

Ekonomisk Plan för

Bostadsrättsföreningen Pålsjöängar

Organisationsnummer 769639-5115

Helsingborgs kommun

Denna ekonomiska plan har upprättas i ett exemplar med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- 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 Påljöängar, org.nr. 769639-5115, som registrerats hos Bolagsverket 2021-01-25 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 fastigheternas förvärv och uppförande av lägenheter på den slutliga kostnaden. Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kalkylerade och kända förhållanden.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Helsingborg Kalken 1 och Kalken 3 och uppför genom nybyggnad 57 bostadslägenheter samt 53 p-platser. Brf Påljöängar förvärvade fastigheterna genom att förvärva samtliga aktier i MPD Sienna Grund 2 AB, org.nr 559257-7430 vars, enda tillgång var ovannämnda fastigheter. Fastigheterna överfördes genom köpekontrakt till föreningen genom s.k. underprisöverlåtelse för det bokförda värdet direkt efter förvärvet. Föreningen äger fastigheterna med lagfart efter genomförd transaktion. Aktiebolaget kommer längre fram likvideras på säljarens bekostnad.

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

I föreningens förvärv av aktierna i MPD Sienna Grund 2 AB har ingått ett totalentreprenadavtal med Granitor Projects AB¹, 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 2 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 2 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.

Bygglov beviljades den 20 juli 2021. Byggnadsarbetet påbörjades under andra kvartalet 2022 och beräknas vara klart för inflyttning under första kvartalet 2024. Upplåtelse av bostadsrätt sker under januari månad 2024.

¹Bolaget har bytt namn från Midroc Projects AB till Granitor Projects AB

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Helsingborg Kalken 1 och Kalken 3 Fastigheterna innehas med äganderätt, benämns nedan som fastigheten
Adress	Romares väg 62A-E, 64A-C och 66 Senderödsvägen 21 och 25
Lägenhetsyta	Ca 4 330 kvm bostäder Samtliga ytor är uppmätta på ritning
Tomtareal	Kalken 1, ca 2 931 kvm Kalken 3, ca 160 kvm
Lägenhetssammansättning	57 bostäder
Byggnadens utformning	Byggnaderna består av tre huskroppar med två, fem respektive sex våningar. Garage- och cykelparkering finns i källare under fastigheten
Kommunikationer	3 trapphus med hiss
Grund	Bottenplatta av betong
Stomme	Bärande stomme av betong och stålpelare
Våningsbjälklag	Betongbjälklag
Ytterväggar	Sandwichvägg alternativt utfackningsvägg
Fasad	Tegel med inslag av slätplåt
Yttertak	Fribärande träfackverk beklätt med takpapp. Inslag av sedumtak
Lägenhetsavskiljande vägg	I huvudsak av betong alternativt regelstomme med isolering och gips
Innerväggar	Betong alternativt regelstomme med gips
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörr
Entrédörrar	Glasade entrépartier med entrédörrar i ek
Fönster och balkongdörrar	Träfönster med aluminiumbeklädd utsida, lågenergifönster
Balkonger	Betongplattor, räcken tillverkade av aluminium alternativt glas
Takterrasser	Trätrall, räcken i glas
Uteplatser	Betongmarkplattor
Servitut	Fastigheten kommer att belasta grannfastigheten Helsingborg Pålsjö 1:1 med servitut avseende två hårdgjorda ytor för branduppställningsplats samt ytterligare två hårdgjorda ytor för att ansluta bostadshusens entréer till GC-väg

Installationer:

Uppvärmning	Fastigheten ansluts till fjärrvärmenätet via värmeväxlare i teknikutrymme i källaren. Värme distribueras i lägenheterna via radiatorer
Ventilation	Lägenheterna ventileras med ett mekaniskt till- och frånluftsystem med återvinning som genererar energibesparing avseende uppvärmningen. Individuellt ventilationsaggregat i varje lägenhet
El	Gemensamt fastighetsabonnemang med individuell mätning och debitering för respektive lägenhet
Vatten	Gemensamt fastighetsabonnemang med individuell mätning och debitering av varmvatten för respektive lägenhet
Bredband, Tele, TV	Fastigheten ansluts med fiber via Pingday. Respektive bostadsrättshavare tecknar individuella abonnemang hos operatören efter vilka tjänster som önskas

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

Avfallshantering	Gemensamt miljöhus finns i Hus 3 med ingång från gården
Postboxar	Postboxar i trapphusentré. Postboxar till Hus 3 placeras på fasad vid miljörum
Gemensamma utrymmen	Stor grön innergård med växter och sittgrupp
Förråd	Lägenhetsförråd ligger i källaren. Det finns ett förråd per lägenhet
Parkering	I garaget finns totalt 52 st P-platser, 20 av platserna har el-laddningsmöjlighet. 1 st handikapplats finns på gården. Parkering sker mot avgift
Cykelparkering	Cykelparkering finns i källaren och på ett antal ställen utmed fastigheten

Kortfattad rumsbeskrivning:

Rum	Golv	Väggar	Tak	Maskiner	Inredning
Hall	Ekparkett, klinker på yta innanför dörren i lägenheter med entré direkt från gården	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, ugn, micro, integrerad diskmaskin	Släta målade luckor, laminatbänkskiva, diskbänk med dubbel ho alt enkel ho, spotlights under väggskåp
Vardags- rum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt		
Sovrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt		
Badrum/ tvätt	Granitkeramik	Helkaklade, vita	Målat vitt, spotlights	Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin, laminatbänkskiva ovan maskin/ maskiner, lägenhetsaggregat inbyggt i väggskåp ovan bänkskiva	Toalettstol, tvättställ med kommod, spegel, spegelbelysning, duschvägg, handduks- tork, handdukskrokar, toalettpappershållare
WC/ dusch	Granitkeramik	Helkaklade, vita	Målat vitt		Toalettstol, tvättställ med kommod, spegel, duschvägg, handduks- krokar, toalettpappershållare
WC	Granitkeramik	Kakel vid handfat, målade vita väggar	Målat vitt		Toalettstol, tvättställ, spegel, handdukskrokar, toalettpappershållare
Tvättstuga	Granitkeramik	Målat vitt, stänkskydd i kakel	Målat vitt	Tvättmaskin och torktumlare	Enkel ho, väggskåp, laminatbänkskiva ovan maskiner

Övrigt:

Sockel trä, målad vit

Fönsterbänkar i natursten

Innerdörrar, släta vita

Standardtakhöjd är ca 2,6 m. Sänkt takhöjd kan förekomma i bad/tvätt, wc och i mindre delar av lägenheterna

Rumsbeskrivningen är generell och mindre avvikelser kan förekomma

C. Slutlig kostnad för föreningens förvärv (Kr)

Anskaffningskostnad*	229 000 000
Rörelsekapital i föreningen och dispositionsfond	75 000
Totalt	229 075 000

*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 garage hyrs ut till momspliktig verksamhet och att garaget administreras av operatör med momspliktig verksamhet. Uthyrningen av garage och administrationen av garaget skall avse minst en period på 10 år.

D. Beräknat taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas totalt bli ca 116 455 000 kr varav markvärde ca 19 800 000 kr och byggnadsvärde ca 96 655 00 kr.

E. Finansieringsplan och nyckeltal

Banklån (kronor)	
Lån	62 525 000
Genomsnittlig låneränta (%)	4,75
Årlig amortering	780 000
Räntekostnad år 1	2 969 938
Total belopp år 1 (ränta + amortering)	3 749 938

Slutfinansieringen fördelas av lån med olika bindningstider, med en beräknad medelränta på 4,75% samt 780 000 kr i amortering. Säljaren (MPD Holding Sienna AB) garanterar att kostnaden för räntor inte överstiger 1,9% under de tre första åren räknat 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.

Finansiering	
Insats	166 550 000
Föreningens lån	62 525 000
Summa finansiering	229 075 000

Nyckeltal (BOA)	
Anskaffningskostnad per kvm	52 887
Belåning per kvm	14 440
Genomsnittsinsats per kvm	38 464
Driftskostnad per kvm, år 1*	410
Genomsnittlig årsavgift per kvm	636
Individuell mätning (varmvatten och hushållsel) per kvm	120
Hysesintäkt p-avgifter, exkl moms per kvm	146
Amortering per kvm	180

*Inkl. den individuella mätningen för varmvatten och hushållsel

F. Föreningens beräknade kostnader

Beräkningar gjorda för år 1

Kapitalkostnader	
Avskrivningar*	1 400 000
Ränta, år 1	2 969 938
Summa kapitalkostnader	4 369 938

*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.

Driftkostnader (inkl. moms i förekommande fall)	
Ekonomisk förvaltning	100 000
Teknisk förvaltning (inkl. snöröjning, felhantering)	145 000
Arvode styrelse/revision	55 000
VA	125 000
Uppvärmning	240 000
Fastighetsel	125 000
Sophantering	60 000
Trappstädning	90 000
Trädgårdsskötsel	70 000
Hiss/dörrautomatik (inkl. serviceavtal)	65 000
Fastighetsförsäkring (inkl. bostadsrättstillägg)	70 000
Adm.kostnad garage (inkl. serviceavtal port, städ)	80 000
Diverse	30 000
Summa driftkostnader	1 255 000

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

Driftkostnader – individuell mätning (ingår inte i årsavgiften, debiteras separat)	
Uppvärmning varmvatten	170 000
Hushållsel	350 000
Summa driftkostnader - individuell mätning	520 000

De individuella kostnaderna varierar med hänsyn till hushållssammansättning och levnadsvanor.

Avsättningar	
Yttre underhållsfond	195 000

Skatter	
Fastighetsskatt garage	47 000

Summa beräknade kostnader (drift, avsättningar och skatter)	2 017 000
--	------------------

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 inflationsuppräkningsom 2% årligen. Fastighetsskatt utgår för garage och är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering skett.

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 ¹	2 752 770
P-avgifter (ex moms) ²	631 920
Individuell mätning (varmvatten och hushållsel)	520 000
Intäkt från räntegaranti ³	1 781 963
Summa intäkter	5 686 653

¹ I årsavgifter ingår ej kostnaden för varmvatten och hushållsel.

² 1 st p-plats, markplats på gården á 500 kr/mån (exkl. moms) – inkl. moms 625 kr/mån

32 st p-platser i garage á 880 kr/mån (exkl. moms) – inkl. moms 1 100 kr/mån

20 st p-platser i garage med el-laddstation á 1 200 kr/mån (exkl. moms) – inkl. moms 1 500 kr/mån

³ 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 1 781 963 kr utifrån en kalkylränta på 4,75%.

H. Redovisning av lägenheter

Lgh nr	Vån plan	Lgh area ca kvm	Antal rum	Insatser	Avgift kr/år	Avgift kr/mån	Driftkostnad el kr/mån*	Driftkostnad varmvatten kr/mån*	Andelstal %	Balkong, terrass, uteplats
Hus 1										
10-1001	1	87	3	3 150 000	53 070	4 423	587	285	1,9279	Uteplats
10-1002	1	27	1	1 050 000	20 250	1 688	182	88	0,7356	Uteplats
10-1003	1	49	2	1 775 000	36 750	3 063	331	160	1,3350	Uteplats
10-1101	2	87	3	3 150 000	53 070	4 423	587	285	1,9279	Balkong
10-1102	2	54	2	1 895 000	40 500	3 375	365	177	1,4712	Balkong
10-1103	2	95	4	3 795 000	57 950	4 829	641	311	2,1052	Balkong
10-1201	3	87	3	3 360 000	53 070	4 423	587	285	1,9279	Balkong
10-1202	3	54	2	1 950 000	40 500	3 375	365	177	1,4712	Balkong
10-1203	3	95	4	3 995 000	57 950	4 829	641	311	2,1052	Balkong
10-1301	4	87	3	3 460 000	53 070	4 423	587	285	1,9279	Balkong
10-1302	4	54	2	2 050 000	40 500	3 375	365	177	1,4712	Balkong
10-1303	4	95	4	4 095 000	57 950	4 829	641	311	2,1052	Balkong
10-1401	5	56	2	2 430 000	42 000	3 500	378	183	1,5257	Terrass,balk
10-1402	5	100	4	4 850 000	61 000	5 083	675	328	2,2159	Terrass,balk
10-1501	6	56	2	2 330 000	42 000	3 500	378	183	1,5257	Balkong,2st
10-1502	6	100	4	4 750 000	61 000	5 083	675	328	2,2159	Balkong,2st
11-1001	1	51	2	1 845 000	38 250	3 188	344	167	1,3895	Uteplats
Hus 2A (norra)										
20-1001	1	87	3	3 160 000	53 070	4 423	587	285	1,9279	Uteplats
20-1002	1	27	1	1 050 000	20 250	1 688	182	88	0,7356	Uteplats
20-1003	1	101	4	3 595 000	61 610	5 134	682	331	2,2381	Uteplats
20-1101	2	87	3	3 160 000	53 070	4 423	587	285	1,9279	Balkong
20-1102	2	54	2	1 895 000	40 500	3 375	365	177	1,4712	Balkong
20-1103	2	95	4	3 695 000	57 950	4 829	641	311	2,1052	Balkong
20-1201	3	87	3	3 360 000	53 070	4 423	587	285	1,9279	Balkong
20-1202	3	54	2	1 945 000	40 500	3 375	365	177	1,4712	Balkong
20-1203	3	95	4	3 795 000	57 950	4 829	641	311	2,1052	Balkong
20-1301	4	87	3	3 450 000	53 070	4 423	587	285	1,9279	Balkong
20-1302	4	54	2	2 050 000	40 500	3 375	365	177	1,4712	Balkong
20-1303	4	95	4	3 895 000	57 950	4 829	641	311	2,1052	Balkong
20-1401	5	131	5	6 925 000	72 050	6 004	884	429	2,6174	Terrass
20-1402	5	82	3	3 460 000	50 020	4 168	554	269	1,8171	Balkong,2st
20-1403	5	67	2	2 260 000	46 900	3 908	452	219	1,7037	Balkong

Area är avrundad till hela kvm

Lgh nr	Vån plan	Lgh area ca kvm	Antal rum	Insatser	Avgift kr/år	Avgift kr/mån	Driftkostnad el kr/mån*	Driftkostnad varmvatten kr/mån*	Andelstal %	Balkong, terrass, uteplats
Hus 2B (södra)										
21-1001	1	101	4	3 445 000	61 610	5 134	682	331	2,2381	Uteplats
21-1002	1	86	3	3 010 000	52 460	4 372	581	282	1,9057	Balkong
21-1003	1	31	1	1 075 000	23 250	1 938	209	102	0,8446	Balkong
21-1101	2	31	1	1 095 000	23 250	1 938	209	102	0,8446	Balkong
21-1102	2	62	2	1 955 000	43 400	3 617	419	203	1,5766	Balkong
21-1103	2	81	3	2 975 000	49 410	4 118	547	265	1,7949	Balkong
21-1104	2	101	4	3 595 000	61 610	5 134	682	331	2,2381	Balkong
21-1105	2	86	3	3 110 000	52 460	4 372	581	282	1,9057	Balkong
21-1201	3	31	1	1 145 000	23 250	1 938	209	102	0,8446	Balkong
21-1202	3	62	2	1 995 000	43 400	3 617	419	203	1,5766	Balkong
21-1203	3	81	3	3 075 000	49 410	4 118	547	265	1,7949	Balkong
21-1204	3	101	4	3 695 000	61 610	5 134	682	331	2,2381	Balkong
21-1205	3	86	3	3 160 000	52 460	4 372	581	282	1,9057	Balkong
21-1301	4	31	1	1 175 000	23 250	1 938	209	102	0,8446	Balkong
21-1302	4	99	3	4 635 000	60 390	5 033	668	324	2,1938	Terrass,balk
21-1303	4	101	4	3 895 000	61 610	5 134	682	331	2,2381	Balkong
21-1304	4	86	3	3 260 000	52 460	4 372	581	282	1,9057	Balkong
22-1001	1	62	2	1 905 000	43 400	3 617	419	203	1,5766	Balkong
23-1001	1	81	3	2 830 000	49 410	4 118	547	265	1,7949	Uteplats
HUS 3										
30-1001	1	78	3	2 625 000	47 580	3 965	527	255	1,7284	Balk,utepl
31-1101	2	150	5	5 595 000	82 500	6 875	1 013	491	2,9970	Terrass,balk
32-1001	1	76	3	2 770 000	46 360	3 863	513	249	1,6841	Balk,utepl
33-1101	2	76	3	2 820 000	46 360	3 863	513	249	1,6841	Balkong
33-1102	2	73	3	2 820 000	44 530	3 711	493	239	1,6176	Balkong
34-1001	1	40	2	1 265 000	30 000	2 500	270	131	1,0898	Uteplats
57 lgh		4 330		166 550 000	2 752 770	229 398	29 228	14 181	100	

Area är avrundad till hela kvm

*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. Avvikelse 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
Utbetalningar								
Räntor ¹	2 970	2 933	2 896	2 859	2 822	2 785	2 599	2 414
Amortering ²	780	780	780	780	780	780	780	780
Driftkostnader ⁴	1 255	1 280	1 306	1 332	1 358	1 386	1 530	1 689
Kostnader individuell mätning ⁴	520	530	541	552	563	574	634	700
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	122
Fastighetsskatt, garage ⁴	47	48	49	50	51	52	57	63
Summa årsutbetalningar	5 572	5 571	5 571	5 572	5 574	5 576	5 600	5 768
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵	2 753	2 973	3 211	4 367	4 454	4 543	5 016	5 538
Årsavgifter kr/m ²	636	687	742	1 008	1 029	1 049	1 158	1 279
Intäkter räntegaranti ⁶	1 782	1 760	1 738	0	0	0	0	0
Intäkter individuell mätning	520	530	541	552	563	574	634	700
P-avgifter, exkl moms	632	645	657	671	684	698	770	850
Årets nettobetalningar	115	336	575	17	127	239	820	1 320
Föreningens kassa								
ingående saldo	75							
Kassabehållning	190	526	1 101	1 118	1 245	1 484	4 405	10 231
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³	195	390	585	780	975	1 170	2 145	3 120

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹	2 970	2 933	2 896	2 859	2 822	2 785	2 599	2 414
Avsättning underhållsfond ³	195	195	195	195	195	195	195	195
Driftkostnader ⁴	1 255	1 280	1 306	1 332	1 358	1 386	1 530	1 689
Kostnader individuell mätning ⁴	520	530	541	552	563	574	634	700
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	122
Fastighetsskatt, garage ⁴	47	48	49	50	51	52	57	63
Avskrivning byggnader	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400
Summa årskostnader	6 387	6 386	6 386	6 387	6 389	6 391	6 415	6 583
Intäkter								
Årsavgifter ⁵	2 753	2 973	3 211	4 367	4 454	4 543	5 016	5 538
Intäkter räntegaranti ⁶	1 782	1 760	1 738	0	0	0	0	0
Intäkter individuell mätning	520	530	541	552	563	574	634	700
P-avgifter, exkl moms	632	645	657	671	684	698	770	850
Bokföringsmässigt resultat	-700	-479	-240	-798	-688	-576	5	505

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. Driftkostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5. Årsavgiften är beräknad att behöva höjas 8% för år 2 och 3. År 4 kommer beräknad höjning bli 36% och efterföljande årsavgiftshöjning 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	62 525 000	61 745 000	60 965 000	60 185 000	59 405 000	58 625 000	54 725 000	50 825 000
Amortering	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000
Yta bostadsrätter (exkl lokaler)	4 330	4 330	4 330	4 330	4 330	4 330	4 330	4 330
Ingående kassa	75 000	189 715	526 070	1 101 415	1 118 263	1 245 274	3 584 985	8 910 980
Årsavgifter	2 752 770	2 972 992	3 210 831	4 366 730	4 454 065	4 543 146	5 016 000	5 538 070
Intäkt från räntegaranti	1 781 963	1 759 733	1 737 503	0	0	0	0	0
P-avgifter, exkl moms	631 920	644 558	657 450	670 599	684 011	697 691	770 307	850 481
Intäkter individuell mätning	520 000	530 400	541 008	551 828	562 865	574 122	633 877	699 852
SUMMA INTÄKTER	5 686 653	5 907 683	6 146 791	5 589 157	5 700 940	5 814 959	6 420 184	7 088 402
Räntekostnader	2 969 938	2 932 888	2 895 838	2 858 788	2 821 738	2 784 688	2 599 438	2 414 188
Driftkostnader (+2%)	1 255 000	1 280 100	1 305 702	1 331 816	1 358 452	1 385 621	1 529 838	1 689 065
Kostnader individuell mätning	520 000	530 400	541 008	551 828	562 865	574 122	633 877	699 852
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	121 899
Fastighetsskatt, garage	47 000	47 940	48 899	49 877	50 874	51 892	57 293	63 256
Avskrivningar	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000
Avsättning yttre fond	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000
SUMMA KOSTNADER	6 386 938	6 386 328	6 386 446	6 387 308	6 388 929	6 391 323	6 415 445	6 583 259
SUMMA RESULTAT	-700 285	-478 645	-239 655	-798 152	-687 989	-576 364	4 739	505 143
Kassaflöde	114 715	336 355	575 345	16 848	127 011	238 636	819 739	1 320 143
Akkumulerad avsättning yttre fond	195 000	390 000	585 000	780 000	975 000	1 170 000	2 145 000	3 120 000
Utgående kassa	189 715	526 070	1 101 415	1 118 263	1 245 274	1 483 910	4 404 724	10 231 123
Årsavgift enligt plan (kr/kvm)	636	687	742	1008	1029	1049	1158	1279
Ändring av räntenivån								
med ökning + 1 %	780	829	882	1 147	1 166	1 185	1 285	1 396
+ 2 %	925	972	1 023	1 286	1 303	1 320	1 411	1 514
+ 3 %	1 069	1 114	1 164	1 425	1 440	1 455	1 538	1 631
med minskning - 1 %	491	544	601	869	891	914	1 032	1 162
- 2 %	347	401	460	730	754	778	906	1 044
- 3 %	203	259	319	591	617	643	779	927
Ändring av inflationsnivån								
med ökning + 1 %	639	692	750	1 020	1 043	1 067	1 192	1 329
+ 2 %	642	698	759	1 032	1 059	1 086	1 229	1 387
+ 3 %	644	704	768	1 045	1 075	1 105	1 270	1 454
med minskning - 1 %	633	681	733	997	1 014	1 032	1 128	1 236
- 2 %	630	675	724	986	1 001	1 016	1 101	1 199
- 3 %	627	669	716	975	988	1 001	1 076	1 167

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 (eller sådant närstående bolag som förvärvar) har utan begränsning i tid rätt att hyra ut förvärvat bostadsrättslägenhet i andra hand till dess att bostadsrättslägenheten kan överlåtas till tredje man.
5. Bostadsrättshavare 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 ett bostadsrättstillägg som ett komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträtts skall bostadsrättshavare 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.
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 Pålsjöängar


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 Pålsjöängar, 769639-5115, Helsingborgs 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 Pålsjöängar, 769639-5115

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

- Registreringsbevis Brf Pålsjöängar, 2023-10-18
- Stadgar registrerade, 2023-07-26
- Fastighetsutdrag Helsingborg Kalken 1 och 3, 2023-10-17
- Aktieöverlåtelseavtal, MPD Holding Sienna AB / Brf Pålsjöängar, 2022-11-10
- Tilläggsavtal till Aktieöverlåtelseavtal, 2023-11-21
- Marköverlåtelseavtal, Helsingborgs kommun / MPD Sienna Grund 2 AB, 2021-07-13
- Köpebrev fastighet, Helsingborgs kommun / MPD Sienna Grund 2 AB, 2022-10-20
- Köpekontrakt fastighet, MPD Sienna Grund 2 AB / Brf Pålsjöängar, 2022-11-10
- Totalentreprenadkontrakt, Midroc Projects AB / MPD Sienna Grund 2 AB, 2021-09-21
- Överlåtelse Totalentreprenadkontrakt, 2022-11-10
- Beslut bygglov Helsingborgs kommun, 2021-07-20
- Beslut om startbesked, 2022-03-24, 2022-06-20, 2022-10-03
- Finansieringsoffert Swedbank, 2023-12-12
- Servitutsavtal, 2 st mellan ägaren av fastigheten Helsingborg Kalken 1 och Helsingborg Pålsjö 1:1, 2023-09-13
- Energiberäkning, Fojab, 2023-09-01
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning

Intyg Ekonomisk plan

Undertecknad som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Pålsjöängar, organisationsnummer 769639-5115, lämnar härmed följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Bostadsrättsföreningen omfattar 57 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 driftkostnader. 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:

- Aktieöverlåtelseavtal med bilagor avseende MPD Sienna Grund 2 AB mellan MPD Holding Sienna AB / BRF Pålsjöängar, 2022-11-10
- Energiberäkning Fojab, Helsingborg Kalken 1 och 3, 2023-09-01
- Beslut Bygglov Helsingborgs kommun, 2021-07-20
- Fastighetsutdrag Helsingborg Kalken 1 och 3, 2023-10-17
- Köpekontrakt Helsingborg Kalken 1 och 3, MPD Sienna Grund 2 AB / BRF Pålsjöängar, 2022-11-10
- Registreringsbevis, 2023-19-18
- 2 st. Servitutsavtal Helsingborgs kommun Pålsjö 1:1, 2023-09-13
- Stadgar registrerade, 2023-07-26
- Taxeringsberäkning, 2023-10-10
- Entreprenadkontrakt, MPD Sienna Grund 2 AB / Midroc Projects AB, 2021-09-21
- Överlåtelse av Entreprenadkontrakt till BRF Pålsjöängar, 2022-11-10
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal med bilaga, 2023-11-21
- Startbesked Helsingborgs kommun, 2022-03-24, 2022-06-20, 2022-10-03
- Överenskommelse om Galdenärsbyte, 2022-11-10
- Foton från fastigheten, 2023-09-21
- Plan och fasadritningar samt situationsplan, 2021-04-23
- Ränteoffert Brf Pålsjöängar från Swedbank, 2023-12-12
- Köpebrev Helsingborgs kommun / MPD Sienna Grund 2 AB, 2022-10-20
- Revers MPD Holding Sienna AB / MPD Sienna Grund 2 AB, 2022-11-10
- Revers MPD Holding Sienna AB / BRF Pålsjöängar, 2022-11-10



Verifikat

Transaktion 09222115557506649533

Dokument

Ek plan_Brf Pålsjöängar

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2023-12-12 16:16:09 CET (+0100) av Tytti

Sjöbeck (TS)

Färdigställt 2023-12-13 14:04:44 CET (+0100)

Initierare

Tytti Sjöbeck (TS)

Granitor Property Development

tytti.sjobeck@granitor.se

+46703603335

Signerare

Johan Halla (JH)

Styrelseledamot

johan@jhfast.se

A blue ink signature of Johan Halla, written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Halla"

Signerade 2023-12-13 10:50:18 CET (+0100)

Anna Winther-Hansen (AW)

Styrelseledamot

awh@filab.se

A blue ink signature of Anna Winther-Hansen, written over a horizontal line.

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

Signerade 2023-12-12 17:26:31 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557506649533

Johan Svedström (JS)

Styrelseledamot

johan.svedstrom@granitor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN SVEDSTRÖM"

Signerade 2023-12-12 16:25:10 CET (+0100)

Monica Johnson (MJ)

Intygsgivare

mj@agidel.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA JOHNSON"

Signerade 2023-12-13 12:01:31 CET (+0100)

Petter Hallberg (PH)

Intygsgivare

ph@hallbergshus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETTER HALLBERG"

Signerade 2023-12-13 14:04:44 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

