

Ekonomisk Plan
Bostadsrättsföreningen No 12 i Kristianstad
Organisationsnummer 769636-7379
Kristianstad

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

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

Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen No 12 i Kristianstad, org.nr 769636-7379, som har sitt säte i Kristianstad kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2018-09-19, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende där tillhörande markområde samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra lokaler samt bilplats. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört ett flerbostadshus med 76 bostadsrättslägenheter och en lokal på fastigheten Kristianstad, Domus 3.

Föreningen har förvärvat fastigheten Kristianstad, Domus 3 genom köp av samtliga andelar 2019-12-17 i en ekonomisk förening, Ekonomiska Föreningen Höghuset i Kristianstad (org.nr 769635-0888), med där tillhörande totalentreprenadavtal undertecknat 2019-12-17 med WBPST Entreprenad AB. Den ekonomiska föreningen har fusionerats upp i bostadsrättsföreningen så att bostadsrättsföreningen äger fastigheten, Bolagsverket har registrerat genomförd fusion 21-02-09. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten (ca 219 miljoner kr) vid förvärvstidpunkten.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Inflyttning beräknas ske etappvis den 3 maj till den 31 maj 2021. Insatsgaranti tecknas genom Moderna Garanti.

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 februari 2021.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kristianstad Domus 3	
Adress	Kanalgatan 15, 17 och 19	
Tomtens areal	622 kvm	
Bostadsarea	ca 5 892 kvm (uppmätt på ritning)	
Lokalarea	ca 182 kvm (uppmätt på ritning)	
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus i 12 våningar med tak- och entresolplan	
Byggår	2020/2021	
Antal bostadslägenheter	76 stycken	
Antal lokaler	1 stycken	
Upplåtelseform	Fastigheten kommer att ägas av föreningen	
Naturvårdsbestämmelser	Akt: 1290K-P00/16	Grundvattenskydd
Rättigheter	Akt: D201800088773:1.1	Avtalsservitut förmån (parkering, område, cykelparkering)
	Akt: 1290K-2599.11	Officialservitut förmån väg



Fornlämningar

L1990:969

L1990:493

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp

El

Uppvärmningssystem

Ventilation

Kommunikationer

Avfall

Parkering

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet

Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare till respektive lägenhet

Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer

kompletterat med värmepumpar med återvinning på frånluften

Mekanisk frånluft med värmeåtervinning, system med tilluft

via ventiler i fasad. Lokalerna har egna aggregat

Hissar/trappa

Gemensamt miljörum

P-platser går att hyra i intilliggande fastighet

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning

Byggnadsstomme

Yttervägg

Innerväggar i lägenheten

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Ytterdörr

Fönster

Balkong

Pålad betongplatta på mark

Betong

Betong och utfackningsvägg

Gipsväggar och betongväggar

Betong (entrésolplan lokal) i lätt konstruktion

Skärmtegel, målad betong, plåt

Papp/plåt

Lägenheter, säkerhetsdörr

Trä/aluminium

Betongplatta med balkongräcke, partiell inglasning av vissa

balkonger enligt planritningar

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv

Väggar

Tak

Övrigt

Parkett

Målade

Målat

Fönsterbänkar i kalksten

Hall

Parkett, övrigt se generell beskrivning

Kök

Målade luckor

Bänkskiva i laminat med infälld diskho

Spishäll infälld i bänkskiva

Inbyggnadsugn

Separat kyl och frys alt kombination kyl/frys

Diskmaskin

Mikrovågsugn

Fläkt

Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv

Kombinerad bad/tvätt har kakel på väggar, Gäst WC har kakel

ovan tvättställ, lgh med separat tvätt har målade väggar

Golvmonterad toalett

Vägghängt tvättställ

Spegel över tvättstället

Duschväggar

Tvättmaskin och torktumlare

Förvaring

Klädkammare/förråd, inne i lägenhet/botten plan

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	251 191 972
Likvidreserv, dispfond, övrigt	375 000
Totalkostnad	251 566 972

*Fusion mellan Ekförening och Brf, lagfart, byggherrekostnader etc.

D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverket hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnadsvärde	94 000 000	2 037 000	96 037 000
Markvärde	27 000 000	479 000	27 479 000
Totalt	121 000 000	2 516 000	123 516 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	75 925 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	2,10%
Amortering	1,00%
Belopp amortering	759 250
Räntekostnad år 1	1 594 425
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	2 353 675

*Preliminär ränta, snittränta 0,97% (1, 3 och 5 år) enligt offert från SBAB 2020-11-16

Finansiering	
Insatser	171 775 000
Upplåtelseavgifter	3 866 972
Föreningens lån	75 925 000
Summa finansiering	251 566 972

Nykeltal	
Totalkostnad per kvm (BOA+LOA)	41 417
Lån per kvm (BOA+LOA)	12 500
Genomsnittsinsats per kvm (BOA)	29 154
Årsavgift per kvm (BOA)	614
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	300
Tillägg avgifter per kvm (BOA)	104
Hysesintäkter per kvm uthyrd area (BOA)	47
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	175
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 6 074

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	1 518 576
Räntor	1 594 425
Summa finansiella kostnader:	3 113 001

Driftkostnader (inkl. eventuell moms)		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls)	130 000	21
Hushållsel*	273 600	45
Vatten och avlopp	220 000	36
Uppvärmning	200 000	33
Varmvatten*	181 560	30
Avfall	140 000	23
TV/Bredband/IP-telefon*	161 700	27
Fastighetsförsäkring, ej brf-tillägg	30 000	5
Fastighetsskötsel + städning	200 000	33
Ekonomisk Förvaltning	90 000	15
Arvode (revision+styrelse)	75 000	12
Löpande underhåll/diverse	120 000	20
Summa drift:	1 821 860	300

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

*Bekostas av brhavarerna efter förbrukning eller månadsavgift, lokalen tecknar eget elabonnemang.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	304 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt lokalen*	25 160
Fastighetsavgift**	0
Summa skatter och avgifter:	25 160

*Betalas av lokalhyresgäst

**Fastigheten bedöms få värdeår 2021 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	2 151 020
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	3 620 075
Tillägg bostadsrätt - hushållsel, varmvatten, TV/bredb./IP	609 960
Intäkt lokalen (inkl. tillägg)	274 660
Summa intäkter:	4 504 695

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Vån plan	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insatser	Upplåtelse-avgift tillval	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.tillägg varmvatten kr/mån*	Prel.tillägg EI kr/mån*	Bredband,TV IP-telefoni kr/mån*	Andelstal	Balkong*	Lgh förråd
1101	2	4	93	2 100 000	0	56 055	4 671	233	400	175	0,015485	1	Botten pl
1102	2	3	82	2 000 000	0	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	2	Botten pl
1103	2	2	68	1 650 000	28 779	42 011	3 501	170	250	175	0,011605	1	I lgh
1104	2	2	69	1 700 000	0	42 716	3 560	173	250	175	0,011800	1	I lgh
1105	2	3	80	2 100 000	7 500	48 973	4 081	200	300	175	0,013528	1	Botten pl
1106	2	4	96	2 400 000	108 656	57 864	4 822	240	400	175	0,015984	1	Botten pl
1107	2	1	43	950 000	0	29 158	2 430	108	200	175	0,008054	1	Botten pl
1201	3	4	93	2 150 000	10 150	56 055	4 671	233	400	175	0,015485	1	Botten pl
1202	3	3	82	2 050 000	55 380	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	2	Botten pl
1203	3	2	68	1 700 000	112 000	42 011	3 501	170	250	175	0,011605	1	I lgh
1204	3	2	69	1 750 000	32 395	42 716	3 560	173	250	175	0,011800	1	I lgh
1205	3	3	80	2 150 000	28 320	48 973	4 081	200	300	175	0,013528	1	Botten pl
1206	3	4	96	2 450 000	0	57 864	4 822	240	400	175	0,015984	1	Botten pl
1207	3	1	43	1 000 000	8 870	29 158	2 430	108	200	175	0,008054	1	Botten pl
1301	4	4	93	2 200 000	18 965	56 055	4 671	233	400	175	0,015485	1	Botten pl
1302	4	3	82	2 100 000	0	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	2	Botten pl
1303	4	2	68	1 750 000	0	42 011	3 501	170	250	175	0,011605	1	I lgh
1304	4	2	69	1 800 000	0	42 716	3 560	173	250	175	0,011800	1	I lgh
1305	4	3	80	2 200 000	82 729	48 973	4 081	200	300	175	0,013528	1	Botten pl
1306	4	4	96	2 500 000	76 739	57 864	4 822	240	400	175	0,015984	1	Botten pl
1307	4	1	43	1 050 000	0	29 158	2 430	108	200	175	0,008054	1	Botten pl
1401	5	4	93	2 250 000	64 525	56 055	4 671	233	400	175	0,015485	1	Botten pl
1402	5	3	82	2 150 000	117 440	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	2	Botten pl
1403	5	2	68	1 800 000	34 225	42 011	3 501	170	250	175	0,011605	1	I lgh
1404	5	2	69	1 850 000	26 705	42 716	3 560	173	250	175	0,011800	1	I lgh
1405	5	3	80	2 250 000	6 425	48 973	4 081	200	300	175	0,013528	1	Botten pl
1406	5	4	96	2 550 000	76 226	57 864	4 822	240	400	175	0,015984	1	Botten pl
1407	5	1	43	1 100 000	107 255	29 158	2 430	108	200	175	0,008054	1	Botten pl
1501	6	3	82	2 300 000	15 050	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	1	Botten pl
1502	6	3	82	2 200 000	72 434	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	2	Botten pl
1503	6	2	68	1 850 000	0	42 011	3 501	170	250	175	0,011605	1	I lgh
1504	6	2	69	1 900 000	30 530	42 716	3 560	173	250	175	0,011800	1	I lgh
1505	6	3	80	2 300 000	29 730	48 973	4 081	200	300	175	0,013528	1	Botten pl
1506	6	4	96	2 700 000	114 094	57 864	4 822	240	400	175	0,015984	1	Botten pl
1507	6	2	54	1 600 000	95 031	35 600	2 967	135	250	175	0,009834	1	Botten pl
1601	7	3	82	2 375 000	81 275	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	1	Botten pl
1602	7	3	82	2 275 000	350	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	2	Botten pl
1603	7	2	68	1 925 000	0	42 011	3 501	170	250	175	0,011605	1	I lgh
1604	7	2	69	1 975 000	42 405	42 716	3 560	173	250	175	0,011800	1	I lgh
1605	7	3	80	2 375 000	34 475	48 973	4 081	200	300	175	0,013528	1	Botten pl
1606	7	4	96	2 775 000	94 914	57 864	4 822	240	400	175	0,015984	1	Botten pl
1607	7	2	54	1 675 000	70 710	35 600	2 967	135	250	175	0,009834	1	Botten pl
1701	8	3	82	2 450 000	53 912	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	1	Botten pl
1702	8	3	82	2 350 000	0	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	2	Botten pl
1703	8	2	68	2 000 000	67 821	42 011	3 501	170	250	175	0,011605	1	I lgh
1704	8	2	69	2 050 000	0	42 716	3 560	173	250	175	0,011800	1	I lgh
1705	8	3	80	2 450 000	8 940	48 973	4 081	200	300	175	0,013528	1	Botten pl
1706	8	4	96	2 850 000	88 325	57 864	4 822	240	400	175	0,015984	1	Botten pl
1707	8	2	54	1 750 000	19 650	35 600	2 967	135	250	175	0,009834	1	Botten pl
1801	9	3	82	2 550 000	187 282	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	1	Botten pl
1802	9	3	82	2 450 000	14 060	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	2	Botten pl
1803	9	2	68	2 100 000	12 971	42 011	3 501	170	250	175	0,011605	1	I lgh
1804	9	2	69	2 150 000	0	42 716	3 560	173	250	175	0,011800	1	I lgh
1805	9	3	80	2 550 000	92 880	48 973	4 081	200	300	175	0,013528	1	Botten pl
1806	9	4	96	2 950 000	106 554	57 864	4 822	240	400	175	0,015984	1	Botten pl
1807	9	2	54	1 850 000	14 545	35 600	2 967	135	250	175	0,009834	1	Botten pl
1901	10	3	82	2 650 000	116 355	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	1	Botten pl
1902	10	3	82	2 550 000	97 190	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	2	Botten pl
1903	10	2	68	2 200 000	0	42 011	3 501	170	250	175	0,011605	1	I lgh
1904	10	2	69	2 250 000	0	42 716	3 560	173	250	175	0,011800	1	I lgh
1905	10	3	80	2 650 000	77 484	48 973	4 081	200	300	175	0,013528	1	Botten pl
1906	10	4	96	3 050 000	118 582	57 864	4 822	240	400	175	0,015984	1	Botten pl
1907	10	2	54	1 950 000	84 674	35 600	2 967	135	250	175	0,009834	1	Botten pl

Sammanställningen fortsätter på nästa sida



Fortsättning från föregående sida

Lgh nr	Vån plan	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insatser	Upplåtelse-avgift tillval	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.tillägg varmvatten kr/mån*	Prel.tillägg El kr/mån*	Bredband,TV IP-telefoni kr/mån*	Andelstal	Balkong**	Lgh förråd
2001	11	3	82	2 750 000	177 025	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	1	Botten pl
2002	11	3	82	2 650 000	177 325	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	2	Botten pl
2003	11	2	68	2 300 000	0	42 011	3 501	170	250	175	0,011605	1	I lgh
2004	11	2	69	2 350 000	0	42 716	3 560	173	250	175	0,011800	1	I lgh
2005	11	3	80	2 750 000	0	48 973	4 081	200	300	175	0,013528	1	Botten pl
2006	11	4	96	3 150 000	104 882	57 864	4 822	240	400	175	0,015984	1	Botten pl
2007	11	2	54	2 050 000	19 760	35 600	2 967	135	250	175	0,009834	1	Botten pl
2101	12	4	137	4 500 000	275 998	77 415	6 451	343	500	175	0,021385	2	Botten pl
2102	12	3	82	2 850 000	158 989	50 197	4 183	205	300	175	0,013866	2	Botten pl
2103	12	2	68	2 500 000	0	43 548	3 629	170	250	175	0,012030	1	Botten pl
2104	12	2	69	2 550 000	41 203	44 189	3 682	173	250	175	0,012207	1	Botten pl
2105	12	3	80	2 950 000	2 650	48 973	4 081	200	300	175	0,013528	1	Botten pl
2106	12	5	146	4 700 000	63 635	82 501	6 875	365	500	175	0,022790	1	Botten pl
76 lgh			5 892	171 775 000	3 866 972	3 620 075	301 673	14 730	22 800	13 300	1,000000		

***Förklaring avgifter och tillägg**

Avgiften är exklusive hushållsel, varmvatten och TV/bredband/IP-telefoni

1. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten efter förbrukning, undermätare finns.
2. Bostadsrättshavare bekostar sin del av hushållsel efter förbrukning, undermätare finns.
3. Obligatoriskt tillägg för bredband/TV/IP-telefoni, avser grundutbud, föreningen tecknar gemensamt abonnemang.

**Till lägenheten finns B=Balkong (1-2 st)

Hyresintäkt lokaler	Kvm LOA	Grundhyra kr/år	Fast.skatt kr/år	Bredband kr/år	Varmvatten kr/år	Kallvatten kr/år	Summa kr/år
L1001	182	236 600	25 160	2 100	4 800	6 000	274 660



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	6 074	Rak amortering 100 år
Kvm BR	5 892	

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
<i>Genomsnittsränta</i>	<i>2,10%</i>	<i>2,15%</i>	<i>2,20%</i>	<i>2,25%</i>	<i>2,30%</i>	<i>2,35%</i>	<i>2,60%</i>	<i>2,85%</i>
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>
<i>Lån kvar</i>	<i>75 925 000</i>	<i>75 165 750</i>	<i>74 406 500</i>	<i>73 647 250</i>	<i>72 888 000</i>	<i>72 128 750</i>	<i>68 332 500</i>	<i>64 536 250</i>
KOSTNADER								
Ränta	1 594 425	1 616 064	1 636 943	1 657 063	1 676 424	1 695 026	1 776 645	1 839 283
Avskrivningar	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576
Driftkostnader	1 821 860	1 858 297	1 895 463	1 933 372	1 972 040	2 011 481	2 220 837	2 451 984
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	149 235
Fastighetsskatt lokalen*	25 160	25 663	26 176	26 700	27 234	27 779	30 670	33 862
Summa kostnader	4 960 021	5 018 600	5 077 158	5 135 711	5 194 274	5 252 861	5 546 728	5 992 940
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	614	627	639	652	665	678	749	827
Årsavgifter	3 620 075	3 692 477	3 766 326	3 841 653	3 918 486	3 996 855	4 412 851	4 872 144
Intäkt lokalen (inkl. tillägg)	274 660	280 153	285 756	291 471	297 301	303 247	334 809	369 656
Tillägg bostadsrätt - hushållsel, varmvatten, TV/brec	609 960	622 159	634 602	647 294	660 240	673 445	743 538	820 926
Summa intäkter	4 504 695	4 594 789	4 686 685	4 780 418	4 876 027	4 973 547	5 491 198	6 062 726
Årets resultat	-455 326	-423 811	-390 474	-355 293	-318 247	-279 314	-55 530	69 786
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-455 326	-423 811	-390 474	-355 293	-318 247	-279 314	-55 530	69 786
Återföring avskrivningar	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576
Amorteringar lån	-759 250	-759 250	-759 250	-759 250	-759 250	-759 250	-759 250	-759 250
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	304 000	335 515	368 852	404 033	441 079	480 012	703 796	829 112
Avsättning till yttre underhåll	-304 000	-310 080	-316 282	-322 607	-329 059	-335 641	-370 574	-409 144
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	0	25 435	52 570	81 426	112 020	144 372	333 222	419 968
Ingående saldo kassa	375 000							
Ackumulerat saldo kassa	679 000	1 014 515	1 383 367	1 787 400	2 228 479	2 708 491	5 760 218	9 932 672
Ackumulerad yttre underhållsfond	304 000	614 080	930 362	1 252 969	1 582 028	1 917 669	3 699 289	5 666 343

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Genomsnittsränta (+1 %)	3,10%	3,15%	3,20%	3,25%	3,30%	3,35%	3,60%	3,85%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	75 925 000	75 165 750	74 406 500	73 647 250	72 888 000	72 128 750	68 332 500	64 536 250
KOSTNADER								
Ränta	2 353 675	2 367 721	2 381 008	2 393 536	2 405 304	2 416 313	2 459 970	2 484 646
Avskrivningar	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576
Driftkostnader	1 821 860	1 858 297	1 895 463	1 933 372	1 972 040	2 011 481	2 220 837	2 451 984
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	149 235
Fastighetsskatt lokalen*	25 160	25 663	26 176	26 700	27 234	27 779	30 670	33 862
Summa kostnader	5 719 271	5 770 257	5 821 223	5 872 184	5 923 154	5 974 148	6 230 053	6 638 302
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	614	627	639	652	665	678	749	827
Årsavgifter	3 620 075	3 692 477	3 766 326	3 841 653	3 918 486	3 996 855	4 412 851	4 872 144
Intäkt lokalen (inkl. tillägg)	274 660	280 153	285 756	291 471	297 301	303 247	334 809	369 656
Tillägg bostadsrätt - hushållsel, varmvatten, TV/bredb	609 960	622 159	634 602	647 294	660 240	673 445	743 538	820 926
Summa intäkter	4 504 695	4 594 789	4 686 685	4 780 418	4 876 027	4 973 547	5 491 198	6 062 726
Årets resultat	-1 214 576	-1 175 468	-1 134 539	-1 091 766	-1 047 127	-1 000 601	-738 855	-575 576
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-1 214 576	-1 175 468	-1 134 539	-1 091 766	-1 047 127	-1 000 601	-738 855	-575 576
Återföring avskrivningar	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576	1 518 576
Amorteringar	-759 250	-759 250	-759 250	-759 250	-759 250	-759 250	-759 250	-759 250
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-455 250	-416 143	-375 213	-332 440	-287 801	-241 275	20 471	183 750
Avsättning till yttre underhåll	-304 000	-310 080	-316 282	-322 607	-329 059	-335 641	-370 574	-409 144
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-759 250	-726 223	-691 495	-655 047	-616 860	-576 916	-350 103	-225 394
Varav ackumulerad yttre fond	304 000	310 080	316 282	322 607	329 059	335 641	370 574	409 144
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	743	750	757	763	770	776	809	865
Ränta +2%	872	878	883	888	894	899	925	975
Inflation +1%	615	625	635	645	656	666	720	806
Inflation +2%	615	627	639	652	665	678	749	862

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 och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

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.

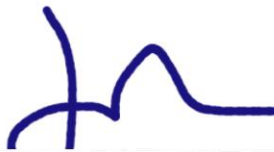
1. Bostadsrättshavare bekostar sin del av hushållsel efter förbrukning och debiteras av föreningen, varje lägenhet har undermätare.
2. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten efter förbrukning och debiteras av föreningen, varje lägenhet har undermätare.
3. Föreningen tecknar gemensamt abonnemang för TV/bredband/IP-telefoni (f.n. 175 kr/mån) och avser grundutbud, tillägget är obligatoriskt och debiteras separat per lägenhet.
4. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring samt bostadsrättstillägg.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
6. 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.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträtts skall bostadsrätthavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen No 12 i Kristianstad



Jacob Geijer



Johanna Larsen



Peter Samuelsson

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen No 12 i Kristianstad, 769636-7379, Kristianstad kommun.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

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

Platsbesök har inte ansetts nödvändigt.

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

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



Monica Johnson

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

Bilaga till intyg ekonomisk plan Brf No 12 i Kristianstad, 769636-7379

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

- Registreringsbevis Brf No 12 i Kristianstad, 2021-02-09
- Stadgar registrerade, 2018-09-19
- Andelsöverlåtelseavtal inkl bilagor, WBPSV Holding 1, 2, AB / Brf No 12 i Kristianstad, 2019-12-17
- Köpebrev fastighet, Fastighets AB Centrum Västerort / Ek f Höghuset i Kristianstad, 2018-02-01
- Totalentreprenadavtal, WBPST Entreprenad AB / Ek f Höghuset i Kristianstad, 2019-12-17
- Beslut bygglov samt bygglov ändringar, 2019-02-15, 2019-06-25, 2020-03-25
- Beslut om startbesked, 2020-01-16, 2020-04-09
- Fastighetsutdrag Kristianstad Domus 3, 2021-02-01
- Finansieringsoffert, SBAB, 2020-11-16
- Offert försäkring, Moderna Försäkringar, 2021-01-21
- Offert ekonomisk förvaltning, Simpleko AB
- Mail offert teknisk förvaltning, Fasab, 2021-02-02
- Mail godkännande av insatsgaranti, Moderna Garanti, 2021-02-11
- Servitutsavtal, Avtal om skötsel av in- och utfartsväg, Anvisningsavtal avseende p-platser, Fastighets AB Centrum Västerort / Ek f Höghuset i Kristianstad 2018-02-01
- Energiberäkning, Bengt Dahlgren, 2019-01-30
- Garanti slutkostnad samt osålda lägenheter, 2021-02-12
- Värderingsintyg, Svensk Fastighetsförmedling, 2020-12-16
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen No 12 i Kristianstad, 769636-7379.

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 beräknad 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 Bostadsrättsföreningen
Bostadsrättsföreningen No 12 i Kristianstad, 769636-7379**

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

- Registreringsbevis, 2021-02-09
- Stadgar, registrerade 2018-09-19
- Andelsöverlåtelseavtal inkl bilagor, 2019-12-17
- Uppdragsavtal avseende uppförande av flerbostadshus, 2019-12-17
- Totalentreprenadavtal, 2019-12-17
- Köpebrev, 2018-02-01
- Bygglov, 2019-02-15 resp 2019-06-25 samt 2020-03-25
- Startbesked 2020-04-09 samt 2020-01-16
- Fastighetsutdrag Kristianstad Domus 3, 2021-02-01
- Finansieringsoffert, SBAB, 2020-11-16
- Offerter försäkring, Moderna, 2021-01-21
- Offert ekonomisk förvaltning Simpleko
- Energiberäkning, 2019-12-17
- Slutkostnadsgaranti och osålda lägenheter, 2021-02-12
- Mail ang insatsgaranti från Moderna Garanti, 2021-02-11
- Mail ang skattemässigt restvärde, 2021-02-12
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Verifikat

Transaktion 09222115557442162837

Dokument

Ek.plan Brf No 12 i Kristianstad
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2021-02-17 15:08:03 CET (+0100) av Pauline Berglund (PB)
Färdigställt 2021-02-17 17:02:26 CET (+0100)

Initierare

Pauline Berglund (PB)
P Berglund AB
pauline@paberglund.se

Signerande parter

Jacob Geijer (JG)
Identifierad med svenskt BankID som "Carl Jacob Geijer"
Ordförande, Brf No 12 i Kristianstad
Personnummer 19880216-0633
Jacob.Geijer@wastbygg.se



Signerade 2021-02-17 15:26:11 CET (+0100)

Johanna Larsen (JL)
Identifierad med svenskt BankID som "JOHANNA LARSEN"
Styrelseledamot Brf No 12 i Kristianstad
Personnummer 730409-4001
johanna.larsen@rosenlarsen.se



Signerade 2021-02-17 15:41:55 CET (+0100)

Peter Samuelsson (PS)
Identifierad med svenskt BankID som "Peter Samuelsson"
Styrelseledamot Brf No 12 i Kristianstad
Personnummer 570219-6618
peter.samuelsson@malmobryggan.se



Signerade 2021-02-17 15:30:35 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)
Intygsgivare
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2021-02-17 15:49:07 CET (+0100)

Monica Johnson (MJ)
Intygsgivare
mj@agidel.se



Verifikat

Transaktion 09222115557442162837

Signerade 2021-02-17 17:02:26 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>

