

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Mölle Gårdar

Halmstad kommun

Org.nr: 769640-1400

Datum enligt signaturcertifikat

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheterna	4
C. Byggnadsbeskrivning	5-6
D. Rumsbeskrivning	6
E. Försäkringar och garantier	6
F. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
G. Finansieringsplan	7
H. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1	7-9
I. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1	9
J. Nyckeltal	9
K. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	10
L. Ekonomisk prognos	11
M. Känslighetsanalys	12
N. Styrelsen för Brf Mölle Gårdar	12

Signaturcertifikat Brf Mölle Gårdar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mölle Gårdar, Halmstad kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2021-06-28. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Uppförandet av 56 lägenheter fördelat i 10 huskroppar på fastigheterna Halmstad Bergsgård 1:365 och 1:377 har påbörjats. Fastigheterna innehas med äganderätt. Bygglov har beslutats av byggnadsnämnden 2021-12-16 för Bergsgård 1:356 och 2021-12-20 för Bergsgård 1:377.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas april 2023 för etapp 1, augusti 2023 för etapp 2 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna sker preliminärt i juli 2023 för etapp 1 och preliminärt i januari 2024 samt april 2024.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (mars 2023).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB org.nr 556250-9223, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2022-10-18. Senast 2 månader efter godkänd slutbesiktning förvärvar Derome Hus AB eventuella osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastigheternas finansiering i Handelsbanken.

Bostadsrättsföreningen har genom ett så kallat bolagsförvärv förvärvat fastigheterna Halmstad Bergsgård 1:356 och 1:377, genom att köpa aktierna i bolaget Derome Grantoppen 21 Fast 1 AB, org.nr 559347-1682. Bolaget har förvärvats från Grantoppen 21 AB, org.nr 559334-2768. Fastigheterna har genom transportköp överförts till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna med lagfart. I och med transaktionen uppstår en latent skatteskuld som endast realiserar vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheterna. Övervärdet på fastigheterna är beräknad till 4.702.740 SEK och den latent skatteskulden beräknas till 969.000 SEK vid dagens skattesats 20,6%.

Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 173.068.000 SEK.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Adress:	Honungsvägen 42A-C, 44 samt Kalvstigen 15A-C, 17A-C, 19, 21A-C, 23A-C, 25, 27A-C och 29, 302 76 Halmstad
Fastighetsbeteckning:	Halmstad Bergsgård 1:356 och 1:377
Tomt areal:	9.599 m ²
Boarea:	3540 m ² (boarean för varje lägenhet är avrundad ned till hela m ²)
Antal bostadslägenheter:	56 st
Byggnadsår:	2023-2024
Detaljplan:	Bergsgård 1:6 m fl, Ranagård

Byggnadernas utformning

Sex huskroppar om två plan, med fyra lägenheter i respektive hus samt fyra huskroppar om tre plan med vardera åtta lägenheter. Husen uppförs med trästomme. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Lägenheterna är utrustade med antingen balkong eller altan.

Utvändigt färdigställs fastigheterna med gräs, planteringar och asfalt.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber. Insamling för mätdata för vatten-, el- och fjärrvärmeavläsning installeras. Porttelefon, elektrisk dörröppnare samt postfack vid entré i trapphus.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Två gemensamma miljöstationer med kärl för hushållsavfall och källsortering finns på fastigheterna i anslutning till parkeringarna.

Föreningen har ett gemensamt orangeri på fastigheterna.

Parkering

Fastigheterna färdigställs med totalt 63 utvändiga parkeringsplatser avsedda för medlemmar och besökande samt fyra handikappanpassade parkeringsplatser.

Parkeringsplatserna hyrs ut genom hyresavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt lägenhetsförteckning i denna ekonomiska plan, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

Förråd

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd, utöver detta har bostadsrättsföreningen 12 gemensamma förråd varav nio rullstolsförråd och tre teknikrum.

C. BYGGNADSBESKRIVNING

Hus

Mark	Kvartersmarken färdigställs enl. markriktning med planteringar, grässådd och asfalt.
Grund	Betongplatta på mark.
Ytterväggar	Målad träpanel, fasadskiva, utegips, träregelstomme, isolering, plastfolie, osb, invändig gips.
Yttertak plåt	Bandtäckning plåt/aluminium, underlagspapp, råspont, takbjälkar, lösullsisolering.
Mellanbjälklag	Övergol, 2 lager golvgips, golvspånskiva, bjälklagsstomme, isolering, ljudprofil.
Lägenhetsskiljande innerväggar	3 lager gips, träregelstomme, isolering, luftspalt, träregelstomme.
Innervägg	Gips, träregelstomme. Väggar mot våtutrymme isoleras med 45mm luftljudsisolering av mineralull.
Innertak	Vitmålad gipsplank.
Schakt & rörinklädnad	Trummor/schakt och balkar kan tillkomma utöver vad som redovisas på ritning.
Tamburdörr	Hus A, ytterdörr slät med glas. Hus B slät tamburdörr och glasad entrédörr till trapphus.
Fönster och fönsterdörrar	3-glas energifönster, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.
Utvändig plåt	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt. Taksäkerhet på yttertak.
Innerväggar	Målad vit från fabrik.
Karmar	Målad vit från fabrik.
Innerväggsfoder	Målad vit från fabrik. Synliga spikinfästningar.
Golvsockel	Målad vit från fabrik. Synliga spikinfästningar.
Fönsterbänkar	Sten.
Fönstersmyg	Målad gips.
Hiss	Hiss finns i trapphus.
Balkonger	Öppna balkonger med metallräcke.

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenradiatorer. Golvvärme i badrum (el).
Ventilation	Från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX).
Fasadmätarskåp	Skåp för inkommande el och fiber, placering på fasad och i trapphus (Hus B).
Elcentral	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Multimedia	Multimediaskåp placerad i teknikskåp i hall.
Porttelefon och dörröppnare	Porttelefon och elektrisk dörröppnare vid entré i trapphus.

Förråd

Golv	Dammbundet betonggolv.
Yttervägg	Målad träpanel, spikläkt, vindduk, regelstomme, isolering, plastfolie, gips.
Yttertak	Sedum, underlagspapp, råspont, takbjälkar, isolering, gips.
Ytterdörr	Förrådsdörr med låsning.
Innerväggar förråd	Gallerväggar, gipsvägg till undercentraler.
Plåt	Takavvattning och bleck.

Gemensamt

Anslutningar	Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber.
Mätare	Vattenmätare, Elmätare och Fjärrvärmemätare.
Postfack	Postfack finns på plan 0.
Elbilsladdare	Laddboxar för elbil.

Utförande kan i detalj avvika något från redovisade.

D. RUMSBESKRIVNING

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/Hall:	Klinker/Parkett	Målade	Målad gips
Vardagsrum/Allrum:	Parkett	Målade	Målad gips
Kök:	Parkett	Målade	Målad gips
Sovrum:	Parkett	Målade	Målad gips
Wc/Dusch-tvätt:	Klinker	Kakel	Målad gips

¹Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse.

E. FÖRSÄKRINGAR OCH GARANTIER

Fastigheterna är under entreprenadtiden försäkrad genom Derome Hus AB:s entreprenadförsäkring. Vid slutbesiktning kommer föreningens fastigheter att vara fullvärdesförsäkrad. I försäkringen kommer styrelseansvarsförsäkring att ingå.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

F. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Köpeskilling för föreningens fastigheter, aktier i aktiebolag, SEK	25.657.000
Kostnad för entreprenaden inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	152.063.000
Föreningens kassareserv, SEK	<u>50.000</u>
Summa anskaffningskostnad, SEK	177.770.000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms år 2023 till ca 12.800.000 SEK för mark och ca 76.000.000 SEK bostadsbyggnader.

G. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	144.140.000
Långfristig belåning, SEK	<u>33.630.000</u>
Summa finansiering, SEK	177.770.000

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTBETALNINGAR ÅR 1

Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2024.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastigheternas finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långgivare	Belopp ¹ SEK	Bindnings- tid ²	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering ³ SEK
Handelsbanken	33.630.000	3 mån-4 år	4,40	Nej	ca 1.480.000	168.000

- 1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheterna om 33.630.000 SEK.
- 2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt. Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider. Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.
- 3) Lånet är beräknat med en amorteringsplan på 60 år enligt en amorteringstrappa. Amortering år 1 beräknas till 168.000 SEK/år och år 16 till 376.000 SEK/år.

Finansiella utbetalningar

Räntor	1.480.000
Amortering	<u>168.000</u>
	1.648.000

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel (inkl. felanmälan)	246.000
Snöröjning	27.000
Hiss	29.000
Insamling mätdata	20.000
Filter till FTX-aggregat	38.000
Sophämtning	94.000
Källsortering	77.000
Vatten och avlopp ⁴⁾	169.000
Fjärrvärme inkl. varmvatten ⁴⁾	201.000
Fastighetsel inkl. hushållsel ⁴⁾	500.000
Arvode till styrelse inkl. sociala avgifter	41.000
Arvode till revisor	18.000
Ekonomisk förvaltning	97.000
Försäkringar	69.000
Elbilsladdning	5.000
Övrigt	<u>19.000</u>
Summa driftskostnader	1.650.000

Fastighetsavgift⁵⁾ 0

Summa beräknade utbetalningar år 1, SEK⁶⁾ 3.298.000

Avsättningar

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll ⁷⁾ 213.000
213.000

Summa inklusive avsättningar år 1, SEK 3.511.000

4) Föreningen har abonnemang för fjärrvärme, vatten och hushållsel. Förbrukning av varmvatten och hushållsel är schablonberäknad, avläsning sker för respektive lägenhet och debiteras efter verklig förbrukning. Bostadsrättshavarna har egna abonnemang för tv, bredband och telefoni.

5) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Beräknad fastighetsavgift bostäder år 16 är ca 125.000 SEK.

6) Det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer.

7) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 40 SEK/m² lägenhetsarea. I ekonomisk plan sker avsättning med 60 SEK/m² lägenhetsarea.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark (skötselyta) i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong/terrass.

I. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INBETALNINGAR ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Intäkter inkl. moms i förekommande fall

Årsavgifter lägenhet	2.620.000
Preliminärdebitering varmvatten ¹⁾	151.000
Preliminärdebitering hushållsel ¹⁾	259.000
Hysesintäkter parkeringsplatser ²⁾	199.000
Räntegaranti ³⁾	302.000
Ränta eget kapital	<u>1.000</u>
Summa beräknade inbetalningar år 1, SEK	3.532.000

1) Preliminärdebitering för varmvatten och hushållsel är schablonberäknat och debiteras efter verklig förbrukning.

2) Hysesintäkter parkeringsplatser avser intäkter för totalt 56 platser varav 16 platser är utrustade med laddbox för elbil. Hyra utgår med 300 SEK/månad och för en laddbox tillkommer 150 SEK/månad i fast avgift (debiteras separat för förbrukning av elström). Parkeringarna är beräknade med en beläggning om 90% och för laddboxarna en beläggning om 60%. Resterade parkeringsplatser är till för föreningens besökare.

3) Föreningen har en räntegaranti utställd av Grantoppen 21 AB, org.nr 559334-2768, som innebär att man ersätts med kostnaden för den del av räntan på föreningens lån som överstiger 3,50%, under 3 år efter färdigställande/inflyttning. År 1 beräknas den uppgå till ca 302.000 SEK.

J. NYCKELTAL (SEK)

Per m² (BOA och LOA) i genomsnitt

Anskaffningskostnad	50.218
Belåning, år 1	9.500
Insats och upplåtelseavgift	40.718
Driftskostnad inkl. varmvatten och hushållsel, år 1	467
Avskrivning+ underhållsfond, år 1	667
Årsavgift lägenhet, år 1	740
Preliminärdebitering varmvatten och hushållsel, år 1	116
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	140

K. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESPEKTIVE LÄGENHET

Boarean är avrundad ned till hela m².

Lägenhet						Insats	Upplåtelse- avgift	Pris	Årsavgift Lägenhet		Årsavgift Varmvatten & hushållsel	
Lgh nr	Plan	Rum rok	Boarea ca m2	Utrymme1) %	Andelstal %	SEK	SEK	SEK	SEK/år	SEK/mån	SEK/år	SEK/mån
A1-101	1	3	70	U, E	1,9798	2 425 990	619 010	3 045 000	51 863	4 322	7 620	635
A1-102	1	3	70	U, E	1,9798	2 425 990	669 010	3 095 000	51 863	4 322	7 620	635
A1-111	2	2	60	B, E	1,6975	2 080 020	479 980	2 560 000	44 467	3 706	7 020	585
A1-112	2	2	60	B, E	1,6975	2 080 020	499 980	2 580 000	44 467	3 706	7 020	585
A2-101	1	3	70	U, E	1,9798	2 425 990	444 010	2 870 000	51 863	4 322	7 620	635
A2-102	1	3	70	U, E	1,9798	2 425 990	324 010	2 750 000	51 863	4 322	7 620	635
A2-111	2	2	60	B, E	1,6975	2 080 020	414 980	2 495 000	44 467	3 706	7 020	585
A2-112	2	2	60	B, E	1,6975	2 080 020	344 980	2 425 000	44 467	3 706	7 020	585
B1-101	1	3	77	U	2,0944	2 566 410	583 590	3 150 000	54 865	4 572	7 620	635
B1-102	1	2	40	U	1,2073	1 479 400	290 600	1 770 000	31 627	2 636	7 020	585
B1-103	1	3	75	U	2,0519	2 514 375	475 625	2 990 000	53 752	4 479	7 620	635
B1-111	2	3	77	B	2,0944	2 566 410	458 590	3 025 000	54 865	4 572	7 620	635
B1-112	2	2	40	B	1,2073	1 479 400	170 600	1 650 000	31 627	2 636	7 020	585
B1-113	2	3	75	B	2,0519	2 514 375	380 625	2 895 000	53 752	4 479	7 620	635
B1-121	3	2	56	B	1,6452	2 016 000	279 000	2 295 000	43 098	3 591	7 020	585
B1-122	3	2	55	B	1,6158	1 980 000	215 000	2 195 000	42 328	3 527	7 020	585
A3-101	1	3	70	U, E	1,9798	2 425 990	569 010	2 995 000	51 863	4 322	7 620	635
A3-102	1	3	70	U, E	1,9798	2 425 990	619 010	3 045 000	51 863	4 322	7 620	635
A3-111	2	2	60	B, E	1,6975	2 080 020	414 980	2 495 000	44 467	3 706	7 020	585
A3-112	2	2	60	B, E	1,6975	2 080 020	539 980	2 620 000	44 467	3 706	7 020	585
A4-101	1	3	70	U, E	1,9798	2 425 990	424 010	2 850 000	51 863	4 322	7 620	635
A4-102	1	3	70	U, E	1,9798	2 425 990	264 010	2 690 000	51 863	4 322	7 620	635
A4-111	2	2	60	B, E	1,6975	2 080 020	394 980	2 475 000	44 467	3 706	7 020	585
A4-112	2	2	60	B, E	1,6975	2 080 020	269 980	2 350 000	44 467	3 706	7 020	585
B2-101	1	3	77	U	2,0944	2 566 410	708 590	3 275 000	54 865	4 572	7 620	635
B2-102	1	2	40	U	1,2073	1 479 400	310 600	1 790 000	31 627	2 636	7 020	585
B2-103	1	3	75	U	2,0519	2 514 375	605 625	3 120 000	53 752	4 479	7 620	635
B2-111	2	3	77	B	2,0944	2 566 410	583 590	3 150 000	54 865	4 572	7 620	635
B2-112	2	2	40	B	1,2073	1 479 400	190 600	1 670 000	31 627	2 636	7 020	585
B2-113	2	3	75	B	2,0519	2 514 375	505 625	3 020 000	53 752	4 479	7 620	635
B2-121	3	2	56	B	1,6452	2 016 000	304 000	2 320 000	43 098	3 591	7 020	585
B2-122	3	2	55	B	1,6158	1 980 000	290 000	2 270 000	42 328	3 527	7 020	585
A5-101	1	3	70	U, E	1,9798	2 425 990	324 010	2 750 000	51 863	4 322	7 620	635
A5-102	1	3	70	U, E	1,9798	2 425 990	324 010	2 750 000	51 863	4 322	7 620	635
A5-111	2	2	60	B, E	1,6975	2 080 020	289 980	2 370 000	44 467	3 706	7 020	585
A5-112	2	2	60	B, E	1,6975	2 080 020	269 980	2 350 000	44 467	3 706	7 020	585
B3-101	1	3	77	U	2,0944	2 566 410	483 590	3 050 000	54 865	4 572	7 620	635
B3-102	1	2	40	U	1,2073	1 479 400	140 600	1 620 000	31 627	2 636	7 020	585
B3-103	1	3	75	U	2,0519	2 514 375	375 625	2 890 000	53 752	4 479	7 620	635
B3-111	2	3	77	B	2,0944	2 566 410	403 590	2 970 000	54 865	4 572	7 620	635
B3-112	2	2	40	B	1,2073	1 479 400	15 600	1 495 000	31 627	2 636	7 020	585
B3-113	2	3	75	B	2,0519	2 514 375	360 625	2 875 000	53 752	4 479	7 620	635
B3-121	3	2	56	B	1,6452	2 016 000	214 000	2 230 000	43 098	3 591	7 020	585
B3-122	3	2	55	B	1,6158	1 980 000	210 000	2 190 000	42 328	3 527	7 020	585
A6-101	1	3	70	U, E	1,9798	2 425 990	499 010	2 925 000	51 863	4 322	7 620	635
A6-102	1	3	70	U, E	1,9798	2 425 990	244 010	2 670 000	51 863	4 322	7 620	635
A6111	2	2	60	B, E	1,6975	2 080 020	414 980	2 495 000	44 467	3 706	7 020	585
A6112	2	2	60	B, E	1,6975	2 080 020	139 980	2 220 000	44 467	3 706	7 020	585
B4-101	1	3	77	U	2,0944	2 566 410	708 590	3 275 000	54 865	4 572	7 620	635
B4-102	1	2	40	U	1,2073	1 479 400	310 600	1 790 000	31 627	2 636	7 020	585
B4-103	1	3	75	U	2,0519	2 514 375	405 625	2 920 000	53 752	4 479	7 620	635
B4-111	2	3	77	B	2,0944	2 566 410	583 590	3 150 000	54 865	4 572	7 620	635
B4-112	2	2	40	B	1,2073	1 479 400	190 600	1 670 000	31 627	2 636	7 020	585
B4-113	2	3	75	B	2,0519	2 514 375	455 625	2 970 000	53 752	4 479	7 620	635
B4-121	3	2	56	B	1,6452	2 016 000	304 000	2 320 000	43 098	3 591	7 020	585
B4-122	3	2	55	B	1,6158	1 980 000	290 000	2 270 000	42 328	3 527	7 020	585
			3540		100	122 537 600	21 602 400	144 140 000	2 619 600		409 920	

1) B=Balkong, E=Entréterrass, U=Uteplats. Varje lägenhet har ett tillhörande förråd.

L. EKONOMISK PROGNOIS

Beloppen presenteras i Tkr, beloppen avrundas till hela tusental.

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Tkr									
Årsavgifter lägenheter ¹		2 620	2 725	2 833	2 946	3 005	3 065	3 384	3 737
Prel.deb varmvatten, hushållsel ²		410	418	426	435	443	452	499	551
Hysesintäkt bilplatser ²		199	203	206	210	215	219	242	267
Räntegaranti år 1-3		302	301	299	0	0	0	0	0
Ränteintäkt		1	1	3	7	7	8	18	47
Summa inbetalningar		3 532	3 648	3 767	3 598	3 670	3 744	4 143	4 602
Räntor		- 1 480	- 1 473	- 1 465	- 1 458	- 1 451	- 1 444	- 1 390	- 1 322
Amortering		- 168	- 167	- 166	- 166	- 165	- 246	- 316	- 376
Fastighetsavgift ³		0	0	0	0	0	0	0	- 126
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll) ⁴		- 1 650	- 1 683	- 1 717	- 1 751	- 1 786	- 1 821	- 2 011	- 2 220
Summa utbetalningar		- 3 298	- 3 323	- 3 348	- 3 375	- 3 402	- 3 511	- 3 717	- 4 044
Kassaflöde⁵	IB 50	234	325	419	223	268	233	426	558
Ack. Kassaflöde		284	609	1 028	1 251	1 519	1 752	3 635	6 544
Avsättningar									
Avsättning för underhåll ⁴		- 213	- 217	- 221	- 226	- 230	- 235	- 259	- 286
Ack. Avsättning för underhåll		213	430	651	877	1 107	1 342	2 588	3 965
Avskrivningar ej likviditetspåverkande ⁶		- 2 148	- 2 148	- 2 148	- 2 148	- 2 148	- 2 148	- 2 148	- 2 148
Bokföringsmässigt resultat		- 1 746	- 1 656	- 1 563	- 1 759	- 1 715	- 1 669	- 1 406	- 1 214
Ack. Bokföringsmässigt resultat		-1746	-3402	-4965	-6724	-8439	-10108	-17681	-23902
Årsavgift lägenhet	SEK/m ²	740	770	800	832	849	866	956	1056
Ränta	%	4,40	4,40	4,40	4,40	4,40	4,40	4,40	4,40
Ränta på eget kapital	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

¹ Höjning av årsavgift lägenhet år 2-4 med 4% och år 5-16 med 2%.

² Höjning av prel. debitering avseende varmvatten och hushållsel, samt parkering med 2,00% per år.

³ Fastighetsavgift är fritt från år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

⁴ Kostnadsutvecklingen förutsätts följa Riksbankens mål om en inflation på 2%.

⁵ Föreningen erhåller en kassa om 50.000 SEK vid föreningens start

⁶ Avskrivningar på föreningens fastigheterna kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.

Avskrivningsbeloppet kan komma att ändras på grund av att det pågår utredningar om vilken avskrivningsmetod som är lämpligast att tillämpa i bostadsrättsföreningar. I ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

M. KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift lägenhet ¹								
Belopp i SEK/m ² /år i genomsnitt								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	740	770	800	832	849	866	956	1056
Antagen räntenivå + 1%	835	864	894	926	942	959	1045	1141
Antagen räntenivå + 2%	930	959	988	1020	1035	1051	1135	1225
Antagen räntenivå - 1%	645	675	706	739	756	773	867	971
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	740	775	811	849	872	895	1022	1173
Antagen inflationsnivå + 2%	740	780	822	866	895	925	1094	1307
Antagen inflationsnivå - 1 %	740	764	790	816	827	838	896	954
Ränte- och inflationsantaganden;								
Kostnadsränta;	4,40%							
Intäktsränta;	2,00%							
Inflation;	2,00%							

¹ Preliminär debitering avseende varmvatten och hushållsel samt hyresavgift parkering tillkommer

N. STYRELSEN FÖR BRF MÖLLE GÅRDAR

Kent Anving, ordförande
Frida Dragstedt, ledamot
Patrik Henrikson, ledamot

Intyg Ekonomisk plan

Undertecknad som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Mölle Gårdar, organisationsnummer 769640-1400, lämnar härmed följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Bostadsrättsföreningen omfattar 56 st lägenheter som kommer 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 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.

Granskningen avser bedömning av en preliminär slutlig kostnad.

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.

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

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

Bilaga till intyg Ekonomisk plan Brf Mölle Gårdar, org.nr 769640-1400

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Garanti och utfästelse Derome Hus AB / Brf Mölle Gårdar, 2023-04-04
- Köpeavtal fastighet Halmstads kommun / Derome Hus AB, 2022-10-12
- Transportköp fastighet, Derome Hus AB / Derome Grantoppen 21 Fast 1 AB, 2022-10-14
- Transportköp fastighet, Derome Grantoppen 21 Fast 1 AB / Brf Mölle Gårdar, 2022-10-21
- Köpeavtal aktier Grantoppen 21 AB / Brf Mölle Gårdar, 2022-10-18
- Tilläggsavtal avseende aktier Grantoppen 21 AB / Brf Mölle Gårdar, 2023-03-24
- Revers fastighetsköp samt övertagande av revers, Derome Hus AB / Brf Mölle Gårdar, 2022-10-14, 2022-10-21
- Energiberäkning Hustyp A samt B1, 2021-09-29
- Revers aktier Grantoppen 21 AB / Brf Mölle Gårdar, 2022-10-18
- Stadgar för Brf Mölle Gårdar, 2021-06-28
- Registreringsbevis för Brf Mölle Gårdar, 2022-07-18
- Amorteringsplan, odaterad
- Ekonomisk prognos 1 - 16 år, odaterad
- Entreprenadförsäkring IF, 2022-12-06
- Föreningens skattemässiga värde och latent skatteskuld, odaterad
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2021-11-23,
- Brev Handelsbanken uppdaterade villkor räntor och amortering, 2023-03-15, 2023-04-11
- Specifikation driftskostnader, 2023-03-01
- Inflyttningsschema etapp 1, 2023-03-22
- Ritningar, 2022-01-20
- Totalentreprenadkontrakt Brf Mölle Gårdar / Derome Hus AB, 2022-10-18
- Beräkning av taxeringsvärde, odaterad
- Beslut om bygglov Halmstad kommun, 2021-12-16, 2021-12-20
- Fastighetsutdrag Halmstad Bergsgård 1:377 och 1:356, odaterad
- Beslut om startbesked, 2022-04-19
- Foton från arbetsplatsen, 2023-03-02

Hallbergs Hus AB
Åkersrovägen 32 B, 749 44 Enköping

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Mölle Gårdar, 769640-1400, Halmstad 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 beräknad 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.

Digital underskrift

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 Mölle Gårdar, 769640-1400

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

- Registreringsbevis Brf Mölle Gårdar, 2022-07-18
- Stadgar registrerade, 2021-06-28
- Fastighetsutdrag Halmstad Bergsgård 1:356, 1:377, 2021-09-30
- Köpeavtal aktier, Grantoppen 21 AB / Brf Mölle Gårdar, 2022-10-18
- Tilläggsavtal avseende aktier, 2023-03-24
- Köpeavtal fastighet, Halmstads kommun / Derome Hus AB, 2022-10-12
- Transportköp fastighet, 2022-10-14, 2022-10-21
- Totalentreprenadkontrakt, Derome Hus AB / Brf Mölle Gårdar, 2022-10-18
- Försäkringsbevis Entreprenadförsäkring, If Skadeförsäkring AB, 2022-12-06
- Beslut bygglov Halmstad kommun, 2021-12-16, 2021-12-20
- Beslut om startbesked, 2022-04-19
- Energiberäkning, 2021-09-29
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2021-11-23
- Uppdaterade räntor Handelsbanken, 2023-03-15
- Uppdaterade villkor Handelsbanken, 2023-04-11
- Garanti och utfästelse, 2023-04-04
- Inflyttningschema, 2023-03-22
- Driftskostnader sammanställning, 2023-03-20
- Beräkning av latent skatteskuld
- Taxeringsberäkning
- Amorteringsplan 60 år
- Ritningar, situationsplan samt foton