

**BOSTADS
MAKARNA**

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen
Furusand i Åhus

Kristianstad 2022-05-09

Upprättad med biträde av

Rickard Rydahl

Bostadsmakarna AB

Östra Kanalgatan 10

652 20 Karlstad

Tel 0730 - 350 300

rickard@bostadsmakarna.se

AB

EKONOMISK PLAN

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av bostadslägenheterna och lokalerna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Nyckeltal
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Furusand i Åhus. Styrelsen har sitt säte i Kristianstad.

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens registreringsdatum är 2021-04-09.

Föreningen har bildats i syfte att köpa fastigheten Kristianstad Hagtornen 1 och i egen regi låta bygga nyproducerade bostadslägenheter genom upphandling av totalentreprenad för uppförande av bostadshus samt för iordningställande av utvändiga ytor och komplementbyggnader. Fastigheten innehåller totalt 28 bostadsrättslägenheter fördelat på sju huskroppar med vardera två våningar. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna sker under kvartal 3, 2022, efter godkänd slutbesiktning.

Beräkningar av Brf's årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 2022.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten och färdigställa lägenheterna genom en upphandlad totalentreprenad, till ett totalt marknadsvärde om 77 515 000 kr enligt följande:

Bostadsrättsföreningen Furusand i Åhus har bildats i syfte att förvärva fastigheten med beteckningen Kristianstad Hagtornen 1. Bostadsrättsföreningen har för avsikt att i byggnad på denna fastighet upplåta lägenheter med bostadsrätt till bostadsrättsföreningens kommande medlemmar.

Fastigheten Kristianstad Hagtornen 1 har förvärvats genom förvärv av aktiebolagbolaget Åhus Ängar AB (org nr 559286-2295). Föreningen färdigställer därefter fastigheten och dess byggnader i enlighet med lägenhets- och fastighetsbeskrivningen genom upphandling av totalentreprenad.

Bostadsrättsföreningen har ingått entreprenadkontrakt med JSB Construction AB för att utföra byggnationen och färdigställa fastigheten i enlighet med den upprättade lägenhets- och fastighetsbeskrivningen.

Efter entreprenadens färdigställande fastställs ett slutligt fastighetsvärde som ligger till grund för köpeskillingen för aktierna i aktiebolaget, så att föreningens totala utgifter för a) aktierna i aktiebolaget, b) fastigheten och c) föreningens totala färdigställandeutgifter (= föreningens samtliga utgifter för färdigställande inkl entreprenadutgifter, utgifter för pantbrev, lagfart, anslutningsutgifter, räntor under uppförandetiden, nybildningsutgifter, mäklararvoden mm) kommer att uppgå till maximalt 77 515 000 kr, vilket således är bostadsrättsföreningens totala anskaffningsutgift.

Säljaren av aktierna garanterar att summan av punkterna a) - c) ovan uppgår till maximalt 77 515 000 kr.

I Regeringsrättens (numera Högsta förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och regeringsrättens dom i mål 1111-05 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning. I det fall föreningen någon gång i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att utgöra grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Åhus Ängar AB (org nr 559286-2295), har ej haft annan verksamhet och kommer att likvideras på säljarens bekostnad efter tillträdet.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Brf Furusand i Åhus kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten, med det sk bostadsrättsstillägget kollektivt upphandlat för alla lägenheter, samt en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för det yttre underhållet och bostadsrättshavarna svarar för det inre underhållet av sina respektive bostadsrätter.

Forts >>

2022062702496

Byggnadernas bokförda värde i Brf Furusand i Åhus förväntas uppgå till 71 368 061 kr. Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaderna delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 10 och 100 år. Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till 62 år.

Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av dels amortering på föreningsbelåningen och dels årlig avsättning till yttre underhållsfond.

Under byggnationen har föreningen postadress:
c/o Svenska Boställen, Industrivägen 55, 433 61 Sävedalen

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kristianstad Hagtornen 1	
Adress	Getapelvägen 2-14, 296 41 Åhus	
Kommun, län	Kristianstad kommun, Skåne län	
Fastighetens areal	5 986 m ²	
Lägenheter varav bostäder	2 020 m ²	(28 st)
Lokaler	0 m ²	
Total area	2 020 m ²	(enligt uppgift från säljaren)
Byggnadernas utformning	Flerfamiljhus med sju huskroppar i två våningar	
Byggnadsår	2021/2022	
Värdeår	2022	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan, Avstyckning 2018-04-20, Gränsutmärkning 2020-01-08	
Taxeringsvärde	19 115 000 SEK varav markvärde 1 515 000 SEK (Prel. beräkning)	
Typkod	320	
Försäkring	Fullvärde	

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Ja
-----------	----

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Nej
Vind	Nej
Gårdshus	Cykelförråd, miljörum mm
Soputrymmen	Sopor hanteras via kärl i miljörum
TV & Bredband	Fiber
Servitut	Inga kända

2022062702498

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Fasader	Trä
Bjälklag	Trä/betong
Yttertak	Betongtakpannor
Fönster	3-glas, karmar & bågar av trä, utvändigt klädda med aluminium
Trapphus	Nej
Balkonger	Ja, alla lägenheter har balkong o/e uteplats
Hiss	Nej
Uppvärmning	Vattenburen frånluftsvärmepump
Ventilation	Mekanisk frånluft med energiåtervinning
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elabonnemang till varje lägenhet
VA-anslutning	Kommunalt

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Rum	Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Utrustning i kök	Normal köksinredning med över- & underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, induktionshäll, ugn, micro, diskmaskin samt kyl/frys		
Utrustning i badrum	Handfatsskåp, wc-stol, duschplats, Tvättmaskin & torktumlare		
Förrådsutrymmen	Separata lägenhetsförråd, ouppvärmda		

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Furusand i Åhus köper fastigheten Kristianstad Hagtornen 1, samt aktier och entreprenad mm, för en total summa om 77 515 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Fastighet + aktier mm	25 715 000	12 730
Totalentreprenad	51 750 000	25 619
Lagfartskostnad *	0	
Pantbrevskostnader *	0	
Kassa + Renoveringsfond	50 000	
Föreningsbildning *	0	
Bankkostnader *	0	
Totalt	77 515 000	

* Dessa kostnader ingår i posten 'Fastighet + aktier mm'

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 26 259 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	8 750 000	1,60%	140 000	87 500	3 mån
Lån 2	8 755 000	2,95%	258 273	87 550	2 år
Lån 3	8 750 000	3,45%	301 875	87 500	5 år
Summa lån	26 255 000		700 148	262 550	
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser *	51 260 000				
Totalt	77 515 000		700 148	262 550	

* Säljaren av aktierna garanterar att köpa alla eventuellt osålda bostadsrätter på tillträdesdagen, till de villkor som anges i denna Ekonomiska plan.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra moderna bostadsrättsföreningars drift- och underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 130 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2022 och uppgår till 1519 kr per enhet (lgh) och år. *

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet.

Avskrivningar

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens byggnader med 1 % av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. Föreningen tillämpar rak avskrivningsmodell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader och amortering (från föregående sida)	962 698	477
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	21 000	10
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	40 000	20
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	20 000	10
Fastighetsskötsel/snöröjning	55 000	27
Renhållning	29 000	14
Vatten/avlopp	62 000	31
Värme (varje lägenhet står för egen uppvärmning)**	0	0
Fastighetsel	20 000	10
Fiber, Övrigt	15 000	7
Delsumma	262 000	130
Fastighetsskatt (lokaler)	0	0
Fastighetsavgift (lägenheter, * Skattebefriad i 15 år)	0	0
Yttre fond, 30 kr/kvm (BOA)	60 600	30
Tomträttsavgäld	0	0
DoU totalt	322 600	160
Totalkostnad	1 285 298	636

** Varje lägenhet har egen uppvärmning från egen frånluftvärmepump kopplad till hushålllets elabonnemang. Frånluftvärmepumpen är bostadsrättshavarens egedom och denne bekostar själv drift, service och underhåll. Kostnaden för uppvärmning beräknas för lgh på 59 kvm till ca 435 kr/mån och ca 580 kr/mån för lgh på 79 kvm, men kan variera kraftigt p g a årstid, hushållets vanor och vid tidpunkten rådande elpris.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till yttre underhållsfond finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas viktade andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas viktade andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Årsavgifter	1 218 098	603
Hysesintäkter	67 200	33
Övriga intäkter	0	0
Totalt	1 285 298	636

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående bostadslägenheterna är 28 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca) (m2)	Vikt	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF (kr/mån)
1	Getapelvägen 14 A	bv	3	72,0	1,00	3,56%	1 895 000	0	1 895 000	43 417	3 618
2	Getapelvägen 14 B	bv	3	72,0	1,00	3,56%	1 895 000	0	1 895 000	43 417	3 618
3	Getapelvägen 14 C	1	3	72,0	1,00	3,56%	1 795 000	0	1 795 000	43 417	3 618
4	Getapelvägen 14 D	1	3	72,0	1,00	3,56%	1 795 000	0	1 795 000	43 417	3 618
5	Getapelvägen 12 A	bv	4	79,0	1,00	3,91%	2 095 000	0	2 095 000	47 638	3 970
6	Getapelvägen 12 B	bv	4	79,0	1,00	3,91%	2 095 000	0	2 095 000	47 638	3 970
7	Getapelvägen 12 C	1	4	79,0	1,00	3,91%	1 945 000	0	1 945 000	47 638	3 970
8	Getapelvägen 12 D	1	4	79,0	1,00	3,91%	1 945 000	0	1 945 000	47 638	3 970
9	Getapelvägen 10 A	bv	2	59,0	1,00	2,92%	1 495 000	0	1 495 000	35 578	2 965
10	Getapelvägen 10 B	bv	2	59,0	1,00	2,92%	1 495 000	0	1 495 000	35 578	2 965
11	Getapelvägen 10 C	1	2	59,0	1,00	2,92%	1 445 000	0	1 445 000	35 578	2 965
12	Getapelvägen 10 D	1	2	59,0	1,00	2,92%	1 445 000	0	1 445 000	35 578	2 965
13	Getapelvägen 8 A	bv	3	72,0	1,00	3,56%	1 895 000	0	1 895 000	43 417	3 618
14	Getapelvägen 8 B	bv	3	72,0	1,00	3,56%	1 895 000	0	1 895 000	43 417	3 618
15	Getapelvägen 8 C	1	3	72,0	1,00	3,56%	1 745 000	0	1 745 000	43 417	3 618
16	Getapelvägen 8 D	1	3	72,0	1,00	3,56%	1 745 000	0	1 745 000	43 417	3 618
17	Getapelvägen 6 A	bv	3	72,0	1,00	3,56%	1 895 000	0	1 895 000	43 417	3 618
18	Getapelvägen 6 B	bv	3	72,0	1,00	3,56%	1 895 000	0	1 895 000	43 417	3 618
19	Getapelvägen 6 C	1	3	72,0	1,00	3,56%	1 745 000	0	1 745 000	43 417	3 618
20	Getapelvägen 6 D	1	3	72,0	1,00	3,56%	1 745 000	0	1 745 000	43 417	3 618
21	Getapelvägen 4 A	bv	4	79,0	1,00	3,91%	2 095 000	0	2 095 000	47 638	3 970
22	Getapelvägen 4 B	bv	4	79,0	1,00	3,91%	2 095 000	0	2 095 000	47 638	3 970
23	Getapelvägen 4 C	1	4	79,0	1,00	3,91%	1 945 000	0	1 945 000	47 638	3 970
24	Getapelvägen 4 D	1	4	79,0	1,00	3,91%	1 945 000	0	1 945 000	47 638	3 970
25	Getapelvägen 2 A	bv	3	72,0	1,00	3,56%	1 895 000	0	1 895 000	43 417	3 618
26	Getapelvägen 2 B	bv	3	72,0	1,00	3,56%	1 895 000	0	1 895 000	43 417	3 618
27	Getapelvägen 2 C	1	3	72,0	1,00	3,56%	1 745 000	0	1 745 000	43 417	3 618
28	Getapelvägen 2 D	1	3	72,0	1,00	3,56%	1 745 000	0	1 745 000	43 417	3 618
Totalt lgh				2020,0	1,00	100,00%	51 260 000	0	51 260 000	1 218 098	101 508
Övriga intäkter:											
Lokaler				0	m ²		0 kr/mån		0 kr/år		
Garage				0	st		0 kr/mån		0 kr/år		
P-platser				28	st		200 kr/mån		67 200 kr/år		
TOTALT				2 020	m ²		Hyresintäkter, totalt:		67 200 kr/år		

* Med yta avses BOA

AB

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och år 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årtal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	1 218 098	1 242 459	1 267 309	1 292 655	1 318 508	1 344 878	1 484 854	1 639 399
Hysesintäkter	67 200	68 544	69 915	71 313	72 739	74 194	81 916	90 442
Summa	1 285 298	1 311 003	1 337 224	1 363 968	1 391 247	1 419 072	1 566 770	1 729 841
Drift/underhållskostnader								
Drift/underhåll	262 000	267 240	272 585	278 036	283 597	289 269	319 377	352 618
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	57 242
Yttre fond	60 600	61 812	63 048	64 309	65 595	66 907	73 871	81 560
Summa	322 600	329 052	335 633	342 346	349 193	356 176	393 248	491 419
Kapitalkostnader								
Låneräntor	700 148	693 146	686 145	679 143	714 142	706 703	748 258	706 688
Amortering	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550
Summa	962 698	955 696	948 695	941 693	976 692	969 253	1 010 808	969 238
Årsresultat	0	26 255	52 896	79 929	65 363	93 643	162 715	269 184
Ingående fond	50 000							
Akkumulerat förvaltn.netto	0	76 255	129 151	209 081	274 444	368 087	1 117 013	2 359 643
Akkumulerad yttre fond	0	60 600	122 412	185 460	249 769	315 365	663 553	1 047 981
Likviditet	50 000	136 855	251 563	394 541	524 213	683 452	1 780 566	3 407 624
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Resultat före avskrivningar	0	26 255	52 896	79 929	65 363	93 643	162 715	269 184
Avskrivning med 1,6% (prel)*	1 141 889	1 141 889	1 141 889	1 141 889	1 141 889	1 141 889	1 141 889	1 141 889
varav amorteras	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550
varav avsätts i yttre fond	60 600	61 812	63 048	64 309	65 595	66 907	73 871	81 560
varav årets resultat	0	26 255	52 896	79 929	65 363	93 643	162 715	269 184
Resultat efter avskrivning	-818 739	-791 272	-763 395	-735 101	-748 380	-718 788	-642 753	-528 595

* Föreningen tillämpar komponentavskrivning (även kallad K3) och den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till 62 år, vilket innebär en avskrivning med ca 1,6% årligen.

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 603 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 1 procentenhet från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 2 procentenheter från dagens räntenivå.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 6 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2 (BOA)	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	603 (snitt)	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1 %-enhet	43	7,18%
p 3 Rörliga räntor + 2 %-enheter	87	14,37%
p 4 El, vatten och värme +25%	10	1,68%
p 5 Hyresintäkt - 30%	10	1,66%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	15	2,51%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader samt hyresintäkter.

Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3% respektive 4%.

Inflations prognos (kr/m2)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	134	138	142	146	150	155	180
Övriga kostnader	31	32	33	34	35	36	42
Hyresintäkter	34	35	36	37	39	40	46
Avgift per BOA	621	640	659	679	699	720	835
Inflation	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll	135	140	146	152	158	164	200
Övriga kostnader	31	32	34	35	36	38	46
Hyresintäkter	35	36	37	39	40	42	51
Avgift per BOA	627	652	678	705	734	763	928

10. Nyckeltal

Nedan redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt anvisningar från Boverkets författningssamling BFS 2017:7 EKKO 1, beslutade den 22:e augusti 2017.

Anskaffningskostnad (kr/kvm)		(yta)
Köpeskilling	38 374	(BOA+LOA)
Lagfart	0	(BOA+LOA)
Pantbrev	0	(BOA+LOA)
Föreningsbildning (inkl moms)	0	(BOA+LOA)
Finansiella nyckeltal (kr/kvm)		(yta)
Föreningsbelåning	12 998	(BOA+LOA)
Insatser i genomsnitt	25 376	(BOA)
Förhållande lån/insats	33,9%	(lån av total)
Amorteringstakt	1,0%	
Amortering	130	(BOA+LOA)
Räntekostnad	347	(BOA+LOA)
Drift och underhåll (kr/kvm)		(yta)
Driftkostnader	130	(BOA+LOA)
Driftkostnader inkl skatt o yttre fond	160	(BOA+LOA)
Total drift- och kapitalkostnader	636	(BOA+LOA)
Ingående renoveringsfond	25	(BOA+LOA)
Avsättning till yttre fond	30	(BOA+LOA)
Egen kostnad för uppvärmning, beräknad	88	(BOA)
Resultatprognos (kr/kvm)		(yta)
Månadsavgift per BOA	603	(BOA)
Hysesintäkter från lokaler per BOA	0	(BOA)
Hysesintäkter totalt per BOA	33	(BOA)
Avskrivningar, ca 1,6% (prel.)	565	(BOA+LOA)
Kassaflödesprognos (kr/kvm)		(yta)
	år 1	år 11
Summa intäkter	636 (BOA+LOA)	776 (BOA+LOA)
Summa utgifter (inkl amortering)	636 (BOA+LOA)	695 (BOA+LOA)
Summa kassaflöde	25 (BOA+LOA)	881 (BOA+LOA)

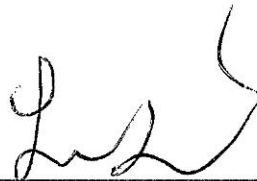
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. De i denna Ekonomiska plan lämnade uppgifter angående byggnadernas utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till de vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt, om inte detta tillägg upphandlats kollektivt av föreningen.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

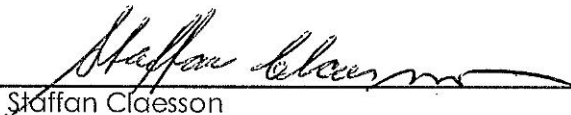
Kristianstad 2022-05-09



Lars Lindhe



Lennart Ågren



Staffan Claesson

Parametrar

Generella

Årtal för värdeberäkningar	2022
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh (kr/år)	1519
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	30
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn. pantbrev (kr)	375

Fastighet/Tomträtt

Befintliga pantbrev	26 259 000
Antal lägenheter	28
Taxeringsvärde	19 115 000 (beräknat)

Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas
på bokfört värde: (säljaren betalar avgiften)

Taxeringsvärde mark i % av totalen 7,9%
Taxeringsvärde fastighet i % av totalen 92,1%

Bokfört värde till grund för avskrivningar 71 368 061 (baserat på % av taxv. fastighet)

103

År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter												
Årsavgifter	1 218 098	1 242 459	1 267 309	1 292 655	1 318 508	1 344 878	1 371 776	1 399 211	1 427 195	1 455 739	1 484 854	1 639 399
Hyresintäkter	67 200	68 544	69 915	71 313	72 739	74 194	75 678	77 192	78 736	80 310	81 916	90 442
Summa	1 285 298	1 311 003	1 337 224	1 363 968	1 391 247	1 419 072	1 447 454	1 476 403	1 505 931	1 536 049	1 566 770	1 729 841
Drift/underhållskostnader												
Drift/underhåll	262 000	267 240	272 585	278 036	283 597	289 269	295 055	300 956	306 975	313 114	319 377	352 618
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57 242
Yttre fond	60 600	61 812	63 048	64 309	65 595	66 907	68 245	69 610	71 003	72 423	73 871	81 560
Summa	322 600	329 052	335 633	342 346	349 193	356 176	363 300	370 566	377 977	385 537	393 248	491 419
Kapitalkostnader												
Låneräntor	700 148	693 146	686 145	679 143	714 142	706 703	699 264	691 825	684 386	756 572	748 258	706 688
Amortering	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550	262 550
Summa	962 698	955 696	948 695	941 693	976 692	969 253	961 814	954 375	946 936	1 019 122	1 010 808	969 238
Årsresultat	0	26 255	52 896	79 929	65 363	93 643	122 340	151 462	181 018	131 391	162 715	269 184
Ingående fond												
Akkumulerat förvaltningsnetto	0	76 255	129 151	209 081	274 444	368 087	490 427	641 889	822 907	954 298	1 117 013	2 359 643
Akkumulerad yttre fond	0	60 600	122 412	185 460	249 769	315 365	382 272	450 518	520 128	591 130	663 553	1 047 981
Likviditet	50 000	136 855	251 563	394 541	524 213	683 452	872 699	1 092 407	1 343 035	1 545 428	1 780 566	3 407 624
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

B3

Lån 1 *	8 750 000	8 662 500	8 575 000	8 487 500	8 400 000	8 312 500	8 225 000	8 137 500	8 050 000	7 962 500	7 875 000	7 437 500
Amortering	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500
Ränta	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	3,10%	3,10%	3,10%
Räntekostnad	140 000	138 600	137 200	135 800	176 400	174 563	172 725	170 888	169 050	246 838	244 125	230 563
Lån 2	8 755 000	8 667 450	8 579 900	8 492 350	8 404 800	8 317 250	8 229 700	8 142 150	8 054 600	7 967 050	7 879 500	7 441 750
Amortering	87 550	87 550	87 550	87 550	87 550	87 550	87 550	87 550	87 550	87 550	87 550	87 550
Ränta	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%
Räntekostnad	258 273	255 690	253 107	250 524	247 942	245 359	242 776	240 193	237 611	235 028	232 445	219 532
Lån 3	8 750 000	8 662 500	8 575 000	8 487 500	8 400 000	8 312 500	8 225 000	8 137 500	8 050 000	7 962 500	7 875 000	7 437 500
Amortering	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500
Ränta	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Räntekostnad	301 875	298 856	295 838	292 819	289 800	286 781	283 763	280 744	277 725	274 706	271 688	256 594

* Vi gör ett antagande att den genomsnittliga rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) är 2,1% fr o m år 5 och 3,1% fr o m år 10.

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Furusand i Åhus, org. nr. 769639-7764, och får härmed avge följande intyg.

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

Vi 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.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

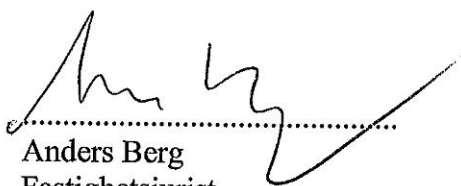
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att bygglov erhållits och kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

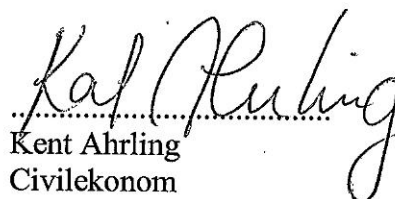
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

Stockholm 2022-06-14


Anders Berg
Fastighetsjurist

Stockholm 2022-06-14


Kent Ahrling
Civilekonom

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

Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Furusand i Åhus, org. nr. 769639-7764.

Registreringsbevis Brf Furusand i Åhus 2022-05-10,
stadgar registrerade 2021-04-09,
bankoffert Swedbank 2022-05-10
fastighetsdatautdrag 2022-05-10,
bygglov beslut Kristianstads kommun 2021-04-09,
beräkning av taxeringsvärde,
totalentreprenadkontrakt mellan JSB Construction AB och Brf Furusand i Åhus 2021-04-30,
transportköp Kristianstads kommun, Åhus Ängar AB och Brf Furusand i Åhus 2021-09-02,
köpbrev mellan Åhus Ängar AB och Brf Furusand i Åhus 2021-09-02.
garanti för entreprenadens genomförande och ekonomi samt att köpa ev. osålda lägenheter
Svenska Boställen AB 2021-04-22.

/ RB