

Ekonomisk Plan för

**Bostadsrättsföreningen Solgården 1 i Fridhem**

Organisationsnummer 769639-2948

Ängelholms kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens förvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och nyckeltal
- F. Föreningens beräknade kostnader
- G. Föreningens beräknade intäkter
- H. Redovisning av lägenheter
- I. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg ekonomisk plan

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Solgården 1 i Fridhem, org.nr. 769639-2948, som registrerats hos Bolagsverket 2020-11-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv och uppförande av lägenheter på den slutliga kostnaden. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kalkylerade och kända förhållanden.

Föreningen har förvärvat fastigheten Ängelholm Startpistol 1 och uppför genom nybyggnad 74 bostadslägenheter, en lokal samt 81 p-platser. Brf Solgården 1 i Fridhem förvärvade fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i MPD Sienna Grund 1 AB, org.nr 559257-7315 vars, enda tillgång var ovannämnda fastighet. Fastigheten överfördes genom köpekontrakt till föreningen genom s.k. underprisöverlåtelse för det bokförda värdet direkt efter förvärvet. Föreningen äger fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt RÅ2003, ref 61 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären med fastigheten ger upphov till en latent skatteskuld som dock endast realiseras i det fall föreningen avyttrar fastigheten.

I föreningens förvärv av aktierna i MPD Sienna Grund 1 AB har ingått ett totalentreprenadavtal med Granitor Projects AB<sup>1</sup>, org. nr 556532-9926. Enligt totalentreprenadkontraktet, som överlåtits till föreningen med verkan från och med tidpunkten för föreningens förvärv av aktierna i MPD Sienna Grund 1 AB, ansvarar Granitor Projects AB för projektets totala produktionskostnad, inkluderande projektering och garantiåtgärder samt för byggherrens räkning leda och administrera projektet och därvid bl.a. ansvara för samtliga myndighetsavgifter, kapitalkostnader under entreprenadtiden och försäljning av bostadsrätter.

Garantier för slutlig anskaffningskostnad regleras i aktieöverlåtelseavtalet avseende MPD Sienna Grund 1 AB mellan föreningen och säljaren av aktierna, MPD Holding Sienna AB, org.nr 559235-0648 ("Säljaren"). Projektrisk för osålda lägenheter samt årsavgifter för osålda lägenheter regleras i aktieöverlåtelseavtalet, se vidare under avsnitt J punkten 4. I aktieöverlåtelseavtalet garanterar Säljaren vidare att föreningen under de första tre (3) åren efter slutplacering inte ska drabbas av högre räntekostnader än 1,9 procent i medellåneränta. Garantitiden för räntekostnaderna är tre (3) år, vilket innebär att föreningen behöver anpassa de ekonomiska förutsättningarna till det rådande ränteläget, år fyra (4) och framåt.

Byggnadsarbetet påbörjades under fjärde kvartalet 2021 och beräknas vara klart för inflyttning under fjärde kvartalet 2023. Upplåtelse av bostadsrätt sker under oktober månad 2023.

<sup>1</sup>Bolaget har bytt namn från Midroc Projects AB till Granitor Projects AB

## B. Beskrivning av fastigheten

|                                  |                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fastighetsbeteckning</b>      | Ängelholm Startpistolen 1<br>Fastigheten innehas med äganderätt                                                                                                                                                             |
| <b>Adress</b>                    | Trapetsgatan 2 och 2A-E                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Lägenhetsyta</b>              | Ca 5 517 kvm bostäder samt ca 112 kvm lokalyta<br>Samtliga ytor är uppmätta på ritning                                                                                                                                      |
| <b>Tomtareal</b>                 | Ca 6 825 kvm                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Lägenhetssammansättning</b>   | 74 bostäder och 1 lokal                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Byggnadens utformning</b>     | Byggnaderna består av två byggnader där den mindre byggnaden är ett punkthus och det större är ett L-format hus med fyra trapphus. Båda husen har 4 våningar samt ett indraget takvåningsplan                               |
| <b>Kommunikationer</b>           | 5 trapphus med hiss. 4 trapphus är genomgående med access från två håll                                                                                                                                                     |
| <b>Grund</b>                     | Platta på mark                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Stomme</b>                    | Bärande stomme av betong och stål                                                                                                                                                                                           |
| <b>Våningsbjälklag</b>           | Betongbjälklag                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Ytterväggar</b>               | Gips på regelstomme                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Fasad</b>                     | Tegel                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Yttertak</b>                  | Papptak med isolering, gårdshus med sedumtak                                                                                                                                                                                |
| <b>Lägenhetsavskiljande vägg</b> | Betong alternativt dubbelreglade lättväggar (Takvåningar)                                                                                                                                                                   |
| <b>Innerväggar</b>               | Gips på regelstomme. Enstaka innerväggar i betong kan förekomma                                                                                                                                                             |
| <b>Lägenhetsdörrar</b>           | Säkerhetsdörr                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Entrédörrar</b>               | Aluminiumparti och/eller ståldörrar                                                                                                                                                                                         |
| <b>Fönster och balkongdörrar</b> | Träfönster med aluminiumbeklädd utsida                                                                                                                                                                                      |
| <b>Balkonger</b>                 | Betongplattor, räcken tillverkade av aluminium eller stål                                                                                                                                                                   |
| <b>Takterrasser</b>              | Trätrall                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Installationer:</b>           |                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Uppvärmning</b>               | Radiatorer/konvektorer som värms upp av fjärrvärme                                                                                                                                                                          |
| <b>Ventilation</b>               | Mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning (lägenhetsaggregat)                                                                                                                                                |
| <b>El</b>                        | Multimediacentral i lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Gemensamt fastighetsabonnemang med individuell mätning och debitering för respektive lägenhet. Solcellspaneler monteras ovan trapphus A respektive E |
| <b>Vatten</b>                    | Gemensamt fastighetsabonnemang med individuell mätning och debitering av varmvatten för respektive lägenhet                                                                                                                 |

**Bredband, Tele, TV**

Fastigheten ansluts med fiber. Respektive bostadsrätts-havare tecknar individuella abonnemang hos operatörer. Fiberbox monteras i multimediacentral

**Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus:****Avfallshantering**

Gemensamma avfallsanläggningar i Miljöhus placerat vid gården

**Postboxar**

Postboxar i trapphusentré

**Gemensamma utrymmen**

Stor grön innergård med växter och sittgrupper. BRF Lokal i ett av komplementbyggnaderna på gården med möjlighet till övernattnig

**Förråd**

Lägenhetsförråd i komplementbyggnader på gården

**Parkering**

Totala antalet P-platser inom kvarteret är 81 st varav 3 st av dessa är handikapplatser. 20 platser utrustas med el-laddstationer varav 10 av dessa platser har carport

**Cykelparkering**

Cykelparkering på bottenplan i gathuset (60 platser) och på gård (ca 100 platser)

**Utemiljö**

Gård med gräs, växter och träd. Pergola med sittgrupper och skyddande komplementbyggnader. Gångar med marksten eller grusade stenmjölsytor. Lekutrusning

**Kortfattad rumsbeskrivning:**

| Rum          | Golv      | Väggar                         | Tak                                                                         | Maskiner                                                                                           | Inredning                                                                                          |
|--------------|-----------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall         | Ekparkett | Målat vitt                     | Målat vitt                                                                  |                                                                                                    | Garderober enligt planritning, släta vita                                                          |
| Kök          | Ekparkett | Målat vitt, stänkskydd i kakel | Målat vitt                                                                  | Kyl och frys alt. kyl/frys, induktionshäll, inbyggnadsugn, integrerad diskmaskin, inbyggnads-mikro | Släta målade luckor, laminat-bänkskiva, stänkskydd i kakel, spotlights under väggskåp              |
| Vardagsrum   | Ekparkett | Målat vitt                     | Målat vitt                                                                  |                                                                                                    |                                                                                                    |
| Sovrum       | Ekparkett | Målat vitt                     | Målat vitt                                                                  |                                                                                                    |                                                                                                    |
| WC/<br>dusch | Klinker   | Helkaklade, vita               | Målat vitt, spotlights i tak (gäller enbart badrum utrustade med TM och TT) | Tvättmaskin och torktumlare                                                                        | Toalettstol, tvättställ med kommod, spegelskåp, duschväggar, handdukskrokar, toalettpappershållare |
| WC           | Klinker   | Helkaklade, vita               | Målat vitt, belysningsarmatur                                               |                                                                                                    | Toalettstol, tvättställ, spegel, handdukskrokar, toalettpappershållare                             |

**Övrigt:**

Sockel trä, målad vit

Fönsterbänkar i natursten

Innerdörrar, släta vita

Standardtakhöjd är ca 2,6 m. Enskilda avvikelser kan förekomma

(Rumsbeskrivning avser standardutförande innan till- eller frånval)

### C. Slutlig kostnad för föreningens förvärv (Kr)

|                                                  |                    |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| Anskaffningskostnad*                             | 261 900 000        |
| Rörelsekapital i föreningen och dispositionsfond | 250 000            |
| <b>Totalt</b>                                    | <b>262 150 000</b> |

\*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader.

Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § kan erhållas, ska efter utbetalning från Skatteverket tillfalla Granitor. Detta förutsätter att lokalen hyrs ut till momspliktig verksamhet.

### D. Beräknat taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas totalt bli ca 100 200 000 kr varav mark ca 11 400 000 kr. Taxeringsvärdet för lokaler beräknas till ca 970 000 kr. Taxeringsvärdet i kalkyl beräknas höjas 2% per år.

### E. Finansieringsplan och nyckeltal

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| <b>Banklån (kronor)</b>                       |                  |
| Lån                                           | 83 195 000       |
| Genomsnittlig låneränta (%)                   | 4,75             |
| Årlig amortering                              | 1 040 000        |
| <u>Räntekostnad år 1</u>                      | <u>3 951 763</u> |
| <b>Total belopp år 1 (ränta + amortering)</b> | <b>4 991 763</b> |

Slutfinansieringen fördelas av lån med olika bindningstider, med en beräknad medelränta på 4,75% samt 1 040 000 kr i amortering. Säljaren (MPD Holding Sienna AB) garanterar att kostnaden för räntor inte överstiger 1,9% under de tre första åren från och med slutplaceringsdagen.

Räntorna från och med år fyra (4) kan ej förutses vid tiden för upprättandet av denna ekonomiska plan och det ska därför understrykas att dessa kan komma att överstiga den ränta som anges i denna ekonomiska plan.

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Finansiering</b>       |                    |
| Insats                    | 178 955 000        |
| Föreningens lån           | 83 195 000         |
| <b>Summa finansiering</b> | <b>262 150 000</b> |

|                                                               |        |
|---------------------------------------------------------------|--------|
| <b>Nyckeltal</b>                                              |        |
| Anskaffningskostnad per kvm (BOA och LOA)                     | 46 527 |
| Belåning per kvm (BOA och LOA)                                | 14 780 |
| Genomsnittsinsats per kvm (BOA)                               | 32 437 |
| Driftskostnad per kvm, år 1* (BOA och LOA)                    | 401    |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)                         | 697    |
| Individuell mätning (varmvatten och hushållsel) per kvm (BOA) | 126    |
| Hysesintäkt lokal, exkl moms per kvm uthyrd area (LOA)        | 1 205  |
| Hysesintäkt p-avgifter per kvm (BOA)                          | 88     |
| Amortering per kvm (BOA och LOA)                              | 185    |

\*Inkl. den individuella mätningen för varmvatten och hushållsel

## F. Föreningens beräknade kostnader

### Beräkningar gjorda för år 1

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>Kapitalkostnader</b>       |                  |
| Avskrivningar*                | 1 500 000        |
| Ränta, år 1                   | 3 951 763        |
| <b>Summa kapitalkostnader</b> | <b>5 451 763</b> |

\*Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningens avskrivningsbelopp ovan görs genom rak avskrivning. Det innebär att en förlust uppstår som kommer att redovisas i verksamhetsberättelsen.

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Driftkostnader (inkl. moms i förekommande fall)</b> |                  |
| Ekonomisk förvaltning                                  | 135 000          |
| Teknisk förvaltning (inkl. snöröjning, felhantering)   | 190 000          |
| Arvode styrelse/revision                               | 75 000           |
| VA                                                     | 140 000          |
| Uppvärmning                                            | 350 000          |
| Fastighetsel                                           | 130 000          |
| Sophantering                                           | 90 000           |
| Trappstädning                                          | 95 000           |
| Trädgårdsskötsel                                       | 150 000          |
| Hiss/dörrautomatik (inkl. serviceavtal)                | 90 000           |
| Fastighetsförsäkring                                   | 90 000           |
| Diverse                                                | 30 000           |
| <b>Summa driftkostnader</b>                            | <b>1 565 000</b> |

Dessa kostnader är beräknade efter normalförbrukning och där det faktiska värdet kan bli både högre och lägre än det beräknade värdet.

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| <b>Mervärdeskatt</b>            |        |
| Momsavdrag på drift för lokaler | -5 400 |

|                                                                                           |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Driftkostnader – individuell mätning (ingår inte i årsavgiften, debiteras separat)</b> |                |
| Uppvärmning varmvatten                                                                    | 195 000        |
| Hushållsel                                                                                | 500 000        |
| <b>Summa driftkostnader - individuell mätning</b>                                         | <b>695 000</b> |

De individuella kostnaderna varierar med hänsyn till hushållssammansättning och levnadsvanor.

|                      |         |
|----------------------|---------|
| <b>Avsättningar</b>  |         |
| Yttre underhållsfond | 280 000 |

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| <b>Skatter</b>                                     |        |
| Fastighetsskatt lokal (bekostas av lokalhyresgäst) | 10 000 |

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Summa beräknade kostnader (drift, avsättningar och skatter)</b> | <b>2 544 600</b> |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|

### Prognos avseende framtida kostnader

Driftskostnaderna följer den allmänna kostnadsutvecklingen vilken beräknas öka med 2% årligen. Fastighetsavgift utgår ej under de första femton verksamhetsåren. Från år sexton har beaktats en fastighetsavgift motsvarande takbeloppet 1 589 kr/lägenhet med en inflationsuppräknings om 2% årligen. Avseende räntor är föreningen garanterad en medelränta om 1,9% under de första tre åren från och med slutplacering.

Prognosens och analysens huvudsakliga syfte är att utgöra underlag för bedömning av föreningens stabilitet och bygger på olika antaganden vad gäller framtida ränte- och inflationsnivåers påverkan på årsavgiften.

### G. Föreningens beräknade intäkter

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Årsavgifter*                                    | 3 844 360        |
| Lokalhyror, exkl. moms**                        | 135 000          |
| P-avgifter***                                   | 484 500          |
| Individuell mätning (varmvatten och hushållsel) | 695 000          |
| Intäkt från räntegaranti****                    | 2 371 058        |
| <b>Summa intäkter</b>                           | <b>7 529 918</b> |

\*I årsavgifter ingår ej kostnaden för varmvatten och hushållsel.

\*\*Lokalen belastas årligen av 1% fastighetsskatt, faktureras som ett hyrestillägg.

\*\*\*61 st p-platser á 500 kr/mån

10 st p-platser med el-laddstation á 700 kr/mån

10 st carport med el-laddstation á 1 000 kr/mån

Med en beräknad vakansgrad på 15%

\*\*\*\* Föreningen har fått en räntegaranti utställd av Säljaren (MPD Holding Sienna AB) för de första tre (3) åren efter slutplacering, vilket innebär att föreningen ersätts för mellanskillnaden mellan en snittränta på 1,9 procent i medellåneränta och den faktiska räntan för perioden. För år 1 beräknas den uppgå till ca 2 371 058 kr.

## H. Redovisning av lägenheter

| Lgh nr | Våning | Lgh area<br>ca kvm | Antal<br>rum | Insatser  | Avgift<br>kr/år | Avgift<br>kr/mån | Driftkostn.<br>kr/mån* | Andelstal<br>% | Balk/terrass<br>uteplats |
|--------|--------|--------------------|--------------|-----------|-----------------|------------------|------------------------|----------------|--------------------------|
| A1001  | 1      | 118                | 5            | 3 475 000 | 74 340          | 6 195            | 1 239                  | 1,9337         | 2 Uteplatser             |
| A1002  | 1      | 92                 | 4            | 2 595 000 | 63 480          | 5 290            | 966                    | 1,6513         | 2 Uteplatser             |
| A1101  | 2      | 99                 | 4            | 2 975 000 | 68 310          | 5 693            | 1 039                  | 1,7769         | 2 Balkonger              |
| A1102  | 2      | 51                 | 2            | 1 550 000 | 40 545          | 3 379            | 535                    | 1,0547         | 1 Balkong                |
| A1103  | 2      | 85                 | 3            | 2 395 000 | 58 650          | 4 888            | 892                    | 1,5256         | 2 Balkonger              |
| A1201  | 3      | 99                 | 4            | 3 075 000 | 68 310          | 5 693            | 1 039                  | 1,7769         | 2 Balkonger              |
| A1202  | 3      | 51                 | 2            | 1 595 000 | 40 545          | 3 379            | 535                    | 1,0547         | 1 Balkong                |
| A1203  | 3      | 85                 | 3            | 2 495 000 | 58 650          | 4 888            | 892                    | 1,5256         | 2 Balkonger              |
| A1301  | 4      | 99                 | 4            | 3 175 000 | 68 310          | 5 693            | 1 039                  | 1,7769         | 2 Balkonger              |
| A1302  | 4      | 51                 | 2            | 1 650 000 | 40 545          | 3 379            | 535                    | 1,0547         | 1 Balkong                |
| A1303  | 4      | 85                 | 3            | 2 595 000 | 58 650          | 4 888            | 892                    | 1,5256         | 2 Balkonger              |
| A1401  | 5      | 97                 | 4            | 4 975 000 | 61 110          | 5 093            | 1 018                  | 1,5896         | 2 Terrasser              |
| A1402  | 5      | 86                 | 3            | 4 375 000 | 59 340          | 4 945            | 903                    | 1,5436         | 2 Terrasser              |
| B1001  | 1      | 85                 | 3            | 2 395 000 | 58 650          | 4 888            | 892                    | 1,5256         | 2 Uteplatser             |
| B1002  | 1      | 87                 | 4            | 2 475 000 | 60 030          | 5 003            | 913                    | 1,5615         | 2 Uteplatser             |
| B1101  | 2      | 85                 | 3            | 2 395 000 | 58 650          | 4 888            | 892                    | 1,5256         | 2 Balkonger              |
| B1102  | 2      | 35                 | 1            | 1 195 000 | 27 825          | 2 319            | 367                    | 0,7238         | 1 Balkong                |
| B1103  | 2      | 77                 | 3            | 2 245 000 | 53 130          | 4 428            | 808                    | 1,3820         | 2 Balkonger              |
| B1201  | 3      | 85                 | 3            | 2 495 000 | 58 650          | 4 888            | 892                    | 1,5256         | 2 Balkonger              |
| B1202  | 3      | 35                 | 1            | 1 245 000 | 27 825          | 2 319            | 367                    | 0,7238         | 1 Balkong                |
| B1203  | 3      | 77                 | 3            | 2 345 000 | 53 130          | 4 428            | 808                    | 1,3820         | 2 Balkonger              |
| B1301  | 4      | 85                 | 3            | 2 595 000 | 58 650          | 4 888            | 892                    | 1,5256         | 2 Balkonger              |
| B1302  | 4      | 35                 | 1            | 1 295 000 | 27 825          | 2 319            | 367                    | 0,7238         | 1 Balkong                |
| B1303  | 4      | 77                 | 3            | 2 445 000 | 53 130          | 4 428            | 808                    | 1,3820         | 2 Balkonger              |
| B1401  | 5      | 95                 | 4            | 4 895 000 | 59 850          | 4 988            | 997                    | 1,5568         | 3 Terrasser              |
| C1001  | 1      | 75                 | 2            | 1 895 000 | 51 750          | 4 313            | 787                    | 1,3461         | 2 Uteplatser             |
| C1101  | 2      | 85                 | 3            | 2 495 000 | 58 650          | 4 888            | 892                    | 1,5256         | 2 Balkonger              |
| C1102  | 2      | 55                 | 2            | 1 725 000 | 40 975          | 3 415            | 577                    | 1,0658         | 1 Balkong                |
| C1103  | 2      | 67                 | 2            | 1 925 000 | 46 230          | 3 853            | 703                    | 1,2025         | 1 Balkong                |
| C1104  | 2      | 75                 | 2            | 1 855 000 | 51 750          | 4 313            | 787                    | 1,3461         | 2 Balkonger              |
| C1201  | 3      | 85                 | 3            | 2 495 000 | 58 650          | 4 888            | 892                    | 1,5256         | 2 Balkonger              |
| C1202  | 3      | 55                 | 2            | 1 675 000 | 40 975          | 3 415            | 577                    | 1,0658         | 1 Balkong                |
| C1203  | 3      | 67                 | 2            | 1 975 000 | 46 230          | 3 853            | 703                    | 1,2025         | 1 Balkong                |
| C1204  | 3      | 75                 | 2            | 1 895 000 | 51 750          | 4 313            | 787                    | 1,3461         | 2 Balkonger              |
| C1301  | 4      | 85                 | 3            | 2 595 000 | 58 650          | 4 888            | 892                    | 1,5256         | 2 Balkonger              |
| C1302  | 4      | 55                 | 2            | 1 725 000 | 40 975          | 3 415            | 577                    | 1,0658         | 1 Balkong                |
| C1303  | 4      | 67                 | 2            | 2 025 000 | 46 230          | 3 853            | 703                    | 1,2025         | 1 Balkong                |
| C1304  | 4      | 75                 | 2            | 1 935 000 | 51 750          | 4 313            | 787                    | 1,3461         | 2 Balkonger              |
| C1401  | 5      | 124                | 5            | 5 750 000 | 78 120          | 6 510            | 1 302                  | 2,0321         | 2 Terrasser              |

| Lgh nr        | Våning | Lgh area<br>ca kvm | Antal<br>rum | Insatser           | Avgift<br>kr/år  | Avgift<br>kr/mån | Driftkostn.<br>kr/mån* | Andelstal<br>% | Balk/terrass<br>uteplats |
|---------------|--------|--------------------|--------------|--------------------|------------------|------------------|------------------------|----------------|--------------------------|
| D1001         | 1      | 88                 | 3            | 2 595 000          | 60 720           | 5 060            | 924                    | 1,5795         | 2 Uteplatser             |
| D1002         | 1      | 39                 | 1            | 1 195 000          | 31 005           | 2 584            | 409                    | 0,8065         | 1 Uteplats               |
| D1003         | 1      | 85                 | 3            | 2 375 000          | 58 650           | 4 888            | 892                    | 1,5256         | 2 Uteplatser             |
| D1101         | 2      | 104                | 4            | 2 975 000          | 65 520           | 5 460            | 1 092                  | 1,7043         | 2 Balkonger              |
| D1102         | 2      | 51                 | 2            | 1 575 000          | 40 545           | 3 379            | 535                    | 1,0547         | 1 Balkong                |
| D1103         | 2      | 85                 | 3            | 2 375 000          | 58 650           | 4 888            | 892                    | 1,5256         | 2 Balkonger              |
| D1201         | 3      | 104                | 4            | 3 075 000          | 65 520           | 5 460            | 1 092                  | 1,7043         | 2 Balkonger              |
| D1202         | 3      | 51                 | 2            | 1 625 000          | 40 545           | 3 379            | 535                    | 1,0547         | 1 Balkong                |
| D1203         | 3      | 85                 | 3            | 2 475 000          | 58 650           | 4 888            | 892                    | 1,5256         | 2 Balkonger              |
| D1301         | 4      | 104                | 4            | 3 175 000          | 65 520           | 5 460            | 1 092                  | 1,7043         | 2 Balkonger              |
| D1302         | 4      | 51                 | 2            | 1 675 000          | 40 545           | 3 379            | 535                    | 1,0547         | 1 Balkong                |
| D1303         | 4      | 85                 | 3            | 2 575 000          | 58 650           | 4 888            | 892                    | 1,5256         | 2 Balkonger              |
| D1401         | 5      | 103                | 4            | 4 895 000          | 64 890           | 5 408            | 1 081                  | 1,6879         | 2 Terrasser              |
| D1402         | 5      | 55                 | 2            | 2 295 000          | 40 975           | 3 415            | 577                    | 1,0658         | 2 Terrasser              |
| E1001         | 1      | 95                 | 4            | 2 575 000          | 65 550           | 5 463            | 997                    | 1,7051         | 2 Uteplatser             |
| E1002         | 1      | 57                 | 2            | 1 575 000          | 42 465           | 3 539            | 598                    | 1,1046         | 1 Uteplats               |
| E1003         | 1      | 86                 | 3            | 2 645 000          | 59 340           | 4 945            | 903                    | 1,5436         | 2 Uteplatser             |
| E1004         | 1      | 54                 | 2            | 1 625 000          | 40 230           | 3 353            | 567                    | 1,0465         | 1 Uteplats               |
| E1101         | 2      | 57                 | 2            | 1 595 000          | 42 465           | 3 539            | 598                    | 1,1046         | 1 Balkong                |
| E1102         | 2      | 86                 | 3            | 2 645 000          | 59 340           | 4 945            | 903                    | 1,5436         | 1 Balkong                |
| E1103         | 2      | 54                 | 2            | 1 675 000          | 40 230           | 3 353            | 567                    | 1,0465         | 1 Balkong                |
| E1104         | 2      | 36                 | 1            | 1 245 000          | 28 620           | 2 385            | 378                    | 0,7445         | 1 Balkong                |
| E1105         | 2      | 84                 | 3            | 2 475 000          | 57 960           | 4 830            | 882                    | 1,5077         | 2 Balkonger              |
| E1201         | 3      | 57                 | 2            | 1 645 000          | 42 465           | 3 539            | 598                    | 1,1046         | 1 Balkong                |
| E1202         | 3      | 86                 | 3            | 2 745 000          | 59 340           | 4 945            | 903                    | 1,5436         | 1 Balkong                |
| E1203         | 3      | 54                 | 2            | 1 725 000          | 40 230           | 3 353            | 567                    | 1,0465         | 1 Balkong                |
| E1204         | 3      | 36                 | 1            | 1 295 000          | 28 620           | 2 385            | 378                    | 0,7445         | 1 Balkong                |
| E1205         | 3      | 84                 | 3            | 2 575 000          | 57 960           | 4 830            | 882                    | 1,5077         | 2 Balkonger              |
| E1301         | 4      | 57                 | 2            | 1 695 000          | 42 465           | 3 539            | 598                    | 1,1046         | 1 Balkong                |
| E1302         | 4      | 86                 | 3            | 2 845 000          | 59 340           | 4 945            | 903                    | 1,5436         | 1 Balkong                |
| E1303         | 4      | 54                 | 2            | 1 775 000          | 40 230           | 3 353            | 567                    | 1,0465         | 1 Balkong                |
| E1304         | 4      | 36                 | 1            | 1 345 000          | 28 620           | 2 385            | 378                    | 0,7445         | 1 Balkong                |
| E1305         | 4      | 84                 | 3            | 2 675 000          | 57 960           | 4 830            | 882                    | 1,5077         | 2 Balkonger              |
| E1401         | 5      | 109                | 4            | 5 395 000          | 68 670           | 5 723            | 1 144                  | 1,7863         | 1 Terrass                |
| E1402         | 5      | 74                 | 2            | 3 395 000          | 51 060           | 4 255            | 777                    | 1,3282         | 1 Terrass                |
| <b>74 lgh</b> |        | <b>5 517</b>       |              | <b>178 955 000</b> | <b>3 844 360</b> | <b>320 363</b>   | <b>57 919</b>          | <b>100</b>     |                          |

#### \*Förtydligande/reservationer

Driftkostnaderna (varmvattenförbrukning och hushållsel) som bostadsrättshavare skall svara för utöver årsavgift. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren dessa kostnader efter faktisk förbrukning. Preliminär förbrukning är beräknad efter kvm. Avvikelser av de individuellt uppmätta driftkostnaderna kan förekomma beroende på hushållens sammansättning och levnadsvanor samt aktuell kostnad för hushållsel och varmvatten.

Bredband svarar den enskilde bostadsrättshavaren för genom eget avtal med leverantör och ingår ej i ovan bedömda driftkostnader.

Vid nyttjande av p-platser med el-laddningsstationer står bostadsrättshavare för driftkostnaden.

## I. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

### Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

|                                                                     | År 1         | År 2         | År 3         | År 4         | År 5         | År 6         | År 11        | År 16         |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Utbetalningar</b>                                                |              |              |              |              |              |              |              |               |
| Räntor <sup>1</sup>                                                 | 3 952        | 3 902        | 3 853        | 3 804        | 3 754        | 3 705        | 3 458        | 3 211         |
| Amortering <sup>2</sup>                                             | 1 040        | 1 040        | 1 040        | 1 040        | 1 040        | 1 040        | 1 040        | 1 040         |
| Driftkostnader <sup>4</sup>                                         | 1 565        | 1 596        | 1 628        | 1 661        | 1 694        | 1 728        | 1 908        | 2 106         |
| Kostnader individuell mätning                                       | 695          | 709          | 723          | 738          | 752          | 767          | 847          | 935           |
| Momsavdrag, drift lokaler                                           | -5           | -6           | -6           | -6           | -6           | -6           | -7           | -7            |
| Fastighetsavgift, bostäder                                          | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 158           |
| Fastighetsskatt, lokaler                                            | 10           | 10           | 10           | 11           | 11           | 11           | 12           | 13            |
| <b>Summa årsutbetalningar</b>                                       | <b>7 256</b> | <b>7 252</b> | <b>7 249</b> | <b>7 247</b> | <b>7 245</b> | <b>7 245</b> | <b>7 258</b> | <b>7 457</b>  |
| <b>Inbetalningar</b>                                                |              |              |              |              |              |              |              |               |
| Årsavgifter <sup>5</sup>                                            | 3 844        | 4 037        | 4 238        | 5 849        | 5 966        | 6 085        | 6 719        | 7 418         |
| Årsavgifter kr/m2                                                   | 697          | 732          | 768          | 1 060        | 1 081        | 1 103        | 1 218        | 1 345         |
| Intäkter räntegaranti <sup>6</sup>                                  | 2 371        | 2 341        | 2 312        | 0            | 0            | 0            | 0            | 0             |
| Intäkter individuell mätning                                        | 695          | 709          | 723          | 738          | 752          | 767          | 847          | 935           |
| Lokalhyror, exkl moms                                               | 135          | 138          | 140          | 143          | 146          | 149          | 165          | 182           |
| Fastighetsskatt, lokaler                                            | 10           | 10           | 10           | 11           | 11           | 11           | 12           | 13            |
| P-avgifter                                                          | 570          | 581          | 593          | 605          | 617          | 629          | 695          | 767           |
| Vakans P-avgifter                                                   | -86          | -87          | -89          | -91          | -93          | -94          | -104         | -115          |
| <b>Årets nettobetalningar</b>                                       | <b>284</b>   | <b>477</b>   | <b>679</b>   | <b>8</b>     | <b>154</b>   | <b>303</b>   | <b>1 075</b> | <b>1 744</b>  |
| <b>Föreningens kassa</b>                                            |              |              |              |              |              |              |              |               |
| ingående saldo                                                      | 250          |              |              |              |              |              |              |               |
| <b>Kassabehållning</b>                                              | <b>534</b>   | <b>1 010</b> | <b>1 689</b> | <b>1 697</b> | <b>1 851</b> | <b>2 154</b> | <b>5 963</b> | <b>13 638</b> |
| Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond <sup>3</sup> | 280          | 560          | 840          | 1 120        | 1 400        | 1 680        | 3 080        | 4 480         |

### Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

|                                        | År 1         | År 2         | År 3         | År 4         | År 5         | År 6         | År 11        | År 16        |
|----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Kostnader</b>                       |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Räntor <sup>1</sup>                    | 3 952        | 3 902        | 3 853        | 3 804        | 3 754        | 3 705        | 3 458        | 3 211        |
| Avsättning underhållsfond <sup>3</sup> | 280          | 280          | 280          | 280          | 280          | 280          | 280          | 280          |
| Driftskostnader <sup>4</sup>           | 1 565        | 1 596        | 1 628        | 1 661        | 1 694        | 1 728        | 1 908        | 2 106        |
| Kostnader individuell mätning          | 695          | 709          | 723          | 738          | 752          | 767          | 847          | 935          |
| Momsavdrag, drift lokaler              | -5           | -6           | -6           | -6           | -6           | -6           | -7           | -7           |
| Fastighetsavgift, bostäder             | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 158          |
| Fastighetsskatt, lokaler               | 10           | 10           | 10           | 11           | 11           | 11           | 12           | 13           |
| Avskrivning byggnader                  | 1 500        | 1 500        | 1 500        | 1 500        | 1 500        | 1 500        | 1 500        | 1 500        |
| <b>Summa årskostnader</b>              | <b>7 996</b> | <b>7 992</b> | <b>7 989</b> | <b>7 987</b> | <b>7 985</b> | <b>7 985</b> | <b>7 998</b> | <b>8 197</b> |
| <b>Intäkter</b>                        |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Årsavgifter <sup>5</sup>               | 3 844        | 4 037        | 4 238        | 5 849        | 5 966        | 6 085        | 6 719        | 7 418        |
| Intäkter räntegaranti <sup>6</sup>     | 2 371        | 2 341        | 2 312        | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Intäkter individuell mätning           | 695          | 709          | 723          | 738          | 752          | 767          | 847          | 935          |
| Lokalhyror, exkl moms                  | 135          | 138          | 140          | 143          | 146          | 149          | 165          | 182          |
| Fastighetsskatt, lokaler               | 10           | 10,2         | 10           | 11           | 11           | 11           | 12           | 13,5         |
| P-avgifter                             | 570          | 581          | 593          | 605          | 617          | 629          | 695          | 767          |
| Vakans P-avgifter                      | -86          | -87          | -89          | -91          | -93          | -94          | -104         | -115         |
| <b>Bokföringsmässigt resultat</b>      | <b>-456</b>  | <b>-263</b>  | <b>-61</b>   | <b>-732</b>  | <b>-586</b>  | <b>-437</b>  | <b>335</b>   | <b>1 004</b> |

1. Räntesats under prognosperioden är år 1-16: 4,75%

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2. Amortering enligt rak plan i 80 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3. Avsättning till underhållsfonden tar ej hänsyn till inflationen. Utrymme för avsättning till underhållsfonden skapas genom amortering.

4. Driftskostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5. Årsavgiften är beräknad att behöva höjas 5% för år 2 och 3. År 4 kommer beräknad höjning bli 38% och efterföljande årsavgiftshöjningar 2% per år.

6. Angivet belopp är en prognos, verkligt belopp kan vara högre eller lägre.

Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

## Känslighetsanalys

|                                                | ÅR 1             | ÅR 2             | ÅR 3             | ÅR 4             | ÅR 5             | ÅR 6             | ÅR 11            | ÅR 16            |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lån                                            | 83 195 000       | 82 155 000       | 81 115 000       | 80 075 000       | 79 035 000       | 77 995 000       | 72 795 000       | 67 595 000       |
| Amortering                                     | 1 040 000        | 1 040 000        | 1 040 000        | 1 040 000        | 1 040 000        | 1 040 000        | 1 040 000        | 1 040 000        |
| Yta bostadsrätter (exkl lokaler)               | 5 517            | 5 517            | 5 517            | 5 517            | 5 517            | 5 517            | 5 517            | 5 517            |
| Ingående kassa                                 | 250 000          | 533 555          | 1 010 286        | 1 689 428        | 1 697 225        | 1 851 450        | 4 888 275        | 11 893 952       |
| Årsavgifter                                    | 3 844 360        | 4 036 578        | 4 238 407        | 5 849 002        | 5 965 982        | 6 085 301        | 6 718 664        | 7 417 948        |
| Intäkt från räntegaranti                       | 2 371 058        | 2 341 418        | 2 311 778        |                  |                  |                  |                  |                  |
| Lokalhyror, exkl moms                          | 135 000          | 137 700          | 140 454          | 143 263          | 146 128          | 149 051          | 164 564          | 181 692          |
| P-Avgifter                                     | 570 000          | 581 400          | 593 028          | 604 889          | 616 986          | 629 326          | 694 827          | 767 145          |
| Vakans P-Avgifter                              | -85 500          | -87 210          | -88 954          | -90 733          | -92 548          | -94 399          | -104 224         | -115 072         |
| Intäkter individuell mätning                   | 695 000          | 708 900          | 723 078          | 737 540          | 752 290          | 767 336          | 847 201          | 935 378          |
| Fastighetsskatt, lokaler                       | 10 000           | 10 200           | 10 404           | 10 612           | 10 824           | 11 041           | 12 190           | 13 459           |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>                          | <b>7 539 918</b> | <b>7 728 986</b> | <b>7 928 194</b> | <b>7 254 572</b> | <b>7 399 663</b> | <b>7 547 656</b> | <b>8 333 222</b> | <b>9 200 551</b> |
| Räntekostnader                                 | 3 951 763        | 3 902 363        | 3 852 963        | 3 803 563        | 3 754 163        | 3 704 763        | 3 457 763        | 3 210 763        |
| Driftskostnader (+2%)                          | 1 565 000        | 1 596 300        | 1 628 226        | 1 660 791        | 1 694 006        | 1 727 886        | 1 907 726        | 2 106 284        |
| Kostnader individuell mätning                  | 695 000          | 708 900          | 723 078          | 737 540          | 752 290          | 767 336          | 847 201          | 935 378          |
| Momsavdrag, drift lokaler                      | -5 400           | -5 508           | -5 618           | -5 731           | -5 845           | -5 962           | -6 583           | -7 268           |
| Fastighetsavgift, bostäder                     | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 158 255          |
| Fastighetsskatt, lokaler                       | 10 000           | 10 200           | 10 404           | 10 612           | 10 824           | 11 041           | 12 190           | 13 459           |
| Avskrivningar                                  | 1 500 000        | 1 500 000        | 1 500 000        | 1 500 000        | 1 500 000        | 1 500 000        | 1 500 000        | 1 500 000        |
| Avsättning yttre fond                          | 280 000          | 280 000          | 280 000          | 280 000          | 280 000          | 280 000          | 280 000          | 280 000          |
| <b>SUMMA KOSTNADER</b>                         | <b>7 996 363</b> | <b>7 992 255</b> | <b>7 989 052</b> | <b>7 986 774</b> | <b>7 985 438</b> | <b>7 985 064</b> | <b>7 998 297</b> | <b>8 196 871</b> |
| <b>SUMMA RESULTAT</b>                          | <b>-456 445</b>  | <b>-263 269</b>  | <b>-60 858</b>   | <b>-732 203</b>  | <b>-585 775</b>  | <b>-437 408</b>  | <b>334 925</b>   | <b>1 003 680</b> |
| Kassaflöde                                     | 283 555          | 476 731          | 679 142          | 7 797            | 154 225          | 302 592          | 1 074 925        | 1 743 680        |
| Akkumulerad avsättning yttre fond              | 280 000          | 560 000          | 840 000          | 1 120 000        | 1 400 000        | 1 680 000        | 3 080 000        | 4 480 000        |
| Utgående kassa                                 | 533 555          | 1 010 286        | 1 689 428        | 1 697 225        | 1 851 450        | 2 154 042        | 5 963 200        | 13 637 631       |
| Årsavgift enligt plan (kr/kvm)                 | 697              | 732              | 768              | 1060             | 1081             | 1103             | 1218             | 1345             |
| Ändring av räntenivån<br>med ökning + 1 %      | 848              | 881              | 915              | 1 205            | 1 225            | 1 244            | 1 350            | 1 467            |
| + 2 %                                          | 998              | 1 029            | 1 062            | 1 350            | 1 368            | 1 386            | 1 482            | 1 590            |
| + 3 %                                          | 1 149            | 1 178            | 1 209            | 1 496            | 1 511            | 1 527            | 1 614            | 1 712            |
| med minskning - 1 %                            | 546              | 583              | 621              | 915              | 938              | 962              | 1 086            | 1 222            |
| - 2 %                                          | 395              | 434              | 474              | 770              | 795              | 820              | 954              | 1 100            |
| - 3 %                                          | 244              | 285              | 327              | 625              | 652              | 679              | 822              | 977              |
| Ändring av inflationsnivån<br>med ökning + 1 % | 700              | 737              | 777              | 1 072            | 1 096            | 1 120            | 1 251            | 1 394            |
| + 2 %                                          | 702              | 743              | 786              | 1 084            | 1 111            | 1 139            | 1 287            | 1 450            |
| + 3 %                                          | 705              | 749              | 795              | 1 096            | 1 127            | 1 158            | 1 327            | 1 516            |
| med minskning - 1 %                            | 694              | 726              | 760              | 1 049            | 1 067            | 1 086            | 1 188            | 1 302            |
| - 2 %                                          | 691              | 720              | 752              | 1 038            | 1 054            | 1 071            | 1 161            | 1 266            |
| - 3 %                                          | 688              | 715              | 743              | 1 028            | 1 041            | 1 056            | 1 137            | 1 235            |



## J. Särskilda förhållanden

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Insatser samt upplåtelse- och årsavgifter fastställs av styrelsen. Ändringar av insatsen skall alltid fastställas av föreningsstämman. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea med en differentiering.
2. Om individuella tillval av utrustning förekommer betalas denna av respektive bostadsrättshavare utöver insats och kan utgå som upplåtelseavgift.
3. De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter, hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
4. Projektrisen för osålda bostadsrätter skall bäras av Säljaren av aktierna (och indirekt fastigheten) eller till denna närstående bolag. Osålda lägenheter förvärvas senast sex (6) månader efter godkänd slutbesiktning till insatsbelopp enligt ekonomisk plan samt eventuella upplåtelseavgifter och därefter de årsavgifter som löper på dessa lägenheter. Säljaren lämnar även en garanti avseende eventuellt icke uthyrd lokal under två (2) år från godkänd slutbesiktning. Säljaren (eller sådant närstående bolag som förvärvar) har utan begränsning i tid rätt att hyra ut förvärvad bostadsrättslägenhet i andra hand till dess att bostadsrättslägenheten kan överlåtas till tredje man.
5. Bostadsrättshavaren rekommenderas att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform. Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt erbjuda om möjligt ett bostadsrättstillägg som ett komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.
6. Sedan lägenheterna färdigställt och tillträtts skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften med anledning av detta.

*Styrelsen har undertecknat denna ekonomiska plan med elektronisk underskrift i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 (eIDAS) genom Mobilt BankID samt handskriven elektronisk signatur. Datum för undertecknande framgår av den digitala signaturen*

Bostadsrättsföreningen Solgården 1 i Fridhem

Johan Halla

Johan Svedström

Anna Winther-Hansen

## Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Solgården 1 i Fridhem, 769639-2948, Ängelholms kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har fler än ett hus, det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

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.



Monica Johnson

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

## Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Solgården 1 i Fridhem, 769639-2948

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

- Registreringsbevis Brf Solgården 1 i Fridhem, 2023-07-26
- Stadgar registrerade, 2023-07-26
- Fastighetsutdrag Ängelholm Startpistolen 1, 2023-07-05
- Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor, MPD Holding Sienna AB / Brf Solgården 1 i Fridhem, 2022-06-10
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2023-01-27, 2023-09-13
- Köpekontrakt fastighet, MPD Sienna Grund 1 AB / Brf Solgården 1 i Fridhem, 2022-06-10
- Totalentreprenadkontrakt, Midroc Projects AB / MPD Sienna Grund 1 AB, 2021-08-11
- Överlåtelse totalentreprenadkontrakt, 2022-06-10
- Beslut bygglov samt laga kraft, Ängelholms kommun, 2021-05-25, 2021-06-25
- Beslut om startbesked, 2022-01-25
- Finansieringsoffert Länsförsäkringar Skåne, 2023-09-25
- Energiberäkning, Prime project, 2022-12-15
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning

---

**Agidel konsult AB**  
Gamla Baskevägen 14  
272 94 Simrishamn



## Intyg Ekonomisk plan

Undertecknad som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Solgården 1 i Fridhem, organisationsnummer 769639-2948, lämnar härmed följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Bostadsrättsföreningen omfattar 74 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt.

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

Den ekonomiska planen avser den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus och innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftskostnader. På grund av den kraftiga räntehöjningen som skett mellan tid då kostnadskalkylen upprättades och tidpunkt då den ekonomiska planen upprättats har räntegaranti lämnats av MPD Holding Sienna AB, org.nr 559235-0648 för att täcka skillnaden i ränteutgifter under de tre första åren. Slutkonsumenten bör särskilt upplysas om behovet av kraftig höjning av årsavgiften kommande år på grund av detta.

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.

Digital underskrift

Petter Hallberg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående bostadsrättsföreningars kostnadskalkyler och ekonomiska planer. Omfattas av ansvarsförsäkring.

---

Hallbergs Hus AB  
Åkersrovägen 32 B, 749 44 Enköping

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Plan och fasadritningar samt situationsplan, 2021-02-01, 2022-03-20
- Beslut Bygglov Ängelholms kommun, 2021-05-25
- Startbesked Ängelholms kommun, 2022-01-25
- Beslut vunnit laga kraft, Ängelholms kommun, 2021-06-25
- Foton från fastigheten, 2023-06-30
- Fastighetsutdrag Ängelholm Startpistolen 1, 2023-07-05
- Registreringsbevis, 2023-07-26
- Energiberäkning Prime projects, 2022-12-15
- Stadgar registrerade, 2023-07-26
- Taxeringsberäkning, 2023-07-26
- Köpekontrakt Ängelholm Startpistolen 1, MPD Sienna Grund 1 AB / BRF Solgården 1 i Fridhem, 2022-06-10
- Aktieöverlåtelseavtal med bilagor avseende MPD Sienna Grund 1 AB mellan MPD Holding Sienna AB / BRF Solgården 1 i Fridhem, 2022-06-10
- Entreprenadkontrakt, MPD Sienna Grund 1 AB / Midroc Projects AB, 2021-08-11
- Överlåtelse av Entreprenadkontrakt till BRF Solgården 1 i Fridhem, 2022-06-10
- Revers aktier MPD Holding Sienna AB / BRF Solgården 1 i Fridhem, 2022-06-10
- Revers fastighet MPD Holding Sienna AB / MPD Sienna Grund 1 AB, 2022-06-10
- Köpebrev Ängelholms kommun / MPD Sienna Grund 1 AB, 2022-04-27
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal med bilaga, 2023-01-27
- Tilläggsavtal II till aktieöverlåtelseavtal med bilaga, 2023-09-13
- Överenskommelse om Galdenårsbyte, 2022-06-10
- Ränteoffert Brf Solgården 1 i Fridhem från Länsförsäkringar Bank, 2023-07-04

---

Hallbergs Hus AB  
Åkersrovägen 32 B, 749 44 Enköping



# Verifikat

Transaktion 09222115557501409409

## Dokument

Ek plan\_Brf Solgården 1 i Fridhem

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2023-09-26 08:54:53 CEST (+0200) av Tytti Sjöbeck (TS)

Färdigställt 2023-09-26 17:21:55 CEST (+0200)

## Initierare

Tytti Sjöbeck (TS)

Granitor Property Development

tytti.sjobeck@granitor.se

+46703603335

## Signatories

Johan Halla (JH)

Styrelseledamot

johan@jhfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Halla"

Signerade 2023-09-26 08:56:08 CEST (+0200)

Anna Winther-Hansen (AW)

Styrelseledamot

awh@filab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA WINTHER-HANSEN"

Signerade 2023-09-26 15:04:35 CEST (+0200)

Johan Svedström (JS)

Styrelseledamot

johan.svedstrom@granitor.se



Monica Johnson (MJ)

Intygsgivare

mj@agidel.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557501409409



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN SVEDSTRÖM"  
Signerade 2023-09-26 09:03:21 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MONICA JOHNSON"  
Signerade 2023-09-26 17:21:55 CEST (+0200)

Petter Hallberg (PH)

Intygsgivare

ph@hallbergshus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETTER HALLBERG"  
Signerade 2023-09-26 15:18:39 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>

