

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Ängelholm Munka Övre, Ängelholms kommun. Org.nr: 769639-3219

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Föreningens utgifter och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos och kassaflödesprognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ängelholm Munka Övre, Ängelholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 26 november 2020, föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört 3 byggnader med 15 bostadslägenheter på fastigheten Jordfräsen 2 i Ängelholms kommun. Fastighetens areal är 3817 kvm.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Munka Övre AB från Pantheon Holding AB samt från Pergus Holding AB den 2021-11-05. Bolaget enda tillgång var fastigheten Ängelholm Jordfräsen 2. I samband med förvärvet av aktierna har fastigheten överlåtits så att den blir direktägd av bostadsrättsföreningen, lagfart har sökts 2021-11-05. Köpeskillingen motsvarar fastighetens skattemässiga värde 1 867 000:-

Vidare har föreningen tecknat ett totalentreprenadskontrakt med Kraft Poolen syd AB om uppförandet av 15st lägenheter med förråd. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende den beräknade kostnaden för föreningens förvärv av fastigheten och entreprenaden är inte slutlig. Godkänd slutbesiktning av entreprenaden föreligger inte vid upprättandet av denna ekonomiska plan. Beräknad tidpunkt för upplåtelse och inflyttning är december månad 2021, efter det att slutgiltig kostnad blivit känd på kommande årsstämma alt extra stämma.

Samtliga lägenheter är tecknade med bindande förhandsavtal. Föreningen är en s.k. "äkta förening".

Uppgifterna i den ekonomiska planen om föreningens beräknade årliga kapital- och driftskostnader m.m. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grunde av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till cirka: 20 100 000:-. Kostnaden för totalentreprenaden uppgår till 17 500 000:-.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ängelholm Jordfräsen 2

Adress: Hovdalagatan 6A -6E, Vanåsgatan 2A - 2E, Vanåsgatan 4A – 4E

Munka Ljungby 266 34

Fastighetens areal: 3817kvm

Bostadsarea (BOA): 1083kvm uppmätt på ritning

Antal bostadslägenheter: 15st

Antal lokaler: 0st

Byggnadsår: 2020- 2021

Husets utformning: Tre identiska huskroppar med 5st lägenheter i var.

Planförhållanden: Detaljplan

Detaljplan: DP1120 akt nr: 1292-P2020/5

Servitut och gemensamhetsanläggningar: Jordfräsen Ga:1 avser väg och miljöhus samt Jordfräsen

Ga:2 avser va ledningar.

Lägenheternas ytor har beräknas på ritning.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten ansluts till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
El:	Fastighetsmätare i teknikrum.
Ventilation:	Separata FTX aggregat i varje bostad
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Murad lättbetong 365mm Ytong, lägenhets avskiljande vägg dubbel regel.
Takkonstruktion	Prefabricerade takstolar, råspont och ytpapp
Fönster	3-glas isolerfönster.
Ytterdörr	Trä, målad med glasöppning

Golv

Förråd, betong
Badrum klinkers
Sovrum, kök & vardagsrum med ek-parkett
Vita golvlister

Väggar

Badrum samt tvättstuga kakel
Övriga rum, målat vit/struktur

Fönsterbänkar

Vita mdf

Garderob/klädförvaring

77kvm: Garderobsvägg i stora sovrummet.
65kvm: Klädkammare i stora sovrummet.

Innertak

Takplattor från Byggelit

Köksnickerier, garderober och vitvaror

Köksinredning, med vita luckor
Bänkskiva i laminat med infälld vask samt rostfri köksblandare
Vitvaror från Electrolux, diskmaskin, kyl/frys, håll samt inbyggnadsugn

Bad/Tvätt

Helkallade
Duschhörna i glas

Toalett tvättstall med kommod

Samtliga badrum kommer ha både tvättmaskin och torktumlare från Electrolux.

Belysning

Bad/tvätt, takuttag

Kök, arbetsbelysning från FTX aggregat

Förråd, lysrörsarmatur

Utvändig fasadbelysning vid huvudentré och uteplats

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad (totalentreprenad, fastighetsköp, aktiebolag.)	35 028 144
Lagfart	28 500
Pantbrev	252 756
Beräknad anskaffningskostnad	35 309 400
Likvidreserv	100 000
Att finansiera	35 409 400

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenaden försäkrad genom Kraft Poolen syd ABs entreprenadförsäkring.

Beräknat	Bostäder	Lokaler	Totalt
taxteringsvärde*			
varav byggnadsvärde	14 400 000		14 400 000
varav markvärde	2 000 000		2 000 000
Totalt			16 400 000

*Taget från skatteverkets uträkning

D. Finansieringsplan

Kapital kostnad och amortering, fastigheten Ängelholm Jordfräsen 2 kommer utgöra säkerhet för lånen.

Banklån	Banklån 1	Banklån 2	Banklån 3	Summa/total
Belopp kr	4 259 800	4 259 800	4 259 800	12 779 400kr
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev
Bindningstid	3år	1år	Rörlig	Mix
Räntesats	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Amortering (1%)	42 598	42 598	42 598	127 794
Räntekostnad år1	127 794	127 794	127 794	383 382
Totalbelopp år 1	170 392	170 392	170 392	511 176

		Fördelning
Insatser	22 630 000	64%
Föreningens lån	12 779 400	36%
Summa finansiering	35 409 400	100%

E. Föreningens utgifter och intäkter

SEB har lämnat finansieringsoffert den 2020-12-10. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Föreningens räntekostnader har beräknats utifrån ett antagande om genomsnittlig ränta på 3,0 %. Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % per år av det ursprungliga lånebeloppet. Om föreningens räntekostnader för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntekostnaden om 3,0 % kan föreningen amortera upp till 2% per år av lånen. Detta förutsätter att föreningens övriga kostnader tillåter det.

Beräkningarna är gjorda för år 1

År 1

Kapitalutgifter	Kr/kvm	
Ränta	383 382	354
Amorteringar	127 794	118

Drift och underhållsutgifter*	Kr/kvm	
Elförbrukning ex hushållsel	16 000	15
Vatten och avlopp	29 000	27
Uppvärmning	87 000	80
Sophämtning, betalas via GA1	20 000	18
Fastighetsförsäkring	20 000	18
Fastighetsskötsel mm	34 000	33
Städning	10 000	9
Ekonomisk förvaltning	40 000	37
Arvode (styrelse, revision)	17 000	16
Löpande reparationer/övrigt	25 000	23
Summa drift	297 825	275

*Drift och underhållskostnader kan bli högre eller lägre än angivet, driftkostnaderna är beräknade efter normal förbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

Skatter och avgifter		
Fastighetsavgift*	0	0

*Ingen fastighetsavgift utgår den första 15 åren

Underhållsfondering för framtida fasighetsunderhåll		
Underhållsfond	54 150	50

Summa utgifter inkl fondering	863 151	797
--------------------------------------	----------------	------------

Årsavgifter och andra inkomster exkl moms		
Årsavgifter	863 151	797
Summa inkomster	863 151	797

Resultat efter fondering år 1	0
--------------------------------------	----------

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, 1%. Bostadsrättsföreningen beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet. Använd redovisningsprincip är K3. Föreningen gör planerliga avskrivning med ca 180 000:- vilket utgör 1% av byggnadens värde.

Driftskostnader Följande typ av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren: Stadsnäts abonnemang ca:300kr/mån och hushållsel efter förbrukning 300-400kr/mån samt hemförsäkring med tilläggförsäkring för bostadsrätt ca 300kr/mån.

F. Nyckeltal (SEK)

Nyckeltal	BOA
Anskaffningskostnad per kvm	32 603
Belåning per kvm	11 800
Genomsnittsinsetts per kvm	20 896
Driftkostnader per kvm	275
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	797
Avsättning till Underhållsfond + avskrivningar kr/kvm boa	223
Kassaflöde från löpande drift	168

G. Lägenhetsredovisning

	Typ	kvm	Rok	Månadsavgift	Årsavgift	Andelstal	Insats
1-A	Radhus	77	4rok	5 114,08 kr	61 369,00 kr	0,07110	1 595 000,00 kr
2-B	Radhus	65	3rok	4 317,08 kr	51 805,00 kr	0,06002	1 435 000,00 kr
3-C	Radhus	77	3rok	5 114,08 kr	61 369,00 kr	0,07110	1 550 000,00 kr
4-D	Radhus	65	3rok	4 317,08 kr	51 805,00 kr	0,06002	1 435 000,00 kr
5-E	Radhus	77	4rok	5 114,08 kr	61 369,00 kr	0,07110	1 595 000,00 kr
6-F	Radhus	77	4rok	5 114,08 kr	61 369,00 kr	0,07110	1 595 000,00 kr
7-G	Radhus	65	3rok	4 317,08 kr	51 805,00 kr	0,06002	1 435 000,00 kr
8-H	Radhus	77	3rok	5 114,08 kr	61 369,00 kr	0,07110	1 555 000,00 kr
9-I	Radhus	65	3rok	4 317,08 kr	51 805,00 kr	0,06002	1 435 000,00 kr
10-J	Radhus	77	4rok	5 114,08 kr	61 369,00 kr	0,07110	1 595 000,00 kr
11-K	Radhus	77	4rok	5 114,08 kr	61 369,00 kr	0,07110	1 550 000,00 kr
12-L	Radhus	65	3rok	4 317,08 kr	51 805,00 kr	0,06002	1 390 000,00 kr
13-M	Radhus	77	3rok	5 114,08 kr	61 369,00 kr	0,07110	1 525 000,00 kr
14-N	Radhus	65	3rok	4 317,08 kr	51 805,00 kr	0,06002	1 390 000,00 kr
15-O	Radhus	77	4rok	5 114,08 kr	61 369,00 kr	0,07110	1 550 000,00 kr
	Total kvm	1083		104 195,00 kr	863 151,00 kr	1	22 630 000,00 kr

Årsavgifternas fördelning Årsavgifterna fördelas efter andelstal enligt stadgarna.

H. Ekonomisk prognos och kassaflöde antaganden Räntenivå, snitt 3% Höjning årsavgifter per år
2,00% Driftkostnadsökning 2%

Prognoser år 1-16	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Resultatprognos																
Årsavgifter	863151	880414	898022	915983	934302	952988	972048	991489	1011319	1031545	1052176	1073220	1094684	1116578	1138909	1161688
Hyresintäkter/bostad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresintäkter/lokal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	863151	880414	898022	915983	934302	952988	972048	991489	1011319	1031545	1052176	1073220	1094684	1116578	1138909	1161688
Driftkostnader	297825	304000	310000	316000	322000	328000	335000	342000	349000	356000	363000	370000	377000	385000	393000	401000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29152
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga externa kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000
Räntenetto	383382	380000	376000	372000	368000	364000	360000	357000	353000	349000	345000	341000	337000	333000	330000	326000
Summa kostnader	868207	871000	873000	875000	877000	879000	882000	886000	889000	892000	895000	898000	901000	905000	910000	943152
Årets resultat	-5056	9414	25022	40983	57302	73988	90048	105489	122319	139545	157176	175220	193684	211578	228909	218536
Avsättning underhållsfond	54150	54150	54150	54150	54150	54150	54150	54150	54150	54150	54150	54150	54150	54150	54150	54150
Årets resultat efter avsättning UH-fond	-59206	-44736	-29128	-13167	3152	19838	35898	51339	68169	85395	103026	121070	139534	157428	174759	164386
Fritt eget kapital ackumulerat	-59206	-103942	-133070	-146237	-143085	-123246	-87348	-36009	32160	117556	220582	341652	481186	638614	813373	977759
Kassaflödesprognos																
Summa intäkter	863151	880414	898022	915983	934302	952988	972048	991489	1011319	1031545	1052176	1073220	1094684	1116578	1138909	1161688
Summa kostnader	-868207	-871000	-873000	-875000	-877000	-879000	-882000	-886000	-889000	-892000	-895000	-898000	-901000	-905000	-910000	-943152
Återföring avskrivningar	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000	187000
kassaflöde från löpande drift	181944	196414	212022	227983	244302	260988	277048	292489	309319	326545	344176	362220	380684	398578	415909	405536
Amorteringar	-128000	-128000	-128000	-128000	-128000	-128000	-128000	-128000	-128000	-128000	-128000	-128000	-128000	-128000	-128000	-128000
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Överskottslikvid vid ombländning år 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	53944	68414	84022	99983	116302	132988	149048	164489	181319	198545	216176	234220	252684	270578	287909	277536
Akkumulerat kassaflödeexklusive förändringar rörelsekapital	53944	122358	206380	306363	422665	556554	704702	869191	1050510	1249056	1465232	1699452	1952136	2222714	2510623	2788159
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	241150	241150	241150	241150	241150	241150	241150	241150	241150	241150	241150	241150	241150	241150	241150	241150

I. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m2 om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	797	803	808	814	819	825	857	892
Antagen räntenivå +1%	915	919	923	928	933	938	963	992
Antagen räntenivå +2%	1033	1037	1039	1043	1045	1049	1069	1092
Antagen räntenivå -1%	679	686	692	700	705	713	751	791
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	797	808	819	831	844	857	929	1017
Antagen inflationsnivå + 1%	797	805	814	823	832	841	892	950
Antagen inflationsnivå - 1%	797	800	803	808	811	814	826	841

J. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall betala insats och årsavgift. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar.

1. Föreningen står för nätavgift och abonnemang intern avräkning kommer att ske. Innehavaren skall stå för sin egen el kostnad.
2. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheterna i gott skick.
3. Kostnad för stadsnät/fiber anslutning betalas av lägenhetsinnehavaren.
4. Bostadsrättshavarna bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
5. Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bedömt byggnadsvärde enligt en rak avskrivningsplan. De beräknade årsavgifterna kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att göra ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängelholm Munka Övre, Ängelholms kommun. Org.nr:

769639-3219

Helsingborg 2021-11-22

Per Holm

Marcus Holm

Richard Scholz

Intyg Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Ängelholm Munka Övre (769639-3219)

Vi som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ängelholm Munka Övre (769639-3219) digitalt daterad 2021-11-22 och lämnar följande intyg. Intyget avser föreningens beräknade anskaffningskostnad.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas totalt tolv lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningar enl. 1 kap 5§ BRL anses uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4§ BRL, 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 Bolagsverket.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

<i>Stadgar, 20-11-26</i>	<i>Transportköpshandling 21-11-08</i>
<i>Registreringsbevis, 21-03-15</i>	<i>Bygglov, 21-01-28</i>
<i>Startbesked, 21-06-03</i>	<i>Offert ek.förvaltning 21-11-16</i>
<i>Offert bank, 21-11-17</i>	<i>Transportköpshandling 21-11-08</i>
<i>Offert försäkring, 21-11-10</i>	<i>Aktieöverlåtelseavtal inkl. bilagor 21-10-27</i>
<i>Entreprenadkontrakt 20-09-07</i>	<i>Beräkning taxeringsvärde 20-11-30</i>
<i>Ritningar, 20-10-13</i>	<i>Fastighetsdatautdrag 21-11-16</i>
<i>Köpebrev 21-10-27</i>	

Jönköping 2021-11-22

Kristofer Björk

Anders Uby

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

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

MARCUS HOLM

4c01a7e9-15a5-45e5-b0ac-d035782e3559 - 2021-11-22 12:43:24 UTC +02:00
BankID - 15f875df-871b-43bc-a571-18976ac68a3c - SE

PER HOLM

6a1f8539-ff32-4543-912a-5d9d7f49efe7 - 2021-11-22 12:50:23 UTC +02:00
BankID - f0dd23d0-4740-4ed9-bcc8-85dbd8391065 - SE

RICHARD SCHOLZ

ca547bb2-ec1d-4519-b85d-23d1c7b98a01 - 2021-11-22 13:29:59 UTC +02:00
BankID - 3e1c7c6b-587f-4651-86dd-55d454466f7b - SE

Anders Olof Uby

075db147-8049-4d51-b547-efa468c78709 - 2021-11-22 14:00:01 UTC +02:00
BankID - 9e8d4841-e421-44ba-8393-ef8886806073 - SE

KRISTOFER BJÖRK

f3e2b1b2-b247-4a65-b388-c012d8e3ac2c - 2021-11-22 14:09:14 UTC +02:00
BankID - 8e647fd3-9187-4bed-ad6a-d5ec1c1c0f94 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende