

ORG.NR: 769635-6224

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Äppelgården 1

Helsingborg, Skåne.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	5-6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
Lägenhetsspecifikation till ekonomisk plan, bostadslägenheter	8
F. Ekonomisk prognos	9
G. Känslighetsanalys	10
H. Särskilda förhållanden	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bostadsrättsföreningen Äppelgården 1

Denna ekonomiska plan undertecknas elektroniskt

Lars Erixon

Annelie Alder

Bengt Gustafson

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Äppelgården 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med vad som stadgas i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal under september/oktober 2022. Uppgifterna i ekonomisk plan grundar sig på kända förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande, september.

I januari 2022 påbörjades byggnationen av de 43 lägenheterna. Inflyttning sker i mars 2023.

En ekonomisk förening har förvärvat fastigheten Infanteriet 5. Bostadsrättsföreningen har förvärvat den ekonomiska föreningen, vilken är ägare till fastigheten. Den ekonomiska föreningen har inga andra tillgångar än fastigheten och bedriver heller ingen verksamhet. Bostadsrättsföreningen avser sedan att fusioneras med den förvärvade ekonomiska föreningen som äger fastigheten. I förvärvet av andelarna i den ekonomiska föreningen ingår att säljarna utför byggnation av bostadshus på fastigheten för den ekonomiska föreningens räkning.

Föreningens anskaffningskostnad för fastigheten beräknas till
119 500 000 /etthundranittionmiljonerfemhundratusen/kronor.

En Förvärvsgaranti är utfäst där säljarna åtar sig att förvärva osålda lägenheter.

I årsavgiften ingående avgifter och kostnader för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning. Varje bostadsrättsinnehavare svarar själv för kostnader för hemförsäkring, tele, tv (utöver grundutbud) och bredband.

Hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten se vidare under Tabell E.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Infanteriet 5, Helsingborgs kommun

Adress:..... Vasatorpsvägen 9 och 11 samt Grönkullagatan 10, 254 57 Helsingborg

Kommundel:..... Helsingborg

Antal bostadslägenheter: 43 st

Tomtareal:..... 1468 m²

Boarea:..... 2 972 m²

Byggnadens utformning:..... Två bostadshus, tre trapphus.

Detaljplan:..... Drottninghög Västra 1 m fl
Laga kraft 2015-02-19, aktbeteckning 1283K-17361

Gemensamhetsanläggning:..... Andelar i Helsingborg Infanteriet GA:1 och GA:3

Gemensamma anordningar på fastigheten och i huset

- Ledningar för el, fiber, vatten, spillvatten och dagvatten
- Fjärrvärmeanläggning
- Vattenburet värmesystem med radiatorer
- Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeväxling
- Mätare för mätning av gemensam elenergi samt kallvatten
- Fastighetsnät fiber
- Solcellsanläggning för elproduktion
- Kodlös och porttelefon vid huvudentrén
- Hiss
- Separata undermätare med fjärravläsning för mätning av el, värme, vatten och varmvatten placerade i respektive lägenhet.

Gemensamma utrymmen i huset

- Teknikrum
- Lägenhetsförråd
- Barnvagn/Rullstolsförråd
- Elcentral
- Miljörum
- Städ

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Prefabricerade pelare, väggar och bjälklag av betong.
Ytterväggar:	Målade prefabricerade sandwichelement av betong.
Yttertak:	Papp
Bjälklag:	Prefabricerade betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade betongväggar.
Innerväggar:	Gips på stålregelstomme samt prefabricerade betongväggar.
Balkonger:	Prefabricerad betongplatta med räcken och inglasning enligt ritning.
Entréer	Entréparti av metall med kodlås och porttelefon.
Trapphus/ trapphallar:	Trapphus i betong med huvudtrappa och hiss. Postboxar vid entrén och tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.
Fönster & Fönsterdörrar:	3- glas, trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Uppvärmning:	Lägenheterna värms med vattenburen värme via radiatorer.
Luftbehandling:	Från- och tilluft med värmeväxling via lägenhetsaggregat.
TV/Tele/Data	Fastigheten ansluts med fiber. Fiberkonverter samt nät för TV, tele samt data i lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Grängat/ målad gips	Delvis försänkt gipsundertak.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten.
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten.
Kök och matplats	Parkett	Målade	Grängat	Skåp, kyl, frys alt kyl/frys, ugn, fläkt, micro, diskmaskin och häll samt stänkskydd ovan diskbänk. Fönsterbänkar av kalksten.
Wc/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Lackade plåtkassetter	Tvättmaskin och tumlare.
Klädkammare	Parkett	Målade	Målad betong	

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kostnader.

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm.	119 500 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel /	50 000
Summa anskaffningskostnad samt likviditetsreserv	119 550 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2024

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark kronor	8 800 000	0	0	8 800 000
Byggnad kronor	55 000 000	0	0	55 000 000
SUMMA	63 800 000	0	0	63 800 000

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Finansiering/Kapitalkostnader. År 1 efter färdigställandeåret (värdeåret).

Specifikation av lån och beräknade kapitalkostnader för första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Med hänsyn till stigande driftkostnader, ökade amorteringar och kommande fastighetsavgift måste årsavgiften höjas årligen. Räntekostnaden för beräknade lån är baserad på de i planen antagna räntenivåerna. Ändras dessa räntenivåer kan detta medföra såväl minskade som ökade räntekostnader.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringstider är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1A 1a)	12 561 450	3,40%	427 089	95	100 492	527 581
Fastighetslån nr 1B 1b)	12 561 450	4,37%	548 935	95	100 492	649 427
Fastighetslån nr 1C 1c)	12 942 100	4,52%	584 983	95	103 537	688 520
Summa lån	38 065 000					
Upplåtelseavgifter	26 889 941					
Insatser	54 595 059					
Summa finansiering	119 550 000	---	1 561 007	---	304 520	1 865 527
Nettokapitalkostnad år 1						1 865 527

Ränteintäkt på föreningens kassa	Belopp: 50 000	Räntesats 0,00%	0
---	----------------	-----------------	----------

Not 1a) Lånets bindningstid är rör. 0,8% rak amortering år 1-5, därefter 90 års rak amortering.

Not 1b) Lånets bindningstid är 2 år. 0,8% rak amortering år 1-5, därefter 90 års rak amortering.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. 0,8% rak amortering år 1-5, därefter 90 års rak amortering.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Kapitalkostnader från föregående sida

1 865 527

Avsättningar Avsättning till fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras med minst 2 x aktuellt prisbasbelopp

105 000

Driftskostnader**Inkl moms**

	Kronor	
Teknisk förvaltning inkl städning	120 000	
Ekonomisk förvaltning	65 000	
Föreningens adm (styrelse och revisorer)	40 000	
Vattenförbrukning gemensam	4 000	
Uppvärmning gemensam	45 000	
Elförbrukning, gemensam	75 000	
Prel. Kostn. för värme- o varmvattenförbr. i bostäder. Prel. 56 kr/m2 år	166 432	
Preliminär kostnad för kallvatten i bostäder. Prel 26 kr/m2 år	77 272	
Underhåll tekniska installationer inkl besiktningar	93 000	
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	40 000	
Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder. Prel 115 kr/m2 år.	341 780	
Renhållning	40 000	
Försäkringar	40 000	
Övriga fastighetskostnader (it, mätning, mattor)	38 000	
Hyror parkeringsgarage	92 400	
Samfällighetsförening/Delägarförvaltning	25 000	
Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	26 281	
Summa kostnader	1 329 165	1 329 165

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

Byggnaderna är under entreprenadtiden brandförsäkrad av entreprenören och kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allrisk-försäkringar.

Fastighetsavgift för bostäder, se not nedan.

0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR**3 299 692**

Not Beräknade underlag för kommande fastighetsavgift enligt nuvarande regler.
Fastighetsavgift för nybyggnation utgår ej de 15 första åren.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

	Enhet	Intäkt per enhet (i genomsnitt)	Intäkt kr	
Årsavgift bostäder exkl. el, värme o vatten	2 972 m2	864 kr/m2 år	2 567 808	
Intäkt bilplatser, garage	14 st	550 kr/månad	92 400	Vakansgrad 0 %.
Intäkt bilplatser, öppna	10 st	450 kr/månad	54 000	Vakansgrad 0 %.
Årsavgift för prel. kostn. för värme- o varmv.förbrukn., bostäder		56 kr/m2 år	166 432	
Årsavgift för prel. kostn. för kallvattenförbrukning, bostäder		26 kr/m2 år	77 272	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		115 kr/m2 år	341 780	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR			3 299 692	3 299 692

Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	40 209
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	32 167
Belåning kr per m2 BOA	12 808
Driftskostnader kr per m2 BOA år 1	416 exkl avsättningar och blockhyra garage
Årsavgift kr per m2 BOA år 1	1 061 inkl drift o prel. årsavgifter*
Amortering kr m2 BOA år 1	102
Avsättning till yttre fond kr m2 BOA år 1	35

* preliminär årsavgift för kostnader, som enligt styrelsebeslut ska regleras mot verkliga förbrukning, ingår med 197 kr/m2.

BERÄKNAT ÖVERSKOTT FRÅN ÅR 1 ATT BALANSERA I NY RÄKNING, KR

0

Föreningens kassamedel enligt punkt C och D

50 000

I efterföljande tabell E lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter.

Tabell E. Lågenhetsförteckning

Lgh nr	Vän plan	Lgh area m2, 4)	Lågenhets- beskrivning	Andels tal	Balkong (B) Uteplats (U) Ing balkong (IB) Fra balkong (FB)	Års- avgift (kall) kr	Preliminär årsavg. för varmv o värme kr 1)	Preliminär årsavg. för kallvatten kr 2)	Preliminär årsavg. för hushållsel kr 3)	Summa årsavgifter kr	Månads- avgift varmv kr	Månads- avgift kall kr	Insats kr	Upp- latelse- avgift, kr	Summa insats och uppl avg. kr
A1:1001	1	82	3 RK	2,6232	U, IB	67 359	4 592	2 132	9 430	83 513	6 959	5 613	1 432 135	762 865	2 195 000
A1:1002	1	60	2 RK	2,0866	U, IB	53 580	3 360	1 560	6 900	65 400	5 450	4 465	1 139 178	555 822	1 695 000
A2:1001	1	60	2 RK	2,0866	U, IB, B	53 580	3 360	1 560	6 900	65 400	5 450	4 465	1 139 178	555 822	1 695 000
A2:1002	1	82	3 RK	2,6232	U, IB, B	67 359	4 592	2 132	9 430	83 513	6 959	5 613	1 432 135	762 865	2 195 000
A1:1101	2	82	3 RK	2,6232	IB, B	67 359	4 592	2 132	9 430	83 513	6 959	5 613	1 432 135	762 865	2 195 000
A1:1102	2	91	4 RK	2,8816	IB, B	73 994	5 096	2 366	10 465	91 921	7 660	6 166	1 573 208	821 792	2 395 000
A2:1101	2	91	4 RK	2,8816	IB, B	73 994	5 096	2 366	10 465	91 921	7 660	6 166	1 573 208	821 792	2 395 000
A2:1102	2	82	3 RK	2,6232	IB, B	67 359	4 592	2 132	9 430	83 513	6 959	5 613	1 432 135	762 865	2 195 000
A1:1201	3	82	3 RK	2,6232	IB, B	67 359	4 592	2 132	9 430	83 513	6 959	5 613	1 432 135	862 865	2 295 000
A1:1202	3	91	4 RK	2,8816	IB, B	73 994	5 096	2 366	10 465	91 921	7 660	6 166	1 573 208	921 792	2 495 000
A2:1201	3	91	4 RK	2,8816	IB, B	73 994	5 096	2 366	10 465	91 921	7 660	6 166	1 573 208	921 792	2 495 000
A2:1202	3	82	3 RK	2,6232	IB, B	67 359	4 592	2 132	9 430	83 513	6 959	5 613	1 432 135	862 865	2 295 000
A1:1301	4	82	3 RK	2,6232	IB, B	67 359	4 592	2 132	9 430	83 513	6 959	5 613	1 432 135	912 865	2 345 000
A1:1302	4	91	4 RK	2,8816	IB, B	73 994	5 096	2 366	10 465	91 921	7 660	6 166	1 573 208	971 792	2 545 000
A2:1301	4	91	4 RK	2,8816	IB, B	73 994	5 096	2 366	10 465	91 921	7 660	6 166	1 573 208	971 792	2 545 000
A2:1302	4	82	3 RK	2,6232	IB, B	67 359	4 592	2 132	9 430	83 513	6 959	5 613	1 432 135	912 865	2 345 000
A1:1401	5	82	3 RK	2,6232	IB, B	67 359	4 592	2 132	9 430	83 513	6 959	5 613	1 432 135	962 865	2 395 000
A1:1402	5	91	4 RK	2,8816	IB, B	73 994	5 096	2 366	10 465	91 921	7 660	6 166	1 573 208	1 021 792	2 595 000
A2:1401	5	91	4 RK	2,8816	IB, B	73 994	5 096	2 366	10 465	91 921	7 660	6 166	1 573 208	1 021 792	2 595 000
A2:1402	5	82	3 RK	2,6232	IB, B	67 359	4 592	2 132	9 430	83 513	6 959	5 613	1 432 135	962 865	2 395 000
A1:1501	6	82	3 RK	2,6232	IB, B	67 359	4 592	2 132	9 430	83 513	6 959	5 613	1 432 135	1 062 865	2 495 000
A1:1502	6	91	4 RK	2,8816	IB, B	73 994	5 096	2 366	10 465	91 921	7 660	6 166	1 573 208	1 121 792	2 695 000
A2:1501	6	91	4 RK	2,8816	IB, B	73 994	5 096	2 366	10 465	91 921	7 660	6 166	1 573 208	1 121 792	2 695 000
A2:1502	6	82	3 RK	2,6232	IB, B	67 359	4 592	2 132	9 430	83 513	6 959	5 613	1 432 135	1 062 865	2 495 000
B:1001	1	82	3 RK	2,6232	U,FB	67 359	4 592	2 132	9 430	83 513	6 959	5 613	1 432 135	562 865	1 995 000
B:1101	2	59	2 RK	2,0668	B	53 071	3 304	1 534	6 785	64 694	5 391	4 423	1 128 368	216 632	1 345 000
B:1102	2	32	1 RK	1,4308	B	36 740	1 792	832	3 680	43 044	3 587	3 062	781 145	13 855	795 000
B:1103	2	55	2 RK	1,9873	FB	51 030	3 080	1 430	6 325	61 865	5 155	4 252	1 084 965	110 035	1 195 000
B:1201	3	59	2 RK	2,0668	B	53 071	3 304	1 534	6 785	64 694	5 391	4 423	1 128 368	316 632	1 445 000
B:1202	3	32	1 RK	1,4308	B	36 740	1 792	832	3 680	43 044	3 587	3 062	781 145	33 855	815 000
B:1203	3	55	2 RK	1,9873	B	51 030	3 080	1 430	6 325	61 865	5 155	4 252	1 084 965	310 035	1 395 000
B:1301	4	59	2 RK	2,0668	B	53 071	3 304	1 534	6 785	64 694	5 391	4 423	1 128 368	366 632	1 495 000
B:1302	4	32	1 RK	1,4308	B	36 740	1 792	832	3 680	43 044	3 587	3 062	781 145	53 855	835 000
B:1303	4	55	2 RK	1,9873	B	51 030	3 080	1 430	6 325	61 865	5 155	4 252	1 084 965	360 035	1 445 000
B:1401	5	59	2 RK	2,0668	B	53 071	3 304	1 534	6 785	64 694	5 391	4 423	1 128 368	416 632	1 545 000
B:1402	5	32	1 RK	1,4308	B	36 740	1 792	832	3 680	43 044	3 587	3 062	781 145	73 855	855 000
B:1403	5	55	2 RK	1,9873	B	51 030	3 080	1 430	6 325	61 865	5 155	4 252	1 084 965	410 035	1 495 000
B:1501	6	59	2 RK	2,0668	B	53 071	3 304	1 534	6 785	64 694	5 391	4 423	1 128 368	466 632	1 595 000
B:1502	6	32	1 RK	1,4308	B	36 740	1 792	832	3 680	43 044	3 587	3 062	781 145	93 855	875 000
B:1503	6	55	2 RK	1,9873	B	51 030	3 080	1 430	6 325	61 865	5 155	4 252	1 084 965	460 035	1 545 000
B:1601	7	59	2 RK	2,0668	B	53 071	3 304	1 534	6 785	64 694	5 391	4 423	1 128 368	516 632	1 645 000
B:1602	7	32	1 RK	1,4308	B	36 740	1 792	832	3 680	43 044	3 587	3 062	781 145	113 855	895 000
B:1603	7	55	2 RK	1,9873	B	51 030	3 080	1 430	6 325	61 865	5 155	4 252	1 084 965	510 035	1 595 000
SUMMA		2 972		100,0002		2 567 808	166 432	77 272	341 780	3 153 292			54 595 059	26 889 941	81 485 000

Anmärkning: Beträffande andelstal, se kapitel H, punkt 6.

1) Prel. årsavgift för varmv- och värmevatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 56 kr/m2 år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.

2) Prel. årsavgift för kallvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 26 kr/m2 år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.

3) Prel. årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 115 kr/m2 år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.

4) Lågenhetsytorna är uppmätta på ritning.

Lågenhetsbeteckningar

Första siffran anger antal rum

RK : Rum och Kök

Sammanställning, Bostäder

I genomsnitt

Årsavgift

Summa insats och uppl.avgift

Kronor

3 153 292

81 485 000

kr/m2

1 061

27 418



HyxuygoZi-BkG-d1xo-o

F. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)								
Årsavgifter	3 153 292	3 247 891	3 345 328	3 445 688	3 549 059	3 655 531	4 237 763	4 912 729
Årsavgifter, kronor per m2 BOA i genomsnitt	1 061	1 093	1 126	1 159	1 194	1 230	1 426	1 653
Hysesintäkter	146 400	150 792	155 316	159 976	164 775	169 718	196 750	228 086
Summa intäkter *	3 299 692	3 398 683	3 500 644	3 605 664	3 713 834	3 825 249	4 434 513	5 140 815
Kapitalkostnader								
Räntor. Lån/lånedelar enl ekonomisk plan	1 561 007	1 548 520	1 536 031	1 523 543	1 511 055	1 498 567	1 415 314	1 332 060
Amorteringar	304 520	304 520	304 520	304 520	304 520	406 027	406 027	406 027
Driftskostnader (inkl löpande underhåll)	1 329 165	1 369 040	1 410 111	1 452 414	1 495 986	1 540 866	1 786 286	2 070 795
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)								
Fondavsättningar	105 000	108 150	111 395	114 737	118 179	121 724	141 111	163 586
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	107 959
Årets överskott								
Betalnetto (ackumuleras till kassan)	0	68 453	138 587	210 450	284 094	258 065	685 775	1 060 388
Summa kostnader (inkl överskott)*	3 299 692	3 398 683	3 500 644	3 605 664	3 713 834	3 825 249	4 434 513	5 140 815
Ackumulerad kassabehållning b)	50 000	118 453	257 040	467 490	751 584	1 009 649	3 562 747	8 307 782
Avskrivningar K3 d)	1 950 000	1 950 000	1 950 000	1 950 000	1 950 000	1 950 000	1 950 000	1 950 000
Årets redovisningsmässiga resultat a)	-1 540 480	-1 468 877	-1 395 498	-1 320 293	-1 243 207	-1 164 184	-717 087	-319 999
Ränteantagande (medelränta) c)	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%
Inflationsantagande	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

* I intäkter och kostnader inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter, dvs även inkomster och utgifter.

Årsavgifterna och hyresintäkterna (i förekommande fall) beräknas under redovisningsperioden öka med 3 % per år räknat från och med året efter År 1.

Not a) Det förutsätts att avskrivningar ska göras i enlighet med god redovisningssed. Detta kommer, enligt nuvarande normer, att ge ett redovisningsmässigt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet då årsavgiften täcker löpande driftskostnader, avsättningar och amorteringar.

Not b) Till ackumulerad kassabehållning tillkommer avsättning för underhåll.

Not c) Redovisad medelränta är avrundad till två decimaler.

Not d) Avskrivning enligt komponentavskrivning K3.

Anmärkning: Prognosen utgår från ekonomisk plans första år och där gjorda antaganden.

G. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)								
Årsavgift i kr/m2 BOA i genomsnitt:								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	1 061	1 093	1 126	1 159	1 194	1 230	1 426	1 653
2. Antagen räntenivå +1 %	1 189	1 220	1 252	1 284	1 318	1 353	1 542	1 762
3. Antagen räntenivå +2 %	1 317	1 347	1 378	1 409	1 442	1 476	1 658	1 872
5. Antagen räntenivå -1 %	933	966	1 000	1 034	1 070	1 107	1 310	1 544
6. Antagen räntenivå -2 %	805	839	874	909	946	984	1 194	1 434
Antagen räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1 %	1 061	1 098	1 136	1 175	1 216	1 258	1 492	1 777
9. Antagen inflationsnivå + 2 %	1 061	1 102	1 146	1 191	1 238	1 286	1 563	1 918
10. Antagen inflationsnivå - 1 %	1 061	1 088	1 116	1 144	1 173	1 203	1 366	1 545

Anmärkning:

Analysen redovisar hur förändrade låneräntor och ändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är i princip oförändrade. Känslighetsanalysens beräkningar utgår från att årets överskott (betalnetto) för de redovisade analysfallen är lika med de årliga värden som finns redovisade i ekonomisk plan.

Redovisningen utgår från att årsavgifterna, vid antagen räntenivå, skall höjas med 3 % per år räknat från och med året efter År 1 och för övriga analysfall varierar avgiftshöjningen, vilket framgår av ovanstående tabell.

Ränteintäkten från medel i föreningskassan beräknas med en räntesats på 0 % per år.

Eftersom föreningen förutsätts vara ett privatbostadsföretag har ingen inkomstskatt beräknats.

Vid analys av inflationens påverkan på boendekostnaden (punkt 8, 9, 10) tas hänsyn till förändringar av driftkostnader, fond-avskattningar och fastighetsskatt för bostäder från år 16.

Dessa poster, liksom årets överskott, förutsätts följa den årliga utvecklingen enligt redovisningen i ekonomisk plan.

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges ovan och årsavgift med belopp enligt ovan eller med belopp som styrelsen beslutar om.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
2. Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören.
3. I årsavgiften ingående avgifter och kostnader för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning. Varje bostadsrättshavare svarar själv för kostnader för hemförsäkring, tele, bredband samt tv utöver grundutbud.
4. Några andra avgifter än de som är redovisade ovan utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som kan kräva höjningar av årsavgifter för att inte föreningens ekonomi skall äventyras.
5. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst på föreningsstämman.
Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har dock dessa endast en röst tillsammans.
Endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, enligt ekonomisk plan. Insatserna är bland annat baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Med utgångspunkt från fastställda insatser beräknas lägenheternas andelstal.
7. Parkeringsplatser och grönytor kommer att finnas i gemensamhetsanläggningen GA:3.
Gemensamhetsanläggningen GA:3 administreras av en samfällighetsförening i vilken bostadsrättsföreningen kommer att ha andelar. GA:1 omfattar parkeringsplatser och administreras via delägarförvaltning.
Bostadsrättsföreningen blockförhyr även platser i närliggande garage där p-lösen skett före föreningens tillträde. Bostadsrättsföreningen hyr ut parkeringsplatser och garageplatser till medlemmarna i bostadsrättsföreningen på särskilda hyresavtal. Drift av GA:1 och GA:3 finansieras via bidrag från andelsägarna.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
9. Om mark tillhör bostadsrätten åligger det bostadsrättshavare att också ansvara för och bekosta skötsel av detta markområde. Det framgår av förhandsavtal om mark ingår i upplåtelsen.
10. Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Äppelgården 1, org nr: 769635-6224

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet. Anskaffningskostnaden är inte angiven som slutlig i planen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har två hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas digitalt

Advokat Sören Birkeland

Advokat Kjell Karlsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-02-15 avseende ekonomisk plan för Brf Äppelgården 1, org nr: 769635-6224

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis föreningen, 2022-08-23
2. Stadgar, föreningen, 2017-11-09
3. Ritningar, förfrågningsunderlag, 2020-09-11
4. Markritning med angivande av parkeringsplatser, 2021-10-15
5. Byggnadsbeskrivning, 2020-09-23
6. Rumsbeskrivning, 2020-09-11
7. Teknisk beskrivning Elninstallationer, 2020-09-11
8. Teknisk beskrivning luftbehandling, 2020-09-11
9. Teknisk beskrivning rörinstallationer, 2020-09-11
10. Beskrivning hiss, 2020-09-11
11. Gränsdragningslista, 2020-09-11
12. Huvudtidplan, 2022-02-15
13. Ritningar, bofaktablad, odaterad
14. Beräkning taxeringsvärde, 2022-09-15
15. Andelöverlåtelseavtal, Ek förening, 2021-02-11
16. Finansieringsoffert, 2022-09-12
17. Uppdatering räntor från bank via mail 2022-09-20
18. Uppdatering uppgifter om amortering från bank via mail 2022-09-22
19. Registreringsbevis, Öxnebo ETT AB, 2020-03-09
20. Registreringsbevis, Öxnebo TVÅ AB, 2020-03-09
21. Registreringsbevis, Öxnebo TRE AB, 2020-03-09
22. Fastighetsdatautdrag Infanteriet 5, 2022-09-15
23. Fastighetsdatautdrag, Infanteriet GA:1, 2022-01-31
24. Fastighetsdatautdrag, Infanteriet GA:3, 2022-01-31
25. Beslut om startbesked, 2021-12-21
26. Avtal om parkeringsköp, 2021-10-07
27. Mail avseende parkeringsnorm, med mera, från Helsingborgshem, 2020-12-10
28. Mail avseende garagehyra från Helsingborgshem, 2022-09-21



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.09.2022 12:42

SENT BY OWNER:

Carolina Axelsson · 23.09.2022 10:33

DOCUMENT ID:

BkG-d1xo-o

ENVELOPE ID:

HyxuygoZi-BkG-d1xo-o

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan brf Äppelgården 1 2022-09-21.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Anders Herbert Erixon lars@hpboende.se	Signed Authenticated	23.09.2022 10:36 23.09.2022 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/26) IP: 146.66.235.110
2. ANNELIE ALDER annelie.alder@advisorgruppen.se	Signed Authenticated	26.09.2022 09:27 26.09.2022 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/05) IP: 62.28.255.42
3. Bengt Gunnar Gustafsson bengt.gustafson@ubab.com	Signed Authenticated	26.09.2022 09:41 26.09.2022 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1936/03/19) IP: 212.247.54.158
4. KJELL KARLSSON kjell.karlsson@advokatdelta.se	Signed Authenticated	26.09.2022 09:59 26.09.2022 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/30) IP: 151.236.200.163
5. Sören Elon Elias Birkeland soren@advokatbirkeland.se	Signed Authenticated	26.09.2022 12:42 26.09.2022 12:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/10/09) IP: 213.67.239.24

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed