

Ekonomisk plan för
HSB Bostadsrättsförening Åkanten i Ängelholm
Organisationsnummer 769636-7353
Ängelholm

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

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig 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, HSB BRF Åkanten i Ängelholm (769636-7353), som har sitt säte i Skåne län, Ängelholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2018-09-18 har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört föreningens hus, 65 bostadsrätter fördelade på 3 punkthus om 5-8 våningar, på fastigheten Ängelholm Rönne 1.

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 driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december 2021.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Ängelholm Rönne 1 genom att förvärva samtliga aktier i Åkanten 2 Ängelholm AB (org.nr 559235-2248) den 25 februari 2020. Efter föreningens förvärv av bolaget så har fastigheten överlåtits genom transportköp så att fastigheten är direktägd av föreningen, 2020-02-26. Totalentreprenadavtalet tecknades mellan NCC Sverige AB och föreningen 2019-07-05. Att entreprenaden startades innan förvärv av fastighet beror på att kommunen krävde att grundläggning skulle ske innan marken såldes. Slutbesiktning av entreprenaden kommer att preliminärt göras 21 januari 2022 och slutsamråd den 28 januari 2022.

HSB Nordvästra Skåne har lämnat en garanti avseende slutkostnad färdigställande och osålda lägenheter. Upplåtelseavtal kommer att tecknas så snart Bolagsverket registrerat den ekonomiska planen och inflyttning sker 2022-02-09.

Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än den redovisade anskaffningskostnaden vilket innebär att om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå skatt grundat på mellanskillnaden. Det skattemässiga värdet på fastigheten bedöms till cirka 293 miljoner kronor.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar (Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Ängelholm Rönnen 1
Adress	Garvaregatan 2A och B, 4 A och B
Tomtens areal	5 068 kvm
Bostadsarea	ca 5 964 kvm Mätning av lägenheternas boarea har gjorts på ritning
Lokalarea	156 kvm Mätning av lokalens area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	3 punkthus i 5-8 våningar i anslutning till varandra. Ett av punkthusen har två trapphus
Byggår	2021-22
Antal bostadslägenheter	65 stycken
Antal lokaler	1 stycken
Föreningslokal	1 stycken föreningslokal/styrelserum och en övernattningslägenhet i källarplan
Upplåtelseform	Friköpt tomt, föreningen äger marken

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare till lägenheterna
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburen golvvärme
Ventilation	Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX
Kommunikationer	Hiss. Trappor av betong med klinker- eller betongyta
Avfall	Gemensamt miljöhus
Parkering	P-plats i källargarage (47 st) samt markplan (4 st)
Teknikutrymme	6 st gemensamma p-platser (inkl 2 HCP) I källare i resp. byggnad

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Betong
Yttervägg	Utfackningsväggar
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Fasadtegel
Yttertak	Sedum/papp
Ytterdörrar	Lägenhet, säkerhetsdörr i stål
Fönster	Trä/aluminium, 3 glas isolerglas
Balkong	Fönsterskjutpartier mot balkong på 4A och 4B
Takterrasser	Betongplatta. Målade räcken av smide
Uteplatser	Betongbeläggning och räcken i glas Betongplattor. Häck och/eller mur

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv
Väggar
Tak
Övrigt
Belysning

Parkett
Målade
Målat
Fönsterbänkar i kalksten, städskåp med inredning
Led-spottar i tak i kök, badrum och gäst-wc

Hall

Keramiska plattor vid lägenhetsentrédörr
Förvaring, i vissa lägenheter även hatthylla

Kök

Målade luckor
Bänkskiva i komposit med infälld diskho
Spishäll infälld i bänkskiva
Inbyggnadsugn
Separat kyl och frys (alt. kombo kyl/frys)
Diskmaskin
Fläkt

Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv
Kakel på väggar (förutom på gästwc)
Vägghängd toalett
Tvättställskommod
Spegelskåp över tvättstället (spegel med belysning på gäst-wc)
Vikbara duschväggar av glas alt badkar i vissa lägenheter
Elhanddukstork

Förvaring

Tvättmaskin och torktumlare (alt. kombitvättmaskin)
Klädkammare/förråd i lägenheten med klädstång/hyllor
Garderob med skjutdörrar
Förråd i källare med gallerväggar

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader	
Anskaffningskostnad*	334 000 000
Likvidreserv, dispfond	320 000
Totalkostnad	334 320 000

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

D. Taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	bostäder	lokal	garage	Summa
Byggnadsvärde	84 000 000	1 903 000	0	85 903 000
Markvärde	16 400 000	351 000	2 605 000	19 356 000
Totalt	100 400 000	2 254 000	2 605 000	105 259 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	73 445 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	1,80%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	734 450
Räntekostnad år 1	1 322 010
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	2 056 460

*Preliminär ränta enligt offert från Swedbank 2021-11-24 är 0,91% (snittränta 1, 3 och 5 år)

Finansiering	
Insatser	260 875 000
Föreningens lån	73 445 000
Summa finansiering	334 320 000

Nykeltal (BOA+LOA)	
Totalkostnad per kvm	54 627
Lån per kvm	12 001
Genomsnittsansats per kvm (BOA)	43 742
Årsavgift per kvm (BOA)	590
Driftskostnader per kvm	287
Hysesintäkter per kvm	106
Underhållsavsättning + amortering per kvm	170
Kassaflöde per kvm	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 6 120

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	3 634 413
Räntor	1 322 010
Summa finansiella kostnader:	4 956 423

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls)	185 000	30
Vatten och avlopp	240 000	39
Fjärrvärme	460 000	75
Avfall	100 000	16
Fastighetsförsäkring inkl brftillägg	74 000	12
Fastighetsskötsel	325 000	53
Områdesavtal	100 000	16
Ekonomisk Förvaltning+medlemskap HSB	125 000	20
Styrelsearvode	60 000	10
Löpande underhåll/diverse	90 000	15
Summa drift:	1 759 000	287

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	306 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §27

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt lokal och garage	48 590
Fastighetsavgift*	0
Summa skatter och avgifter:	48 590

*Fastigheten bedöms få värdeår 2022 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	2 113 590
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	3 520 050
Lokalintäkt	227 000
Garageintäkt	423 000
Summa intäkter:	4 170 050



H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	3 520 050
Insats	260 875 000

	Adress	Föreningens LGH nr	LGH nr LM/SV	LGH nr förhandsavtal	Vän plan	Antal rok	Lgh BOA ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Andelstal	Terrass/Inglasad balkong Balkong
Hus 1	Garvaregatan 4B	219-0001	1001	1101	1	4	98	3 950 000	57 802	4 817	0,01642	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4B	219-0002	1002	1102	1	3	83	3 600 000	48 955	4 080	0,01391	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4B	219-0003	1003	1103	1	4	97	4 200 000	57 213	4 768	0,01625	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4B	219-0004	1004	1104	1	1	31	1 400 000	20 818	1 735	0,00591	
	Garvaregatan 4B	219-0005	1101	1201	2	4	98	3 975 000	57 802	4 817	0,01642	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4B	219-0006	1102	1202	2	3	83	3 600 000	48 955	4 080	0,01391	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4B	219-0007	1103	1203	2	4	97	4 200 000	57 213	4 768	0,01625	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4B	219-0008	1104	1204	2	3	78	3 400 000	46 006	3 834	0,01307	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4B	219-0009	1201	1301	3	4	98	3 975 000	57 802	4 817	0,01642	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4B	219-0010	1202	1302	3	3	83	3 600 000	48 955	4 080	0,01391	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4B	219-0011	1203	1303	3	4	97	4 200 000	57 213	4 768	0,01625	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4B	219-0012	1204	1304	3	3	78	3 400 000	46 006	3 834	0,01307	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4B	219-0013	1301	1401	4	4	98	3 975 000	57 802	4 817	0,01642	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4B	219-0014	1302	1402	4	3	83	3 600 000	48 955	4 080	0,01391	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4B	219-0015	1303	1403	4	4	97	4 200 000	57 213	4 768	0,01625	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4B	219-0016	1304	1404	4	3	78	3 400 000	46 006	3 834	0,01307	Ingl. Balkong
Hus 2	Garvaregatan 4B	219-0017	1401	1501	5	2	69	3 500 000	40 768	3 397	0,01158	Ingl. balkong & takterrass
	Garvaregatan 4B	219-0018	1402	1502	5	3	78	4 350 000	46 006	3 834	0,01307	Ingl. balkong & 2 takterrasser
	Garvaregatan 4A	219-0019	1001	2101	1	3	69	2 950 000	40 768	3 397	0,01158	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0020	1002	2102	1	3	83	3 600 000	48 955	4 080	0,01391	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0021	1003	2103	1	4	97	4 200 000	57 213	4 768	0,01625	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0022	1004	2104	1	2	64	2 750 000	37 819	3 152	0,01074	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0023	1101	2201	2	4	98	3 975 000	57 802	4 817	0,01642	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0024	1102	2202	2	3	83	3 600 000	48 955	4 080	0,01391	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0025	1103	2203	2	4	97	4 200 000	57 213	4 768	0,01625	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0026	1104	2204	2	3	78	3 400 000	46 006	3 834	0,01307	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0027	1201	2301	3	4	98	3 975 000	57 802	4 817	0,01642	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0028	1202	2302	3	3	83	3 600 000	48 955	4 080	0,01391	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0029	1203	2303	3	4	97	4 200 000	57 213	4 768	0,01625	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0030	1204	2304	3	3	78	3 400 000	46 006	3 834	0,01307	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0031	1301	2401	4	4	98	3 975 000	57 802	4 817	0,01642	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0032	1302	2402	4	3	83	3 600 000	48 955	4 080	0,01391	Ingl. Balkong
Hus 3	Garvaregatan 4A	219-0033	1303	2403	4	4	97	4 200 000	57 213	4 768	0,01625	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0034	1304	2404	4	3	78	3 400 000	46 006	3 834	0,01307	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0035	1401	2501	5	4	98	3 975 000	57 802	4 817	0,01642	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0036	1402	2502	5	3	83	3 600 000	48 955	4 080	0,01391	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0037	1403	2503	5	4	97	4 200 000	57 213	4 768	0,01625	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0038	1404	2504	5	3	78	3 400 000	46 006	3 834	0,01307	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 4A	219-0039	1501	2601	6	2	69	3 500 000	40 768	3 397	0,01158	Ingl. balkong & takterrass
	Garvaregatan 4A	219-0040	1502	2602	6	3	78	4 350 000	46 006	3 834	0,01307	Ingl. balkong & 2 takterrasser
	Garvaregatan 2A	219-0041	1001	3101	1	4	102	3 900 000	59 986	4 999	0,01704	
	Garvaregatan 2B	219-0042	1001	3102	1	4	102	4 200 000	59 986	4 999	0,01704	
	Garvaregatan 2A	219-0043	1102	3201	2	4	102	4 300 000	59 986	4 999	0,01704	Ingl. balkong
	Garvaregatan 2A	219-0044	1101	3202	2	4	101	3 850 000	59 572	4 964	0,01692	Ingl. balkong & balkong
	Garvaregatan 2B	219-0045	1102	3203	2	4	101	3 850 000	59 986	4 999	0,01704	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 2B	219-0046	1101	3204	2	4	102	4 300 000	59 986	4 999	0,01704	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 2A	219-0047	1202	3301	3	4	102	4 300 000	59 986	4 999	0,01704	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 2A	219-0048	1201	3302	3	4	101	3 850 000	59 572	4 964	0,01692	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 2B	219-0049	1202	3303	3	4	101	3 850 000	59 986	4 999	0,01704	Ingl. Balkong & balkong
	Garvaregatan 2B	219-0050	1201	3304	3	4	102	4 300 000	59 986	4 999	0,01704	Ingl. balkong
	Garvaregatan 2A	219-0051	1302	3401	4	4	102	4 300 000	59 986	4 999	0,01704	Ingl. balkong
	Garvaregatan 2A	219-0052	1301	3402	4	4	101	3 850 000	59 572	4 964	0,01692	Ingl. balkong & balkong
	Garvaregatan 2B	219-0053	1302	3403	4	4	101	3 850 000	59 986	4 999	0,01704	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 2B	219-0054	1301	3404	4	4	102	4 300 000	59 986	4 999	0,01704	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 2A	219-0055	1402	3501	5	4	102	4 300 000	59 986	4 999	0,01704	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 2A	219-0056	1401	3502	5	4	101	3 850 000	59 572	4 964	0,01692	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 2B	219-0057	1402	3503	5	4	101	3 850 000	59 986	4 999	0,01704	Ingl. balkong & balkong
	Garvaregatan 2B	219-0058	1401	3504	5	4	102	4 300 000	59 986	4 999	0,01704	Ingl. balkong
	Garvaregatan 2A	219-0059	1501	3601	6	4	101	5 500 000	59 572	4 964	0,01692	Ingl. Balkong, balkong & takterrass
	Garvaregatan 2B	219-0060	1502	3602	6	4	101	4 500 000	59 572	4 964	0,01692	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 2B	219-0061	1501	3603	6	4	102	5 500 000	59 986	4 999	0,01704	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 2A	219-0062	1601	3701	7	4	101	5 000 000	59 572	4 964	0,01692	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 2B	219-0063	1602	3702	7	4	101	4 500 000	59 572	4 964	0,01692	Ingl. balkong & balkong
	Garvaregatan 2B	219-0064	1601	3703	7	4	102	5 500 000	59 986	4 999	0,01704	Ingl. Balkong
	Garvaregatan 2B	219-0065	1701	3801	8	3	120	8 500 000	70 778	5 898	0,02011	Ingl. balkong & 2 takterrasser
65 lgh							5 964	260 875 000	3 520 050	293 338	1,00000	

*Förklaring avgifter och tillägg

Till vissa lägenheter hör uteplats, notera dock att uteplatser inte upplåts med bostadsrätten och därför inte finns med i lgh-förteckningen. Bostadsrättshavare bekostar och svarar själv för abonnemang avseende hushållsel, internet och tv

Hysesintäkt	Kvm	Antal	Kr/mån	Kr/år	
Lokal (Valvet Mäklarfirma i HBG AB)	156	1	18 917	227 000	Inga tillägg, lokalen tecknar eget elabonnemang
Garage		47	35 250	423 000	
Övernattningslägenhet/Styrelserum	82	1			I källarplan, ej medtaget i BOA/LOA

Det finns också gästparkering/handikapp-parkering (6 st) ovan mark



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Komponentavskrivning (75 år)
Kvm totalt	6 120	Rak amortering 100 år
Kvm BR	5 964	

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Genomsnittsränta	1,80%	1,87%	1,94%	2,01%	2,08%	2,15%	2,50%	2,85%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	73 445 000	72 710 550	71 976 100	71 241 650	70 507 200	69 772 750	66 100 500	62 428 250
KOSTNADER								
Ränta	1 322 010	1 359 687	1 396 336	1 431 957	1 466 550	1 500 114	1 652 513	1 779 205
Avskrivningar	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413
Driftkostnader	1 759 000	1 794 180	1 830 064	1 866 665	1 903 998	1 942 078	2 144 211	2 367 382
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	131 922
Fastighetsskatt lokal och garage	48 590	49 562	50 553	51 564	52 595	53 647	59 231	65 396
Summa kostnader	6 764 013	6 837 842	6 911 366	6 984 599	7 057 556	7 130 253	7 490 368	7 978 318
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	590	602	614	626	639	652	719	794
Årsavgifter	3 520 050	3 590 451	3 662 260	3 735 505	3 810 215	3 886 420	4 290 921	4 737 524
Lokalintäkt	227 000	231 540	236 171	240 894	245 712	250 626	276 712	305 512
Garageintäkt	423 000	431 460	440 089	448 891	457 869	467 026	515 635	569 302
Summa intäkter	4 170 050	4 253 451	4 338 520	4 425 290	4 513 796	4 604 072	5 083 268	5 612 338
Årets resultat	-2 593 963	-2 584 391	-2 572 846	-2 559 309	-2 543 760	-2 526 181	-2 407 100	-2 365 980
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-2 593 963	-2 584 391	-2 572 846	-2 559 309	-2 543 760	-2 526 181	-2 407 100	-2 365 980
Återföring avskrivningar	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413
Amorteringar lån	-734 450	-734 450	-734 450	-734 450	-734 450	-734 450	-734 450	-734 450
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
Betalnetto före avs till underhållsfond	306 000	315 572	327 117	340 654	356 203	373 783	492 863	533 983
Avsättning till yttre underhåll	-306 000	-312 120	-318 362	-324 730	-331 224	-337 849	-373 012	-411 836
Betalnetto efter avs till underhållsfond	0	3 452	8 755	15 925	24 979	35 934	119 851	122 147
Ingående saldo kassa	320 000							
Ackumulerat saldo kassa	626 000	941 572	1 268 689	1 609 343	1 965 546	2 339 329	4 544 451	7 373 818
Ackumulerad yttre underhållsfond	306 000	618 120	936 482	1 261 212	1 592 436	1 930 285	3 723 627	5 703 621



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Genomsnittsränta (+1 %)	2,80%	2,87%	2,94%	3,01%	3,08%	3,15%	3,50%	3,85%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	73 445 000	72 710 550	71 976 100	71 241 650	70 507 200	69 772 750	66 100 500	62 428 250
KOSTNADER								
Ränta	2 056 460	2 086 793	2 116 097	2 144 374	2 171 622	2 197 842	2 313 518	2 403 488
Avskrivningar	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413
Driftkostnader	1 759 000	1 794 180	1 830 064	1 866 665	1 903 998	1 942 078	2 144 211	2 367 382
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	131 922
Fastighetsskatt lokal och garage	48 590	49 562	50 553	51 564	52 595	53 647	59 231	65 396
Summa kostnader	7 498 463	7 564 948	7 631 127	7 697 016	7 762 628	7 827 980	8 151 373	8 602 601
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	590	602	614	626	639	652	719	794
Årsavgifter	3 520 050	3 590 451	3 662 260	3 735 505	3 810 215	3 886 420	4 290 921	4 737 524
Lokalintäkt	227 000	231 540	236 171	240 894	245 712	250 626	276 712	305 512
Garageintäkt	423 000	431 460	440 089	448 891	457 869	467 026	515 635	569 302
Summa intäkter	4 170 050	4 253 451	4 338 520	4 425 290	4 513 796	4 604 072	5 083 268	5 612 338
Årets resultat	-3 328 413	-3 311 497	-3 292 607	-3 271 725	-3 248 832	-3 223 908	-3 068 105	-2 990 263
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-3 328 413	-3 311 497	-3 292 607	-3 271 725	-3 248 832	-3 223 908	-3 068 105	-2 990 263
Återföring avskrivningar	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413	3 634 413
Amorteringar	-734 450	-734 450	-734 450	-734 450	-734 450	-734 450	-734 450	-734 450
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
Betalnetto före avs. till underhållsfond	-428 450	-411 534	-392 644	-371 762	-348 869	-323 945	-168 142	-90 300
Avsättning till yttre underhåll	-306 000	-312 120	-318 362	-324 730	-331 224	-337 849	-373 012	-411 836
Betalnetto efter avs. till underhållsfond	-734 450	-723 654	-711 006	-696 492	-680 093	-661 794	-541 154	-502 135
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1 %	713	723	733	743	753	762	810	878
Ränta +2 %	836	845	854	862	871	879	921	983
Inflation +1 %	590	604	618	631	645	659	730	829
Inflation +2 %	590	606	623	639	656	673	763	893

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.

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 planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel.
2. Bostadsrättshavare bekostar bredband efter vald leverantör.
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen tecknar kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.
4. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
5. 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.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats 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.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en komponentavskrivningsplan (K3 reglerna). Den slutliga avskrivningen bestäms i samband med framtagande av slutavräkning. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Åkanten i Ängelholm

Ängelholm



Helena Pantzar



Lotta Grönlund



Åse Bengtsson

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för HSB Bostadsrättsförening Åkanten i Ängelholm, 769636-7353, Ängelholms kommun.

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

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

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

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

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.



Monica Johnson

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

Bilaga till intyg ekonomisk plan för HSB Brf Åkanten i Ängelholm, 769636-7353

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

- Registreringsbevis HSB Brf Åkanten i Ängelholm, 2021-12-06
- Stadgar registrerade, 2018-10-31
- Fastighetsutdrag Ängelholm Rönne 1, 2021-12-03
- Aktieöverlåtelseavtal, Åkanten 1 Ängelholm AB / HSB Brf Åkanten i Ängelholm, 2020-02-25
- Fastighetsköpekontrakt, Ängelholms kommun / HSB Nordvästra Skåne Ek För, 2018-08-29
- Transportköp fastighet, HSB Nordvästra Skåne Ek För / Åkanten 2 Ängelholm AB, 2020-02-24
- Transportköp fastighet, Åkanten 2 Ängelholm AB / HSB Brf Åkanten i Ängelholm, 2020-02-26
- Totalentreprenaduppgörelse, NCC Sverige AB / HSB Brf Åkanten i Ängelholm, 2019-07-05
- Beslut bygglov Ängelholms kommun, 2019-06-24
- Beslut bygglov tillbyggnad, 2019-09-09
- Beslut om startbesked etapp 1, 2019-09-20
- Beslut om startbesked etapp 2, 2019-12-18
- Finansieringsoffert Swedbank, 2021-11-24
- Faktura samt försäkringsbevis, Länsförsäkringar Skåne, 2021-11-26
- Utkast Ekonomisk förvaltning, HSB Nordvästra Skåne Ek För, 2021-11-29
- Utkast Områdesförvaltning, Fastighetsskötsel, HSB Nordvästra Skåne Ek För, 2021-11-29
- HSB medlemskap
- Energiberäkningsrapport, NCC Building SE, 2019-12-06
- Slutkostnadsgaranti, garanti färdigställande samt garanti osålda lägenheter, HSB Nordvästra Skåne Ek För, 2021-12-15
- Årsredovisning, HSB Nordvästra Skåne Ek För, 2021-11-15
- Lokalhyresavtal, HSB Brf Åkanten i Ängelholm / Valvet Mäklarfirma, 2021-11-01
- Värderingsintyg, Valvet Mäklarfirma, 2021-11-29
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för HSB Bostadsrättsförening Åkanten i Ängelholm, 769636-7353.

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.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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



.....
Urban Blücher

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

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för HSB Bostadsrättsförening Åkanten i Ängelholm, 769636-7353

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

- Registreringsbevis HSB Brf Åkanten i Ängelholm, 2021-12-06
- Stadgar registrerade, 2018-10-31
- Fastighetsutdrag Ängelholm Rönne 1, 2021-12-03
- Aktieöverlåtelseavtal, Åkanten 1 i Ängelholm AB / HSB Brf Åkanten i Ängelholm, 2020-02-25
- Fastighetsköpekontrakt, Ängelholms kommun / HSB Nordvästra Skåne, 2018-08-29
- Transportköp fastighet, HSB Nordvästra Skåne / Åkanten 2 Ängelholm AB, 2020-02-24
- Transportköp fastighet, Åkanten 2 Ängelholm AB / HSB Brf Åkanten i Ängelholm, 2020-02-26
- Totalentreprenaduppgörelse, NCC Sverige AB / HSB Brf Åkanten i Ängelholm, 2019-07-05
- Bygglov, 2019-06-24
- Bygglov tillbyggnad, 2019-09-09
- Startbesked etapp 1, 2019-09-20
- Startbesked etapp 2, 2019-12-18
- Finansieringsoffert Swedbank, 2021-11-24
- Faktura samt försäkringsbevis, Länsförsäkringar Skåne, 2021-11-26
- Utkast Ekonomisk förvaltning, HSB Nordvästra Skåne, 2021-11-29
- Utkast Områdesförvaltning, Fastighetsskötsel, HSB Nordvästra Skåne, 2021-11-29
- HSB medlemskap
- Energiberäkning, 2019-12-06
- Slutkostnadsgaranti, garanti färdigställande samt garanti osålda lägenheter, HSB Nordvästra Skåne, 2021-12-15
- Årsredovisning, HSB Nordvästra Skåne, 2021-11-15
- Lokalharesavtal, HSB Brf Åkanten i Ängelholm / Valvet Mäklarfirma, 2021-11-01
- Värderingsintyg, Valvet Mäklarfirma, 2021-11-29
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Verifikat

Transaktion 09222115557459739486

Dokument

Ekonomisk Plan Brf Åkanten_intygsgiven
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2021-12-17 15:45:39 CET (+0100) av Samuel
Huntley (SH)
Färdigställt 2021-12-20 11:02:10 CET (+0100)

Initierare

Samuel Huntley (SH)
P Berglund AB
samuel@paberglund.se
+46762737522

Signerande parter

Helena Pantzar (HP)
Styrelseordförande
Helena.Pantzar@hsbhbhg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA ELEONORA PANTZAR"
Signerade 2021-12-17 16:47:27 CET (+0100)

Lotta Grönlund (LG)
Styrelseledamot
lotta.gronlund@hsbnvs.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOTTA GRÖNLUND"
Signerade 2021-12-20 08:55:49 CET (+0100)

Åse Bengtsson (ÅB)
Styrelseledamot
Ase.Bengtsson@hsbhbhg.se



Urban Blücher (UB)
Intygsgivare
urbanblycher@gmail.com

Signerade 2021-12-20 09:01:01 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557459739486



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSE
BENGTSSON"

Signerade 2021-12-20 08:52:21 CET (+0100)

Monica Johnson (MJ)

Intygsgivare
mj@agidel.se



Signerade 2021-12-20 11:02:10 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>

