	1 316	1 342	1 369	1 397	1 425	1 453	1 482	1 512	1 542	1 703
Fonderingar												
Avsättning till yttre underhåll ²	104	106	109	111	113	115	118	120	122	125	127	141
Övriga kostnader												
Kommunal fastighetsavgift ³	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	89
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KOSTNADER	3 431	3 452	3 473	3 494	3 515	3 754	3 774	3 795	3 815	3 836	4 065	4 249
ÅRETS RESULTAT	-572	-537	-502	-466	-428	-510	-467	-424	-379	-333	-430	-247
ACK RESULTAT	-572	-1 109	-1 610	-2 076	-2 504	-3 014	-3 481	-3 905	-4 284	-4 616	-5 047	-5 293
AMORTERING	247	258	270	282	295	309	323	337	353	369	386	482
ACK KASSALIKVIDITET⁴	154	284	439	621	829	944	1 090	1 268	1 477	1 719	1 848	2 971
YTTRE FONDEN	104	211	320	430	543	659	776	896	1 018	1 143	1 270	1 946

¹ Avgifterna är uppräknade med 2 % per år. År 6 och år 11 är avgifterna uppräknade med mer på grund av högre budgeterade räntekostnader.² Inflationen är beräknad till 2% per år.³ Enligt skattereglererna i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunal fastighetsavgift de första 15 åren.⁴ I kassalikviditeten ingår även startkassa på 30000 kr.⁵ Räntekostnaderna är uppräknade med 0,5 % från år 6 och år 11.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgifter per m ²	790	806	822	839	855	901	1 013
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå + 1%	919	934	949	965	981	1 025	1 132
Antagen räntenivå + 2%	1 047	1 061	1 076	1 091	1 106	1 149	1 251
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	794	814	835	856	877	928	1 069
Antagen inflationsnivå + 2%	798	822	847	873	900	956	1 130

Brf Iris 1 i Ängelholm

Ängelholm 2020-03-04

Ort Datum



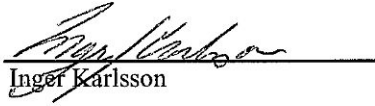
Anna Winther-Hansen



Bengt Fernebrant



Bertil Höp



Inger Karlsson

Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare bekostar själv förbrukad hushållsel. Udermätare placeras i respektive lgh och debiteras ut av föreningen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av skötselområdet/ uteplatsen som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och andrahandsutyrningsavgift kan, i enlighet medföreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 7 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 8 Föreningens årliga utbetalningar och avsättningar fördelas efter bostadsrätternas andelstal, som bl a är baserade på lägenheternas funktion och area. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna.
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 10 Upplåtelse får endast ske till fysisk person med undantag av de lägenheter som förvärvas av entreprenören enligt entreprenadkontrakt.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Iris 1 i Ängelholm, Ängelholm kommun, med org.nr 769636-6140, 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 48 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.

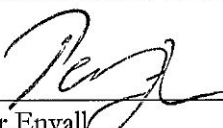
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

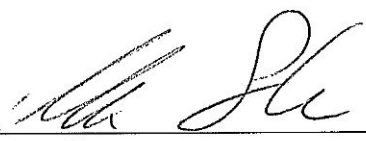
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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 2020-03-04


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. 2020-03-04

Stadgar för Brf Iris 1 i Ängelholm dat. 2018-08-17

Registreringsbevis för Brf Iris 1 i Ängelholm

Bygglov dat. 2019-03-22

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 48 lägenheter för bostadsändamål med förråd, utvändigt markanläggning m m på fastigheten Nejonögat 1, Ängelholm kommun, tecknat mellan Peab Bostad AB och Brf Iris 1 i Ängelholm, dat. 2019-05-14

Tillägg till totalentreprenadkontrakt dat. 2020-02-14

Köpekontrakt avseende köp av fastigheten Nejonögat 1, Ängelholm kommun, tecknat mellan Peab Markutveckling AB och Brf Iris 1 i Ängelholm, dat. 2019-05-14

Offert avseende finansieringen av Brf Iris 1 i Ängelholm dat. 2018-12-05

Uppdaterade räntor dat. 2020-03-02

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'J' and 'BS'.