

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Landskrona Häljarp Station 2

Organisationsnummer 769633-1094

Landskrona

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Landskrona Häljarp Station 2 organisationsnummer 769633-1094, som har sitt säte i Landskrona och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-10-27 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört 5 byggnader med totalt 35 bostadsrättslägenheter, miljöhus och 7 stycken garage som ska upplåtas med bostadsrätt samt där tillhörande 35 p-platser på fastigheten Landskrona Häljarp 18:2.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Egon Fastighet 4 AB (org.nr. 559070-9407) från Egon Fastighet Holding AB den 10 mars 2017. Bolagets enda tillgång var fastigheten Landskrona Häljarp 18:2. I samband med förvärvet av aktierna har fastigheten överlåtits genom transportköp den 14 mars 2017 så att den blir direktägd av bostadsrättsföreningen. Vidare har föreningen den 1 mars 2019 tecknat ett totalentreprenadsavtal med Egon Property AB om uppförandet av föreningens hus. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten (ca 45 miljoner kr) vid förvärvstidpunkten.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Inflyttning beräknas till den 19 december 2019. Insatsgaranti tecknas genom Nordic Guarantee.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2019.

Fastigheten har försäkrats genom Länsförsäkringar (fastighetsförsäkring).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Landskrona Häljarp 18:2
Adress	Åkerrosgården 1-9
Tomtareal	7 251 kvm
Bostadsarea	2 588 kvm
Byggnadernas utformning	5 flerbostadshus i två plan, 2 miljöhus samt fristående garagelänga
Byggår	2019
Antal bostadslägenheter	35 stycken
Servitut/Rättigheter/GA mm	Officialservitut, 1282K-2017/3.1 (utrymme, last) Landskrona Häljarp GA:7
Parkering/garage	Minst 35 stycken parkeringsplatser (varav minst 2 HCP) samt fristående garagelänga med 7 garageplatser med tillhörande parkering framför respektive garage
Övrigt	Gemensamma miljöhus. Gemensam uteplats med möjlighet att grilla. Gräs på gemensamma ytor.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Byggnadsstomme	Prefab träregelstomme med mineralullsisolering, fribärande prefab loftgångar i betong stående på stålstolpar
Fasad	Ventilerad fasadskiva som putsas med genomfärgad puts
Tak	Pappshingel
Fönster	Aluminiumbeklätt träfönster (Elitfönster) med 3-glas isolerruta
Ytterdörrar	Slät dörr med runt fönster som lägenheternas entredörrar.
Ventilation	Tilluftsventiler i sovrum och vardagsrum, frånluftsventiler i kök och badrum, köksfläkt utan im-kanal med kolfilter
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump med kompletterande el-patron, varmvattnet till både golvvärme/uppvärmning samt lägenheternas tappvarmvatten.

Byggnadsbeskrivning garage

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Panelklädd oisolerad trästomme
Mellanvägg	Avskiljande nät i metall
Tak	Pappklätt pulpettak
Övrigt	Storlek 2,7 m x 5,4 m (per garage). Invändiga ytskikt är omålad

Beskrivning av lägenheterna

Golv

Förråd	Betong
Entré, vardagsrum, kök	Ekparkett
Sovrum	Ekparkett
Badrum	Klinker

Väggar

Förråd	Yttre träpanelens insida/baksida ink regelverk, är oisolerad och omålad
Entré, vardagsrum, kök	Målad gips
Sovrum	Målad gips
Badrum	Helkaklat

Innertak

Förråd	Betong nere och omålad gipsskiva uppe
Entré, vardagsrum, kök	Målad gips
Sovrum	Målad gips
Badrum	Målad gips

Innerdörrar	Vita släta
--------------------	------------

Fönsterbänkar	Vit lackerad mdf skiva
----------------------	------------------------

Fast inredning

Entré	Hatthylla, garderober, städskåp, enligt bbr krav
Kök	Kökssnickerier från Marbodan, underlimmad vask, rostfria vitvaror
Sovrum	Garderober

Badrum	Golvmonterad toalettstol, 60cms tvättställ med kommod, 60cms spegelskåp, duschhörna i glas (80x80), dusch set med både handhållen dusch med fast takdusch
--------	--

Vitvaror etc

Kök	Kyl, frys, spishäll, inbyggnadsugn, diskmaskin, kolfilterköksfläkt. Rostfria/silvriga vitvaror
-----	---

Badrum	Tvättmaskin, torktumlare
--------	--------------------------

Belysning

Förråd	Takbelysning/lampa, 1 st
--------	--------------------------

Entré	Uttag för belysning, tak uttag
-------	--------------------------------

Kök	Fasta lampor, 2 st
-----	--------------------

Vardagsrum	Uttag för belysning, tak uttag
------------	--------------------------------

Sovrum	Uttag för belysning, tak uttag
--------	--------------------------------

Badrum	Takbelysning med en fast taklampa
--------	-----------------------------------

Utomhus	Fasadbelysning vid entré/uteplats
---------	-----------------------------------

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Förvärv av fastighet (inkl lagfart) och AB	41 650 000
Kalkylerad entreprenadkostnad*	45 000 000
Dispfond/Övrigt/BRF	300 000
Anskaffningskostnad	86 950 000

* Entreprenadkostnaden kan bli högre eller lägre, den justeras så att totla anskaffningskostnaden inte överstiger 86 650 000 kr

D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Garage	Totalt
Byggnadsvärde	23 400 000	215 000	23 615 000
Markvärde	3 087 000	0	3 087 000
Totalt	26 487 000	215 000	26 702 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	36 635 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	2,00% **
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år 1	366 350
Räntekostnad år 1	732 700
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	1 099 050

*Preliminär ränta

**viktat genomsnitt

Finansiering	
Insatser	46 815 000
Upplåtelseavgifter	3 500 000
Föreningens lån	36 635 000
Summa finansiering	86 950 000

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad per kvm (BOA)	33 597
Lån per kvm (BOA)	14 156
Genomsnittsinsats+upplåtesavgift per kvm (BOA)	19 442
Årsavgift per kvm (BOA)	701
Driftskostnader per kvm (BOA)	231
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA)	194
Kassaflöde per kvm (BOA)	52

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 588

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	766 325
Räntor	732 700
Summa finansiella kostnader:	1 499 025

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel - inkl. frånluftsvärmepump (uppv.)	200 000	77
Vatten och avlopp	135 000	52
Avfall	50 000	19
Fastighetsförsäkring	19 000	7
Fastighetskötsel	40 000	15
Ekonomisk förvaltning	55 000	21
Arvode (revision+styrelse)	30 000	12
Löpande underhåll/diverse/GA	70 000	27
Summa drift:	599 000	231

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	135 000 52

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetskatt garage	2 150
Fastighetsavgift	0
Summa skatter och avgifter:	2 150

Fastigheten bedöms få värdeår 2020 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	734 000
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 814 940
Garageintäkter (250 kr/garage och månad)	21 000
Summa intäkter:	1 835 940

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	1 814 940
Insatser och upplåtelseavgifter	50 315 000

	Lgh nr	Adress (LM)	bv/ov	Antal rok	Lgh area (BOA) ca kvm	Insatser	Upplåtelseavgift tillval	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Andelstal **
Hus 1	1	Åkerrosgårder 1B	bv	3 RoK	72,9	1 395 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
	2	Åkerrosgårder 1C	bv	4 RoK	114,0	1 850 000	100 000	71 981	5 998	0,0396605
	3	Åkerrosgårder 1F	bv	3 RoK	72,9	1 450 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
	4	Åkerrosgårder 1A	ov	3 RoK	72,9	1 295 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
	5	Åkerrosgårder 1D	ov	2 RoK	58,3	995 000	100 000	41 514	3 459	0,0228734
	6	Åkerrosgårder 1E	ov	2 RoK	53,7	895 000	100 000	38 336	3 195	0,0211223
	7	Åkerrosgårder 1G	ov	3 RoK	72,9	1 295 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
Hus 2	8	Åkerrosgårder 3B	bv	3 RoK	72,9	1 450 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
	9	Åkerrosgårder 3C	bv	4 RoK	114,0	1 850 000	100 000	71 981	5 998	0,0396605
	10	Åkerrosgårder 3F	bv	3 RoK	72,9	1 450 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
	11	Åkerrosgårder 3A	ov	3 RoK	72,9	1 295 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
	12	Åkerrosgårder 3D	ov	2 RoK	58,3	995 000	100 000	41 514	3 459	0,0228734
	13	Åkerrosgårder 3E	ov	2 RoK	53,7	895 000	100 000	38 336	3 195	0,0211223
	14	Åkerrosgårder 3G	ov	3 RoK	72,9	1 295 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
Hus 3	15	Åkerrosgårder 5B	bv	3 RoK	72,9	1 450 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
	16	Åkerrosgårder 5C	bv	4 RoK	114,0	1 850 000	100 000	71 981	5 998	0,0396605
	17	Åkerrosgårder 5F	bv	3 RoK	72,9	1 395 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
	18	Åkerrosgårder 5A	ov	3 RoK	72,9	1 295 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
	19	Åkerrosgårder 5D	ov	2 RoK	58,3	995 000	100 000	41 514	3 459	0,0228734
	20	Åkerrosgårder 5E	ov	2 RoK	53,7	895 000	100 000	38 336	3 195	0,0211223
	21	Åkerrosgårder 5G	ov	3 RoK	72,9	1 295 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
Hus 4	22	Åkerrosgårder 7B	bv	3 RoK	72,9	1 395 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
	23	Åkerrosgårder 7C	bv	4 RoK	114,0	1 795 000	100 000	71 981	5 998	0,0396605
	24	Åkerrosgårder 7F	bv	3 RoK	72,9	1 450 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
	25	Åkerrosgårder 7A	ov	3 RoK	72,9	1 295 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
	26	Åkerrosgårder 7D	ov	2 RoK	58,3	995 000	100 000	41 514	3 459	0,0228734
	27	Åkerrosgårder 7E	ov	2 RoK	53,7	895 000	100 000	38 336	3 195	0,0211223
	28	Åkerrosgårder 7G	ov	3 RoK	72,9	1 295 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
Hus 5	29	Åkerrosgårder 9B	bv	3 RoK	72,9	1 395 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
	30	Åkerrosgårder 9C	bv	4 RoK	114,0	1 795 000	100 000	71 981	5 998	0,0396605
	31	Åkerrosgårder 9F	bv	3 RoK	72,9	1 395 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
	32	Åkerrosgårder 9A	ov	3 RoK	72,9	1 295 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
	33	Åkerrosgårder 9D	ov	2 RoK	58,3	995 000	100 000	41 514	3 459	0,0228734
	34	Åkerrosgårder 9E	ov	2 RoK	53,7	895 000	100 000	38 336	3 195	0,0211223
	35	Åkerrosgårder 9G	ov	3 RoK	72,9	1 295 000	100 000	51 739	4 312	0,0285074
Garage	36	Garagelänga			0,0	150 000		3 000	250	0,0016529
	37	Garagelänga			0,0	150 000		3 000	250	0,0016529
	38	Garagelänga			0,0	150 000		3 000	250	0,0016529
	39	Garagelänga			0,0	150 000		3 000	250	0,0016529
	40	Garagelänga			0,0	150 000		3 000	250	0,0016529
	41	Garagelänga			0,0	150 000		3 000	250	0,0016529
	42	Garagelänga			0,0	150 000		3 000	250	0,0016529
					2 588,0	46 815 000	3 500 000	1 814 940	151 245	1,0000000

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar för ev upplåten mark samt snöröjning framför egen entre/på entretrappa/entregång

* Tillkommer kostnad för hushållsel samt bredband. Tecknas individuellt av varje bostadsrättshavare

** Andelstalen är beräknade utifrån kvadratmeter med en justering mellan små och stora lägenheter

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Kvm totalt	2 588																
Kvm BR	2 588																

Rak amortering 100 år
Rak avskrivning 100 år

Genomsnittswänta	2,00%	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Procentuell årlig höjning av årsavgift	2,00%																
Lån kvar	36 635 000	36 268 650	35 892 818	35 507 238	35 111 719	34 705 943	34 289 663	33 862 610	33 424 503	32 975 057	32 513 978	32 040 965	31 555 709	31 057 893	30 547 192	30 023 274	

KOSTNADER

Ränta	732 700	743 507	753 749	763 406	772 458	780 884	788 662	795 771	802 188	807 889	812 849	817 045	820 448	823 034	824 774	825 640
Avskrivningar	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325
Driftkostnader	599 000	610 980	623 200	635 664	648 377	661 344	674 571	688 063	701 824	715 860	730 178	744 781	759 677	774 870	790 368	806 175
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64 864
Fastighetskatt garage	2 150	2 193	2 237	2 282	2 327	2 374	2 421	2 470	2 519	2 569	2 621	2 673	2 727	2 781	2 837	2 894
Summa kostnader	2 100 175	2 123 005	2 145 510	2 167 676	2 189 486	2 210 926	2 231 979	2 252 628	2 272 856	2 292 643	2 311 972	2 330 824	2 349 177	2 367 010	2 384 303	2 465 897

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	701	715	730	744	759	774	790	806	822	838	855	872	889	907	925	944
Årsavgifter	1 814 940	1 851 239	1 888 264	1 926 029	1 964 549	2 003 840	2 043 917	2 084 796	2 126 491	2 169 021	2 212 402	2 256 650	2 301 783	2 347 818	2 394 775	2 442 670
Garageintäkter (250 kr/garage och månad)	21 000	21 420	21 848	22 285	22 731	23 186	23 649	24 122	24 605	25 097	25 599	26 111	26 633	27 166	27 709	28 263
Summa intäkter	1 835 940	1 872 659	1 910 112	1 948 314	1 987 280	2 027 026	2 067 567	2 108 918	2 151 096	2 194 118	2 238 001	2 282 761	2 328 416	2 374 984	2 422 484	2 470 934

Årets resultat	-264 235	-250 346	-235 398	-219 362	-202 206	-183 900	-164 413	-143 710	-121 759	-98 525	-73 972	-48 063	-20 761	7 974	38 180	5 036
----------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	---------	---------	---------	---------	-------	--------	-------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-264 235	-250 346	-235 398	-219 362	-202 206	-183 900	-164 413	-143 710	-121 759	-98 525	-73 972	-48 063	-20 761	7 974	38 180	5 036
Återföring avskrivningar	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325
Amorteringar lån	-366 350	-375 832	-385 560	-395 539	-405 777	-416 279	-427 054	-438 107	-449 446	-461 079	-473 013	-485 256	-497 816	-510 700	-523 919	-537 479
Amortering 1 % per år	1,00%	1,04%	1,07%	1,11%	1,16%	1,20%	1,25%	1,29%	1,34%	1,40%	1,45%	1,51%	1,58%	1,64%	1,72%	1,79%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	135 740	140 146	145 367	151 424	158 342	166 145	174 858	184 507	195 119	206 720	219 340	233 006	247 748	263 598	280 586	233 881
Avsättning till yttre underhåll	-135 000	-137 700	-140 454	-143 263	-146 128	-149 051	-152 032	-155 073	-158 174	-161 337	-164 564	-167 856	-171 213	-174 637	-178 130	-181 692
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	740	2 446	4 913	8 161	12 214	17 094	22 826	29 435	36 945	45 383	54 775	65 150	76 536	88 961	102 457	52 189

Ingående saldo kassa	300 000															
Ackumulerat saldo kassa	435 740	575 886	721 253	872 677	1 031 019	1 197 164	1 372 022	1 556 530	1 751 649	1 958 369	2 177 709	2 410 714	2 658 462	2 922 060	3 202 646	3 436 528
Ackumulerad yttre underhållsfond	135 000	272 700	413 154	556 417	702 545	851 596	1 003 628	1 158 701	1 316 875	1 478 212	1 642 777	1 810 632	1 981 845	2 156 482	2 334 611	2 516 304

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Genomsnittsränta (+1 %)	3,00%	3,05%	3,10%	3,15%	3,20%	3,25%	3,30%	3,35%	3,40%	3,45%	3,50%	3,55%	3,60%	3,65%	3,70%	3,75%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	36 635 000	36 268 650	35 892 818	35 507 258	35 111 719	34 705 943	34 289 663	33 862 610	33 424 503	32 975 057	32 513 978	32 040 965	31 555 709	31 057 893	30 547 192	30 023 274

KOSTNADER

Ränta	1 099 050	1 106 194	1 112 677	1 118 479	1 123 575	1 127 943	1 131 559	1 134 397	1 136 433	1 137 639	1 137 989	1 137 454	1 136 006	1 133 613	1 130 246	1 125 873
Avskrivningar	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325
Driftkostnader	599 000	610 980	623 200	635 664	648 377	661 344	674 571	688 063	701 824	715 860	730 178	744 781	759 677	774 870	790 368	806 175
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64 864
Fastighetskött garage	2 150	2 193	2 237	2 282	2 327	2 374	2 421	2 470	2 519	2 569	2 621	2 673	2 727	2 781	2 837	2 894
Summa kostnader	2 466 525	2 485 691	2 504 438	2 522 748	2 540 604	2 557 986	2 574 876	2 591 254	2 607 101	2 622 394	2 637 112	2 651 233	2 664 734	2 677 589	2 689 775	2 766 130

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	701	715	730	744	759	774	790	806	822	838	855	872	889	907	925	944
Årsavgifter	1 814 940	1 851 239	1 888 264	1 926 029	1 964 549	2 003 840	2 043 917	2 084 796	2 126 491	2 169 021	2 212 402	2 256 650	2 301 783	2 347 818	2 394 775	2 442 670
Garageintäkter (250 kr/garage och månad)	21 000	21 420	21 848	22 285	22 731	23 186	23 649	24 122	24 605	25 097	25 599	26 111	26 633	27 166	27 709	28 263
Summa intäkter	1 835 940	1 872 659	1 910 112	1 948 314	1 987 280	2 027 026	2 067 567	2 108 918	2 151 096	2 194 118	2 238 001	2 282 761	2 328 416	2 374 984	2 422 484	2 470 934

Årets resultat

	-630 585	-613 033	-594 326	-574 434	-553 323	-530 960	-507 309	-482 336	-456 004	-428 276	-399 112	-368 473	-336 318	-302 605	-267 291	-295 197
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Kassaflödeskalkyl

Årets resultat enligt ovan	-630 585	-613 033	-594 326	-574 434	-553 323	-530 960	-507 309	-482 336	-456 004	-428 276	-399 112	-368 473	-336 318	-302 605	-267 291	-295 197
Återföring avskrivningar	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325	766 325
Amorteringar	-366 350	-375 852	-385 560	-395 539	-405 777	-416 279	-427 054	-438 107	-449 446	-461 079	-473 013	-485 256	-497 816	-510 700	-523 919	-537 479
Amortering i % per år	1,00%	1,04%	1,07%	1,11%	1,16%	1,20%	1,25%	1,29%	1,34%	1,40%	1,45%	1,51%	1,58%	1,64%	1,72%	1,79%

Betalnetto före avs. till underhållsfond

	-230 610	-222 540	-213 561	-203 649	-192 775	-180 914	-168 038	-154 119	-139 126	-123 030	-105 800	-87 404	-67 809	-46 981	-24 886	-66 351
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	---------	---------	---------	---------	---------

Avsättning till yttre underhåll

	-135 000	-137 700	-140 454	-143 263	-146 128	-149 051	-152 032	-155 073	-158 174	-161 337	-164 564	-167 856	-171 213	-174 637	-178 130	-181 692
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Betalnetto efter avs. till underhållsfond

	-365 610	-360 240	-354 015	-346 912	-338 904	-329 965	-320 070	-309 191	-297 300	-284 368	-270 364	-255 260	-239 022	-221 618	-203 015	-248 044
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Ränta +1%	843	855	866	878	890	902	913	925	937	948	959	971	982	993	1 004	1 040
Ränta +2%	984	995	1 005	1 015	1 026	1 036	1 046	1 056	1 066	1 075	1 085	1 094	1 104	1 113	1 122	1 156
Inflation +1%	701	717	733	750	766	783	800	817	834	851	868	886	903	921	939	986
Inflation +2%	701	720	739	759	779	799	819	840	862	884	906	929	952	975	1 000	1 058

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea. Vad gäller andelstalen för garagen är de satta utifrån en månadsavgift om 250 kr/kvm.

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

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


1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel.
2. Bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang avseende bredband.
3. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrätthavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
6. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen väljs i samråd med föreningens revisor. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Landskrona Häljarp Station 2

Häljarp den 14 oktober 2019


Tomas Sträng


Cipi Jugovic


Caroline Havkranz

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 14 oktober 2019 för Bostadsrättsföreningen Landskrona Häljarp Station 2, 769633-1094.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Föreningen har fler än ett hus. Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 17 oktober 2019



.....
Urban Blücher

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

**Bilaga till intyg, 2019-10-17, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen
Landskrona Häljarp Station 2, 769633-1094**

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

- Registreringsbevis, 2018-09-24
- Stadgar registrerade, 2016-10-27
- Aktieöverlåtelseavtal, 2017-03-10
- Totalentreprenadkontrakt, 2019-03-01
- Beslut bygglov Landskrona stad,
- Fastighetsutdrag Landskrona Häljarp 18:2, 2019-05-03
- Köpebrev, 2017-03-09
- Transportköpebrev, 2017-03-14
- Lantmäterimyndigheten, rättelse, 2017-02-10
- Finansieringsoffert Danske Bank, 2019-09-05
- Insatsgaranti Nordic Guarantee samt mail 191017
- Försäkringsbevis, Länsförsäkringar Skåne, 2019-10-14
- Lägenhetsförteckning
- Energideklaration, 2019-04-23
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Garanti slutkostnad samt osålda lägenheter, 2019-09-11
- Värdeutlåtande Fastighetsbyrån, 2019-09-26
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 14 oktober 2019 för Bostadsrättsföreningen Landskrona Häljarp Station 2 769633-1094, Landskrona kommun.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. 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.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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.

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

Platsbesök har inte ansetts nödvändigt.

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

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.

Simrishamn den 18 oktober 2019



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 daterat 2019-10-18 för
Brf Landskrona Häljarp Station 2, 769633-1094**

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

- Registreringsbevis Brf Landskrona Häljarp Station 2, 2018-09-24
- Stadgar registrerade, 2016-10-27
- Aktieöverlåtelseavtal, Egon Fastighet Holding AB / Brf Landskrona Häljarp Station 2, 2017-03-10
- Köpebrev fastighet, Egon Property AB / Egon Fastighet 4 AB, 2017-03-09
- Transportköpebrev fastighet, Egon Fastighet 4 AB / Brf Landskrona Häljarp Station 2, 2017-03-14
- Totalentreprenadavtal, Egon Property AB / Brf Landskrona Häljarp Station 2, 2019-03-01
- Mail angående preliminär och uppskattad totalentreprenadskostnad, 2019-10-10
- Lantmäterimyndigheten rättelse, 2017-02-10
- Bygglövshandlingar Landskrona stad
- Fastighetsutdrag Landskrona Häljarp 18:2, 2019-05-03
- Affärsförslag finansiering Danske bank, 2019-09-05
- Försäkringsbevis, Länsförsäkringar Skåne, 2019-10-14
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Energiberäkning, Prime Project AB, 2019-04-23
- Lägenhetsförteckning
- Garanti slutkostnad samt osålda lägenheter, 2019-09-11
- Mail offert Insatsgaranti, Nordic Guarantee, 2019-10-15
- Värderingsintyg, Landskrona Fastighetsbyrå, 2019-09-26
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan