

# EKONOMISK PLAN

FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Allarps strand 2  
Laholms kommun  
(ORG NR 769640 - 4289)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. Allmänt	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Byggnadsbeskrivning	3
4. Taxeringsvärde	7
5. Föreningens anskaffningskostnad	7
6. Finansiering	7
7. Föreningens årliga kostnader	8
8. Föreningens årliga intäkter	8
9. Nyckeltal	9
10. Ekonomisk prognos	10
11. Känslighetsanalys	11
12. Lägenhetsredovisning	12
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	13

**BILAGA:** Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Upprättad i samarbete med



## 1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Allarps strand 2 med org.nr. 769640 - 4289 har registrerats hos Bolagsverket 2021-10-06. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark i föreningens hus åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen kommer skattemässigt att bli en sk. äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

På fastigheterna är 16 radhus under uppförande och som ska upplåtas med bostadsrätt. Ett entreprenadkontrakt har tecknats 2022-09-15 mellan "Bolaget" och BRA BYGG i Norden AB (559104 - 1586). I ett särskilt avtal, undertecknat 2022-09-30, har detta entreprenadkontrakt övertagits av bostadsrättsföreningen. Föreningen har alltså tagit över rollen som beställare i entreprenad-kontraktet.

I ett aktieöverlåtelseavtal undertecknat 2022-09-29 har Dilum Utveckling AB (559243 - 1919) överlåtit samtliga aktier i Allarps Hamn 2 AB (559327 - 5463), "Bolaget", till bostadsrättsföreningen. I avtalet har bland annat reglerats en fast köpeskilling och en tilläggsköpeskilling. Tilläggsköpeskillingen ska beräknas med utgångspunkt från bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad angiven i den registrerade ekonomiska planen, med avdrag för dels "Bolagets" skulder hänförliga till fastigheterna Laholm Allarp 2:534 samt Laholm Allarp 2:688 - 2:694 vid tillträdesdagen 2022-09-29, den slutliga kostnaden för entreprenaden, likviditetsreserv, slutliga kostnader för stämpelskatt, finansiering, arbete med projektering och utveckling, byggförsäkring, förskottsgaranti för insatser, bygglov, byggherrekostnader, kostnader för fastighetsskatt mm.

Allarps Hamn 2 AB har sålt fastigheterna Laholm Allarp 2:534 samt Laholm Allarp 2:688 - 2:694 till bostadsrättsföreningen och bostadsrättsföreningen har beviljats lagfart 2022-10-06.

Bostadsrättsföreningen besitter inte den kompetens och de resurser som är nödvändiga för att administrera och organisera projektet och därför har ett projektavtal tecknats 2022-09-30 mellan Dilum Projekt AB (559249 - 5419) och bostadsrättsföreningen. Dilum Projekt AB har genom avtalet ett åtagande att vidta de åtgärder som krävs för att förverkliga projektet.

Förhandsavtal är tecknade för 12 lägenheter och Handelsbankens villkor för att bevilja lån är därmed uppfyllda.

I ett åtagande undertecknat 2022-12-21 har Dilum Projekt AB, "Dilum", förbundit sig, att för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits, från och med den dag då entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning, svara för aktuella kapital- och driftkostnader för dessa lägenheter. Dilum ska ha rätt till eventuella intäkter som är hänförliga till dessa lägenheter. För det fall lägenheter inte upplåtits med bostadsrätt sex månader från det att en godkänd slutbesiktning finns, ska Dilum förvärva de

lägenheter som inte upplåtits. Dilum ska ha rätt att hyra ut aktuella bostadsrättslägenheter i andra hand till hyresgäster under en tidsperiod om maximalt tre år.

Aktieförvärvet enligt ovan leder till att det uppkommer en latent skatt i bostadsrättsföreningen. Det skattemässiga värdet är 47 200 000 kr, varav 36 830 000 kr är fördelat på byggnad och 10 370 000 kr fördelat på mark. Betalningsskyldigheten för denna latent skatt utlöses enbart om bostadsrättsföreningen upphör med sin verksamhet eller avyttrar fastigheten.

Handelsbanken svarar för bostadsrättsföreningens slutliga finansiering.

Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt. Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är prellminär. Lägenhet får dock upplåtas om Bolagsverket lämnar tillstånd till detta så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna. Föreningen avser att låta teckna en insatsgarantiförsäkring för insatsen om 37 520 000 kr.

Upplåtelse av bostadsrätterna och tillträde avses ske direkt efter godkänd slutbesiktning av totalentreprenaden, vilket beräknas ske under mars respektive april månad 2023.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Laholm Allarp 2:534 samt Laholm Allarp 2:688 - 2:694.
Kommun	Laholm.
Adress/belägenhet	Gatuadresserna är Tors Väg 1 - 15, Skummeslövstrand.
Tomtarea	Tomten omfattar ett markområde med en sammanlagd area om 2 356 m <sup>2</sup> .
Ägarstatus	Äganderätt.
Planförhållanden	Detaljplan för Allarp 2:3 m fl, laga kraft 2011-06-30. Genomförandetiden går ut 2021-06-30.
Servitut /Nyttjanderätt	För berört område finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Projektförsäkring har tecknats hos Gjensidige och gäller tom 2023-04-18.  Fastigheterna kommer den 1 april 2023 att vara försäkrade och omfatta egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättskydds-försäkring mm och även omfatta bostadsrättstillägg för lägenheterna.

### 3. Byggnadsbeskrivning

#### Allmänt

På aktuellt markområde har uppförts 16 radhus i två våningar samt till varje lägenhet hörande uthusbyggnad. Bostadsbyggnaderna, som är grundlagda på utbredda betongplattor, har en stomme av trä och mellanbjälklag av trä. Fönster är av isolerglas 3-glastyp och taken är klädda med papp.

#### Teknisk beskrivning

##### *Ytterväggar*

Fasaderna är av liggande träpanel. Utskjutande fasadpartier är klädda med rombiska lackade plåtar 20x 20 cm, svart kulör.

##### *Innerväggar*

Innerväggar består av träreglar och gipsskivor.

##### *Fönster*

Fönstersnickerier inkl. fönsterdörrar i trä/aluminium komplett beslagna, fabrikat typ Nordan. Minst ett fönster är öppningsbart per rum.

##### *Fönsterbänkar*

Fönsterbänkar är av kalksten.

##### *Entrédörrar, ytterdörr till trädgården samt innerdörrar.*

Entrédörrar, ytterdörrar till trädgården och dörrar till uthusbyggnaderna är av MDF och målade. Innerdörrar, karm och foder är målade.

#### Lägenhetsbeskrivning

##### *Entré*

G: Parkett, vitpigmenterad ek, trestav  
 S: Målad, vit  
 V: Målad, vit  
 T: Målad, vit  
 Ö: -

##### *Badrum/Tvätt*

G: Granitkeramik, 300x600 mm,  
 S: Granitkeramik, 300x600 mm  
 V: Vit, blankt kakel, 300x600 mm  
 T Målad, vit  
 Ö Tvättställsskåp  
 Glasad duschkörna  
 Kombinerad tvätt/tumlare, Elektrolux  
 Teknikutrymmen

*Kök*

- G: Parkett, vitpigmenterad ek, trestav  
 S: Målad, vit  
 V: Målad, vit, stänkskydd: Granitkeramik 300x600 mm.  
 T: Målad, vit  
 Ö: Kök av typ Ballingslöv Solid, Bänkskiva, Ballingslöv laminat 30 mm Kyl/frys, aluminiumfärgad, Elektrolux, diskmaskin samt ugn och spishäll, aluminiumfärgad.

*Vardagsrum*

- G: Parkett, vitpigmenterad ek, trestav  
 S: Målad, vit  
 V: Målad, vit  
 T: Målad, vit  
 Ö -

*Sovrum*

- G: Parkett, vitpigmenterad ek, trestav  
 S: Målad, vit  
 V: Målad, vit  
 T: Målad, vit  
 Ö -

*WC/Dusch*

- G: Plastmatta  
 S: Plastmatta  
 V: Vit, blankt kakel, 300x600 mm  
 T: Målad, vit  
 Ö Tvättställsskåp

Teknisk beskrivning,  
 VVS, ventilation, el och  
 tele

*Kortfattad beskrivning över VVS- installationer*

Uppvärmning sker med frånluftsvärmepump i varje lägenhet. Värmedistributionen är vattenburen med golvvärme i bottenplanet och via radiatorer med termostat i övre planet.

Golvbrunnar i badrum/tvätt samt wc/dusch. I huvudsak dold rördragnings för kall- och varmvattenledningar. Föravstängningsventiler vid anslutet objekt

alternativt till resp. våtrum. Blandare är av typ engreppsblandare, duschblandare är termostatiska.

#### *Ventilation*

Frisk uteluft tas in genom fönster-/väggventiler och den använda luften från wc/dusch och badrum/tvätt ventileras bort och leds till värmepumpen.

*Kortfattad beskrivning över el- och teletekniska installationer*  
Ledningarna är infällda och förlagda i tomrör. Abonnemang tecknas med elleverantören för varje lägenhet.

Radhusen har förberetts för bredband med uttag i sovrum, kök och vardagsrum.

#### *Armaturutlopp*

Armaturutlopp för icke monterade armaturer inomhus är infällda lampputtag på vägg invid tak.

#### *Belysningsarmaturer*

Armaturer är monterade i wc/dusch- och badrum/tvätt, över diskbänk i kök, utvändigt vid uteplatser samt balkonger, vid huvudentréer, trädgårdentré och vid uthus.

#### *Anslutna elobjekt i övrigt*

Elektrisk handdukstork finns i dusch- och badrum. Matningar och uttag är installerad för framtida installation av mikrovågsugn.

#### *Jordfelsbrytare*

Lägenhetscentral är försedd med jordfelsbrytare.

#### *Entrésignal*

Tryckknapp på fasad vid entrédörr.

#### *Vatten*

Varje fastighet har en servisledning ansluten till det kommunala VA-nätet och bostadsrättsföreningen är abonnent. I fastighetens ena lägenhet finns en vattenmätare och i en andra lägenheten är förberett för installation av undermätare.

Uthusbyggnader, uteplatser

Till varje lägenhet finns biluppställningsplats, uteplats och uteförråd.

*Uteförrådet* har golv i betong som är isolerat. Väggarna är oisolerade och har en stomme av trä, utvändigt klädda med liggande träpanel. Taket är täckt med papp.

*Uteplats, trädgårdssida*

Uteplatsen, som består av ett trädäck i tryckimpregnerat virke samt gräsmatta, är avgränsad med en bokhäck.

*Entrésida*

I anslutning till entré, betongplattor 35x35 mm.

Biluppställningsplatsen har ytskikt av stenmjöl.

#### 4. Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter, baserat på 2021 - 2023 års bestämmelser, har beräknats till 34 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 27 000 000 kr och markvärdet är 7 600 000 kr. Det har antagits att den skattemässiga koden blir 222 (småhusenhet, tre eller flera byggnader). Enligt gällande bestämmelser åsätts taxeringsvärdet året efter det byggnationen avslutats. Föreningen kommer därefter att vara befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår enligt nu gällande regelverk.

Allarp 2:534 har idag ett taxeringsvärde om 912 000 kr, vilket medför en fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet fram till och med att taxeringsvärde erhållits vid den särskilda fastighetstaxeringen.

#### 5. Föreningens anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad	57 370 000 kr
Ing saldo och oförutsett	150 000 kr
<b>Summa total anskaffningskostnad</b>	<b>57 520 000 kr</b>

#### 6. Finansiering

##### Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och insatser

	Kapitalkuld	Räntesats	Säkerhetsmarginal	Kalkylränta	Ränta	Amortering	Löptid
	Kr	enl. offert	tillägg	%	Kr	år 1, Kr	år
Lån, 90 dagar	10 000 000 kr	3,75%	0,50%	4,25%	425 000	0	100 1)
Lån, 3 år	5 000 000 kr	4,45%	0,20%	4,65%	232 700	0	100 1)
Lån, 5 år	5 000 000 kr	4,35%	0,20%	4,55%	227 500	0	100 1)
Lån totalt	20 000 000 kr			4,43%	885 200	0	100
Insatser	37 520 000 kr						
<b>Summa finansiering</b>	<b>57 520 000 kr</b>						

- 1) Handelsbanken har i en offert 2022-12-21 redovisat indikativa räntesatser för lån till bostadsrättsföreningen; 3,75%, rörligt, 90 dagar Stibor, 4,45% för lån med 3 års bindningstid och 4,36 % för lån med 5 års bindningstid. Föreningen avser att tills vidare ta ett lån om 10 000 000 kr med 90 dagars bindningstid, ett lån om 5 000 000 kr med en bindningstid om 3 år och ett lån om 5 000 000 kr med en bindningstid om 5 år. Amorteringsfrihet för år 1 och 2 har beviljats i offert 2022-06-15. Räntekostnaden med dessa förutsättningar blir 815 200 kr för år 1. I kostnadskalkylen väljes en kalkylränta om 4,43 % för att bygga upp en kassa inför kommande räntehöjningar. För år 1 med offererade räntesatser, erhålles ett överskott om ca 70 000 kr.

## 7. Föreningens årliga kostnader

<b>Kapitalkostnader</b>		<b>885 200 kr</b>	<b>885 200 kr</b>	
<b>Drift-och underhållskostnader</b>				kr/m <sup>2</sup> BOA
Ekonomiförvaltning		30 000 kr		18
Fastighetsskötsel		28 000 kr		17
Vatten och avlopp		0 kr		0
Uppvärmning		0 kr		0
Gemensam el		0 kr		0
Sophämtning		0 kr		0
Städning		0 kr		0
Försäkring		30 000 kr		18
Övrigt/oförutsett		30 000 kr		18
Löpande underhåll		30 000 kr	<b>148 000 kr</b>	<b>18</b>
				<b>91</b>
<b>Avsättningar/avgifter</b>				
Avsättning till fastighetsunderhåll	1)	86 500 kr		53
Fastighetsskatt/ kommunal fastighetsavgift	2)	0 kr	<b>86 500 kr</b>	<b>53</b>
<b>Summa kostnader</b>			<b>1 119 700 kr</b>	

1) Enligt gällande stadgar skall en årlig avsättning ske motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Aktuell avsättning är 0,25 % av taxeringsvärdet. Om föreningen har upprättat en underhållsplan, skall avsättning ske enligt denna plan.

2) Enligt gällande regler gäller hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år för nyproduktion. Fastighetsskatt för Allarp 2:534 fram till att byggnationen avslutats och särskilt taxeringsvärde erhållits för nyproduktionen, betalas av Bolaget.

Avskrivningarna är beräknade från ett kalkylerat anskaffningsvärde av byggnader om ca 44 768 500 kr och har beräknats med utgångspunkt från hur beräknat taxeringsvärde är fördelat på markvärde och byggnadsvärde. Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens anvisningar göra bokföringsmässig avskrivning på byggnadens anskaffningsvärde motsvarande 1 procent per år och i enlighet med regelverk K2. Med årliga avskrivningar om 447 685 kr/år kommer föreningen redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Detta underskott påverkar dock ej föreningens likviditet. I kalkylen angivna årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utgifter, amorteringar samt förslag till fondavsättning.



## 8. Föreningens årliga intäkter

Garanti från Dilum Projekt AB	3)	108 200 kr
Årsavgift från medlemmar		1 011 500 kr
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 119 700 kr</b>

3) Dilum Projekt AB har åtagit sig att svara för de kostnader som överstiger de i den intygsgivna kostnadskalkylen redovisade årsavgifterna för år 2023 och 2024 om 1 011 500 kr respektive 1 100 000 kr. För kalenderåret 2023 motsvarar åtagandet 108 200 kr. Med beräknat tillträde 1 april, är garantiåtagandet för 1 april - 31 dec 2023, 81 150 kr. För 2024 är åtagandet 41 000 kr. Åtagandet förutsätter att inga extraordnåra åtgärder vidtas av föreningen.

Årsavgiften är anpassad för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden. Se även 10. Ekonomisk prognos, Kalkylerade avgifter.

## 9. Nyckeltal

Anskaffningskostnad, kr/kvm bruttoarea (BTA)	29 545
Anskaffningskostnad, kr/kvm BOA bostadsrätt	35 454
Lån, kr /kvm upplåten bostadsrätt BOA	12 327
Genomsnittlig insats, kr/ kvm upplåten bostadsrätt BOA	23 126
Driftskostnader, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	91
Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	623
Kassaflöde från löpande drift, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	53
Avsättningar till underhållsfond och avskrivningar, kr/kvm upplåten BOA, år 1	329

## 10. Ekonomisk prognos

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>KASSAFLÖDE</b>								
Ränta	885 200	885 200	880 774	871 922	863 070	854 218	809 958	765 698
Amortering	-	-	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Driftskostnad/löpande underhåll, oförutsedda kostnader *	148 000	161 320	167 773	174 484	177 973	181 533	200 427	221 288
Fastighetskatt/-avgift ***	-	-	-	-	-	-	-	227 843
Avsättning till yttre underhåll *	86 500	94 285	98 056	101 979	104 018	106 099	117 141	129 334
Garantitäckande från Difum	-108 200	-41 000	-	-	-	-	-	-
<b>Avgift för att täcka utbetalningarna</b>	<b>1 011 500</b>	<b>1 099 805</b>	<b>1 346 603</b>	<b>1 348 384</b>	<b>1 345 062</b>	<b>1 341 849</b>	<b>1 327 526</b>	<b>1 544 162</b>
Kalkylerad avgift	1 011 500	1 100 000	1 300 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 418 864	1 491 240
Betalnetto	-	195	-46 603	1 616	4 938	8 151	91 937	52 922
Accumulerat betalnetto inkl likviditetsreserv	150 000	150 195	103 592	105 207	110 146	118 296	408 424	887 887
Kassaflöde, löpande drift	86 500	94 480	51 453	103 594	108 957	114 249	208 479	76 412
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>								
Ränta	885 200	885 200	880 774	871 922	863 070	854 218	809 958	765 698
Driftskostnader *	88 000	95 920	99 757	103 747	105 822	107 938	119 179	131 576
Löpande underhåll*	30 000	32 700	34 008	35 368	36 076	36 797	40 627	44 856
Avskrivningar **	447 685	447 685	447 685	447 685	447 685	447 685	447 685	447 685
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskatt/-avgift ***	-	-	-	-	-	-	-	227 843
Övriga/oförutsedda kostnader*	90 000	32 700	34 008	35 368	36 076	36 797	40 627	44 856
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 480 885</b>	<b>1 494 205</b>	<b>1 496 232</b>	<b>1 494 091</b>	<b>1 488 728</b>	<b>1 483 436</b>	<b>1 458 070</b>	<b>1 662 513</b>
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>								
Årsavgifter	1 011 500	1 100 000	1 300 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 418 864	1 491 240
Garantitäckande	108 200	41 000	-	-	-	-	-	-
Avdragsgill ingående moms	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 119 700</b>	<b>1 141 000</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 350 000</b>	<b>1 350 000</b>	<b>1 350 000</b>	<b>1 418 864</b>	<b>1 491 240</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>- 361 185</b>	<b>- 353 205</b>	<b>- 196 232</b>	<b>- 144 091</b>	<b>- 138 728</b>	<b>- 133 436</b>	<b>- 39 206</b>	<b>- 171 273</b>
<b>Balanserat resultat</b>	<b>- 361 185</b>	<b>- 714 390</b>	<b>- 910 622</b>	<b>-1 054 712</b>	<b>-1 193 441</b>	<b>-1 326 877</b>	<b>-1 711 989</b>	<b>-1 849 151</b>
Avgift för att täcka utbetalningarna kr/m2 BOA	623	678	830	831	829	827	818	952
Avgift för att täcka kostnaderna kr/m2 BOA	846	896	922	921	918	914	899	1 025
Kalkylerad avgift kr/m2 BOA	623	678	801	832	832	832	875	919
Ränteantagande	0,00% (motsvarar snitträntan enligt kalkyl)							
Inflationsantagande	9,0%	4,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Antagen höjning av avgift	8,75%	18,18%	3,85%	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%
* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.								
** För beräkning av avskrivning har antagits rak avskrivning under 100 år på den del av anskaffningskostnaden som belöper på byggnaden.								
*** I denna prognos har antagits att fastighetsavgift och fastighetskatt förändras med inflationen. 3% har valts. Uppräkning av fastighetsavgift har skett av det för inkomståret 2022 beslutade beloppet om 8874 kr/ småhus.								

## 11. Känslighetsanalys

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Löpande priser	År 1	2	3	4	5	6	11	16
<b>ERFORDERLIG ,GENOMSNITTLIG ÅRSavgIFT , KR/KVM BOA, FÖR ATT TÄCKA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS UTbetalNINGAR</b>								
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>								
Räntesats för föreningslån	4,43%							
Antagande om inflation %/år	9,00%	4,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<b>Denna del av känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erfordras när räntesatsen för föreningslånet ändras men med oförändrat antagande om inflationsutvecklingen.</b>								
1. Dagens räntenivå	623	678	830	831	829	827	818	952
2. Dagens räntenivå +1%	747	801	953	953	949	946	931	1058
3. Dagens räntenivå +2%	870	924	1079	1086	1089	1085	1064	1185
5. Dagens räntenivå -1%	500	555	709	716	719	719	716	856
6. Dagens räntenivå -2%	377	431	586	593	596	597	600	746
<b>Denna del av känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erfordras när samtliga inflationsberoende in- /utbetalningar justeras med hänsyn till redovisade inflationsförändringar men med oförändrat antagande om räntesats för föreningslånet.</b>								
7. Dagens inflationsnivå +1%	623	730	833	836	836	836	838	845
8. Dagens inflationsnivå +2%	623	681	836	841	843	845	860	884
9. Dagens inflationsnivå -1%	623	676	827	826	823	819	800	782
10. Dagens inflationsnivå -2%	623	675	824	822	816	811	783	756

## 12. Lägenhetsredovisning

Redovisning över insatser, årsavgifter mm

Lgh nr	Lgh typ RoK	Yta kvm	Insats kr	Andelstal	Årsavgift totalt	Månadsavgift totalt	Anmärkn
1	5	101,4	2 595 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
2	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
3	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
4	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
5	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
6	5	101,4	2 395 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
7	5	101,4	2 395 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
8	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
9	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
10	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
11	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
12	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
13	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
14	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
15	5	101,4	2 295 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
16	5	101,4	2 595 000	6,2500%	63 219	5 268	1)
Summa		1622,4	37 520 000	100,0000%	1 011 500	84 292	

1) Till varje lägenhet hör biluppställningsplats, entrégång, uteplats och uteförråd.

Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

Ovan redovisade boareor baseras på projekteringshandlingar i enlighet med SS 21054:2020.

Kostnader för hushållsel inkl. uppvärmning, vatten och avlopp, sophämtning, hemförsäkring och IT beräknas till ca 3 500 kr/mån.

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

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus betalas en av styrelsen fastställd årsavgift vilken skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande drift- och underhållskostnader, fastighetsavgift och avsättning till underhållsfond. Till grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrätts-havaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelse avgift med ett belopp motsvarande högst 3,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110).
- D. Tillstånd för andrahandsupplåtelse ska ges av styrelsen genom skriftligt samtycke. Styrelsen ska vid beviljande av andrahandsuthyrningar tillse att föreningen ej kan komma att betraktas som sk oäkta bostadsföretag enligt Skatteverkets regler.
- E. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § Socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.
- F. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättsfrågor" i föreningens stadgar.
- G. Bostadsrättshavaren svarar för hushållsel inkl. uppvärmning, vatten och avlopp sophämtning, hemförsäkring och IT.
- H. Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.
- I. I denna ekonomiska plan redovisade boareor baseras på projekteringshandlingar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- J. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
- K. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Laholm 2023 -01-05

**Bostadsrättsföreningen Allarps strand 2**



Tommy Jensen



Tomasz Modzelewski



Janina Modzelewska



# Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## Ekonomisk plan

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2023-01-05 för Bostadsrättsföreningen Allarp Strand 2 i Laholms kommun, organisationsnummer 769640-4289, får härmed avge följande intyg:

På grund av rådande och prognosticerad framtida inflation och ränteläge innehåller den ekonomiska prognosen, kapitel 10 i den ekonomiska planen, kraftiga avgiftshöjningar år två och tre. Enligt ny lagstiftning skall den ekonomiska informationen förbättras vid försäljning av bostadsrätter. I detta fall förutsätts det att köparna särskilt upplyses om kapitel 10 i den ekonomiska planen.

12 stycken av de 16 lägenheterna är tecknade externt och resterande 4 är tecknade genom exploatörens försorg. Av de 16 lägenheterna tecknas 7 av privatpersoner med anknytning till exploatören. Föreningen bedöms bli äkta.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd. Byggnation pågår och foton från bygget har erhållits..

Intyget avser en preliminär kostnad.

Eftersom den slutliga kostnaden inte är känd när detta intyg utfärdas erinras styrelsen om att tillstånd från Bolagsverket krävs för att upplåta lägenheterna.

Amortering görs från år tre och då utgör amortering och fondavsättning summa 298 056 kr motsvarande 183 kr/kvm boarea.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.



Bostadsrättsföreningen Allarp Strand 2

Vänd



Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

	Datering
- Fastighetsdatautdrag , 2 st.	2022-06-23
- Fastighetskarta	Från 2022-06-16
- Tidigare kostnads kalkyl med underlag	2021-10-08
- Borgensåtagande Dillum	2023-01-16
- Foton från bygget.	Erhållna 2023-01-17
- Åtagande avseende icke upplåtna bostadsrätter	2022-12-21
- Bankoffert	2022-12-21 och 2023-01-09
- Om amortering från Handelsbanken	2021-11-01
- Projektavtal	2022-09-30
- Bygglov.	2022-05-02
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2021-2023	erhållna 2023-01-17
- Situationsskiss	Odaterad
- Detaljplanekarta	Laga kraft 2011-06-30
- Karta nuvarande fastighetsindelning	2021-10-15
- Entreprenadavtal	2022-09-15
- Fastighetsdatautdrag en av de nya fastigheterna	2023-01-17
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2021-10-06
- Stadgar för bostadsrättsföreningen	2021-10-06
- Beställningskrivelse intygsgivning	2021-10-27

Göteborg signeringsdatumet *2022-01-17*

**Håkan Olsson**

Av Boverket förordnad intygsgivare

**Rangifer AB**  
[hakan.olsson@fforum.se](mailto:hakan.olsson@fforum.se)  
Stora Ryr 210





# Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## Ekonomisk plan

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2023-01-05 för Bostadsrättsföreningen Allarp Strand 2 i Laholms kommun, organisationsnummer 769640-4289, får härmed avge följande intyg:

På grund av rådande och prognosticerad framtida inflation och ränteläge innehåller den ekonomiska prognosen, kapitel 10 i den ekonomiska planen, kraftiga avgiftshöjningar år två och tre. Enligt ny lagstiftning skall den ekonomiska informationen förbättras vid försäljning av bostadsrätter. I detta fall förutsätts det att köparna särskilt upplyses om kapitel 10 i den ekonomiska planen.

12 stycken av de 16 lägenheterna är tecknade externt och resterande 4 är tecknade genom exploatörens försorg. Av de 16 lägenheterna tecknas 7 av privatpersoner med anknytning till exploatören. Föreningen bedöms bli äkta.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd. Byggnation pågår och foton från bygget har erhållits..

Intyget avser en preliminär kostnad.

Eftersom den slutliga kostnaden inte är känd när detta intyg utfärdas erinras styrelsen om att tillstånd från Bolagsverket krävs för att upplåta lägenheterna.

Amortering görs från år tre och då utgör amortering och fondavsättning summa 298 056 kr motsvarande 183 kr/kvm boarea.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos LF.

Bostadsrättsföreningen Allarp Strand 2

Vänd



Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

	Datering
- Fastighetsdatautdrag , 2 st.	2022-06-23
- Fastighetskarta	Från 2022-06-16
- Tidigare kostnads kalkyl med underlag	2021-10-08
- Borgensåtagande Dillum	2023-01-16
- Foton från bygget.	Erhållna 2023-01-17
- Åtagande avseende icke upplåtna bostadsrätter	2022-12-21
- Bankoffert	2022-12-21 och 2023-01-09
- Om amortering från Handelsbanken	2021-11-01
- Projektavtal	2022-09-30
- Bygglov.	2022-05-02
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2021-2023	erhållna 2023-01-17
- Situationsskiss	Odaterad
- Detaljplanekarta	Laga kraft 2011-06-30
- Karta nuvarande fastighetsindelning	2021-10-15
- Entreprenadavtal	2022-09-15
- Fastighetsdatautdrag en av de nya fastigheterna	2023-01-17
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2021-10-06
- Stadgar för bostadsrättsföreningen	2021-10-06
- Beställningsskrivelse intygsgivning	2021-10-27

Göteborg ~~signeringsdatumet~~

2023 01 17

**Anders Lenhoff**

Av Boverket förordnad intygsgivare