

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Hjältösundet, organisationsnummer
769640-8447, Uddevalla Kommun, Västra Götalands län

Huvudrubrik

- A Allmänt
- B Fastighetsbeskrivning
- C Byggnadsbeskrivning, kortfattad
- D Preliminär Anskaffningskostnad
- E Preliminär Finansiering
- F Beräknade kostnader, år 1
- G Beräknade intäkter, år 1
- H Lägenhetsredovisning och andelstal
- I Ekonomisk prognos med känslighetsanalys
- J Nyckeltal
- K Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Bilagor 1-5

Bifogas: Intyg från Intygsgivare
Ekonomisk prognos, bilaga 2
Känslighetsanalys bilaga 3-5

U A

2022091202758

A. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Hjältösundet, som har sitt säte i Uddevalla kommun och som är registrerad hos Bolagsverket, 2022-02-07, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Beräkningarna av föreningens driftskostnader och kapitalkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under juni-juli 2022.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3 § har denna Ekonomiska plan upprättats av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjältösundet för föreningens framtida verksamhet.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna, och inflyttning, beräknas ske under kv 4, 2022. Då slutkostnaden redan är känd, eftersom fastigheten redan ägs av föreningen, återstår således endast försäljning av bostadsrättslägenheterna. Föreningen har upprättat denna ekonomiska plan som ska godkännas av två stycken av Boverket godkända intygsgivare och registreras hos Bolagsverket. Slutbetalning av insatser och upplåtelseavgifter görs vid tillträdet av respektive lägenhet.

Föreningen kommer att bli ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, (dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening)

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

U A

2022091202759

B. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Uddevalla Bjällane 2:16		
Fastighetsadress:	Eriksberg 213-215	Uddevalla	
Fastighetens areal:	1 221	kvm	
Rättigheter:	Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp
	Saknas		
Taxeringsvärde:	Fastigheten beräknas preliminärt få ett totalt		
	taxeringsvärde av	4 460 000	kr
	varav byggnad	3 417 000	kr
	varav mark	1 043 000	kr
Gemensamma anordningar på / i tomtmark			
Detaljplan:	1989-04-11		

CS

AS

C. Byggnadsbeskrivning, kortfattad

Utformning:	Ett flerbostadshus i två plan med suterrängplan/källare. samt attefallshus och röd stuga	
Byggnaderna innehåller:	6	st. lägenheter inkl. attefallshus och röd stuga
Bostäder, BOA:	425,0	kvm (mätmetod SIS SS 21054:2020)
Parkeringsplatser:	6 platser markparkering	
Gemensamma anordningar:	Avfallshantering, grönytor, parkeringsplatser	

Nedanstående utförande är preliminärt och kan komma att justeras

Konstruktion

Grund: Befintlig grund bestående av betongplatta på mark med ytter och innerväggar i betonghålstén. Attefallshusets grund består av betongplatta på mark (2022). Röd stuga grundlagd med torpargrund. Okänt årtal.
Stomme: Bjälklag, ytter- och innerväggar samt tak av trä. (samtliga hus)
Trappa: Invändig trappa av trä
Yttertak: Cementtaktegel, attefallshus Plegel, röd stuga lertegel
Takavvattning: Målad plåt
Yttervägg: Stående/liggande träpanel
Fönster: Trä med alu-utsida, treglas isolerglas. Röd stuga tvåglas kopplade.
Dörrar: Målade trädörrar.

Teknik

Uppvärmningssystem: Vattenburet radiatorsystem, bergvärme samt luft/vatten värmepump
Ventilation: Mekanisk frånluft i wc/bad samt kolfilterfläkt i kök.
VA-anslutning: Enskild anläggning, godkänd av Uddevalla kommun.
Bredband/TV/telefoni: Bostadsrättshavaren har eget abonnemang.

Lägenheter

Utrustning i kök: Skåpsinredning med spishäll, ugn, kyl/frys, fläktkåpa, diskbänk samt varmvattenberedare
Badrumsinredning: Kommod, dusch samt wc. Dokumentation Våtrum finns.
Tvättutrustning: Gemensam tvättstuga i källaren.
Golvbeläggningar: Klinker i badrum, laminat i övrigt
Väggbeklädnader: Kalkel i badrum, målade ytor i övrigt
Innertak: Målat
Balkong/altan: Finns till varje bostadsrätt.

C1

B

D. Preliminär Anskaffningskostnad

Beräknad preliminär slutlig anskaffningskostnad:
(Inkl. kostnader för fastighetsförvärv, lagfart, föreningsbildning och ekonomisk plan m.m.)

7 650 000 kr

E. Finansiering

Bindnings	Belopp	Ränta* %	Ränta/år	Amort.**/år	Avskrivning ***
3 mån	0 kr	0,00	0 kr	0 kr	
3 år	0 kr	0,00	0 kr	0 kr	
5 år	0 kr	0,00	0 kr	0 kr	
Snittrenta/kalkylrenta, ca:		0,00			
Totalt lån:	0 kr				
Insatser:	7 650 000 kr				
Upplåtelse:	0 kr				
Totalt	7 650 000 kr		0 kr	0 kr	48 646 kr

***) Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde. Avskrivningsunderlaget beräknas preliminärt till ca: 5 861 000 kr. Hela avskrivningen ingår inte i årsavgiften varför ett bokföringsmässigt underskott uppstår som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet. K2 regelverket tillämpas.

CS

AB

F. Beräknade kostnader, år 1

Kr per kvm BOA

Räntor och amortering, enligt E:	0 kr	- kr
Driftkostnader*, exkl. el och vatten för hushåll:	109 114 kr	257 kr
El och vatten för hushåll:	0 kr	- kr
Fond för yttre underhållenligt bifogat besiktningsprotokoll	7 500 kr	18 kr
Fastighetsskatt: 2022	9 114 kr	21 kr
Kommunal fastighetsavgift:	0 kr	- kr
Beräknade kostnader, år 1:	125 728 kr	
Avskrivningar:	48 646 kr	114 kr
Beräknade kostnader, år 1, inkl avskrivningar (Se huvudrubrik K not 2):	174 374 kr	410 kr

*) Uppskattade driftkostnader inkl. del i samfällighetsförening:

Ekonomisk förvaltning:	0
Försäkring, inkl. styrelse och ansvar:	11 000
Fastighetsskatt:	9 114
Löpande underhåll:	15 000
Renhållning:	15 000
Slamsugning av brunn	10 000
Valten/avlopp, inkl. hushållsvatten: Enskild anläggning	2 000
El för uppvärmning inkl. hushållsel:	45 000
Fastighetsel:	2 000
Bredband/data, telefoni och digital-TV: Eget abonnemang	0
Styrelsearvode, inkl. sociala avgifter:	0
Driftkostnader, inkl. el och vatten för hushåll:	109 114
Driftskostnader, totalt:	109 114

G. Beräknade intäkter, år 1

Årsavgifter, inkl. el och vatten för hushåll:	123 600
Hyra P-platser 6 st á 150 kr/månad	10 800
Beräknade intäkter, år 1:	125 728 kr

G A

H. Lägenhetsredovisning och andelstal

Enligt bilaga I

I. Ekonomisk prognos

Enligt bilagorna II-V

Bilaga II: Grundversion

Bilaga III-II: Känslighetsanalyser med 1 resp. 2%-enheter högre ränteläge än grundv., bilaga II.

Bilaga V: Känsligheten vid en inflation på +1%-enhet och bygger på grundversionen, bilaga II.

Vid beräkning av driftskostnader i samliga bilagor har beaktats en tänkt inflation om 2%
(dock 3% i bilaga V)

J. Nyckeltal

Anskaffningskostnad:	18000 kr/kvm BOA*
Insats och upplåtelseavgift, genomsnittlig:	18000 kr/kvm BOA*
Belåning år 1:	0 kr/kvm BOA*
Driftskostnad inkl. avsättning fond år 1, exkl. el, vatten för hushåll:	257 kr/kvm BOA*
Årsavgift år 1, inkl. el, vatten för hushåll:	291 kr/kvm BOA**
Fondavsättning	18 kr/kvm BOA*

*) Kostnad per kvadratmeter bostadsarea.

**) Baserad på grundversionen (Bilaga II).

G.

PA

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

- 1) Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. Föreningens kostnader och utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll och amorteringar skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas storlek, och delas upp i månadsavgifter som skall erläggas i förskott.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna). Den ökade avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp.
- 4) Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla en hemförsäkring och bostadsrättstillägg.
- 6) Varje hushåll ansvarar för egna IT-tjänster, TV, bredband m.m.
- 7) Eventuell bilplats tecknas separat och debiteras utöver årsavgiften, 150 kr/månad.
- 8) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar där bl. a. bostadsrättshavarnas underhållsansvar framgår.

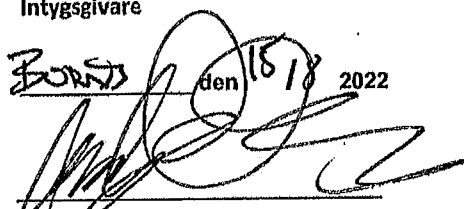
Styrelsen

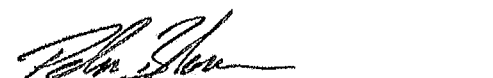
 den 7/14 2022
Peter Jönsson


Jens Pettersson


Tobias Lindström

Intygsgivare

 den 15/8 2022
CARL-MAGNUS SANDSTRÖM
AV BOKÄNDET
CERTIFIKERAD
INTYGSGIVARE


PETER BLOOM
AV BOLAGSVERKET
GODKÄND INTYGSGIVARE

Bilaga I. Lägenhetsredovisning och andelstal

Lägenhet	Plan	Antal rum	Area **, ca (kvm)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Upplåtels avgift (kr)	Insats + upplavgift Totalt (kr)	Årsavgift inkl. el, vv & kv (kr)*	Månad savgift inkl. el, vv & kv (kr)*	Prel drift- kostnad er utöver årsavgift en som debitera s direkt från leverant ör***)
1001	K	2 Rok	60,0	8,4967%	650 000	0	650 000	18 000	1 500	399
1002	1	3 Rok	95,0	25,4902%	1 950 000	0	1 950 000	25 200	2 100	399
1003	1-2	4 Rok	105,0	28,1046%	2 150 000	0	2 150 000	27 600	2 300	399
1004	2	4 Rok	75,0	22,8758%	1 750 000	0	1 750 000	22 800	1 900	399
1005	Attef.	1 Rok	35,0	7,1895%	550 000	0	550 000	15 600	1 300	399
1006	Röd stuga	2 Rok	55,0	7,8431%	600 000	0	600 000	14 400	1 200	399
Totalt			425,0	100,000%	7 650 000	0	7 650 000	123 600	10 300	

Hyra av ev. p-plats tillkommer.

I övrigt hänvisas till huvudrubrik K, där bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser framgår.

**) Mätningen av lägenheternas area har gjorts på ritning (enligt SIS SS 2:1054:2020)

***) Enl. prisindikation från leverantörer i området

S
B

Bilaga II. Ekonomisk prognos (Grundversion)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Genomsnittlig ränta, % ca	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Likviditetsberäkning																
Inbetalningar, kr																
Ärsving, exkl vatten & el för hushåll	123 600	126 387	129 296	132 306	135 455	138 742	142 175	145 765	149 523	153 461	157 592	161 931	166 493	171 293	176 352	181 687
Hyra bilplatser	10 800	11 016	11 236	11 461	11 690	11 924	12 163	12 406	12 654	12 907	13 165	13 428	13 697	13 971	14 250	14 535
Summa inbetalningar	134 400	137 403	140 532	143 768	147 146	150 666	154 337	158 170	162 177	166 368	170 758	175 360	180 190	185 264	190 602	196 223
Utbetalningar, kr																
Driftkostnader	-109 114	-111 266	-113 522	-115 793	-118 109	-120 471	-122 880	-125 338	-127 844	-130 401	-133 009	-135 670	-138 383	-141 151	-143 974	-146 853
Fastighetskost/fastighetsavgift ¹	-9 114	-9 934	-10 828	-11 803	-12 865	-14 023	-15 285	-16 661	-18 160	-19 795	-21 576	-23 518	-25 635	-27 942	-30 457	-33 198
Vatten & el för hushåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Låneårlor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	-118 228	-121 231	-124 351	-127 596	-130 974	-134 494	-138 165	-141 998	-146 005	-150 196	-154 586	-159 188	-164 018	-169 092	-174 430	-180 051
Likviditetsöverskott	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172

Resultatberäkning																
Överskott enligt likviditetsberäkning	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172
Äterföring av amortering enligt likviditetsberäkning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning ²	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646
Ärets beräknade resultat	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474
Ärsvärdning till fond för yttre underhåll	-7 500	-7 650	-7 803	-7 959	-8 118	-8 281	-8 446	-8 615	-8 787	-8 963	-9 142	-9 325	-9 512	-9 702	-9 896	-10 094
Resultat efter fondavsättning	-39 974	-40 124	-40 277	-40 433	-40 593	-40 755	-40 920	-41 089	-41 262	-41 437	-41 617	-41 800	-41 988	-42 176	-42 370	-42 568
Akkumulerat negativt resultat	-39 974	-80 099	-120 376	-160 809	-201 402	-242 157	-283 077	-324 167	-365 428	-406 866	-448 482	-490 282	-532 268	-574 444	-616 815	-659 383

Kassaflöde																
Ingående likviditet, kr	0	16 172	32 344	48 516	64 688	80 860	97 032	113 204	129 376	145 548	161 720	177 892	194 064	210 236	226 408	242 580
Förändring, kr	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172
Utgående likviditet, kr	16 172	32 344	48 516	64 688	80 860	97 032	113 204	129 376	145 548	161 720	177 892	194 064	210 236	226 408	242 580	258 752
Nyckeltal kassaflöde per kvm	75	150	225	300	375	450	525	600	675	750	825	900	975	1 050	1 125	1 200

Beräknad årsavgift																
Ärsvärd, kr/kommår	291	297	304	311	319	326	335	343	352	361	371	381	392	403	415	427
Avgiftsskilling %		2,25	2,29	2,34	2,38	2,43	2,47	2,53	2,58	2,63	2,69	2,75	2,82	2,88	2,95	3,03

Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen säkerställer att en jämförbar en linjär avskrivning på 120 år av byggnadens del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadens beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Bilaga III. Ekonomisk prognos (Känslighetsanalys där räntan är +1%-enhet jämfört med grundversionen)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Genomsnittlig ränta, % ca	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Likviditetsberäkning																
Inbetalningar, kr																
Ärsavgifter, exkl vatten & el för hushåll	123 600	126 387	129 296	132 306	135 455	138 742	142 175	145 795	149 528	153 461	157 592	161 931	166 493	171 293	176 352	181 687
Flyra bilplatser	10 800	11 016	11 236	11 461	11 690	11 924	12 163	12 406	12 654	12 907	13 165	13 428	13 697	13 971	14 250	14 535
Vatten & el för hushåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	134 400	137 403	140 532	143 768	147 146	150 666	154 337	158 170	162 177	166 368	170 758	175 360	180 190	185 264	190 602	196 223
Utbetalningar, kr																
Driftskostnader	-109 114	-111 296	-113 522	-115 793	-118 109	-120 471	-122 880	-125 338	-127 844	-130 401	-133 009	-135 670	-138 383	-141 151	-143 974	-146 853
Fastighetskostnader/fastighetsavgift ¹	-9 114	-9 934	-10 828	-11 803	-12 865	-14 023	-15 285	-16 661	-18 160	-19 785	-21 576	-23 518	-25 635	-27 942	-30 457	-33 198
Vatten & el för hushåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Låneräntor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	-118 228	-121 231	-124 351	-127 596	-130 974	-134 494	-138 165	-141 998	-146 005	-150 195	-154 586	-159 188	-164 018	-169 092	-174 430	-180 051
Likviditetsöverskott	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172
Resultatberäkning																
Overskott enligt likviditetsberäkning	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172
Äterföring av amortering enligt likviditetsberäkning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning ²	-48 848	-48 848	-48 848	-48 848	-48 848	-48 848	-48 848	-48 848	-48 848	-48 848	-48 848	-48 848	-48 848	-48 848	-48 848	-48 848
Arrets beräknade resultat	-32 676	-32 676	-32 676	-32 676	-32 676	-32 676	-32 676	-32 676	-32 676	-32 676	-32 676	-32 676	-32 676	-32 676	-32 676	-32 676
Avsättning till fond för yttre underhåll	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500
Resultat efter fondavsättning	-39 974	-40 124	-40 277	-40 433	-40 593	-40 755	-40 920	-41 089	-41 262	-41 437	-41 617	-41 800	-41 986	-42 176	-42 370	-42 568
Akkumulerat negativt resultat	-39 974	-80 099	-120 376	-160 809	-201 402	-242 157	-283 077	-324 167	-365 428	-406 866	-448 482	-490 282	-532 268	-574 444	-616 815	-659 383
Kassaflöde																
Ingående likviditet, kr	0	16 172	32 344	48 516	64 688	80 860	97 032	113 204	129 376	145 548	161 720	177 892	194 064	210 236	226 408	242 580
Förändring, kr	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172
Utgående likviditet, kr	16 172	32 344	48 516	64 688	80 860	97 032	113 204	129 376	145 548	161 720	177 892	194 064	210 236	226 408	242 580	258 752
Ny-köpt kassaflöde per kvm	38	76	114	152	190	228	266	304	342	381	419	457	495	533	571	609
Beräknad årsavgift																
Ärsavgift, kr/kvm/år	291	297	304	311	319	326	335	343	352	361	371	381	392	403	415	427
Avfallsbörda %		2,25	2,29	2,34	2,38	2,43	2,47	2,53	2,58	2,63	2,68	2,75	2,82	2,88	2,95	3,03

Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (frånämsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

OS

Bilaga IV. Ekonomisk prognos (Känslighetsanalys där räntan är +2%-enheter jämfört med grundversionen)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Genomsnittlig ränta, % ca	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	-2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Likviditetsberäkning																
Inbetalningar, kr																
Ärsavgifter, exkl vatten & el för hushåll	123 600	126 337	129 286	132 306	135 455	138 742	142 175	145 765	149 523	153 461	157 592	161 931	166 493	171 293	-176 352	181 697
Hyra bilar	10 800	11 016	11 236	11 461	11 690	11 924	12 163	12 406	12 654	12 907	13 165	13 428	13 697	13 971	14 250	14 535
Vatten & el för hushåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	134 400	137 403	140 523	143 768	147 146	150 666	154 337	158 170	162 177	166 368	170 758	175 360	180 190	185 264	190 602	196 223
Utbetalningar, kr																
Driftkostnader	-109 114	-111 266	-113 522	-115 793	-118 109	-120 471	-122 880	-125 338	-127 844	-130 401	-133 009	-135 670	-138 383	-141 151	-143 974	-146 853
Fastighetsavgift/fastighetsavgift ¹	-9 114	-8 934	-8 828	-8 703	-8 565	-8 423	-8 285	-8 151	-8 020	-7 895	-7 776	-7 661	-7 550	-7 442	-7 337	-7 235
Vatten & el för hushåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Läneräntor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	-118 228	-121 231	-124 351	-127 596	-130 974	-134 494	-138 165	-141 998	-145 905	-150 196	-154 586	-159 188	-164 018	-169 092	-174 430	-180 051
Likviditetsöverskott	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172

Resultatberäkning																
Overskott enligt likviditetsberäkning	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172
Återföring av amortering enligt likviditetsberäkning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets beräknade resultat	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646
Avsättning till fond för yttre underhåll	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474
Resultat efter fondavsättning	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500
Accumulerat negativt resultat	-39 974	-80 099	-120 376	-160 809	-201 402	-242 157	-283 071	-324 167	-365 428	-406 866	-448 482	-490 282	-532 268	-574 444	-616 815	-659 383

Kassaflöde																
Ingående likviditet, kr	0	16 172	32 344	48 516	64 688	80 860	97 032	113 204	129 376	145 548	161 720	177 892	194 064	210 236	226 408	242 580
Förändring, kr	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172
Utgående likviditet, kr	16 172	32 344	48 516	64 688	80 860	97 032	113 204	129 376	145 548	161 720	177 892	194 064	210 236	226 408	242 580	258 752
Nyckeltal kassaflöde per kvm	38	76	114	152	190	228	266	304	342	381	419	457	495	533	571	609

Beräknad årsavgift																
Ärsavgift, kr/kvm/år	291	297	304	311	319	326	335	343	352	361	371	381	392	403	415	427
Avfästskning %	2,25	2,29	2,34	2,39	2,43	2,47	2,53	2,58	2,63	2,68	2,73	2,78	2,83	2,88	2,93	2,98

- 1) Beträffande kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploateringen står för fastighetsavgiften till och med färdigställande året.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgiften (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Bilaga V. Känslighet, ökad inflation +1%-enhet (Grundversionen enl. bilaga II men med en inflation på 3%)

	Ar-1	Ar-2	Ar-3	Ar-4	Ar-5	Ar-6	Ar-7	Ar-8	Ar-9	Ar-10	Ar-11	Ar-12	Ar-13	Ar-14	Ar-15	Ar-16
Genomsnittlig ränta, % ca	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inflation, %	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

Likviditetsberäkning																
Inbetalningar, kr																
Arsvärden, exkl vatten & el för hushåll	123 600	127 370	131 302	135 405	139 690	144 188	148 849	153 747	158 873	164 244	169 874	175 780	181 979	188 491	195 337	202 540
Hyra bilar	10 800	11 124	11 458	11 801	12 155	12 520	12 895	13 283	13 681	14 092	14 514	14 950	15 398	15 850	16 306	16 768
Vatten & el för hushåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	134 400	138 494	142 760	147 207	151 845	156 708	161 745	167 030	172 555	178 336	184 388	190 729	197 377	204 351	211 643	219 308
Utbetalningar, kr																
Driftkostnader	-109 114	-112 387	-115 769	-119 232	-122 809	-126 493	-130 288	-134 196	-138 222	-142 389	-146 640	-151 039	-155 570	-160 238	-165 045	-169 996
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-9 114	-9 934	-10 828	-11 803	-12 885	-14 023	-15 265	-16 661	-18 160	-19 795	-21 576	-23 518	-25 635	-27 942	-30 457	-33 198
Vatten & el för hushåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Låneräntor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	-118 228	-122 322	-126 587	-131 035	-135 674	-140 516	-145 573	-150 857	-156 383	-162 164	-168 216	-174 557	-181 205	-188 179	-195 501	-203 194
Likviditetsöverskott	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172

Resultatberäkning																
Overskott enligt likviditetsberäkning	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172
Anerkänning av amortering enligt likviditetsberäkning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646	-48 646
Arrets beräknade resultat	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474	-32 474
Avsättning till fond för yttre underhåll	-7 500	-7 725	-7 957	-8 195	-8 441	-8 695	-8 956	-9 224	-9 501	-9 786	-10 079	-10 382	-10 693	-11 014	-11 344	-11 685
Resultat efter fondavsättning	-39 974	-40 199	-40 431	-40 670	-40 916	-41 169	-41 430	-41 698	-41 975	-42 260	-42 554	-42 856	-43 167	-43 488	-43 819	-44 159
Ackumulerat negativt resultat	-39 974	-80 174	-120 605	-161 274	-202 190	-243 359	-284 788	-326 487	-368 462	-410 722	-453 276	-496 132	-539 289	-582 787	-626 606	-670 765

Kassaflöde																
Ingående likviditet, kr	0	16 172	32 344	48 516	64 688	80 860	97 032	113 204	129 376	145 548	161 720	177 892	194 064	210 236	226 408	242 580
Förändring, kr	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172	16 172
Utgående likviditet, kr	16 172	32 344	48 516	64 688	80 860	97 032	113 204	129 376	145 548	161 720	177 892	194 064	210 236	226 408	242 580	258 752
Nyckeltal kassaflöde per kvm	38	76	114	152	190	228	266	304	342	381	419	457	495	533	571	609

Beräknad årsavgift																
Årsavgift, kr/kvm/år	291	300	309	319	329	339	350	362	374	386	400	414	428	444	460	477
Avgiftsskänkning %	3,05	3,09	3,13	3,16	3,21	3,25	3,29	3,33	3,38	3,43	3,48	3,53	3,58	3,63	3,69	3,74

1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploateringen slår för fastighetsavgiften till och med färdigställande året.

2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgiften (månadssviktarna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Kontroll Kompaniet

Din län i byggdjungeln

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

Granskning av föreslagen ekonomisk plan har på uppdrag av den bildade bostadsrättsföreningen Hjältösundet 769640-8447 har utförts.

Den ekonomiska planen innehåller de uppgifter som är av betydelse för att kunna göra en bedömning av föreningens planerade verksamhet. Tillgängliga handlingar och faktiska uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med varandra och med övriga kända förhållanden. Undertecknad har kännedom om platsen. Beräkningar gjorda i planen är vederhäftiga. Minst tre lägenheter kommer att finnas i föreningens hus avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Min bedömning är att den ekonomiska planen är hållbar.

De handlingar som varit underlag för granskningen, framgår enligt nedan. Den föreslagna ekonomiska planen innehåller både preliminära och verifierade uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga vid granskningen. De uppgifter som lämnats i planen är enligt min bedömning relevanta. Beräkningar gjorda i planen är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter.

Med stöd av min granskning finner jag att förutsättningar för att kunna registrera bostadsrättsföreningen BRF Hjältösundets ekonomiska plan föreligger.

Följande handlingar har varit underlag för granskning av kostnadskalkylen

BRF

- Ekonomisk Plan 2022-04-07
- Lägenhetsredovisning och andelstal
- Ekonomisk Prognos och Känslighetsanalys
- Protokoll bostadsrättsföreningen extra styrelsemöte 2022-06-28
- Bostadsrättsföreningen Hjältösundets stadgar registreringsdatum 2022-02-07

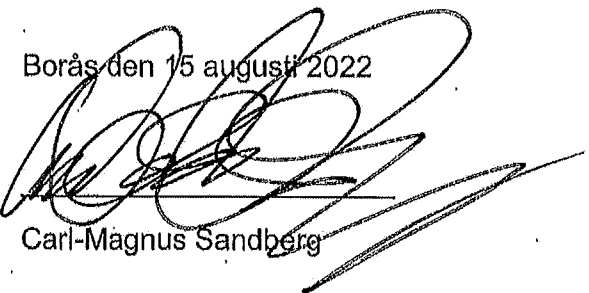
OS

- Registreringsbevis Brf Hjältösund, 769640-8447, registreringsdatum 2022-02-07

Myndigheter och garantier

- Utdrag ut fastighetsregistret, 2022-06-23
- Fastighetsbesiktning, med underhållsplan NIWI-Konsult 2022-06-09

Borås den 15 augusti 2022



Carl-Magnus Sandberg

Av Boverket godkänd och behörig intygsgivare, att i hela svea rike, utfärda intyg avseende kostnads kalkyler och ekonomiska planer för Bostadsrättsföreningar.

2022091202771



BYGGRÅDET I VÄST AB

På uppdrag av bostadsrättsföreningen Hjältösundet, org. nr 769640-8447 har undertecknad granskat ekonomisk plan.

Av handlingar enligt nedan framgår att den ekonomiska planen innehåller såväl preliminära som kända uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga vid granskningen.

De uppgifter som lämnats i ekonomisk plan framstår som riktiga.

Beräkningar gjorda i ekonomisk plan är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter vilka är vederhäftiga. Detta innebär att i min bedömning anser jag att ekonomisk plan framstår som hållbar.

Ekonomisk plan innehåller de upplysningar som är av betydelse för att göra en bedömning av föreningens verksamhet.

Tillgängliga handlingar och faktiska uppgifter som lämnats i ekonomisk plan överensstämmer med varandra, och med övriga kända förhållanden. Beräkningar gjorda i planen är vederhäftiga utifrån bankens/planens ränteantagande.

Om det efter att ekonomisk plan upprättats inträffar något som av väsentlig betydelse innebär en ändring av föreningens ekonomi eller verksamhet. Får föreningen inte upplåta lägenheter innan ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen, och registrerats hos registreringsmyndigheten. Detta i enlighet med Bostadsrättslagen 3 kap 4§.

Minst 3 lägenheter kommer finnas i föreningens hus avsedda att upplåtas med bostadsrätt enligt ekonomisk plan, vilket innebär att jag anser att denna förutsättning för registrering av ekonomisk plan är uppfylld.



BYGGRÅDET I VÄST AB

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

Följande handlingar var tillgängliga för intygande av ekonomisk plan.

- | | |
|---|------------|
| • Ekonomisk plan | 2022-04-07 |
| • Besiktningsutlåtande | 2022-06-13 |
| • Protokoll vid extra styrelsesammanträde | 2022-06-28 |
| • Bostadsrättsföreningen Hjältösundets stadgar registreringsdatum | 2022-02-07 |
| • Registreringsbevis Brf Hjältösundet registreringsdatum | 2022-02-07 |
| • Lantmäterimyndigheten | 2022-06-23 |

Borås den 15 augusti 2022

Peter Bloom

Av Boverket godkänd intygsgivare

