

Bostadsrättsföreningen Brf Häggviks Dunge
Sollentuna kommun
769640-1871

Ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten

C. Kostnader för Föreningens förvärv

D. Finansieringsplan

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

G. Ekonomisk prognos år 1 - 16

H. Känslighetsanalys och nyckeltal

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Brf Häggviks Dunge, som registrerats av Bolagsverket den 6 juli 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under hösten 2021 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Svarven 1 i Sollentuna kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 86 bostadslägenheter.

Bygglov erhöles 4 oktober 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas påbörjas i slutet av kvartal 2, 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Besqab Projektutveckling AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl.a. att Besqab köper de bostadsrätter som det inte tecknats förhandsavtal eller upplåtelseavtal för senast sex månader efter färdigställande. De bostadsrätter som eventuellt upplåts till Besqab kan komma att upplåtas i andra hand fram till det att överlåtelse sker från Besqab till ny köpare.

Marken har förvärvats genom förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Sänkhagen. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet (6 281 269 kr) vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja mark. Skatteskulden beräknas för närvarande till 16 071 858 kr.

Tilläggsavtal till entreprenadavtalet har tecknats med Besqab Projektutveckling AB gällande lägre pris på utförd entreprenad om 250 000 kr vilket tillför föreningen 250 000 kr i ingående kassa år 1. Syftet är att täcka eventuellt högre räntekostnader under de första åren efter slutavräkningsdag. Utbetalning enligt tilläggsavtalet sker om föreningens lån slutplaceras till en snittränta som överstiger räntenivå beräknad i kostnadskalkyl intygsgiven 2021-10-08 om 2,50%.

En lägenhet om 49 kvm (lägenhetsnummer 11-0901) har tillkommit sedan kostnadskalkylen togs fram. Det innebär att det kommer upplåtas 86 lägenheter om totalt 4 393 kvm jämfört med vid kostnadskalkylen 85 lägenheter om totalt 4 344 kvm. Samtliga lägenheters andelstal har därför sänkts.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas garanti av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl. bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Föreningen har ansökt om kvalitetsmärkning Trygg Brf.

Projektet finansieras av SBAB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Svarven 1, Sollentuna kommun
Adress	Sänkhagsvägen 6 A-D, 191 50 Sollentuna
Fastighetsareal	c:a 4 719 m ²
Boarea	c:a 4 393 m ²
Byggtotalyta (BTA)	c:a BTA ljus 5 818 m ² och BTA mörk c:a 1 716 m ²
Antal bostadslägenheter	86 st.
Byggnadens utformning	Tre flerbostadshus av typen punkthus och lamellhus med totalt 4 trapphus med 4-6 våningsplan. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	39 p-platser i underliggande garage i fastigheten varav 8 platser med elbilsaddning. Ett parkeringsbolag med momspliktig verksamhet kommer under de första tio åren att hyra samtliga parkeringsplatser och hyra ut dem till föreningens medlemmar. P-platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark eller garage Isolering under platta med cellplastskivor
Stomme	Ytterväggar av betong eller utfackningsvägg. Lägenhetsskiljande väggar av betong och ett fåtal fall lättvägg.
Bjälklag	Betongbjälklag.
Gård	Beläggning av plattor, trätrall, gångytor av stenmjöl, planteringsytor, gräsytor, skogsmark och ett växthus, osv.
Balkonger	Betongplatta. Balkongräcke av aluminium/trä.
Uteplatser	Belagda med trätrall.
Fasader och ytterväggar	Mineralputs samt träpaneler vid balkonger och entréer. Ytterväggar av isolerad bärande betongstomme samt utfackningsväggar av trä mot innergård.
Fönster och fönsterdörrar	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar av trä med aluminiumbeklädnad. Fönster/fönsterdörrar i entréplan är försedda med lås. Fönsterbänkar av natursten. Fasta fönster vid balkonger och uteplatser.
Yttertak	Träkonstruktion med och taktäckning av papp.
Entréer och trapphus	Entrépartier av ek. Entréplan, trapplöp, trappplan och våningsplan i terrazzo. Räcken av målat stål. Namntavla och postboxar vid huvudentréer.
Hissar	4 hissar dvs. 1 hiss i respektive trapphus. 3 av hissarna går till garage-/ källarplan.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong eller gips på plåt/träregelstomme.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsklassade ståldörrar.
Innerväggar	Bärande väggar i betong. Icke bärande innerväggar gipsklädd regelstomme.

Gemensamma utrymmen

Undercentral
Föreningslokal
Cykelverkstad
Miljöstation (utvändig)
Fläktrum
Förråd till vissa lägenheter i garage-
/källarplan
Fastighetsförråd
Kombinerade barnvagns- och rullstolsförråd i respektive trapphus
Teknikutrymme för el/tele
Växthus
Gård
Garage

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Tappvatten	Isolerade vattenrör
Avlopp	Spillvatten- och dagvattenledningar
Uppvärmning	Vattenburen värme från gemensam fjärrvärmeanläggning.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet med automatsäkring och jordfelsbrytare.
Ventilation	FTX-system.
TV/Data	TV och bredband.
Hiss	4 trapphushissar.
Post	Postboxar i entréhall.
Sophantering	Sopkassuner vid gatuentré och källsortering mellan trapphus 1 och 2.
Parkering	39 p-platser i garage på fastigheten.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Målat	Kapphylla och/eller garderober
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	
Sovrum	Parkett	Målade	Målat	Garderober eller skjutdörrsgarderober
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Väggskena med inredning, belysningsarmatur.
Kök	Parkett	Målade	Målat	Kakel eller laminat ovan arbetsbänk, skåpsnickerier, laminatbänkskiva, infälld ho, induktionshäll, ugn under häll, kyl och frys alt. kombinerad kyl/frys, integrerad diskmaskin, spiskåpa med belysning, mikro i överskåp.
Badrum / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC, kommod, blandare, spegel med belysning, duschvägg, tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin, bänkskiva. Väggskåp över bänk.
WC / Dusch	Klinker	Kakel	Målat	WC, kommod, blandare, skåp med belysning, vikbar duschvägg.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Servitut och ledningsrättigheter

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kraftledning expr fullbordad	Last	Officialservitut	01-IM3-26/726.2
Kraftledning expr fullbordad	Last	Officialservitut	01-IM3-37/4924.2
Väg	Förmån	Officialservitut	0163-2021/55.1
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Beskrivning: Rätt att för in-och utfart, angöring och sophämtning använda befintlig väg och vändplan enligt förrättningskarta ka1.			

C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	223 957 000
Inkrämsöverlåtelseavtal mark	6 281 269
Aktiebolagsköp (Köpeskilling - Eget.kap)	78 018 731
Tilläggsköpeskilling aktiebolagsköp	2 995 000
Likviditetsreserv	350 000
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	311 602 000

Taxering

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	151 257 000
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	32 000 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Lån ^{1 2}	Bindningstid ²	Belopp	Offererad ränta 2021-09-27	Beräknad ränta	Amortering	Räntekostnad	Räntekostnad och amortering
Lån 1	5 år	21 210 667	4,13%	3,95%	0	837 821	837 821
Lån 2	2 år	21 210 667	4,22%	3,95%	0	837 821	837 821
Lån 3	3 mån	21 210 666	2,74%	3,95%	318 160	837 821	1 155 981
Summa Brf-lån		63 632 000	Snittränta 3,70%	3,95%	318 160	2 513 464	2 831 624
Insatser		177 800 000					
Upplåtelseavgifter		66 770 000					
Investeringsmoms		3 400 000					
SUMMA FINANSIERING		311 602 000					

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

Räntekostnad år 1 inklusive amortering	2 831 624
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	131 790
Driftskostnader ³ (se specifikation)	1 095 000
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt/ garage	32 570

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER INKLUSIVE AMORTERING AR 1

4 090 984

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet
påverkas årsavgiften i snitt med 145 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs slutligt vid färdiställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen.
Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas.
Fastighetslånen antas amorteras med 0,5% de första 15 åren och därefter med 0,89% per år.
Offererad amortering enligt överenskommelse.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen fastighetsavgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggherren.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en rak avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 16".

Avskrivning år 1 beräknas till 1 866 308 kr. Avskrivningsunderlaget uppgår till 223 957 000 kr.



SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS DRIFTKOSTNADER⁴

Uppvärmning Fjärrvärme	145 000	
Fastighetsel	190 000	
Kallvatten/Avlopp	200 000	
Hushållsavfall	90 000	
Trädgårdsskötsel	40 000	
Fastighetsskötsel, trapphusstädning och vinterunderhåll	205 000	
Fastighetsförsäkring	80 000	
Övriga fastighetskostnader	30 000	
Styrelsearvoden	50 000	
Revisionsarvode	25 000	
Ekonomisk förvaltning	0 ⁵	
	1 095 000	1 095 000
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt garage	32 570	
	32 570	32 570
summa kostnader		1 127 570

⁴ Kostnader för hushållsel, varmvatten samt kabel-tv/bredband tillkommer utöver månadsavgiften. Hushållsel och varmvatten debiteras via bostadsrättsföreningen. Avtal för kabeltv/bredband tecknas direkt mellan bostadsrättshavaren och vald leverantörer av tjänsten. Beräkning av tillkommande kostnader/månad: Elkostnad c:a 200-600 kr/mån. Varmvatten ca 200 - 400 kr/mån.

⁵ Arvode ekonomisk förvaltning ingår under den tid som Besqab Projektutveckling AB har uppdraget dvs under ca de två första åren efter slutavräkningsdag. Under punkt G. Ekonomisk prognos är arvode ekonomisk förvaltning beräknat från år 3.

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter		3 430 936 kr
Garage	38 p-platser * 960 kr/mån exklusive moms	437 760 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1

3 868 696 kr ²

¹ Drift, administration och uthyrning av parkeringsplatser kommer skötas av ett parkeringsbolag som föreningen kommer anlita. Moms tillkommer till ovan angiven garagehyra. Intäkt för parkeringsplats i garage beräknas till 960 kr exkl moms per plats och månad.

² Brf Häggviks Dunge kommer att ha en ingående kassa år 1 om 350 000 kr. Den kommer nyttjas till räntekostnader de första åren efter färdigställande. Under avsnitt G. Flerårsöversikt framgår beräkning av föreningens likviditet under de första 16 åren.

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.



E. Lägenhetssammanställning

antal lägenheter

86

Lgh-nr	Rok	BOA, area i m ²	Balkong/Uteplats*	Förråd*	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Insats inkl upplåtelseavgift	Årsavgift **	Per månad	Belåning per lgh enl andelstal
11-0901	1	49			1,0836	1 984 000	11 000	1 995 000	37 177	3 098	689 516
11-1001	2	86	U	FB, F	1,5950	3 448 000	947 000	4 395 000	54 723	4 560	1 014 930
11-1002	1	35	B	FB	0,9132	1 400 000	495 000	1 895 000	31 331	2 611	581 087
11-1003	3	73	B	FB, F	1,4976	2 956 000	539 000	3 495 000	51 381	4 282	952 953
11-1101	2	60	BB	FB, F	1,2785	2 432 000	763 000	3 195 000	43 864	3 655	813 535
11-1102	1	35	B	FB	0,9132	1 436 000	459 000	1 895 000	31 331	2 611	581 087
11-1103	1	35	B	FB	0,9132	1 400 000	495 000	1 895 000	31 331	2 611	581 087
11-1104	3	73	BB	FB, F	1,4976	2 956 000	1 039 000	3 995 000	51 381	4 282	952 953
11-1201	2	60	BB	FB, F	1,2785	2 428 000	867 000	3 295 000	43 864	3 655	813 535
11-1202	1	35	B	FB	0,9132	1 436 000	509 000	1 945 000	31 331	2 611	581 087
11-1203	1	35	B	FB	0,9132	1 400 000	545 000	1 945 000	31 331	2 611	581 087
11-1204	3	73	BB	FB, F	1,4976	2 956 000	1 139 000	4 095 000	51 381	4 282	952 953
11-1301	2	60	BB	FB, F	1,2785	2 432 000	963 000	3 395 000	43 864	3 655	813 535
11-1302	1	35	B	FB	0,9132	1 436 000	559 000	1 995 000	31 331	2 611	581 087
11-1303	1	35	B	FB	0,9132	1 400 000	595 000	1 995 000	31 331	2 611	581 087
11-1304	3	73	BB	FB, F	1,4976	2 956 000	939 000	3 895 000	51 381	4 282	952 953
11-1401	2	60	BB	FB, F	1,2785	2 432 000	1 163 000	3 595 000	43 864	3 655	813 535
11-1402	1	35	B	FB	0,9132	1 436 000	659 000	2 095 000	31 331	2 611	581 087
11-1403	1	35	B	FB	0,9132	1 400 000	695 000	2 095 000	31 331	2 611	581 087
11-1404	3	73	BB	FB, F	1,4976	2 956 000	1 139 000	4 095 000	51 381	4 282	952 953
11-1501	2	60	BB	FB, F	1,2785	2 432 000	1 363 000	3 795 000	43 864	3 655	813 535
11-1502	1	35	B	FB	0,9132	1 436 000	809 000	2 245 000	31 331	2 611	581 087
11-1503	1	35	B	FB	0,9132	1 400 000	845 000	2 245 000	31 331	2 611	581 087
11-1504	3	73	BB	FB, F	1,4976	2 956 000	1 339 000	4 295 000	51 381	4 282	952 953
21-1001	2	54	U	FB, F	1,2054	2 160 000	435 000	2 595 000	41 356	3 446	767 020
21-1002	1	27	U	FB	0,8158	1 104 000	591 000	1 695 000	27 989	2 332	519 110
21-1003	1	32	U	FB	0,8767	1 316 000	579 000	1 895 000	30 078	2 507	557 862
21-1004	3	76	U	FB, F	1,5342	3 076 000	619 000	3 695 000	52 637	4 386	976 242
21-1101	2	54	B	FB, F	1,2054	2 160 000	435 000	2 595 000	41 356	3 446	767 020
21-1102	1	27	B	FB	0,8158	1 104 000	591 000	1 695 000	27 989	2 332	519 110
21-1103	1	27	B	FB	0,8158	1 112 000	583 000	1 695 000	27 989	2 332	519 110
21-1104	1	27	B	FB	0,8158	1 104 000	591 000	1 695 000	27 989	2 332	519 110
21-1105	3	76	B	FB, F	1,5342	3 076 000	619 000	3 695 000	52 637	4 386	976 242
21-1201	2	54	B	FB, F	1,2054	2 160 000	535 000	2 695 000	41 356	3 446	767 020
21-1202	1	27	B	FB	0,8158	1 104 000	641 000	1 745 000	27 989	2 332	519 110
21-1203	1	27	B	FB	0,8158	1 112 000	633 000	1 745 000	27 989	2 332	519 110
21-1204	1	27	B	FB	0,8158	1 104 000	641 000	1 745 000	27 989	2 332	519 110
21-1205	3	76	B	FB, F	1,5342	3 076 000	719 000	3 795 000	52 637	4 386	976 242
21-1301	2	54	B	FB, F	1,2054	2 160 000	735 000	2 895 000	41 356	3 446	767 020
21-1302	1	27	B	FB	0,8158	1 104 000	791 000	1 895 000	27 989	2 332	519 110
21-1303	1	27	B	FB	0,8158	1 112 000	783 000	1 895 000	27 989	2 332	519 110
21-1304	1	27	B	FB	0,8158	1 104 000	791 000	1 895 000	27 989	2 332	519 110
21-1305	3	76	B	FB, F	1,5342	3 076 000	919 000	3 995 000	52 637	4 386	976 242
22-1001	3	76	U	FB, F	1,5342	3 076 000	619 000	3 695 000	52 637	4 386	976 242
22-1002	1	43	U	FB	1,0106	1 732 000	663 000	2 395 000	34 673	2 889	643 065
22-1003	1	27	U	FB	0,8158	1 104 000	591 000	1 695 000	27 989	2 332	519 110
22-1004	2	53	U	FB, F	1,1932	2 156 000	539 000	2 695 000	40 937	3 411	759 257
22-1101	3	76	B	FB, F	1,5342	3 076 000	619 000	3 695 000	52 637	4 386	976 242
22-1102	1	27	B	FB	0,8158	1 096 000	599 000	1 695 000	27 989	2 332	519 110
22-1103	1	27	B	FB	0,8158	1 112 000	583 000	1 695 000	27 989	2 332	519 110
22-1104	1	27	B	FB	0,8158	1 104 000	591 000	1 695 000	27 989	2 332	519 110
22-1105	2	53	B	FB, F	1,1932	2 156 000	639 000	2 795 000	40 937	3 411	759 257
22-1201	3	76	B	FB, F	1,5342	3 076 000	819 000	3 895 000	52 637	4 386	976 242
22-1202	1	27	B	FB	0,8158	1 096 000	649 000	1 745 000	27 989	2 332	519 110
22-1203	1	27	B	FB	0,8158	1 112 000	633 000	1 745 000	27 989	2 332	519 110
22-1204	1	27	B	FB	0,8158	1 104 000	641 000	1 745 000	27 989	2 332	519 110
22-1205	2	53	B	FB, F	1,1932	2 156 000	739 000	2 895 000	40 937	3 411	759 257
22-1301	3	76	B	FB, F	1,5342	3 076 000	1 019 000	4 095 000	52 637	4 386	976 242
22-1302	1	27	B	FB	0,8158	1 096 000	799 000	1 895 000	27 989	2 332	519 110
22-1303	1	27	B	FB	0,8158	1 112 000	783 000	1 895 000	27 989	2 332	519 110
22-1304	1	27	B	FB	0,8158	1 104 000	791 000	1 895 000	27 989	2 332	519 110
22-1305	2	53	B	FB, F	1,1932	2 156 000	839 000	2 995 000	40 937	3 411	759 257
31-1001	5	109	U	FB, F	2,0212	4 388 000	1 007 000	5 395 000	69 346	5 779	1 286 130



Lgh-nr	Rok	BOA, area i m ²	Balkong/Uteplats*	Förråd*	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Insats inkl upplåtelseavgift	Årsavgift **	Per månad	Belåning per lgh enl andelstal
31-1002	1	43	U	FB	1,0106	1 736 000	659 000	2 395 000	34 673	2 889	643 065
31-1003	1	27	U	FB	0,8158	1 100 000	595 000	1 695 000	27 989	2 332	519 110
31-1004	5	109	U	FB, F	2,0212	4 372 000	923 000	5 295 000	69 346	5 779	1 286 130
31-1101	5	109	B	FB, F	2,0212	4 388 000	1 007 000	5 395 000	69 346	5 779	1 286 130
31-1102	1	27	B	FB	0,8158	1 100 000	595 000	1 695 000	27 989	2 332	519 110
31-1103	1	27	B	FB	0,8158	1 108 000	587 000	1 695 000	27 989	2 332	519 110
31-1104	1	27	B	FB	0,8158	1 100 000	595 000	1 695 000	27 989	2 332	519 110
31-1105	5	109	B	FB, F	2,0212	4 376 000	919 000	5 295 000	69 346	5 779	1 286 130
31-1201	5	109	B	FB, F	2,0212	4 388 000	1 207 000	5 595 000	69 346	5 779	1 286 130
31-1202	1	27	B	FB	0,8158	1 100 000	645 000	1 745 000	27 989	2 332	519 110
31-1203	1	27	B	FB	0,8158	1 108 000	637 000	1 745 000	27 989	2 332	519 110
31-1204	1	27	B	FB	0,8158	1 100 000	645 000	1 745 000	27 989	2 332	519 110
31-1205	5	109	B	FB, F	2,0212	4 372 000	1 123 000	5 495 000	69 346	5 779	1 286 130
31-1301	5	109	B	FB, F	2,0212	4 388 000	1 507 000	5 895 000	69 346	5 779	1 286 130
31-1302	1	27	B	FB	0,8158	1 100 000	745 000	1 845 000	27 989	2 332	519 110
31-1303	1	27	B	FB	0,8158	1 108 000	737 000	1 845 000	27 989	2 332	519 110
31-1304	1	27	B	FB	0,8158	1 100 000	745 000	1 845 000	27 989	2 332	519 110
31-1305	5	109	B	FB, F	2,0212	4 372 000	1 423 000	5 795 000	69 346	5 779	1 286 130
31-1401	5	109	B	FB, F	2,0212	4 388 000	1 807 000	6 195 000	69 346	5 779	1 286 130
31-1402	1	27	B	FB	0,8158	1 100 000	895 000	1 995 000	27 989	2 332	519 110
31-1403	1	27	B	FB	0,8158	1 108 000	887 000	1 995 000	27 989	2 332	519 110
31-1404	1	27	B	FB	0,8158	1 100 000	895 000	1 995 000	27 989	2 332	519 110
31-1405	5	109	B	FB, F	2,0212	4 372 000	1 723 000	6 095 000	69 346	5 779	1 286 130
Differens					-0,0012						
SUMMA	86	4 393			100,0000	177 800 000	66 770 000	244 570 000	3 430 936		

Andelstalen är beräknade i relation till boarea och antal rum
Lägenhetsarean är avrundad ned till närmaste hel m²

En lägenhet har tillkommit sedan kostnadskalkylen togs fram; lgt 11-0901, vilket gör att andelstalen har förändrats för övriga lägenheter i jämförelse med kostnadskalkylen.

* U= Uteplats, B= balkong, BB = 2 balkonger, F= Förråd utanför lägenhet, FB=Förråd på balkong.

** Kostnader för hushållsel, varmvatten samt kabel-tv/bredband tillkommer till årsavgiften.
Debitering av hushållsel och varmvatten sker via bostadsrättsföreningen. Hushållsel beräknas till ca 300-600 kr/mån och varmvatten till ca 200-400 kr/mån.
Styrelsen kommer att besluta om det blir debitering via bostadsrättsföreningen och ett gruppabonnemang till en kostnad om ca 200 kr/mån/lägenhet
eller om det blir respektive bostadsrättshavare som tecknar ett eget abonnemang med valfri leverantör och då sker betalning direkt till vald leverantör.



G. Ekonomisk prognos år 1 - 16

Bostadsrättsföreningen Brf Häggviks Dunge 769640-1871

Antagna parametrar;									
<u>Kapitalkostnader</u>	<u>År 1 - 3</u>	<u>År 4 - 16</u>	<u>Taxering</u>				<u>Kommunal avgift bostäder *)</u>		
Ränta lån (snitt)	3,95%	4,00%	Beräknad taxering bostäder	148 000 000 kr			Kommunal avgift lägenheter i flerbostadshus	1 519 kr	
Ränta på kassan	0,25%	0,25%	Beräknad taxering lokaler	3 257 000 kr					
Driftskostnadsutveckling	2,00%	2,00%							
Avgiftshöjning bostäder	2,00%	2,00%	Skattesats lokaler	1 %			Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15		
Avgiftshöjning garage	2,00%	2,00%	Beräknad fastighetskatt lokaler	32 570 kr			Från år 16 utgår hel avgift.		
							*(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)		

Likviditetsplan År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2039
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalning												
Avgifter	3 430 936	3 499 555	3 569 546	3 640 937	3 713 755	3 788 031	3 863 791	3 941 067	4 019 888	4 100 286	4 182 292	4 617 588
Garage	437 760	446 515	455 446	464 554	473 846	483 322	492 989	502 849	512 906	523 164	667 034	736 459
Övriga ränteutgifter	0	649	593	458	413	540	843	1 324	1 987	2 836	3 873	13 765
Inbetalning vid finansiering	350 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	4 218 696	3 946 719	4 025 584	4 105 949	4 188 014	4 271 893	4 357 623	4 445 240	4 534 781	4 626 285	4 853 199	5 367 812
Utbetalning												
Räntekostnad	2 513 464	2 500 897	2 488 329	2 507 101	2 494 374	2 481 648	2 468 922	2 456 195	2 443 469	2 430 742	2 418 016	2 354 384
Drift	1 095 000	1 116 900	1 239 238	1 264 023	1 289 303	1 315 089	1 341 391	1 368 219	1 395 583	1 423 495	1 451 965	1 603 086
Fastighetsavgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	175 810
Fastighetsskatt garage	32 570	33 221	33 886	34 564	35 255	35 960	36 679	37 413	38 161	38 924	39 703	43 835
Amortering lån	318 160	318 160	318 160	318 160	318 160	318 160	318 160	318 160	318 160	318 160	318 160	563 598
Summa utbetalningar	3 959 194	3 969 178	4 079 613	4 123 847	4 137 092	4 150 857	4 165 152	4 179 987	4 195 373	4 211 321	4 227 843	4 740 713
KASSA ACKUMULERAD	259 502	237 043	183 013	165 115	216 036	337 072	529 543	794 796	1 134 204	1 549 168	2 174 523	6 133 092
Lån	63 632 000	63 313 840	62 995 680	62 677 520	62 359 360	62 041 200	61 723 040	61 404 880	61 086 720	60 768 560	60 450 400	58 859 600
Avgifter per m2	781	797	813	829	845	862	880	897	915	933	952	1 051
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	66	68	69	71	72	73	75	76	78	79	88
Avskrivning *)	1 866 308	1 866 308	1 866 308	1 866 308	1 866 308	1 866 308	1 866 308	1 866 308	1 866 308	1 866 308	1 866 308	1 866 308
Årets resultat efter avskrivning	-1 770 436	-1 703 057	-1 735 289	-1 699 824	-1 631 673	-1 562 230	-1 491 471	-1 419 368	-1 345 895	-1 271 025	-1 061 323	-817 639
Årets reservering till yttre fond	-131 790	-132 449	-133 111	-133 777	-134 446	-135 118	-135 793	-136 472	-137 155	-137 841	-138 530	-142 028
Yttre fond (ackumulerat)	131 790	264 239	397 350	531 127	665 573	800 690	936 484	1 072 956	1 210 111	1 347 952	1 486 481	2 189 589
Balanserat resultat (ackumulerat)	-1 770 436	-3 605 942	-5 474 342	-7 307 942	-9 074 060	-10 771 409	-12 398 673	-13 954 513	-15 437 563	-16 846 429	-18 046 282	-22 989 232

*) Föreningen har valt att använda sig av K2 regelverket. Avskrivningar sker enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 120 år vilken inte behöver ha något med den fysiska livslängden att göra då fastigheten skall underhållas löpande. Avskrivningarna kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet(kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.



H. Känslighetsanalys och nyckeltal

År	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

Årsavgift om:

Kalkylens inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	3 430 936 (781)	3 499 555 (797)	3 569 546 (813)	3 640 937 (829)	3 713 755 (845)	3 788 031 (862)	4 182 292 (952)	4 617 588 (1 051)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	4 060 186 (924)	4 125 658 (939)	4 192 503 (954)	4 260 748 (970)	4 330 420 (986)	4 401 549 (1 002)	4 780 079 (1 088)	5 199 644 (1 184)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	4 689 436 (1 067)	4 751 762 (1 082)	4 815 461 (1 096)	4 880 559 (1 111)	4 947 085 (1 126)	5 015 068 (1 142)	5 377 867 (1 224)	5 781 701 (1 316)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	2 801 686 (638)	2 873 451 (654)	2 946 588 (671)	3 021 125 (688)	3 097 090 (705)	3 174 512 (723)	3 584 504 (816)	4 035 532 (919)

Kalkylens räntenivå och

3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	3 441 886 (783)	3 510 724 (799)	3 581 938 (815)	3 653 577 (832)	3 726 648 (848)	3 801 181 (865)	4 196 811 (955)	4 633 619 (1 055)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	3 452 836 (786)	3 521 893 (802)	3 594 331 (818)	3 666 217 (835)	3 739 542 (851)	3 814 332 (868)	4 211 331 (959)	4 649 650 (1 058)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	3 463 786 (788)	3 533 062 (804)	3 606 723 (821)	3 678 857 (837)	3 752 435 (854)	3 827 483 (871)	4 225 851 (962)	4 665 681 (1 062)

Nyckeltal (snitt) per m² BOA år 1

Anskaffningskostnad	70 771 kr
Insats	40 473 kr
Upplåtelseavgift	15 199 kr
Lån	14 324 kr
Årsavgifter	781 kr
Drift	249 kr
Belåningsgrad	20 %
Amortering	72 kr
Avsättning yttre fond	30 kr
Amortering + avsättning yttre fond	102 kr
Avskrivning	425 kr
Kassaflöde (inkl.initial kassa)	66 kr
Enskilda driftkostnader c:a	176 kr

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Häggviks Dunge, med org.nr 769640-1871, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-07-06

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-10-04

Totalentreprenadkontrakt dat. 2022-10-18

Överlåtelseavtal dat. 2021-10-01

Inkråmsöverlåtelseavtal dat. 2021-10-01

Köpekontrakt och Köpebrev dat. 2021-10-01

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-09-27

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde



Verifikat

Transaktion 09222115557479967900

Dokument

Intyg samt Ek plan Brf Häggviks Dunge

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2022-10-24 14:45:00 CEST (+0200) av

Maximilian Eldberg (ME)

Färdigställt 2022-10-25 08:01:25 CEST (+0200)

Signerande parter

Maximilian Eldberg (ME)

Gar-Bo Besiktning

max.eldberg@gar-bo.se

+46720605660

Signerade 2022-10-24 19:26:34 CEST (+0200)

Per Envall (PE)

per.envall@gar-bo.se

Signerade 2022-10-25 08:01:25 CEST (+0200)

Toni Lahdo (TL)

Brf Häggviks Dunge

toni@externstyrelse.se

Signerade 2022-10-24 17:26:28 CEST (+0200)

Hans Svedberg (HS)

Brf Häggviks Dunge

hans.svedberg@canseko.se

Signerade 2022-10-24 15:11:11 CEST (+0200)

Henrietta Ludwig (HL)

Brf Häggviks Dunge

henrietta.ludwig@gmail.com

Signerade 2022-10-24 16:42:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

