

**EKONOMISK
KALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FRIDHEM FOTBOLLEN
ORG NR 769636-4293**

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "C/N" and "A".

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fridhem Fotbollen, org nr 769636-4293, som registrerats hos Bolagsverket 2018-06-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att inneha fastigheten Ängelholm Fotbollen 2 och har bildat en bostadsrättsförening. Föreningen kommer på fastigheten uppföra sex byggnader med totalt 38 lägenheter, alla nybyggda med friliggande miljöhus. Fastigheten uppförs via totalentreprenad av Murum Projektutveckling AB i två etapper med start för den första etappen i november 2019.

Totalentreprenören, Murum Projektutveckling AB lämnar till beställaren Brf Fridhem Fotbollen säkerhet under entreprenadtiden enligt ABT 06. Säkerhet under garantitiden enligt ABT 06 skall överlämnas i samband med slutbesiktning.

Totalentreprenören skall även till bostadsrättsföreningen bekosta erforderliga säkerheter för förskott.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska kalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen innefattar uppskattad slutlig kostnad för ett fullt färdigbyggt projekt. Föreningen är och kommer vara fullvärdesförsäkrad genom Säkra. Bostäderna kommer upplåtas så snart de färdigställts och slutbevis erhållits samt ekonomisk plan blivit fastställd. Beräknad upplåtelse och inflyttning är hösten 2020.

B Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Ängelholm Fotbollen2
Bostadsrättsförening	Brf Fridhem Fotbollen
Adress	Trapetsgatan 28-38, Ängelholm
Tomtareal	5528 m ²
Antal byggnader	6 huvudbyggnader
Lägenhetsarea BOA	3191 m ²
Total BYA	2133 m ²
Husets utformning	2 våningsplan
Byggnadsår	2019-2021
Taxeringsvärde	Ej fastställt
Mark	Ej fastställt
Byggnad	Ej fastställt
Gemensamhetsanläggning	Ej bildad
Nyttjandeform	Äganderätt
Gemensamma utrymmen	Miljöhus
Pantbrev	Finns ej
Försäkringar	Fullvärde

Beskrivning av fastigheten

I det av Ängelholms kommun nyligen detaljplanerade området Fridhem, kommer uppföras ca 400 bostäder de närmaste 3 åren. Brf Ängelholm Fotbollen kommer att bestå av 6 huskroppar i vardera 2 plan. Samtliga lägenheter har ingång från entréplan. Lägenheterna på plan 2 nås av en till lägenheten tillhörande invändig trappa från entréplan. Husen uppförs med för ändamålet förekommande material och med skifferfasader. I nära anslutning till de olika huskropparna anläggs 38 parkeringsplatser. Bostäderna kännetecknas av ljusa och öppna planlösningar. Uteplatser och balkonger är möjliga att glasa in för de som önskar. Ett miljöhus om 50m² uppförs.

C Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Bärande stomme	Betong, stål
Bjälklag	Betong
Ytterväggar	Murade och skiffer
Yttertak	Råspont, papp,
Fönster	Tre glas
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörr
Vatten/Avlopp	Kommunalt
Värmeanläggning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Tvätt	Tvättmaskiner och torktumlare i varje lägenhet
Hiss	Nej
Balkonger	Betong
Lägenheter – Golv	Parkett, kakel i bad, WC, dusch
Väggar	Målade
Innertak	Målade
Köksutrustning	Induktionshäll, ugn, köksfläkt, kyl och frys, diskmaskin, mikrovågsugn

D TOTAL KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling (anskaffningskostnad) inkl. anslutningar	14 720 000
Entreprenad	110 142 450
Stämpelskatt	210 000
Övrigt	86 000
Summa totalt	125 158 450

E Driftskostnader (översiktligt)		kr/kvm boa
Värme		100 kr/kvm
El gemensam		16
Sophantering		18
Fastighetskötsel		31
Löpande underhåll		20
Fastighetsförsäkring		11
Kabel TV/ Bredband (betalas av brf innehavare)		0
Ekonomisk förvaltning och revisor	18 000	6
Övrigt	35 000	11
Avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar så avsättes år 1 50 000		16
Summa		229

F FÖRENINGENS INTÄKTER år 1

Summa årsavgifter för lägenheterna	2 136 984
Summa intäkter parkering	91 200
Summa intäkter	2 228 184

G FÖRENINGENS KOSTNADER år 1

Räntekostnad, (ränta 2,05%)	650 884
Amortering (amorteringsfritt år 1-5)*	0
Driftskostnader	730 739
Summa	1 381 623

*Amortering från år 5; 250 000 kr per år

CAW
 PAA
 chl

H LÄGENHETSFÖRTECKNING

FRIDHEM	ROK	Areor	Priser	Månadsavgifter	Våning	pris m2	Avgift/m2
LGH A1	3 rok	88,5	2 545 000	5 100	ö	28757,06	57,62712
LGH A2	2 rok	67,5	2 040 000	3 938	n	30222,22	58,34074
LGH A3	3 rok	88,5	2 545 000	5 100	ö	28757,06	57,62712
LGH A4	2 rok	67,5	2 040 000	3 938	n	30222,22	58,34074
LGH A5	3 rok	88,5	2 545 000	5 100	ö	28757,06	57,62712
LGH A6	2 rok	67,5	2 040 000	3 938	n	30222,22	58,34074
LGH B1	3 rok	88,5	2 545 000	5 100	ö	28757,06	57,62712
LGH B2	2 rok	67,5	2 040 000	3 938	n	30222,22	58,34074
LGH B3	3 rok	88,5	2 545 000	5 100	ö	28757,06	57,62712
LGH B4	2 rok	67,5	2 040 000	3 938	n	30222,22	58,34074
LGH B5	3 rok	88,5	2 545 000	5 100	ö	28757,06	57,62712
LGH B6	2 rok	67,5	2 040 000	3 938	n	30222,22	58,34074
LGH B7	4 rok	108,5	3 218 000	5 950	ö	29658,99	54,83871
LGH B8	3 rok	87,0	2 595 000	4 998	n	29827,59	57,44828
LGH C1	3 rok	87,0	2 540 000	4 998	n	29195,4	57,44828
LGH C2	4 rok	108,5	3 118 000	5 950	ö	28737,33	54,83871
LGH C3	3 rok	88,5	2 445 000	5 100	ö	27627,12	57,62712
LGH C4	2 rok	67,5	1 940 000	3 938	n	28740,74	58,34074
LGH C5	4 rok	108,5	3 118 000	5 950	ö	28737,33	54,83871
LGH C6	3 rok	87,0	2 540 000	4 998	n	29195,4	57,44828
LGH D1	3 rok	88,5	2 445 000	5 100	ö	27627,12	57,62712
LGH D2	2 rok	67,5	1 940 000	3 938	n	28740,74	58,34074
LGH D3	3 rok	88,5	2 445 000	5 100	ö	27627,12	57,62712
LGH D4	2 rok	67,5	1 940 000	3 938	n	28740,74	58,34074
LGH D5	4 rok	108,5	3 118 000	5 950	ö	28737,33	54,83871
LGH D6	3 rok	87,0	2 540 000	4 998	n	29195,4	57,44828
LGH E1	3 rok	87,0	2 640 000	4 998	n	30344,83	57,44828
LGH E2	4 rok	108,5	3 218 000	5 950	ö	29658,99	54,83871
LGH E3	3 rok	88,5	2 545 000	5 100	ö	28757,06	57,62712
LGH E4	2 rok	67,5	2 040 000	3 938	n	30222,22	58,34074
LGH E5	4 rok	108,5	3 218 000	5 950	ö	29658,99	54,83871
LGH E6	3 rok	87,0	2 640 000	4 998	n	30344,83	57,44828
LGH F1	3 rok	88,5	2 545 000	5 100	ö	28757,06	57,62712
LGH F2	2 rok	67,5	2 040 000	3 938	n	30222,22	58,34074
LGH F3	3 rok	88,5	2 545 000	5 100	ö	28757,06	57,62712
LGH F4	2 rok	67,5	2 040 000	3 938	n	30222,22	58,34074
LGH F5	3 rok	88,5	2 545 000	5 100	ö	28757,06	57,62712
LGH F6	2 rok	67,5	2 040 000	3 938	n	30222,22	58,34074

Total yta: 3191 m2

AW
 MA
 dl

År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2036
Årliga intäkter												
Årsavgifter**	2 136 984	2 158 354	2 179 937	2 201 737	2 223 754	2 245 992	2 268 452	2 291 136	2 314 047	2 337 188	2 360 560	2 480 972
Intäkter Parkering	91 200	91 200	91 200	91 200	91 200	91 200	91 200	91 200	91 200	91 200	91 200	91 200
Årsavgift per boe (nyckelval)	55	56	56	57	58	58	59	59	60	61	61	64
Summa	2 228 184	2 249 554	2 271 137	2 292 937	2 314 954	2 337 192	2 359 652	2 382 336	2 405 247	2 428 388	2 451 760	2 572 172
Drift/underhållskostnader												
Värme	319 100	325 482	331 992	338 631	345 404	352 312	359 358	366 546	373 877	381 354	388 981	429 467
El abonnemang (förbrukning deb ind.)	51 056	52 077	53 119	54 181	55 265	56 370	57 497	58 647	59 820	61 017	62 237	68 715
Sophantering	57 438	58 587	59 758	60 954	62 173	63 416	64 685	65 978	67 298	68 644	70 017	77 304
Fastighetskötsel	98 921	100 899	102 917	104 976	107 075	109 217	111 401	113 629	115 902	118 220	120 584	133 135
Löpande underhåll	63 820	65 096	66 398	67 726	69 081	70 462	71 872	73 309	74 775	76 271	77 796	85 893
Fastighetförsäkring	35 101	35 803	36 519	37 249	37 994	38 754	39 529	40 320	41 126	41 949	42 788	47 241
Ekonomiskförvaltning/revisor	19 146	19 529	19 919	20 318	20 724	21 139	21 562	21 993	22 433	22 881	23 339	25 768
Övrigt	35 101	35 803	36 519	37 249	37 994	38 754	39 529	40 320	41 126	41 949	42 788	47 241
Avsättning till yttre fond	51 056	52 077	53 119	54 181	55 265	56 370	57 497	58 647	59 820	61 017	62 237	68 715
Fastighetsavgift +0,05% per år	730 739	745 354	760 261	775 466	790 975	806 795	822 931	839 389	856 177	873 301	890 767	983 478
Summa	1 497 445	1 504 200	1 510 877	1 517 471	1 523 979	1 530 397	1 536 721	1 542 947	1 549 070	1 555 087	1 560 993	1 588 694
Driftsnetto												
Kapitalkostnader												
Förenings lån 31 750 450	31 591 698	31 432 946	31 274 194	31 115 442	30 639 185	30 162 929	29 686 672	29 210 415	28 734 158	28 257 902	27 781 645	25 400 361
Räntekostnader 2,05%**	647 630	644 375	641 121	637 867	628 103	618 340	608 577	598 814	589 050	579 287	569 524	520 707
Amortering 1,5% per år from år 5	158 752	158 752	158 752	158 752	158 752	158 752	158 752	158 752	158 752	158 752	158 752	158 752
Summa	806 382	803 127	799 873	796 619	1 104 360	1 094 597	1 084 834	1 075 070	1 065 307	1 055 544	1 045 780	996 964
Årets resultat före avskrivningar	691 063	701 073	711 004	720 852	419 619	435 800	451 887	467 876	483 763	499 543	515 213	591 729
Avskrivning***	361 666	361 666	361 666	361 666	361 666	361 666	361 666	361 666	361 666	361 666	361 666	361 666
Resultat efter avskrivningar	329 397	339 407	349 338	359 186	57 953	74 134	90 221	106 210	122 097	137 877	153 547	230 063

I EKONOMISK PROGNOIS

* Årsavgifterna skrivs upp med 1% per år
 ** I den ekonomiska prognosen sätts räntan till 2%. I finansieringsplanen redovisas räntor per aktuell accepterad offert från Handelsbanken vilka ligger lägre än den ekonomiska prognosens räntekostnader.
 *** Beräknat taxeringsvärde enligt Skatteverkets beräkningsmodell 43 400. Avskrivning Nya redovisningsregler medför att avskrivningar beräknas ske enligt linjär plan på 120 år. Avskrivningar kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte har någon påverkan på förel

J KÄNSLIGHETSANALYS

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2036
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Huvudalternativ med ränta +1%												
Erforderlig årsavgift för resultat i balans	2 454 489	2 475 858	2 497 442	2 516 741	2 533 996	2 551 471	2 569 168	2 587 090	2 605 239	2 623 617	2 642 226	2 738 826
per kvm och år	769	776	783	789	794	800	805	811	816	822	828	858
Ändring av årsavgift i % med oförändrat res.	15%	15%	15%	14%	14%	14%	13%	13%	13%	12%	12%	10%
Huvudalternativ med ränta +2%												
Erforderlig årsavgift för resultat i balans	2 771 993	2 793 363	2 814 946	2 831 746	2 844 238	2 856 950	2 869 885	2 883 045	2 896 431	2 910 046	2 923 893	2 996 679
per kvm och år	869	875	882	887	891	895	899	903	908	912	916	939
Ändring av årsavgift i % med oförändrat res.	30%	29%	29%	29%	28%	27%	27%	26%	25%	25%	24%	21%
Huvudalternativ med inflation +1%												
Erforderlig årsavgift för resultat i balans	2 144 291	2 165 807	2 187 540	2 209 491	2 231 664	2 254 060	2 276 681	2 299 530	2 322 609	2 345 921	2 369 467	2 490 807
per kvm och år	672	679	686	692	699	706	713	721	728	735	743	781
Ändring av årsavgift i % med oförändrat res.	0,34%	0,35%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%	0,36%	0,37%	0,37%	0,37%	0,38%	0,40%

K FINANSIERINGPLAN

Specifikation av lån som kommer att upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader redovisas nedan. Föreningens kapitalkostnader grundar sig på en bedömning. Ändras dessa nivåer påverkas räntekostnad. Efter tre år kommer en omförhandling att ske med banken beträffande föreningens lån. I den ekonomiska kalkylen utgår från en schablonränta om 2,05% enligt Boverkets rekommendationer.

Lånebelopp	Bindningstid	Räntesats	Ränta
31 750 450	7 år	2,05	650 884
Summa kapitalkostnad år 1			650 884
Insatser			93 408 000
Lånebelopp			31 750 450
Summa Finansiering			125 158 450

Summa kapitalkostnad år 2-5*:

År	Lånebelopp	Räntekostnad	Amortering	Summa kapitalkostnad
2	31 750 450	650 884		650 884
3	31 750 450	650 884		650 884
4	31 750 450	650 884		650 884
5	31 750 450	650 884		650 884
6	31 500 450	645 7594	250 000	895 759

*Bunden ränta 2.05% år 1-7.

Säkerhet för lån

Pantbrev i fastighet

L SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall utöver insats erlägga årsavgift. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar få tas ut efter beslut av styrelsen.

Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning eller likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhöriga utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavarna betalar själv kostnaderna för abonnemang för Tv/dator liksom hushållsel. Fiber finns draget till varje lägenhet.

Bostadsrättsinnehavaren bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

I fastigheten finns även parkeringsplatser som hyrs ut till de boende enligt intresseanmälan. Totalt finns 38 parkeringsplatser. Pris: 200 kr per plats/månad. Intäkterna tillfaller bostadsrättsföreningen.

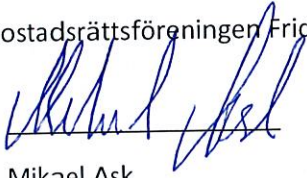
Bostadsrättsföreningen kommer i årsredovisningen att göra avskrivningar på byggnadernas bokförda värde från färdigställande enligt en bedömd rak avskrivningsplan under 120 år. Beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande kostnader för drift, räntor amorteringar och avsättningar till fond för yttre underhåll samt ge ett överskott som kan användas vid stigande räntor eller inflation.

MA.
LFW

cl
P

Helsingborg 2019-11-18

Bostadsrättsföreningen Fridhem Fotbollen



Mikael Ask



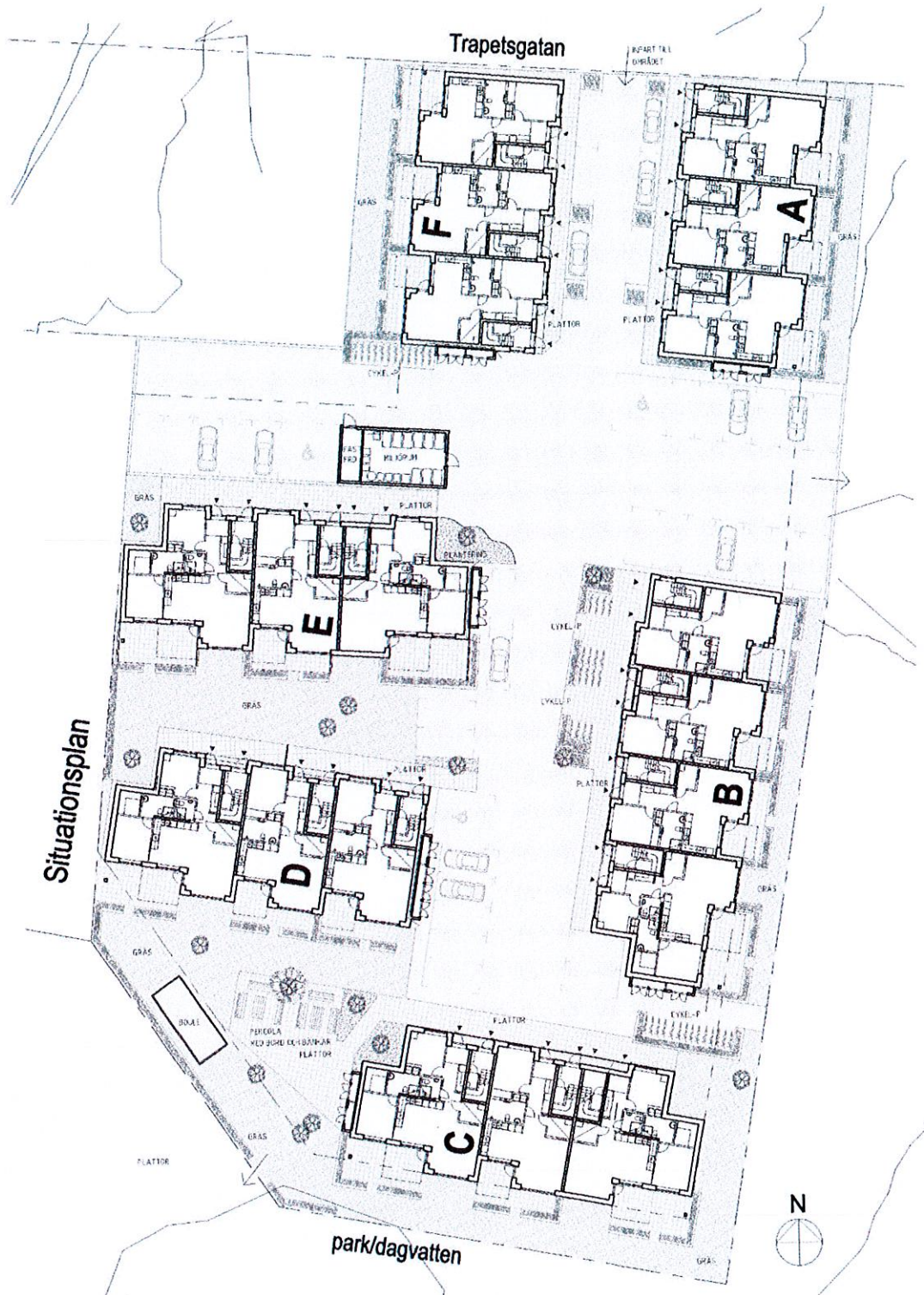
Carolina Westesson



Egle Alisaukiene



M SITUATIONSPLAN



Situationsplan

Handwritten signatures and initials in blue ink.

I N T Y G - EKONOMISK KALKYL -

Vi undertecknade¹, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen² granskat ekonomisk kalkyl avseende Bostadsrättsföreningen Fridhem Fotbollen (org.nr. 769636-4293), får härmed avge följande intyg.

Vi har tagit del av till kalkylen hörande handlingar. Samtliga handlingar framgår av bilaga till detta intyg. Vi har även noterat att den årliga allmänna kostnadsökningen är bedömd till c:a 2 procent och att en uppgift lämnats om hur en ändrad räntenivå påverkar föreningens kostnader. Vidare finns ett totalentreprenadavtal med Murum Projektutveckling AB.

Av kalkylen framgår, att Brf Fridhem Fotbollen förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i *Murum Projektutveckling AB* (med org.nr. 559123-8273), vars enda tillgång är fastigheten *Ängelholm Fotbollen 2*. Fastigheten kommer genom transportköp överföras till föreningen genom så kallad underprisöverlåtelse för det bokförda värdet direkt efter förvärvet. Föreningen äger således fastigheten med lagfart först efter genomförd transaktion. Med dagens regler och praxis³ bedömer vi underprisöverlåtelse idag inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären med fastigheten ger däremot upphov till en latent skatteskuld, som dock endast realiserar i det fall föreningen avyttrar ifrågavarande fastighet. Reglerna enligt jordabalken kommer med upplägget heller inte att kunna tillämpas.

Baserat på de handlingar och kartor över fastigheten som vi har tagit del av samt de fotografier på byggnaderna som vi har sett, har skäl inte funnits att besöka fastigheten. De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I kalkylen gjorda beräkningar (som ej är slutliga) är vederhäftiga och inget talar för att föreningen kommer att bli ett oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening).

Vi är av uppfattningen att bostadsmarknaden alltså är god i Ängelholms kommun och att lägenheterna ifråga kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet jämlikt Bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska kalkylen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk kalkyl eller ekonomisk plan har upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

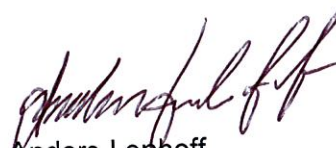
På grund av den företagna granskningen kan vi undertecknade intygsgivare som ett allmänt omdöme om den ekonomiska kalkylen uttala

- att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar,
- att de gjorda beräkningarna är vederhäftiga samt
- att den ekonomiska kalkylen framstår som hållbar.

Helsingborg/Göteborg 2019-12-04



Clas Schumacher
Drottninggatan 13, 252 21 Helsingborg



Anders Lennhoff
Lindholmsvägen 22, 417 57 Göteborg

¹ Respektive intygsgivare har för ändamålet en ansvarsförsäkring med begränsat försäkringsbelopp

² Intygsgivarna är av Boverket godkända att i hela Sverige intygsges ekonomiska planer och kalkyler

³ Jämför RÅ 2003, ref 61