

2021052405820

Ekonomisk plan för
**Bostadsrättsföreningen
Brf Hills Villastad Cederbacken**

Organisationsnummer: 769637-5968



Nyckeltal för Bostadsrättsföreningen Brf Hills Villastad Cederbacken

Insatser (genomsnitt)	47 364	kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	0	kr/m ² Boarea
Årsavgifter exkl. moms för hushållsel och varmvatten (genomsnitt)	758	kr/m ² Boarea
Årsavgifter inkl. moms för hushållsel och varmvatten (genomsnitt)	774	kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Räntehöjning med 1%)	130	kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	13 000	kr/m ² Boarea
Belåningsgrad (lån i förhållande till projektkostnad)	22	%
Amortering och avsättning underhållsfond	127	kr/m ² Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	50	kWh/m ² Boarea
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	3,00	%
Offererad ränta bostadsrättsföreningens lån (3 mån, 2 år & 5 år)	1,06	%
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,60	%
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,60	%
Hyra från bilplatser - Andel av intäkter	11	%
Boarea (BOA)	2 170	m ²

*Del av årsavgifterna avseende IMD (individuellt mätning av hushållsel) faktureras med tillägg för moms enligt Skatteverkets krav.

Fastigheter

Kommun: Mölndal
Fastighetsbeteckningar: Dansekullen 49-50
 Fastigheterna innehas med äganderätt
Adress: Kärnvedsgatan 65-67
Postadress: Mölndal
Tomtareal: 4 138 m²

Gemensamhetsanläggningar under bildande:

Ga:1 Gångväg, gatubelysning, grönytor, lekplats samt fördröjningsmagasin.

Preliminärt andelstal
25,6/132

En samfällighetsförening skall bildas för förvaltning av anläggningarna.

Byggnader

Bostadshus
Hustyp: Flerbostadshus
Antal: Två punkthus
Våningsantal: 4
Färdigställandeår: 2021

Bostadshusen är belägna inbördes på ett sätt så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Övriga hus: Miljöhus

Boarea: 2 170,0 m²
Biarea: 632,0 m²

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Bärande stomme	Betong och stål
Yttervägg	Utfackningsvägg
Innervägg, ej bärande	Gipsskiva, regelverk
Yttertak	Papp, sedum på yta mellan terasser
Fönster/fönsterdörr	Trä/aluminium
Plåtarbeten	Hängrännor, fotplåt, stuprör, droppbleck och dylikt.
Balkong/uteplats	Lägenheter i markplan har uteplatser med betongmarksten. Balkongerna är av betong med glasrücken med profiler i metall.
Värmesystem	Bostadshusen värms med bergvärme i vattenburna radiatorer.
Ventilation	FTX (från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning)
El-system	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Media	Multimediauttag finns i vardagsrummet. En multimediacentral finns i varje lägenhet.
Lägenhetsförråd	Stålglättad dammbunden betong. Ytterväggar av betong och mellanväggar av trädnät.
Mljöhus på gård	Träbyggnad oisolerad, sedumtak, asfaltgolv och brunn.

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
2 RoK	12
3 RoK	10
4 RoK	10
Summa	32

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Kök	Ekparkett*	Vita, målade	Vita, målade	Vita, släta luckor med vit takanslutning Bänkskiva av laminat. Underlimmad diskho i rostfritt. Energieffektiva rostfria vitvaror. Separat kyl och frys, alternativt kyl/frys i mindre lägenheter. Induktionshäll, inbyggd ugn i underskåp, diskmaskin, mikro.
Badrum	Klinker	Kakel	Vita, målade	Golvstående WC-stol, kommod med handfat och spegelskåp Duschplats med duschväggar i glas. Energieffektiv vit tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombimaskin i mindre lägenheter. Laminatbänkskiva och överskåp vid separat tvättmaskin och torktumlare.
Toaletterum	Klinker	Kakel	Vita, målade	Golvstående WC-stol, kommod med handfat och spegel.
Övriga rum	Ekparkett*	Vita, målade	Vita, målade	

*) 3-stavs ekparkett

Gemensamt**Gemensamma utrymmen:**

I anslutning till husen finns gemensamma utrymmen för:
Miljöhus för gemensam källsortering på gård
Cykelparkering i utomhusställ

Dessutom finns gemensam:

Telia Triple Play - TV, bredband och IP-telefoni som ingår i månadsavgiften
Postboxar i entrén

Lägenhetsförråd:

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i entréplan.

Parkering

Det finns totalt 36 parkeringsplatser varav 16 elladdningsplatser. Markparkering intill husen eller på parkeringsyta.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.
Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.
Bostadsrättstillägg ingår för alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Taxeringsvärde**Beräknat taxeringsvärde (tkr) året efter färdigställande 2022**

Bostäder	
Mark	11 355
Byggnad	36 930
Totalt	48 285

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats.

Inflyttning

Inflyttning kommer att ske:	Hus 1	Kärnvedsgatan 65	2021 Oktober
	Hus 2	Kärnvedsgatan 67	2021 Oktober-November

Utgift för anskaffning av föreningens fastighet

Utgift för förvärv av fastigheten	22 135 tkr
Utgift för entreprenadavtal	108 855 tkr
Total slutligt känd utgift	130 990 tkr
Avgår momsrestitutionsgarage och lokaler	0 tkr
Netto att finansiera	130 990 tkr

Bokfört värde på föreningens fastighet

Bokfört värde mark (preliminärt)	22 395 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)*	108 595 tkr
Summa bokfört värde	130 990 tkr

Finansiering

Anskaffningsutgiften finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. Nordea har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån 2021-05-03. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	102 780 tkr
Bottenlån	28 210 tkr
Summa finansiering	130 990 tkr

Kapital**Ränta och amortering**

	Belopp tkr	Räntesats* %	Ränta tkr	Amortering** tkr	Ränta+ Amortering tkr	
Bottenlån	28 210	3,00	846	169	1 016	ränta preliminär
Summa kapital	28 210	3,00	846	169	1 016	

*) I ekonomisk plan har höjd tagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i ekonomisk plan och nivå vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan t.ex. användas till extra amortering.

Vid slutplacering planeras bottenlånet fördelas lika på räntebindning 3 månader, 2 år och 5 år. Ränta per 2021-05-03: 3 månader 0,87 %, 2 år 0,96 % och 5 år 1,34 %. Genomsnittsräntan blir ca 1,06 %.

**) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig serieplan i femårstrappa. Amorteringsplan är ej fastställd.

Driftutbetalningar

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål	2,00%	
Uppvärmning	102 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetskötsel och städning	283 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	46 tkr	preliminär
VA-utbetalningar	65 tkr	preliminär
Fastighetsel inkl hushållsel	89 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	28 tkr	preliminär
Media (Telia Triple Play)	76 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar	27 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar	717 tkr	

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller liknande:

- Inre underhåll av lägenheten
- Bilplats
- Hemförsäkring

Fondavsättning för underhåll och resultatutjämning

Avsättning till dispositionsfond	0 tkr
Avsättning till fond för yttre underhåll *	106 tkr
Summa fondavsättning	106 tkr

Utbetalningar År 1

Kapital	1 016 tkr
Drift	717 tkr
Fondavsättning	106 tkr
Summa utbetalningar	1 839 tkr

Inbetalningar År 1

Årsavgift Fast del	Fördelas efter andelstal	693 kr/m ²	1 503 tkr
Årsavgift Varmvatten	Fördelas efter förbrukning	29 kr/m ²	62 tkr
Årsavgift Hushållsel	Fördelas efter förbrukning	36 kr/m ²	79 tkr
Hysesinbetalningar			
Övriga bilplatser	36 st	(450 kr/pl/mån)	194 tkr
Summa inbetalningar			1 839 tkr

Fördelning av årsavgifter sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till största delen på lägenhetens boarea samt därutöver på att lägenheten är utrustad med kök, våtrum, balkong, tomtyta mm.

Årliga betalningar och fondavsättningar år 1-6, år 11 och år 16

2021052405826

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Utbetalningar								
Ränta	846	841	836	831	826	821	789	749
Amortering***	169	169	169	169	169	212	265	331
Uppvärmning *	102	104	106	108	111	113	124	137
Fast-skötsel och adm.*	283	289	295	301	307	313	345	381
Renhållning och återvinning*	46	47	48	49	50	51	56	62
VA-kostnader*	65	66	68	69	70	72	79	87
Fastighetsel*	89	91	93	94	96	98	108	120
Försäkringar*	28	29	29	30	31	31	34	38
Fastighets-avgift och -skatt **	0	0	0	0	0	0	0	62
Media (Telia Triple Play)	76	77	79	80	82	84	92	102
Övriga utbetalningar*	27	28	28	29	29	30	33	36
Summa utbetalningar	1 732	1 741	1 751	1 761	1 771	1 824	1 927	2 106

*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation.

**) Fastighetsskatt som belöper på bostäder under tiden t o m av Skatteverket fastställt värdeår, ingår i anskaffningskostnaden. Befrielse från fastighetsavgift för bostäder gäller tom år 15.

***) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig serieplan i femårstrappa. Amorteringsplan är ej fastställd.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Hyresinbetalningar								
Övriga bilplatser	194	198	202	206	210	215	237	262
Summa hyror	194	198	202	206	210	215	237	262

*) Hyresintäkter för bilplatser och lokaler har bedömts öka i takt med inflation, här antagen till 2%/år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Fondavsättning*								
Yttre underhållsfond**	106	108	111	113	115	117	130	143
Summa fondavsättning	106	108	111	113	115	117	130	143

*) Belopp som sätts av till yttre underhållsfond kan de första åren utnyttjas för amortering på bottenlånet.

**) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Årsavgifter*								
Bostäder	1 644	1 677	1 710	1 745	1 780	1 815	2 004	2 213
Summa årsavgifter	1 644	1 677	1 710	1 745	1 780	1 815	2 004	2 213

*) Förutsätter en årlig höjning av årsavgifterna i takt med inflation, här antagen till 2% per år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Kassaflöde år 1-6, 11 och 16:								
Summa utbetalningar	-1 732	-1 741	-1 751	-1 761	-1 771	-1 824	-1 927	-2 106
Summa hyror	194	198	202	206	210	215	237	262
Summa fondavsättning	-106	-108	-111	-113	-115	-117	-130	-143
Summa årsavgifter	1 644	1 677	1 710	1 745	1 780	1 815	2 004	2 213
Netto årets kassaflöde	0	25	51	77	104	89	184	225

Redovisat resultat i Brf år 1-6, år 11 och år 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Netto årets kassaflöde	0	25	51	77	104	89	184	225
Tillägg amortering	169	169	169	169	169	212	265	331
Tillägg fondavsättning	106	108	111	113	115	117	130	143
Avgår avskrivning*	-1 509	-1 509	-1 509	-1 509	-1 509	-1 509	-1 509	-1 509
Netto redovisat årsresultat	-1 234	-1 206	-1 178	-1 150	-1 121	-1 092	-931	-811

*) Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt cirka 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

År	Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen*		
	1% lägre	3,00%	1% högre
1	628	758	888
2	644	773	902
3	660	788	917
4	676	804	932
5	693	820	947
6	710	836	963
11	802	924	1 045
16	905	1 020	1 135

Inflationsscenarios

År	Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation*		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	758	758	758
2	770	773	776
3	782	788	794
4	795	804	813
5	808	820	833
6	821	836	852
11	890	924	960
16	966	1 020	1 081

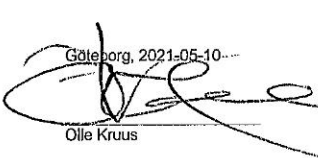
*) Angivna årsavgifter utgör genomsnittlig årsavgift för föreningens samtliga bostadsrättslägenheter där moms tillkommer på den del som avser IMD.


2021052405827

Särskilda förhållanden

- 2021052405828
- A** Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift.
Årsavgifterna fördelas i huvudsak med ledning av respektive lägenhets andelstal.
Del av årsavgift som avser varmvatten fördelas med ledning av respektive lägenhets uppmätta förbrukning och ett pris per kWh eller m³ som årligen fastställs av föreningens styrelse.
Del av årsavgift som avser hushållsel fördelas med ledning av respektive lägenhets uppmätta förbrukning och ett pris per kWh som årligen fastställs av föreningens styrelse.
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar.
Avgift för administration av andrahandsuthyrning skall tas ut enligt med föreningens stadgar.
- B** Föreningens fastigheter kommer ingå i gemensamhetsanläggningen Mölndal Dansekullen GA:1
- C** Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
Totalentreprenadavtal avseende byggnation på föreningens fastighet med Hills Villastad KB
Köpeavtal avseende fastighetsöverlåtelse
Avtal med el-nätägare med Mölndals Energi
Avtal med el-energileverantör med Mölndals Energi
Avtal avseende fastighetsskötsel och städning med Primär
Avtal avseende ekonomisk förvaltning med Simpleko
Renhållnings- och återvinningsavtal med Mölndals Stad
VA-abonnemang med Mölndals VA
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg
Driftavtal avseende gemensamhetsanläggningar
Avtal om kabel-TV med Telia (Telia Triple Play)
Hissbesiktning- och larmöverföringsavtal med Schindler Hiss
Avtal för IMD med Techem
Avtal avseende elbilsladdning
- D** Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Mölndal Dansekullen 49-50 genom fastighetsöverlåtelse.
- E** Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- F** I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Göteborg, 2021-05-10

Olle Kruus


Ake Ahlander


Jenny Kron

2021052405829



Lägenhetsförteckning Hills Villastad Cederbacken

Adress	Lgh-nr Bif	Lgh-nr	Lägenhetsstorlek	Boarea m ²	Blarea m ²	Insats kr	Länsandel kr Bif	Årsavgift kr/mån inkl energiomkost	Årsavgift kr/mån exkl energiomkost	Årsavgift kr/mån exkl energi	Del av årsavgift som avser energi exkl moms Hushållselt kr/mån	Del av årsavgift som avser energi inkl moms Varmvatten kr/mån	Del av årsavgift som avser energi inkl moms Hushållselt kr/mån	Del av årsavgift som avser energi inkl moms Varmvatten kr/mån	Andelstakt av årsavgift %	Andelstakt insatser %
Kärnvedsgatan 65	65-1001	1001	2 rok	50,0	22,0	2 300 000	631 283	3 410	3 339	3 053	160	126	200	158	2,44	2,24
	65-1002	1002	2 rok	49,5	17,0	2 300 000	631 283	3 385	3 314	3 030	158	126	198	158	2,42	2,24
	65-1003	1003	4 rok	81,5	60,0	3 800 000	1 042 980	5 113	5 006	4 577	239	189	299	236	3,65	3,70
	65-1101	1101	3 rok	71,5	19,0	3 275 000	898 883	4 571	4 476	4 094	214	168	268	210	3,27	3,19
	65-1102	1102	2 rok	50,0	12,0	2 300 000	631 283	3 410	3 339	3 053	160	126	200	158	2,44	2,24
	65-1103	1103	2 rok	49,5	12,0	2 175 000	586 980	3 385	3 339	3 030	158	126	198	158	2,42	2,12
	67-1104	1104	4 rok	81,5	12,0	3 650 000	1 001 822	5 113	5 006	4 577	239	189	299	236	3,65	3,55
	67-1105	1105	3 rok	71,0	31,0	3 375 000	926 332	4 545	4 450	4 069	213	168	266	210	3,25	3,28
	67-1201	1201	3 rok	71,5	10,0	3 150 000	864 580	4 571	4 476	4 094	214	168	268	210	3,27	3,06
	67-1202	1202	2 rok	50,0	12,0	2 400 000	658 732	3 410	3 339	3 053	160	126	200	158	2,44	2,34
	67-1203	1203	2 rok	49,5	12,0	2 275 000	624 428	3 385	3 314	3 030	158	126	198	158	2,42	2,21
	67-1204	1204	4 rok	81,5	12,0	3 800 000	1 042 980	5 113	5 006	4 577	239	189	299	236	3,65	3,70
	67-1205	1205	3 rok	71,0	10,0	3 250 000	892 028	4 545	4 450	4 069	213	168	266	210	3,25	3,16
	67-1301	1301	4 rok	101,0	34,0	5 195 000	1 425 874	6 164	6 035	5 520	289	227	361	284	4,41	5,05
	67-1302	1302	4 rok	85,5	31,0	4 685 000	1 288 633	5 329	5 217	4 771	249	197	312	246	3,81	4,57
67-1303	1303	3 rok	70,5	10,0	3 450 000	946 925	4 518	4 424	4 045	211	167	264	209	3,23	3,36	
Summa				2 170,0	632	102 780 000	28 210 056	139 937	137 007	125 285	6 549	5 172	8 187	6 465	100,00	100,00

0685062501502



INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Hills Villastad Cederbacken , orgnr. 769637-5968 ,
Mölnbals kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614)
granskat ekonomisk plan undertecknad 2021-05-10, får härmed avge följande intyg.

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 för oss. Tillgängliga
handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.
Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.


Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår
granskning.

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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen
enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm den 17 maj 2021


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående
Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-05-17 för Brf Hills Villastad Cederbacken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2019-06-12
Föreningens Stadgar registrerade 2019-06-12
Bankoffert 2021-05-03
Fastighetsfakta 2021-05-03
Bygglov 2020-03-09
Köpekontrakt 2020-05-06
Köpebrev 2020-05-06
Totalentreprenadkontrakt 2020-05-06
Förbindelse till BRF
Beräkning Taxvärde
Beräkning driftkostnader 2021-05-10
Situationsplan, planer, sektion och fasader