

Ekonomisk plan

för
Brf Alléhusen
Org nr: 769639-9851

Innehållsförteckning

| | | |
|---|------|----|
| A. Allmänna förutsättningar | Sida | 2 |
| B. Beskrivning av fastigheten | Sida | 3 |
| C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv | Sida | 4 |
| D. Preliminär finansieringsplan | Sida | 4 |
| E. Beräknade intäkter och kostnader år 1 | Sida | 6 |
| F. Redovisning av lägenheter | Sida | 7 |
| G. Nyckeltal | Sida | 8 |
| H. Ekonomisk prognos | Sida | 9 |
| I. Känslighetsanalys | Sida | 10 |
| J. Beräkning av årsavgifter | Sida | 10 |
| K. Särskilda förhållanden | Sida | 11 |



A. Allmänna förutsättningar

Brf Alléhusen som registrerades hos Bolagsverket den 20 maj 2021 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 bostäder.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 48 bostadslägenheter och ett centrumhus innehållande bl.a. en hyreslokal på fastigheterna Våren 1 och Sommaren 1 i Höganäs.

I centrumhuset kommer det förutom lokalen finnas teknikutrymmen, miljörum och cykelförråd.

Föreningen kommer att ha 35 st parkeringsplatser för uthyrning till föreningens medlemmar.

6 st av dessa kommer att vara försedda med laddstolpar för elbilar.

Bygglov för Våren 1 och Sommaren 1 har beviljats 2021-05-20 och startbesked gavs 2022-04-14.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under mars 2023 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning beräknas ske i månadskiftet juni/juli 2023.

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 grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt daterat 2022-04-06) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat 2022-04-06).

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjordes i feb 2023.

Föreningen tillämpar regelverket K3 och komponentavskrivning kommer att göras.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden genom en fullgörandeförbindelse hos Nordr AS.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringsbolag är ej klart

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen har erhållit offerter som såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos SBAB.

Nordr Sverige AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter godkänd slutbesiktning. Därefter köper Nordr Sverige AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Nordr Sverige AB har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli certifierad med Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

B. Beskrivning av fastigheten

| | |
|--|-----------------------------------|
| Kommun: | Höganäs |
| Postadress: | 263 35 Höganäs |
| Adress: | Allégatan 55, 57 och Robotgatan 4 |
| Fastighetsarea: | 3 271 m ² |
| Bygglov erhöles: | den 20 maj 2021 |
| Antal trapphus: | 2 st |
| Antal våningar: | 5 våningar |
| Antal bostadslägenheter: | 48 st |
| Bostädernas totala boarea (BOA): | ca 3 467 m ² |
| Antal lokaler | 1 st |
| Lokalens/Lokalernas totala area (LOA): | 63 m ² |
| Lokalens/Lokalernas verksamhet: | Butik eller kontor |
| Antal utvändig markparkering: | 35 st |
| Antal gästparkering: | 0 st |
| Varav elbilplatser: | 6 st |

Till varje lägenhet finns det ett lägenhetsförråd beläget i lägenheten.

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

Fastigheterna innehas med äganderätt.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer inte att ingå i någon samfällighetsförening eller någon gemensamhetsanläggning.

Fastigheten belastas inte av något servitut.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Ledningar för dagvatten, fjärrvärme, el och fiber.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Gemensam vistelseyta samt cykelparkering anordnas på gården.

Parkering

Miljörum med restavfall, matavfall och återvinning kommer finnas i centrumhuset.

Två hissar, hisschakt, två entreér, trapphus, postboxar i entrén till varje trapphus.

Undercentral, teknikutrymmen, cykelrum, miljörum i centrumhuset.

Barnvagns-/rullstolsrum finns på bottenplan.

Beskrivning av föreningens hus

| | |
|-------------------------|--|
| Konstruktion: | Lägenhetsskiljande väggar i betong, bjälklag i betong utfackningsväggar i betong |
| Grundläggning: | Betongplata på mark |
| Stomme: | Betong |
| Tak: | Takpapp |
| Fasad | Tegel |
| Yttervägg: | Halvsandwichväggar |
| Lägenhetsskiljande vägg | Betong |
| Innerväggar: | Gips på regelstomme |
| Bjälklag: | Betongbjälklag |
| Fönster och ytterdörr: | Aluminiumklädda träfönster |
| Trapphus: | Betongtrappor, räcke av målat smide och överliggare i ek. Målade väggar och tak. |
| Portar/dörrar: | Ek och rostfritt, alternativt aluminium |
| Balkonger/terrasser: | Betong och pinnräcke i aluminium |

Installationer

Värmesystem:

Fjärrvärme. Fabrikslackerade vita vattenradiatorer. Temperaturstyrning
Kommunalt. Engreppsblandare vid diskbänk och handfat. Termostatblandare vid dusch. Tvättmaskin förses med fast anslutning till avlopp.

Vatten och avlopp:

El:

Elcentral med automatsäkringar. Kollektivt abonnemang, individuell mätning i lägenheterna. Ett fastighetsabonnemang/byggnad.

Ventilation:

FTX-ventilation, lägenhetsaggregat

Digital-TV/IP-telefoni/bredband:

Pingday, multimediauttag i lägenheten och trådlöst nätverk.

Hiss:

Maskinrumslösa hissar till alla bostadsplan

Allmänna och gemensamma utrymmen och mark

Miljörum:

Betonggolvs, omålade fibercementskivor i tak och på väggar

Teknikrum:

Betonggolvs, målade väggar och tak

Cykelförråd

Betonggolvs, fibercementskiva på väggar och i tak. Cykelställ i två våningar

Gård:

Planteringar, hårdgjorda ytor, cykelställ, grill mm

Lägenhetsbeskrivning

| Rum | Golv | Väggar | Tak | Övrigt |
|------------|---------|--------|-------|--|
| Entré/hall | Parkett | Målat | Målat | Klädhängare |
| Vardagsrum | Parkett | Målat | Målat | |
| Sovrum | Parkett | Målat | Målat | Garderob |
| Kök | Parkett | Målat | Målat | Diskmaskin, kyl, frys, induktionshäll och spiskåpa. |
| Bad/tvätt | Klinker | Kakel | Målat | Kommod, wc-stol, spegelskåp med belysning, duschvägg i glas. Tvättmaskin, torktumlare. |
| WC | Klinker | Målat | Målat | Kommod, wc-stol och spegel med belysning. |
| Klk/förråd | Parkett | Målat | Målat | Belysning i tak |

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

| Lokal | Golv | Väggar | Tak | Övrigt |
|-----------------|-------------|--------|-----------------------|---|
| Rum | | | | |
| Lokal | Betonggolvs | Målat | Nedpendlat akustiktak | Infällda armaturer i undertak |
| Personalutrymme | Klinker | Målat | Nedpendlat akustiktak | Pentry |
| RWC | Klinker | Kakel | Målat | Kommod, wc-stol och spegel med belysning. |

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Förvärv av fastighet | 28 219 000 kr |
| Totalentreprenad | 115 847 000 kr |
| Summa slutlig beräknad kostnad | 144 066 000 kr |

D. Preliminär finansieringsplan

| Finansiering | Lånebelopp | Bindningstid | Räntesats | Räntekostnad år 1 | Amortering år 1 (kr) |
|---------------------------|--------------------|--------------|-----------|-------------------|-------------------------|
| Lån 1 | 17 000 000 | Rörlig | 4,00% | 680 000 | 102 000 |
| Lån 2 | 17 000 000 | 3 år | 4,35% | 739 500 | 102 000 |
| Lån 3 | 17 000 000 | 5 år | 4,25% | 722 500 | 102 000 |
| Summa lån | 51 000 000 | | | 2 142 000 | 306 000 |
| Insatser | 62 388 000 | | | | |
| Upplåtelseavgifter | 30 093 000 | | | | |
| Återbetalning av moms** | 585 000 | | | | |
| Summa Finansiering | 144 066 000 | | | | |

** Föreningen beräknar att få 585 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minska kontraktssumma för totalentreprenaden.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,2 %. Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,6 % år 1.

SBAB har lämnat en ränteindikation 2023-01-30 med en snittränta om 4,19 % och en offererad amortering om 306 000 kr.

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Mellanskillnaden mellan beräknad räntekostnad och offererad ränta innebär en kostnadsminskning om 5 100 kr, vilket motsvarar 1 kr per m² lägenhetsyta BOA.

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 minskade kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Våren 1 och Sommaren 1 omfattande 51 000 000 kr inom 51 000 000 kr.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

| | | | |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| Årsavgift ¹ | 3 466 m ² | 967 kr/m ² | 3 350 081 |
| Årsavgift hushållsel inkl. moms. | | 79 kr/m ² | 274 720 |
| Årsavgift varmvatten inkl. moms. | | 37 kr/m ² | 127 420 |
| Intäkt lokal | 63 m ² | 1200 kr/m ² | 75 600 |
| Intäkt fastighetsskatt lokaler | 1 st | 103 kr/m ² | 6 480 |
| Hysesintäkt utvändig markparkering | 29 st | 400 kr/plats/mån | 139 200 |
| Hysesintäkt elbilplatser | 6 St | 700 kr/plats/mån | 50 400 |
| Totala Intäkter | | | 4 023 901 |

Kostnader

| | | |
|--|--|------------------|
| Kapitalkostnader | | |
| Räntekostnader | | 2 142 000 |
| Avskrivning ² | | 1 419 219 |
| Summa kapitalkostnad | | 3 561 219 |
| Driftskostnader och löpande underhåll³ | | |
| Fastighetsskötsel och städning ⁴ | | 189 000 |
| Löpande underhåll | | 15 000 |
| EI (fastighetsel) | | 171 600 |
| EI (hushållsel) | | 314 700 |
| Serviceavtal ⁵ | | 198 810 |
| Värme | | 206 523 |
| Vatten | | 92 858 |
| Renhållning | | 61 800 |
| Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget | | 45 900 |
| Ekonomisk förvaltning | | 73 800 |
| Revisionsarvode | | 17 500 |
| Styrelsearvode, administration mm | | 43 250 |
| Summa driftskostnader och löpande underhåll | | 1 430 741 |
| Yttre fondavsättning | | |
| Avsättning till den yttre fonden ⁶ | | 138 680 |
| Övrigt | | |
| Fastighetsskatt lokaler ⁷ | | 6 480 |
| Summa Övrigt | | 6 480 |
| Totala kostnader | | 5 137 120 |

Resultat

-1 113 219

Noter

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 Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 68 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.

³ Driftskostnaderna inkl. moms är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

⁴ Det ingår 10 timmar snöröjning.

⁵ Serviceavtal med Kone för hissar ingår i entreprenaden under två år från färdiställandet.

⁶ Bostadsrättsföreningen sätter av 40 kr per kvm till den yttre fonden enligt ekonomisk plan. Avsättningen skall senare göras enligt föreningens underhållsplan.

⁷ Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 648 000 för lokaldelen.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

| Adress | Lägenhets- nummer (Lgh-register) | Boarea m ² ca | Lägenhets- beskrivning | Årsavgift (kr/mån) | Årsavgift* inkl. moms Hushållsel (kr/mån) | Varmvatten (kr/mån) | Total årsavgift (kr/mån) | Insats (kr) | Upplåtelse- avgift (kr) | Insats + upplåteseavgift (kr) | Lån per lägenhet (kr) | Andelstal % |
|--------------|--|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|---|------------------------|--------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Allégatan 57 | 1001 | 73 | 3 RKUF | 5 923 | 603 | 279 | 6 805 | 1 314 000 | 366 000 | 1 680 000 | 1 081 958 | 2,1215% |
| | 1002 | 54 | 2 RKUF | 4 758 | 446 | 207 | 5 411 | 972 000 | 453 000 | 1 425 000 | 869 266 | 1,7044% |
| | 1003 | 80 | 3 RKUF | 6 277 | 660 | 306 | 7 244 | 1 440 000 | 510 000 | 1 950 000 | 1 146 691 | 2,2484% |
| | 1004 | 77 | 3 RKUF | 6 125 | 627 | 291 | 7 043 | 1 368 000 | 427 000 | 1 795 000 | 1 118 948 | 2,1940% |
| | 1005 | 40 | 1 RKF | 3 746 | 330 | 153 | 4 229 | 720 000 | 655 000 | 1 375 000 | 684 316 | 1,3418% |
| | 1101 | 73 | 3 RKBF | 5 923 | 603 | 279 | 6 805 | 1 314 000 | 511 000 | 1 825 000 | 1 081 958 | 2,1215% |
| | 1102 | 65 | 2 RKBF | 5 315 | 536 | 249 | 6 101 | 1 170 000 | 430 000 | 1 600 000 | 970 988 | 1,9039% |
| | 1103 | 84 | 3 RKBF | 6 479 | 702 | 326 | 7 508 | 1 530 000 | 570 000 | 2 100 000 | 1 183 681 | 2,3209% |
| | 1104 | 77 | 3 RKBF | 6 125 | 627 | 291 | 7 043 | 1 368 000 | 826 500 | 2 194 500 | 1 118 948 | 2,1940% |
| | 1105 | 53 | 2 RKBF | 4 708 | 438 | 203 | 5 348 | 954 000 | 541 000 | 1 495 000 | 860 018 | 1,6863% |
| | 1201 | 73 | 3 RKBF | 5 923 | 603 | 279 | 6 805 | 1 314 000 | 561 000 | 1 875 000 | 1 081 958 | 2,1215% |
| | 1202 | 65 | 2 RKBF | 5 315 | 536 | 249 | 6 101 | 1 170 000 | 480 000 | 1 650 000 | 970 988 | 1,9039% |
| | 1203 | 84 | 3 RKBF | 6 479 | 702 | 326 | 7 508 | 1 530 000 | 670 000 | 2 200 000 | 1 183 681 | 2,3209% |
| | 1204 | 77 | 3 RKBF | 6 125 | 627 | 291 | 7 043 | 1 368 000 | 657 000 | 2 025 000 | 1 118 948 | 2,1940% |
| | 1205 | 53 | 2 RKBF | 4 708 | 438 | 203 | 5 348 | 954 000 | 888 500 | 1 842 500 | 860 018 | 1,6863% |
| | 1301 | 73 | 3 RKBF | 5 923 | 603 | 279 | 6 805 | 1 314 000 | 736 000 | 2 050 000 | 1 081 958 | 2,1215% |
| | 1302 | 65 | 2 RKBF | 5 315 | 536 | 249 | 6 101 | 1 170 000 | 555 000 | 1 725 000 | 970 988 | 1,9039% |
| | 1303 | 84 | 3 RKBF | 6 479 | 702 | 326 | 7 508 | 1 530 000 | 820 000 | 2 350 000 | 1 183 681 | 2,3209% |
| | 1304 | 77 | 3 RKBF | 6 125 | 627 | 291 | 7 043 | 1 368 000 | 812 000 | 2 180 000 | 1 118 948 | 2,1940% |
| | 1305 | 53 | 2 RKBF | 4 708 | 438 | 203 | 5 348 | 954 000 | 641 000 | 1 595 000 | 860 018 | 1,6863% |
| 1401 | 103 | 4 RKBF | 7 694 | 850 | 395 | 8 939 | 1 854 000 | 1 271 000 | 3 125 000 | 1 405 621 | 2,7561% | |
| 1402 | 65 | 2 RKBF | 5 315 | 536 | 249 | 6 101 | 1 170 000 | 630 000 | 1 800 000 | 970 988 | 1,9039% | |
| 1403 | 84 | 3 RKBF | 6 479 | 702 | 326 | 7 508 | 1 530 000 | 920 000 | 2 450 000 | 1 183 681 | 2,3209% | |
| 1404 | 101 | 4 RKBF | 7 593 | 834 | 386 | 8 814 | 1 818 000 | 1 427 000 | 3 245 000 | 1 387 126 | 2,7200% | |



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

| Adress | Lägenhets- nummer (Lgh-register) | Boarea m ² ca | Lägenhets- beskrivning | Årsavgift (kr/mån) | Årsavgift* inkl. moms Hushållsel (kr/mån) | Varmvatten (kr/mån) | Total årsavgift (kr/mån) | Insats (kr) | Upplåtelse- avgift (kr) | Insats + upplåteseavgift (kr) | Lån per lägenhet (kr) | Andelstal % |
|---------------|--|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|---|------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Robotgatan 4 | 1001 | 73 | 3 RKUF | 5 923 | 603 | 279 | 6 805 | 1 314 000 | 236 000 | 1 550 000 | 1 081 958 | 2,1215% |
| | 1002 | 54 | 2 RKUF | 4 758 | 446 | 207 | 5 411 | 972 000 | 278 000 | 1 250 000 | 869 266 | 1,7044% |
| | 1003 | 80 | 3 RKUF | 6 277 | 660 | 306 | 7 244 | 1 440 000 | 210 000 | 1 650 000 | 1 146 691 | 2,2484% |
| | 1004 | 77 | 3 RKUF | 6 125 | 627 | 291 | 7 043 | 1 368 000 | 182 000 | 1 550 000 | 1 118 948 | 2,1940% |
| | 1005 | 40 | 1 RKF | 3 746 | 330 | 153 | 4 229 | 720 000 | 655 000 | 1 375 000 | 684 316 | 1,3418% |
| | 1101 | 73 | 3 RKBF | 5 923 | 603 | 279 | 6 805 | 1 314 000 | 536 000 | 1 850 000 | 1 081 958 | 2,1215% |
| | 1102 | 65 | 2 RKBF | 5 315 | 536 | 249 | 6 101 | 1 170 000 | 325 000 | 1 495 000 | 970 988 | 1,9039% |
| | 1103 | 84 | 3 RKBF | 6 479 | 702 | 326 | 7 508 | 1 530 000 | 320 000 | 1 850 000 | 1 183 681 | 2,3209% |
| | 1104 | 77 | 3 RKBF | 6 125 | 627 | 291 | 7 043 | 1 368 000 | 382 000 | 1 750 000 | 1 118 948 | 2,1940% |
| | 1105 | 53 | 2 RKBF | 4 708 | 438 | 203 | 5 348 | 954 000 | 546 000 | 1 500 000 | 860 018 | 1,6863% |
| | 1201 | 73 | 3 RKBF | 5 923 | 603 | 279 | 6 805 | 1 314 000 | 636 000 | 1 950 000 | 1 081 958 | 2,1215% |
| | 1202 | 65 | 2 RKBF | 5 315 | 536 | 249 | 6 101 | 1 170 000 | 430 000 | 1 600 000 | 970 988 | 1,9039% |
| | 1203 | 84 | 3 RKBF | 6 479 | 702 | 326 | 7 508 | 1 530 000 | 520 000 | 2 050 000 | 1 183 681 | 2,3209% |
| | 1204 | 77 | 3 RKBF | 6 125 | 627 | 291 | 7 043 | 1 368 000 | 532 000 | 1 900 000 | 1 118 948 | 2,1940% |
| | 1205 | 53 | 2 RKBF | 4 708 | 438 | 203 | 5 348 | 954 000 | 606 000 | 1 560 000 | 860 018 | 1,6863% |
| | 1301 | 73 | 3 RKBF | 5 923 | 603 | 279 | 6 805 | 1 314 000 | 681 000 | 1 995 000 | 1 081 958 | 2,1215% |
| | 1302 | 65 | 2 RKBF | 5 315 | 536 | 249 | 6 101 | 1 170 000 | 694 500 | 1 864 500 | 970 988 | 1,9039% |
| | 1303 | 84 | 3 RKBF | 6 479 | 702 | 326 | 7 508 | 1 530 000 | 620 000 | 2 150 000 | 1 183 681 | 2,3209% |
| | 1304 | 77 | 3 RKBF | 6 125 | 627 | 291 | 7 043 | 1 368 000 | 632 000 | 2 000 000 | 1 118 948 | 2,1940% |
| | 1305 | 53 | 2 RKBF | 4 708 | 438 | 203 | 5 348 | 954 000 | 971 000 | 1 925 000 | 860 018 | 1,6863% |
| 1401 | 103 | 4 RKBF | 7 694 | 850 | 395 | 8 939 | 1 854 000 | 1 271 000 | 3 125 000 | 1 405 621 | 2,7561% | |
| 1402 | 65 | 2 RKBF | 5 315 | 536 | 249 | 6 101 | 1 170 000 | 804 500 | 1 974 500 | 970 988 | 1,9039% | |
| 1403 | 85 | 3 RKBF | 6 530 | 702 | 326 | 7 558 | 1 530 000 | 720 000 | 2 250 000 | 1 192 928 | 2,3391% | |
| 1404 | 101 | 4 RKBF | 7 593 | 834 | 386 | 8 814 | 1 818 000 | 947 000 | 2 765 000 | 1 387 126 | 2,7200% | |
| Totalt | | 3 467 | | 279 173 | 28 617 | 13 273 | 321 063 | 62 388 000 | 30 093 000 | 92 481 000 | 51 000 000 | 99,9998% |

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd, T=Terrass

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad till närmsta heltal.

Fördelning av årsavgiften sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till största delen på lägenheternas boarea samt därutöver på att lägenheterna är utrustade med kök, våtrum, balkong, uteplats mm.

Utöver årsavgift andelstal per månad tillkommer kostnader för varmvatten, hushållsel, media, hemförsäkring och parkering. Däremot ingår bostadsrättstillägget via föreningens fastighetsförsäkring. Kostaden för el och varmvatten varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor.

*) Angiven årsavgift är beräknad utifrån normalförbrukning av varmvatten och hushållsel. Förbrukning av varmvatten och hushållsel kommer att mätas separat för varje lägenhet och faktureras efter uppmätt förbrukning. Antagen kostnad är 82 kr/m³ varmvatten och 4 kr/kWh hushållsel.

G. Nyckeltal

| | |
|---|-----------|
| Insatser och upplåtelseavgifter per kvm, BOA | 26 675 kr |
| Belåning per kvm, BOA år 1 | 14 710 kr |
| Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad | 35% |
| Driftskostnader per kvm år 1 | 413 kr |
| Årsavgift per kvm år 1 | 1 046 kr |
| Räntekänslighet intäkter (Kalkylränta Bottenlån + 1%) | 14% |
| Antagen räntenivå, genomsnitt År 1-5 | 4,20% |
| Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm år 1 | 449 kr |
| Avättning till yttre fond plus amortering per kvm år 1 | 128 kr |
| Genomsnittlig förbrukning separat debitering per kvm | 116 kr |

H. Ekonomisk prognos

| INTÄKTER | År | Samtliga värden i tusentals kronor (kkr) | | | | | | | |
|--|----|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
| Årsavgifter ¹ | | 3 752 | 3 827 | 3 904 | 3 982 | 4 062 | 4 143 | 4 574 | 5 050 |
| Hysesintäkter | | 272 | 277 | 283 | 288 | 294 | 300 | 331 | 366 |
| Summa Intäkter | | 4024 | 4104 | 4186 | 4270 | 4356 | 4443 | 4905 | 5416 |
| KOSTNADER | | | | | | | | | |
| Kapitalkostnader | | | | | | | | | |
| Räntor ² | | 2 142 | 2 129 | 2 116 | 2 102 | 2 087 | 2 219 | 2 264 | 2 134 |
| Avskrivningar | | 1 419 | 1 419 | 1 419 | 1 419 | 1 419 | 1 419 | 1 419 | 1 419 |
| Driftskostnader inkl | | | | | | | | | |
| Löpande kostnader ³ | | 1 431 | 1 459 | 1 489 | 1 518 | 1 549 | 1 580 | 1 744 | 1 926 |
| Fonderingar | | | | | | | | | |
| Avsättning till yttre underhåll ³ | | 139 | 141 | 144 | 147 | 150 | 153 | 169 | 187 |
| Övriga kostnader | | | | | | | | | |
| Kommunal fastighetsavgift ⁴ | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 109 |
| Fastighetsskatt lokaler | | 6 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 8 | 9 |
| SUMMA KOSTNADER | | 5 137 | 5 156 | 5 174 | 5 193 | 5 212 | 5 378 | 5 605 | 5 783 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 113 | -1 051 | -988 | -923 | -856 | -936 | -699 | -367 |
| ACK RESULTAT | | -1 113 | -2 165 | -3 153 | -4 076 | -4 932 | -5 867 | -9 574 | -11 882 |
| AMORTERING | | 306 | 321 | 337 | 353 | 370 | 388 | 493 | 625 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | 0 | 47 | 95 | 143 | 193 | 95 | 227 | 535 |
| ACK KASSALIKVIDITET | | 0 | 47 | 142 | 285 | 478 | 573 | 1 717 | 3 766 |
| YTTRE FONDEN | | 139 | 280 | 424 | 572 | 722 | 875 | 1 688 | 2 585 |

¹ Åvgifterna är uppräknade med 2% per år.

² Den beräknande snittråtan är 4,0% som är uppräknade med 0,3 % år 6 och 0,3 % år 11.

³ Inflationen är beräknad till 2% per år

⁴ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den Kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

I. Känslighetsanalys

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Genomsnittliga årsavgifter per m2 | 1 082 | 1 104 | 1 126 | 1 149 | 1 171 | 1 195 | 1 319 | 1 457 |
| Antagen inflationsnivå | | | | | | | | |
| Antagen räntenivå - 1% | 935 | 958 | 981 | 1 004 | 1 028 | 1 053 | 1 183 | 1 457 |
| Antagen räntenivå + 1% | 1 229 | 1 250 | 1 271 | 1 293 | 1 315 | 1 337 | 1 455 | 1 591 |
| Antagen räntenivå + 2% | 1 376 | 1 396 | 1 417 | 1 437 | 1 458 | 1 479 | 1 591 | 1 726 |
| Antagen räntenivå | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå - 1% | 1 082 | 1 561 | 1 588 | 1 615 | 1 643 | 1 671 | 1 819 | 1 982 |
| Antagen inflationsnivå + 1% | 1 082 | 1 108 | 1 135 | 1 163 | 1 191 | 1 220 | 1 376 | 1 553 |
| Antagen inflationsnivå + 2% | 1 082 | 1 113 | 1 145 | 1 177 | 1 211 | 1 246 | 1 438 | 1 663 |

Ränte- och inflationsantagande

| | |
|------------------------|---|
| Antagen inflationsnivå | 2,00% |
| Antagen räntenivå | 4,20% är den beräknade räntan år 1-5, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D. |
| | 4,50% är den beräknade räntan år 6-10 |
| | 4,80% är den beräknade räntan år 11-16 |

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i under rubriken F.

J. Beräkning av årsavgiften

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

Utbetalningar och avsättningar

| | |
|----------------------------|------------------|
| Räntekostnader | 2 142 000 |
| Driftskostnader | 1 430 741 |
| Avsättning till yttre fond | 138 680 |
| Fastighetsskatt | 6 480 |
| Amortering | 306 000 |
| Summa | 4 023 901 |

Övriga inbetalningar

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Årsavgift hushållsel | -274 720 |
| Årsavgift varmvatten | -127 420 |
| Hysesintäkt lokal | -75 600 |
| Hysesintäkt fastighetsskatt | -6 480 |
| Intäkt markparkering | -139 200 |
| Intäkt elbilplatser | -50 400 |
| Summa | -673 820 |

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Utbetalningar och avsättningar | 4 023 901 |
| Övriga inbetalningar | -673 820 |
| Årsavgifter | 3 350 081 |

K. Särskilda förhållanden

- 1 Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, som är baserade på föreningens årliga utbetalningar avseende drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar till yttre underhåll. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
- 2 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 3 Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
- 4 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahands-uthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
- 5 I den Ekonomiska planen lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
- 6 Styrelsen äger rätten att bestämma bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
- 7 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
- 8 I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att kräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 9 Vid föreningens upplösning skall tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
- 10 Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medans bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Brf Alléhusen

Digitalt signering

Elisabeth Dahlgren

Peter Samuelsson

Martin Böök



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Alléhusen med org.nr 769639-9851, 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 över tid täcker 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 och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

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.

Enligt digital signering

Peter Wipp
Civilingenjör
Punkthöjden Fastighetsekonomi AB

Maximilian Eldberg
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

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan dat enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-05-20

Registreringsbevis

Beslut om bygglov dat. 2021-05-20, startbesked dat 2022-04-14

Köpebrev samt köpekontrakt avseende fastigheterna Våren 1 och Sommaren 1,

Höganäs kommun dat. 2022-04-06

Totalentreprenadavtal tecknat mellan Nordr Sverige AB och Föreningen dat. 2022-04-06

Hyresgaranti avseende kommersiell lokal, dat. 2022-04-06

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2021-04-23 samt accept av offert dat. 2021-05-24, uppdaterade räntor per 2023-02-22

Underlag avseende avskrivningar

Energikostnadsberäkning

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



Verifikat

Transaktion 09222115557487959422

Dokument

Ekonomisk plan Brf Alléhusen med intyg

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-02-27 15:43:41 CET (+0100) av Martin

Böök (MB)

Färdigställt 2023-02-28 14:57:24 CET (+0100)

Signerande parter

Martin Böök (MB)

Nordr Sverige AB

Org. nr 556550-7307

martin.book@nordr.com

+46706211773

Signerade 2023-02-27 15:43:41 CET (+0100)

Elisabeth Dahlgren (ED)

ed@elisabethdahlgren.se

Signerade 2023-02-28 10:33:21 CET (+0100)

Peter Samuelsson (PS)

peter.samuelsson@malmobryggan.se

Signerade 2023-02-27 16:21:31 CET (+0100)

Max Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2023-02-28 10:36:52 CET (+0100)

Peter Wipp (PW)

peter.wipp@punkthojden.se

Signerade 2023-02-28 14:57:24 CET (+0100)

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>

