

# EKONOMISK PLAN

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMNUTSIKTEN PÅ HAMMARÖ

(Org nr 769634-9104)


### HAMMARÖ KOMMUN

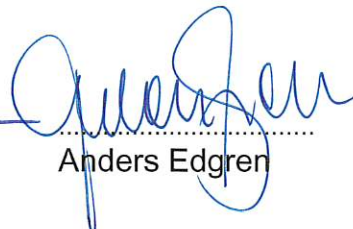
| Innehållsförteckning  | Sid |
|---|-----|
| A. Allmänna förutsättningar   | 2   |
| B. Beskrivning av fastigheten   | 3   |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet  | 7   |
| D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter               | 8   |
| E. Nyckeltal år 1   | 10  |
| F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc | 11  |
| G. Ekonomisk prognos  | 12  |
| H. Känslighetsanalys  | 13  |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Västerås 2020-12-23

Bostadsrättsföreningen Hamnutsikten på Hammarö

  
Bengt Håkansson

  
Anders Edgren

  
Maria Stål Lindgren

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hamnutsikten på Hammarö som har sitt säte i Hammarö kommun, Värmlands län och som registrerats hos Bolagsverket den 2017-06-19 med namnändring 2018-11-16 (org nr 769634-9104) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under december månad 2019 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 27 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske första kvartalet 2021.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske andra kvartalet 2021.

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 förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2020.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten är köpt av Peab Markutveckling AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av GarBo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Brim.

Projektet finansieras långsiktigt av Nordea.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning:              | Hammarö Mörmon 5:76                          |
| Fastighetens areal:                | 2 763 m <sup>2</sup>                         |
| Bostadsarea (BOA), ca:             | 1 968 m <sup>2</sup>                         |
| Bruttoarea (BTA), ca:              | 2 844 m <sup>2</sup>                         |
| Antal lägenheter:                  | 27 st  |
| Antal parkeringsplatser:           | 20 st  |
| Byggnadernas antal och utformning: | 3 flerbostadshus med totalt 3 trappuppgångar |

Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bygglov erhöles 2019-01-21.

### **Gemensamma anordningar**

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i gemensamt teknikutrymme i gårdshus. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med lägenhetsaggregat. Ur frånluften återvinns värme. Hiss (låg fart Cibes) finns i vardera trapphus.

### **Gemensamma utrymmen**

Byggnader har separata trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i éntreplanet i varje trapphus. I komplementbyggnad på gården finns gemensam cykelverkstad och lägenhetsförråd samt ett gemensamt teknikutrymme med undercentral och elcentral. Gemensamt miljörum finns i på gården.

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

På gården finns planteringar, gräsmattor, belysning samt lokalgata och gångvägar.

### **Parkering**

Utvändiga markparkeringsplatser finns på fastigheten. Platserna kommer att fördelas inom föreningen.

### **Servitut/Ledningsrätt**

Kraftledning, nätstation.

Elledning, nätstation.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Fastigheten kan komma att ingå i framtida gemensamhetsanläggning avseende parkering, gångtytor och yttre miljö.

Föreningens andel vid en framtida gemensamhetsanläggning kommer att beräknas vid en förrättning.

## B. Forts

### **Vatten och Avlopp**

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

### **El, TV, Telefoni och Bredband**

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play och ingår i månadsavgiften.

**B. Forts****Kortfattad byggnadsbeskrivning**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Grundläggning</b>     | Platta på mark<br>Underisolerad betongplatta på mark<br>Betongplatta med kantförstyvade balkar  |
| <b>Stomme</b>            | Platsgjutna bjälklag med form plattbärlag<br>Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar av betongväggar gjuts i på plats.<br>Stålpelare i fasad<br>Prefabricerade balkonger och trappor  |
| <b>Stomkomplettering</b> | Utfackningsväggar med en bärande stålpelare. Träreolar eller stålreglar med invändigt installationsskikt.<br>Innerväggar av gips och stål.<br>Våtrumsväggar godkända för våtrum.<br>Lägenhetsdörrar av inbrottskyddad typ<br>Innerväggar släta vita   |
| <b>Tak</b>               | Uppstolpad takstomme<br>Inbrädning, underlagspapp, takboard och taktäckning av papp<br>Taktäckningen isoleras med lösullsisolering<br>Tak på komplementbyggnader i sedum  |
| <b>Fasad</b>             | Liggande träpanel fasad och sockel av kantelement<br>Fönster av trä med aluminiumbeklädnad<br>Entrépartier av stål<br>Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål<br>Balkongräcken med utanpåliggande raster av trä<br>Stående träpanel fasad och sockel av kantelement på komplementbyggnader  |
| <b>Installationer</b>    | Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet.<br><br>Mekanisk till- och frånluftsventilation med lägenhetsaggregat. Frånluft kök, våtrum och förråd/Klk.<br><br>Personhissar (låg fart Cibes) av typ maskinrumslös hiss.<br>Komfortgolvvärme i WC/D.<br>Separata elcentraler i lägenhet med jordfelsbrytare och separat mätning.<br>Bostadsrättsföreningen har fastighetsabonnemang. |

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

**B. Forts****Rumsbeskrivning lägenheter**

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| <b>Hall</b>                        | Golv   | Klinker enligt planritning, övrigt ekparkett  |
|                                    | Vägg   | Målas   |
|                                    | Tak    | Målas   |
|                                    | Övrigt | Kapphylla, garderober enligt ritning  |
| <b>Vardagsrum</b>                  | Golv   | Ekparkett   |
|                                    | Vägg   | Målas   |
|                                    | Tak    | Målas   |
|                                    | Övrigt | Fönsterbänk i natursten   |
| <b>Kök</b>                         | Golv   | Ekparkett   |
|                                    | Vägg   | Målas   |
|                                    | Tak    | Målas   |
|                                    | Övrigt | Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk.<br>Fönsterbänk i natursten.                          |
| <b>Bad/WC/D/Tvätt</b>              | Golv   | Klinker   |
|                                    | Vägg   | Kakel fullhöjd i Bad, kakel – frimärke vid tvättställ i WC  |
|                                    | Tak    | Målas   |
|                                    | Övrigt | Inredning enligt ritning, tvättmaskin, torktumlare,<br>bänkskiva, skåp.                                 |
| <b>Sovrum/Sovalkov</b>             | Golv   | Ekparkett   |
|                                    | Vägg   | Målas   |
|                                    | Tak    | Målas   |
|                                    | Övrigt | Fönsterbänk i natursten<br>Garderober och linneskåp enligt ritning                                      |
| <b>Förråd/Klädkammare</b>          | Golv   | Ekparkett   |
|                                    | Vägg   | Målas   |
|                                    | Tak    | Målas   |
|                                    | Övrigt | Hylla med klädstång, Garderober och linneskåp enligt ritning  |
| <b>Allmänna utrymmen<br/>Entré</b> | Golv   | Granitkeramiska plattor   |
|                                    | Vägg   | Målas   |
|                                    | Tak    | Målas, ljudabsorbenter enligt ritning   |
|                                    | Övrigt | Postboxar/Paketboxar, boenderegister med anslagstavla och tidningshållare. Torkmatta golv infälld i ram |

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET**

|   |               |
|---|---------------|
| Köpeskilling för fastigheten                                      | 15 286 200 kr |
| Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt och byggherrekostnader | 72 580 800 kr |
| Summa kostnader   | 87 867 000 kr |

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

|   |               |
|---|---------------|
| Taxeringsvärdet för 2021 har ännu ej fastställts, men beräknas<br>totalt till | 27 919 440 kr |
| varav byggnad   | 24 684 000 kr |
| varav mark  | 3 235 440 kr  |

## D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år.

Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

|   |            |
|---|------------|
| Beräknad räntesats                        | 2,50%      |
| Beräknad amortering år 1                  | 0,80%      |
| Beräknad amortering år 2                  | 0,85%      |
| Beräknad amortering år 3                  | 0,90%      |
| Beräknad amortering år 4-9                | 1,00%      |
| Beräknad amortering från år 10 och framåt | 1,50%      |
| Lånets löptid beräknas till 70 år         |            |
| Beräknad avskrivning                      | 604 840 kr |

### Finansiering

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Lån                | 27 552 000 kr |
| Insatser           | 45 264 000 kr |
| Upplåtelseavgifter | 15 051 000 kr |

**Summa finansiering 87 867 000 kr**

Föreningens belåningsgrad 31%

### Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

|                  | Belopp            | Bindningstid | Räntesats    | Amortering     | Räntekostnad   | Summa          | Offererad ränta |
|------------------|-------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Lån 1            | 9 184 000         | Rörligt      | 2,20%        | 73 472         | 202 048        | 275 520        | 0,79%           |
| Lån 2            | 9 184 000         | 3 år         | 2,50%        | 73 472         | 229 600        | 303 072        | 0,97%           |
| Lån 3            | 9 184 000         | 5 år         | 2,80%        | 73 472         | 257 152        | 330 624        | 1,22%           |
| <b>Summa lån</b> | <b>27 552 000</b> |              | <b>2,50%</b> | <b>220 416</b> | <b>688 800</b> | <b>909 216</b> | <b>0,99%</b>    |

Enligt uppdaterad offert 2020-12-01 är genomsnittsräntan 0,99% samt amortering enligt överenskommelse 0,95% i genomsnitt mellan år 1-9.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,50 %.

Bindningstiden för lånen är 3 mån- 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuellt.

Överskott mellan kalkylränta 2,50 % och faktisk ränta bör utnyttjas som amortering.

|            |            |
|------------|------------|
| Ränta      | 688 800 kr |
| Amortering | 220 416 kr |

**Summa kapitalkostnader 909 216 kr**



**D. Forts****Driftskostnader inklusive moms i förekommande fall**

|  |         |
|--|---------|
| Vattenförbrukning                                      | 50 000  |
| Elförbrukning  | 39 500  |
| Uppvärmning  | 118 000 |
| TV/Tele/Data   | 55 851  |
| Fastighetskötsel inkluderande städning och markskötsel | 62 500  |
| Kontorsmaterial, föreningsadministration               | 3 515   |
| Snöröjning   | 15 000  |
| Sophämtning  | 56 250  |
| Hisservice, besiktning,                                | 30 750  |
| Ekonomisk förvaltning                                  | 37 500  |
| Hisstelefon, porttelefon                               | 3 000   |
| Fastighetsförsäkringar                                 | 16 100  |
| Revision   | 20 000  |
| Styrelsearvoden  | 23 000  |

**Summa driftskostnader** **530 966 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och TV utöver grundutbud.

Hushållsel debiteras och redovisas i separat årsavgift.

**Övriga kostnader**

|            |           |
|------------|-----------|
| Hushållsel | 82 656 kr |
|------------|-----------|

**Summa kostnader år 1** **1 522 838 kr**

**D. Forts****Årsavgifter**

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Årsavgifter bostadslägenheter    | 1 436 640 kr |
| Årsavgifter hushållsel inkl moms | 82 656 kr    |

**Övriga intäkter**

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Intäkter parkeringsplatser | 90 000 kr |
|----------------------------|-----------|

**Summa intäkter år 1** **1 609 296 kr**

**Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll** **86 458 kr**

**Avsättning för yttre underhåll**

|   |           |
|---|-----------|
| Fond för yttre underhåll, 43 kr/BOA enligt underhållsplan | 84 935 kr |
|---|-----------|

**E. NYCKELTAL ÅR 1**

|  |               |
|--|---------------|
| Anskaffningskostnad (BTA)                      | 30 896 kr/kvm |
| Insats och upplåtelseavgift                    | 30 648 kr/kvm |
| Belåning                                       | 14 000 kr/kvm |
| Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel  | 42 kr/kvm     |
| Driftskostnad, exkl. hushållsel                | 270 kr/kvm    |
| Driftskostnad, inkl. hushållsel                | 312 kr/kvm    |
| Årsavgift inkl. hushållsel                     | 772 kr/kvm    |
| Årsavgift exkl. hushållsel                     | 730 kr/kvm    |
| Kassaflöde                                     | 1 kr/kvm      |
| Avsättning till underhållsfond och avskrivning | 350 kr/kvm    |
| Avsättning till underhållsfond och amortering  | 155 kr/kvm    |

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).  
I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER ETC

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom bostadsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Bostadsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av bostadens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

| Lgh nr | Lgh storlek | Balkong | Boa ca | Andelstal % | Upplåtelseavgift | Insats     | Insats och upplåtelseavgift | Årsavgift | Månadsavgift | Prel. Årsavgift EI <sup>1)</sup> | Prel. Månadsavgift EI | Prel. Årsavgift Total | Lägenhetens del av föreningens lån beräknat på andelstal |
|--------|-------------|---------|--------|-------------|------------------|------------|-----------------------------|-----------|--------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| Hus 1  |             |         |        |             |                  |            |                             |           |              |                                  |                       |                       |  |
| 1-1001 | 3 rok       | Balkong | 79     | 4,01423     | 233 000          | 1 817 000  | 2 050 000                   | 57 670    | 4 806        | 3 318                            | 277                   | 60 988                | 1 106 000  |
| 1-1002 | 2 rok       | Balkong | 54     | 2,74390     | 53 000           | 1 242 000  | 1 295 000                   | 39 420    | 3 285        | 2 268                            | 189                   | 41 688                | 756 000  |
| 1-1003 | 3 rok       | Balkong | 79     | 4,01423     | 378 000          | 1 817 000  | 2 195 000                   | 57 670    | 4 806        | 3 318                            | 277                   | 60 988                | 1 106 000  |
| 1-1101 | 4 rok       | Balkong | 90     | 4,57317     | 555 000          | 2 070 000  | 2 625 000                   | 65 700    | 5 475        | 3 780                            | 315                   | 69 480                | 1 260 000  |
| 1-1102 | 2 rok       | Balkong | 53     | 2,69309     | 231 000          | 1 219 000  | 1 450 000                   | 38 690    | 3 224        | 2 226                            | 186                   | 40 916                | 742 000  |
| 1-1103 | 3 rok       | Balkong | 79     | 4,01423     | 463 000          | 1 817 000  | 2 280 000                   | 57 670    | 4 806        | 3 318                            | 277                   | 60 988                | 1 106 000  |
| 1-1201 | 4 rok       | Balkong | 90     | 4,57317     | 625 000          | 2 070 000  | 2 695 000                   | 65 700    | 5 475        | 3 780                            | 315                   | 69 480                | 1 260 000  |
| 1-1202 | 2 rok       | Balkong | 53     | 2,69309     | 276 000          | 1 219 000  | 1 495 000                   | 38 690    | 3 224        | 2 226                            | 186                   | 40 916                | 742 000  |
| 1-1203 | 3 rok       | Balkong | 79     | 4,01423     | 533 000          | 1 817 000  | 2 350 000                   | 57 670    | 4 806        | 3 318                            | 277                   | 60 988                | 1 106 000  |
| Hus 2  |             |         |        |             |                  |            |                             |           |              |                                  |                       |                       |  |
| 2-1001 | 3 rok       | Balkong | 79     | 4,01423     | 633 000          | 1 817 000  | 2 450 000                   | 57 670    | 4 806        | 3 318                            | 277                   | 60 988                | 1 106 000  |
| 2-1002 | 2 rok       | Balkong | 54     | 2,74390     | 353 000          | 1 242 000  | 1 595 000                   | 39 420    | 3 285        | 2 268                            | 189                   | 41 688                | 756 000  |
| 2-1003 | 3 rok       | Balkong | 79     | 4,01423     | 633 000          | 1 817 000  | 2 450 000                   | 57 670    | 4 806        | 3 318                            | 277                   | 60 988                | 1 106 000  |
| 2-1101 | 4 rok       | Balkong | 90     | 4,57317     | 855 000          | 2 070 000  | 2 925 000                   | 65 700    | 5 475        | 3 780                            | 315                   | 69 480                | 1 260 000  |
| 2-1102 | 2 rok       | Balkong | 53     | 2,69309     | 531 000          | 1 219 000  | 1 750 000                   | 38 690    | 3 224        | 2 226                            | 186                   | 40 916                | 742 000  |
| 2-1103 | 3 rok       | Balkong | 79     | 4,01423     | 863 000          | 1 817 000  | 2 680 000                   | 57 670    | 4 806        | 3 318                            | 277                   | 60 988                | 1 106 000  |
| 2-1201 | 4 rok       | Balkong | 90     | 4,57317     | 925 000          | 2 070 000  | 2 995 000                   | 65 700    | 5 475        | 3 780                            | 315                   | 69 480                | 1 260 000  |
| 2-1202 | 2 rok       | Balkong | 53     | 2,69309     | 576 000          | 1 219 000  | 1 795 000                   | 38 690    | 3 224        | 2 226                            | 186                   | 40 916                | 742 000  |
| 2-1203 | 3 rok       | Balkong | 79     | 4,01423     | 933 000          | 1 817 000  | 2 750 000                   | 57 670    | 4 806        | 3 318                            | 277                   | 60 988                | 1 106 000  |
| Hus 3  |             |         |        |             |                  |            |                             |           |              |                                  |                       |                       |  |
| 3-1001 | 3 rok       | Balkong | 79     | 4,01423     | 533 000          | 1 817 000  | 2 350 000                   | 57 670    | 4 806        | 3 318                            | 277                   | 60 988                | 1 106 000  |
| 3-1002 | 2 rok       | Balkong | 54     | 2,74390     | 253 000          | 1 242 000  | 1 495 000                   | 39 420    | 3 285        | 2 268                            | 189                   | 41 688                | 756 000  |
| 3-1003 | 3 rok       | Balkong | 79     | 4,01423     | 533 000          | 1 817 000  | 2 350 000                   | 57 670    | 4 806        | 3 318                            | 277                   | 60 988                | 1 106 000  |
| 3-1101 | 4 rok       | Balkong | 90     | 4,57317     | 755 000          | 2 070 000  | 2 825 000                   | 65 700    | 5 475        | 3 780                            | 315                   | 69 480                | 1 260 000  |
| 3-1102 | 2 rok       | Balkong | 53     | 2,69309     | 431 000          | 1 219 000  | 1 650 000                   | 38 690    | 3 224        | 2 226                            | 186                   | 40 916                | 742 000  |
| 3-1103 | 3 rok       | Balkong | 79     | 4,01423     | 763 000          | 1 817 000  | 2 580 000                   | 57 670    | 4 806        | 3 318                            | 277                   | 60 988                | 1 106 000  |
| 3-1201 | 4 rok       | Balkong | 90     | 4,57317     | 825 000          | 2 070 000  | 2 895 000                   | 65 700    | 5 475        | 3 780                            | 315                   | 69 480                | 1 260 000  |
| 3-1202 | 2 rok       | Balkong | 53     | 2,69309     | 476 000          | 1 219 000  | 1 695 000                   | 38 690    | 3 224        | 2 226                            | 186                   | 40 916                | 742 000  |
| 3-1203 | 3 rok       | Balkong | 79     | 4,01423     | 833 000          | 1 817 000  | 2 650 000                   | 57 670    | 4 806        | 3 318                            | 277                   | 60 988                | 1 106 000  |
|        |             |         | 1968   | 100,00002   | 15 051 000       | 45 264 000 | 60 315 000                  | 1 436 640 |              | 82 656                           |                       | 1 519 296             | 27 552 000   |
| Diff   |             |         |        | -0,00002    |                  |            |                             |           |              |                                  |                       |                       |  |
|        |             |         |        | 100,00000   |                  |            |                             |           |              |                                  |                       |                       |  |

Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.

|                             |               |       |                     |
|-----------------------------|---------------|-------|---------------------|
| Årsavgift bostadslägenheter |               |       | 1 436 640 kr        |
| Årsavgift hushållsel        |               |       | 82 656 kr           |
| Intäkter parkeringsplatser  | 375 kr/mån/st | 20 st | 90 000 kr           |
| <b>Summa intäkter</b>       |               |       | <b>1 609 296 kr</b> |

1) Preliminär elförbrukning inkl. komfortvärme golv är beräknad som 35 kWh/m<sup>2</sup> och 1,20 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

## G. EKONOMISK PROGNOZ

|   |       |
|---|-------|
| Ränteantagande                                    | 2,50% |
| Amortering År 1                                   | 0,80% |
| Amortering År 2                                   | 0,85% |
| Amortering År 3                                   | 0,90% |
| Amortering År 4-9                                 | 1,00% |
| Amortering År 10-                                 | 1,50% |
| Antagen kostnadsökning/inflation                  | 2,0%  |
| Uppräkning av årsavgifter per år                  | 2,0%  |
| Uppräkning av övriga intäkter per år              | 2,0%  |
| Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift | 2,0%  |

| (Belopp i kkr)                      | År | 1            | 2            | 3            | 4             | 5             | 6             | 11            | 16            |
|-------------------------------------|----|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Årsavgifter bostad                  |    | 1 437        | 1 465        | 1 495        | 1 525         | 1 555         | 1 586         | 1 751         | 1 934         |
| Årsavgifter hushållsel              |    | 83           | 84           | 86           | 88            | 89            | 91            | 101           | 111           |
| Intäkter parkeringsplatser          |    | 90           | 92           | 94           | 96            | 97            | 99            | 110           | 121           |
| <b>Summa intäkter</b>               |    | <b>1 609</b> | <b>1 641</b> | <b>1 674</b> | <b>1 708</b>  | <b>1 742</b>  | <b>1 777</b>  | <b>1 962</b>  | <b>2 166</b>  |
| Drift/underhållskostnader           |    | -531         | -542         | -552         | -563          | -575          | -586          | -647          | -715          |
| Hushållsel                          |    | -83          | -84          | -86          | -88           | -89           | -91           | -101          | -111          |
| Fastighetsavgift bostäder           |    | 0            | 0            | 0            | 0             | 0             | 0             | 0             | -50           |
| <b>Summa kostnader</b>              |    | <b>-614</b>  | <b>-626</b>  | <b>-638</b>  | <b>-651</b>   | <b>-664</b>   | <b>-677</b>   | <b>-748</b>   | <b>-875</b>   |
| <b>DRIFTSNETTO</b>                  |    | <b>996</b>   | <b>1 016</b> | <b>1 036</b> | <b>1 057</b>  | <b>1 078</b>  | <b>1 099</b>  | <b>1 214</b>  | <b>1 290</b>  |
| Räntekostnader                      |    | -689         | -683         | -677         | -671          | -664          | -657          | -620          | -568          |
| Amortering                          |    | -220         | -234         | -248         | -276          | -276          | -276          | -413          | -413          |
| Fond för yttre underhåll            |    | -85          | -87          | -88          | -90           | -92           | -94           | -104          | -114          |
| <b>KASSAFLÖDE</b>                   |    | <b>2</b>     | <b>11</b>    | <b>22</b>    | <b>20</b>     | <b>46</b>     | <b>73</b>     | <b>77</b>     | <b>195</b>    |
| <b>ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>       |    | <b>2</b>     | <b>13</b>    | <b>35</b>    | <b>55</b>     | <b>101</b>    | <b>173</b>    | <b>677</b>    | <b>1 511</b>  |
| Amortering                          |    | 220          | 234          | 248          | 276           | 276           | 276           | 413           | 413           |
| Fond för yttre underhåll            |    | 85           | 87           | 88           | 90            | 92            | 94            | 104           | 114           |
| Avskrivning linjär/rak              |    | -605         | -605         | -605         | -605          | -605          | -605          | -605          | -605          |
| <b>RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)</b> |    | <b>-298</b>  | <b>-273</b>  | <b>-246</b>  | <b>-219</b>   | <b>-191</b>   | <b>-163</b>   | <b>-11</b>    | <b>118</b>    |
| <b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>         |    | <b>-298</b>  | <b>-571</b>  | <b>-817</b>  | <b>-1 036</b> | <b>-1 228</b> | <b>-1 391</b> | <b>-1 760</b> | <b>-1 334</b> |
| <b>TAXERINGSVÄRDE</b>               |    |              |              |              |               |               |               |               |               |
| Beräknat taxeringsvärde (bostäder)  |    | 27 919       | 28 478       | 29 047       | 29 628        | 30 221        | 30 825        | 34 034        | 37 576        |

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Antagen räntenivå                | 2,50%        |
| Antagen kostnadsökning/inflation | 2,00% per år |

| Årsavgift per m <sup>2</sup>                               | År | 1     | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 11    | 16    |
|--|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå               |    | 772   | 787   | 803   | 819   | 836   | 852   | 941   | 1039  |
| ökning av antagen räntenivå med                            | 1% | 912   | 926   | 941   | 956   | 971   | 986   | 1068  | 1156  |
| Ändring av årsavgift                                       |    | 18,1% | 17,6% | 17,1% | 16,7% | 16,2% | 15,7% | 13,4% | 11,3% |
| Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med | 1% | 772   | 791   | 810   | 830   | 851   | 872   | 985   | 1118  |
| Ändring av årsavgift                                       |    | 0,0%  | 0,5%  | 0,9%  | 1,4%  | 1,8%  | 2,3%  | 4,7%  | 7,6%  |

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2020-12-23 för bostadsrättsföreningen Hamnutsikten på Hammarö, org. nr:769634-9104.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi 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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-01-15



Åsa Lenmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ ing  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg 2021-01-15 för Brf Hamnutsikten på Hammarö

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

|  |            |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar                                   | 2018-11-16 |
| 2. Registreringsbevis                                    | 2020-07-08 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor                  | 2019-07-09 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilaga                   | 2019-07-09 |
| 5. Kreditoffert  | 2020-12-01 |
| 6. Markplaneringsritning M-10.1-001                      | 2020-11-02 |
| 7. Beräkning av taxeringsvärde                           | 2020-12-01 |
| 8. Bygglovsbeslut  | 2019-01-21 |
| 9. Information från kontrollansvarig                     | 2020-01-11 |
| 10. Lägenhetsareor                                       | 2020-12-18 |
| 11. Tidplan  | 2020-09-25 |
| 12. Förrättningshandling                                 | 2020-10-09 |
| 13. Rumsbeskrivning sid 17                               | Odaterad   |
| 14. Ritning 1-K-01-5-1501 Rev A                          | 2020-02-27 |
| 15. Ritning 1-V-57-1-100                                 | 2019-11-25 |
| 16. Ritning a.40-3-201                                   | 2018-12-13 |
| 17. Bekräftelse av amortering                            | 2019-04-01 |
| 18. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring entreprenadtid | odaterad   |
| 19. Bekräftelser   | 2020-01-07 |

*JW*