



HSB – där möjligheterna bor

2022032103962

# Ekonomisk plan

för

HSB Brf Djupadal i Kumla

Organisationsnummer: 769638-1511

## Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet (tkr)
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Djupadal i Kumla och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2019-11-29 och är ansluten till HSB Mälardalarna Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Förvärv av bostadsrätt genom upplåtelse ska i första hand erbjudas medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem. HSB Riksförbunds föreningsstämma fastställer bosparregler.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 49 bostadsrättslägenheter i 6-7 plan samt garage har påbörjats i december 2020 på fastigheten Rörläggaren 5 i Kumla. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske med start 1 oktober 2022.

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, i fråga om kostnader för fastighetens förvärv, på nedan redovisade handlingar.

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

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Rörläggaren 5 i Kumla genom att först förvärva aktierna i Djupadal Mark AB 2020-12-14 och sedan förvärva fastigheten från Djupadal Mark AB 2020-12-15 och erhållit lagfart 2021-01-22. HSB Produktion i Mälardalarna HB ansvarar för att likvidera bolaget och står även för kostnaderna gällande detta.

Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (1 834 000 kr) som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Produktion i Mälardalarna HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2020-10-20. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Danske bank.

Föreningen kommer att momsregistrera garaget och hyra ut alla platser till HSB Mälardalarna Ek för. Som i sin tur hyr ut platserna till medlemmarna, därmed får föreningen möjlighet att lyfta driftsmomsen på garaget.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Mälardalarna HB och HSB Bostadsrättsförening Djupadal i Kumla där HSB Produktion i Mälardalarna HB åtar sig att förvärva eventuella vid tillträdet ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Rörläggaren 5 i Kumla kommun
Adress:	Södra Kungsvägen 15 samt Södra Kungsvägen 17
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	2 347,0 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	3 448,0 m <sup>2</sup>
Byggnadernas utformning:	2 st punkthus, 6-7 våningar
Byggnadsår:	2020-2022

### Bostadslägenheter

Bostadshuset kommer att inrymma 49 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa
Trapphus A	7	18	5	30
Trapphus B	8	11	0	19
<b>Summa</b>	<b>15</b>	<b>29</b>	<b>5</b>	<b>49</b>

### Lokaler

Byggnaderna kommer ej att inrymma någon hyreslokal.

### Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Värmecentral för distribution av värme.

Hissar 2 st

Centralanläggning för TV och bredband.

### Gemensamma utrymmen

Garage

1 st undercentral

1 st elcentral

1 st miljörum

1 st tvättstuga

1 st styrelserum

### Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas ej av något servitut/ ledningsrätt.

### Parkering

39 garageplatser i källarplan

### Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet kommer ej att tillskapas.

### Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2019-10-15

Bygglov beslut 2020-05-13

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt kommer sökas när ekonomisk plan är intygsgiven och godkänd.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av trä
Lägenhets-skiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	2 st med plan- och stegbeläggningar av terrazzo målade väggar, handledare av trä och räcke av stål
Yttertak:	Takduk
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Entréport av lättmetall, gårdsdörr i stål, mekanisk garageport i metall Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål
Fasader:	Puts
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Beläggning av betong, balkongräcken i aluminium
Ventilation:	Mekanisk från och tilluft (FTX) 1 centralt aggregat per hus
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsföråd:	Finns separat i källare till varje lägenhet

**Kortfattad lägenhetsbeskrivning**

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>	<i>Övrigt</i>
Hall/Passage	Ekparkett resp natursten	Vitmålad	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Garderobsskåp
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Hylla med klädstång

**Försäkringar**

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrade genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

**C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv**

Preliminär produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter mm.	129 851 000
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	15 400 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>145 251 000</b>

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 6 496 767 kr, preliminärt värde.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 35 457 000 kr med värdeår 2022 fördelat på 33 100 000 kr för bostäder, och 2 357 000 kr för garage.

## D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid <sup>1)</sup>	Räntesats <sup>1)</sup>	Räntor <sup>2)</sup>	Amortering <sup>3)</sup>
Danske bank	14 864 000	1 år	1,21%	178 491	181 738
Danske bank	14 864 000	3 år	2,20%	324 530	181 738
Danske bank	14 863 000	5 år	2,65%	390 884	181 725
Summa lån	44 591 000			893 905	545 201
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>4)</sup>	100 660 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	145 251 000				

1) Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total amorteringstid beräknas till ca 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

2) Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

3) Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1% år i, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

4) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2022-02-09.

## E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

### Kapitalkostnader, år 1

Räntor			893 905	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	1 604 388	Likviditetspåverkande del =amortering	545 201	1 439 106

\*) Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader varför en linjär avskrivning med en genomsnittlig avskrivningstid på 80 år tillämpas här. Den genomsnittliga avskrivningstiden är beräknad utifrån teknisk livslängd för en byggnads olika komponenter och avskrivningarna tillämpas på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har bedömt att BFNR 2012:1 (K3) är bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt mm. samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

### Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvoden (inkl arbetsgivaravgift)	60 000
Administrativ och ekonomisk förvaltning	76 700
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	278 300
Trappstädning	106 375
Renhållning och sotning	92 000
Vatten- och avloppsavgifter	123 000
Elavgifter - belysning o motorer	65 000
Försäkringar	24 000
Medlemsavgift HSB	18 700
Diverse kostnader	20 000
Bredband, TV & IP-Telefoni	124 656
Övrigt Hushållsel	147 000
Löpande underhåll	42 025
Uppvärmning	241 000
	1 418 756

## Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	185 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

## Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage	23 570
--	--------

(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)

<b>Summa beräknade årliga kostnader</b>	<b>3 066 432</b>
---	------------------

## Intäkter

### Årsavgifter

Årsavgift fördelad efter andelstal	2 312 976	
Hushållsel*)	147 000	
Varmvatten*)	84 000	
Bredband, TV & Tele*)	124 656	
<i>Hyror</i>		
Hyror garageplatser	397 800	<b>3 066 432</b>

\*) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt, i enighet med vad som anges under avsnitt K.

Fördelning och andelstal framgår av lägenhetsförteckningen som är daterad 2022-02-09.

## F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	42 126
Belåning per kvm BOA år 1	12 932
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA	29 194
Driftkostnader per kvm BOA år 1	411
Årsavgift fördelade efter andelstal per kvm BOA år 1	671
Fondavsättning och amortering per kvm BOA år 1	212

## G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2022-02-09.

Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

## H. Ekonomisk prognos

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>KAPITALKOSTNADER</b>	<b>2 498 000</b>	<b>2 494 000</b>	<b>2 482 000</b>	<b>2 471 000</b>	<b>2 459 000</b>	<b>2 446 000</b>	<b>2 378 000</b>	<b>2 300 000</b>
Låneräntor	894 000	890 000	878 000	867 000	855 000	842 000	774 000	696 000
Avskrivningar motsvarande amortering	545 000	562 000	579 000	596 000	614 000	632 000	733 000	850 000
Tillkommande bokföringsmässig avskrivning *)	1 059 000	1 042 000	1 025 000	1 008 000	990 000	972 000	871 000	754 000
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 419 000</b>	<b>1 447 000</b>	<b>1 476 000</b>	<b>1 506 000</b>	<b>1 536 000</b>	<b>1 566 000</b>	<b>1 729 000</b>	<b>1 909 000</b>
Driftskostnader	1 419 000	1 447 000	1 476 000	1 506 000	1 536 000	1 566 000	1 729 000	1 909 000
Reservrad								
<b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>	<b>63 000</b>	<b>64 000</b>	<b>113 000</b>	<b>224 000</b>
Fastighetsskatt el motsvarande	24 000	24 000	25 000	25 000	26 000	26 000	29 000	76 000
Tomträttsavgäld								
Inkomstskatt								
Periodisk underhåll	0	0	0	0	37 000	38 000	84 000	148 000
<b>INTÄKTER FÖRUTOM DEL AV ÅRSavgIFT SOM FÖRDELAS EFTER ANDELSTAL</b>	<b>-754 000</b>	<b>-769 000</b>	<b>-785 000</b>	<b>-801 000</b>	<b>-819 000</b>	<b>-836 000</b>	<b>-931 000</b>	<b>-1 037 000</b>
Hyror garage och lokaler	-398 000	-406 000	-414 000	-422 000	-431 000	-439 000	-485 000	-535 000
Del av årsavgift som fördelas på särskilt sätt	-356 000	-363 000	-370 000	-377 000	-385 000	-393 000	-434 000	-479 000
Ränteinläkter	0	0	-1 000	-2 000	-3 000	-4 000	-12 000	-23 000
Bidrag m.m.								
Övrigt								
<b>AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>	<b>730 000</b>	<b>751 000</b>	<b>771 000</b>	<b>792 000</b>	<b>814 000</b>	<b>836 000</b>	<b>959 000</b>	<b>1 099 000</b>
Amorteringar lån	545 000	562 000	579 000	596 000	614 000	632 000	733 000	850 000
Avsättningar underhåll	185 000	189 000	192 000	196 000	200 000	204 000	226 000	249 000
<b>Resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Balanserat bokföringsmässigt resultat	-1 059 000	-1 115 000	-1 082 000	-1 050 000	-1 018 000	-984 000	-803 000	-701 000
<b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>								
Låneräntor, viktat medel **)	2,00%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%
Intäkt räntor, viktat medel **)	0,00%	0,00%	0,20%	0,28%	0,31%	0,34%	0,47%	0,56%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsräntesarea	3 448	3 448	3 448	3 448	3 448	3 448	3 448	3 448
<b>NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER</b>								
A. Nettokostnader	3 372 000	3 385 000	3 390 000	3 397 000	3 439 000	3 444 000	3 515 000	3 645 000
B. Nettoutbetalningar ***)	2 313 000	2 343 000	2 365 000	2 389 000	2 449 000	2 472 000	2 644 000	2 891 000
<b>NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER ****)</b>								
Löpande penningvärde, totalt	2 313 000	2 343 000	2 365 000	2 389 000	2 449 000	2 472 000	2 644 000	2 891 000
Löpande penningvärde/kvm	671	680	686	693	710	717	767	838
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *****)		1,3%	0,9%	1,0%	2,5%	0,9%	7,0%	9,3%
Fast penningvärde, totalt	2 313 000	2 297 000	2 273 000	2 251 000	2 262 000	2 239 000	2 169 000	2 148 000
Fast penningvärde/kvm	671	666	659	653	656	649	629	623

\*) Posten utgör skillnaden mellan linjär avskrivning enligt krav från BFN och erforderlig avskrivning för att skapa likviditet för amortering. Årsavgift tas inte ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning vilket medför ett bokföringsmässigt underskott som dock ej påverkar föreningens likviditet. Årsavgiften täcker likviditetspåverkande poster som amorteringar på lån och avsättning till föreningens underhållsfond.

\*\*\*) Posten används inte för beräkningarna utan visar endast resultatet av beräkningarna av lånekostnaderna efter gjorda amorteringar

\*\*\*\*) Nettokostnaden - Avskrivningar + Amorteringar

\*\*\*\*\*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

\*\*\*\*\*) Höjningen år 5 avser avsättning periodiskt underhåll. Höjningen år 16 är den sammantagna höjningen år 12-16 samt när fastighetsskatt utgår för första gången.

## I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet (tkr)

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>IB likvida medel</b>	0	185	736	1 299	1 873	2 421	5 288	8 213
<b>Inbetalningar:</b>								
Årsavgifter	2 668	2 706	2 736	2 765	2 834	2 866	3 078	3 369
Hyror garage och lokaler	398	769	784	800	816	832	918	1 014
Ränteuttag	0	0	1	2	3	4	12	23
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>3 066</b>	<b>3 474</b>	<b>3 520</b>	<b>3 567</b>	<b>3 652</b>	<b>3 702</b>	<b>4 009</b>	<b>4 406</b>
<b>Utbetalningar:</b>								
Drift	-1 419	-1 447	-1 476	-1 506	-1 573	-1 604	-1 813	-2 057
Fastighetsskatt	-24	-24	-25	-25	-26	-26	-29	-76
Ränteutbetalningar	-894	-890	-878	-867	-855	-842	-774	-696
Avgälder	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-37	-38	-84	-147
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	-1
Amorteringar	-545	-562	-579	-596	-614	-632	-733	-850
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-2 881</b>	<b>-2 923</b>	<b>-2 958</b>	<b>-2 993</b>	<b>-3 104</b>	<b>-3 143</b>	<b>-3 434</b>	<b>-3 828</b>
<b>UB likvida medel</b>	<b>185</b>	<b>736</b>	<b>1 299</b>	<b>1 873</b>	<b>2 421</b>	<b>2 980</b>	<b>5 863</b>	<b>8 792</b>

## J. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>								
Nettokostnader SEK	3 372 000	3 385 000	3 390 000	3 397 000	3 439 000	3 444 000	3 515 000	3 645 000
Nettoutbetalningar SEK	2 313 000	2 343 000	2 365 000	2 389 000	2 449 000	2 472 000	2 644 000	2 891 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	978	982	983	985	997	999	1 019	1 057
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	671	680	686	693	710	717	767	838
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1 procent</b>								
Nettokostnader SEK	3 815 000	3 822 000	3 821 000	3 822 000	3 858 000	3 857 000	3 894 000	4 120 000
Nettoutbetalningar SEK	2 756 000	2 780 000	2 796 000	2 814 000	2 868 000	2 885 000	3 023 000	3 366 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 106	1 108	1 108	1 108	1 119	1 119	1 129	1 195
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	799	806	811	816	832	837	877	976
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	19,2%	18,7%	18,2%	17,8%	17,1%	16,7%	14,3%	16,4%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1 procent</b>								
Nettokostnader SEK	3 372 000	3 407 000	3 433 000	3 462 000	3 527 000	3 559 000	3 776 000	3 880 000
Nettoutbetalningar SEK	2 313 000	2 365 000	2 408 000	2 454 000	2 537 000	2 587 000	2 905 000	3 126 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	978	988	996	1 004	1 023	1 032	1 095	1 125
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	671	686	698	712	736	750	843	907
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	0,0%	0,9%	1,8%	2,7%	3,6%	4,7%	9,9%	8,1%

\*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar



## K. Särskilda förhållanden

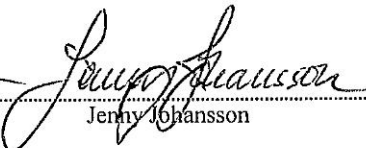
1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.  
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Mälardalarna ek. för. och skall för medlemskapet erlägga minst en andel.
3. Bostadsrättshavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin uteplats och tomt.
4. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel varvid kostnaden fördelas mellan respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning som en del av årsavgiften.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta ingår i årsavgiften med ett fast belopp per lägenhet.
6. Kostnaden för varmvatten ingår i årsavgiften och debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt efter faktisk förbrukning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Kumla 2022-02-18

**HSB Brf Djupadal i Kumla**

  
Karolina Widar

  
Jenny Johansson

  
Anna Mastrovito

2022032103971



2022-02-09

# Lägenhetsförteckning, År 1

## HSB Brf Djupadal i Kumla

Hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Ärsvärd (***)	Ärsvärd (Kr/m2)	Månadsavgift	TV, bredband	Hushållsel	Tappvarmv	Summa avgifter	Insats	Upphållsavgift	Pris	Pris	Andelsal
							Är 1	Kr/m2	Är 1	Kr/mån****)	(Schablon) Kr/mån ****)	(Schablon) Kr/mån ****)	per månad	Kr	t kr	Kr	Kr/m2	
A	0	0001	2 rok	B	U	47,0	33 082	704	2 757	212	167	95	3 231	937 004	12 996	950 000	20 213	1,430278%
A	0	0002	2 rok	B	U	47,0	33 082	704	2 757	212	167	95	3 231	937 004	12 996	950 000	20 213	1,430278%
A	0	0003	3 rok	B	U	78,0	51 005	654	4 250	212	277	158	4 898	1 444 648	750 352	2 195 000	28 141	2,205165%
A	0	0004	3 rok	B	U	73,0	48 114	659	4 010	212	259	148	4 629	1 362 770	687 230	2 050 000	28 082	2,080183%
A	1	0005	3 rok	B	B	74,0	49 045	663	4 087	212	263	150	4 712	1 389 130	605 870	1 995 000	26 959	2,120421%
A	1	0006	4 rok	BTD	B	95,0	62 808	661	5 234	212	338	193	5 977	1 778 950	571 050	2 350 000	24 737	2,715456%
A	1	0007	2 rok	B	B	47,0	33 435	711	2 786	212	167	95	3 260	946 989	103 011	1 050 000	22 340	1,445520%
A	1	0008	3 rok	B	B	78,0	51 357	658	4 280	212	277	158	4 927	1 454 633	740 367	2 195 000	28 141	2,220407%
A	1	0009	3 rok	B	B	73,0	48 467	664	4 039	212	259	148	4 658	1 372 755	777 245	2 150 000	29 452	2,095425%
A	1	0010	3 rok	B	B	74,0	49 045	663	4 087	212	263	150	4 712	1 389 130	760 870	2 150 000	29 054	2,120421%
A	2	0011	4 rok	B	B	95,0	62 808	661	5 234	212	338	193	5 977	1 778 950	616 050	2 395 000	25 211	2,715456%
A	2	0012	2 rok	BTD	B	47,0	33 435	711	2 786	212	167	95	3 260	946 989	148 011	1 095 000	23 298	1,445520%
A	2	0013	3 rok	B	B	78,0	51 357	658	4 280	212	277	158	4 927	1 454 633	740 367	2 195 000	28 141	2,220407%
A	2	0014	3 rok	B	B	73,0	48 467	664	4 039	212	259	148	4 658	1 372 755	777 245	2 150 000	29 452	2,095425%
A	3	0015	3 rok	B	B	74,0	49 045	663	4 087	212	263	150	4 712	1 389 130	760 870	2 150 000	29 054	2,120421%
A	3	0016	4 rok	BTD	B	95,0	62 808	661	5 234	212	338	193	5 977	1 778 950	671 050	2 450 000	25 789	2,715456%
A	3	0017	2 rok	B	B	47,0	33 435	711	2 786	212	167	95	3 260	946 989	248 011	1 195 000	25 426	1,445520%
A	3	0018	3 rok	B	B	78,0	51 357	658	4 280	212	277	158	4 927	1 454 633	795 367	2 250 000	28 846	2,220407%
A	3	0019	3 rok	B	B	73,0	48 467	664	4 039	212	259	148	4 658	1 372 755	822 245	2 195 000	30 068	2,095425%
A	4	0020	3 rok	B	B	74,0	49 045	663	4 087	212	263	150	4 712	1 389 130	860 870	2 250 000	30 405	2,120421%
A	4	0021	4 rok	BTD	B	95,0	62 808	661	5 234	212	338	193	5 977	1 778 950	716 050	2 495 000	26 263	2,715456%
A	4	0022	2 rok	B	B	47,0	33 435	711	2 786	212	167	95	3 260	946 989	348 011	1 295 000	27 553	1,445520%
A	4	0023	3 rok	B	B	78,0	51 357	658	4 280	212	277	158	4 927	1 454 633	895 367	2 350 000	30 128	2,220407%
A	4	0024	3 rok	B	B	73,0	48 467	664	4 039	212	259	148	4 658	1 372 755	877 245	2 250 000	30 822	2,095425%
A	5	0025	3 rok	B	B	74,0	49 045	663	4 087	212	263	150	4 712	1 389 130	960 870	2 350 000	31 757	2,120421%
A	5	0026	4 rok	BTD	B	95,0	62 808	661	5 234	212	338	193	5 977	1 778 950	816 050	2 595 000	27 316	2,715456%
A	5	0027	2 rok	B	B	47,0	33 435	711	2 786	212	167	95	3 260	946 989	448 011	1 395 000	29 681	1,445520%
A	5	0028	3 rok	B	B	78,0	51 357	658	4 280	212	277	158	4 927	1 454 633	995 367	2 450 000	31 410	2,220407%
A	5	0029	3 rok	B	B	73,0	48 467	664	4 039	212	259	148	4 658	1 372 755	977 245	2 350 000	32 192	2,095425%
A	6	0030	3 rok	B	B	78,0	51 357	658	4 280	212	277	158	4 927	1 454 633	1 095 367	2 550 000	32 692	2,220407%
A	6	0031	2 rok	B	U	56,0	38 285	684	3 190	212	199	114	3 715	1 084 334	465 616	1 550 000	27 679	1,655246%
B	0	0032	3 rok	B	U	66,0	44 067	668	3 672	212	234	134	4 253	1 248 141	801 859	2 050 000	31 061	1,905209%
B	0	0033	2 rok	B	U	59,0	40 020	678	3 335	212	210	120	3 877	1 133 511	361 489	1 495 000	25 339	1,730235%
B	1	0034	2 rok	B	B	56,0	38 638	690	3 220	212	199	114	3 745	1 094 370	355 630	1 450 000	25 893	1,670487%
B	1	0035	3 rok	B	B	76,0	51 611	679	4 301	212	270	154	4 937	1 461 822	1 188 178	2 650 000	34 868	2,231381%
B	1	0036	3 rok	B	B	78,0	51 357	658	4 280	212	277	158	4 927	1 454 633	695 367	2 150 000	27 564	2,220407%
B	2	0037	2 rok	B	B	56,0	38 638	690	3 220	212	199	114	3 745	1 094 370	400 630	1 495 000	26 696	1,670487%
B	2	0038	3 rok	B	B	76,0	51 611	679	4 301	212	270	154	4 937	1 461 822	1 233 178	2 695 000	35 461	2,231381%
B	2	0039	3 rok	B	B	78,0	51 357	658	4 280	212	277	158	4 927	1 454 633	740 367	2 195 000	28 141	2,220407%
B	3	0040	2 rok	B	B	56,0	38 638	690	3 220	212	199	114	3 745	1 094 370	455 630	1 550 000	27 679	1,670487%

ZL6501ZC0ZC0Z

HSB

PK Djupadal, Ekonomisk plan 2022-01-17 / LGH-FÖRT



2022-02-09

# Lägenhetsförteckning, År 1

## HSB Brf Djupadal i Kumla

Hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift***) År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband, Tele Kr/mån****)	Huslätelse (Schablon) Kr/mån ****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Uppläsavgift kr	Pris kr	Pris Kr/m2	Andelsal
B	3	0041	3 rok	B	B	76,0	51 611	679	4 301	212	270	154	4 937	1 461 822	1 288 178	2 750 000	36 184	2,231381%
B	3	0042	3 rok	B	B	78,0	51 357	658	4 280	212	277	158	4 927	1 454 633	795 367	2 250 000	28 846	2,220407%
B	4	0043	2 rok	B	B	56,0	38 638	690	3 220	212	199	114	3 745	1 094 370	555 630	1 650 000	29 464	1,670487%
B	4	0044	3 rok	B	B	76,0	51 611	679	4 301	212	270	154	4 937	1 461 822	1 388 178	2 850 000	37 500	2,231381%
B	4	0045	3 rok	B	B	78,0	51 357	658	4 280	212	277	158	4 927	1 454 633	895 367	2 350 000	30 128	2,220407%
B	5	0046	2 rok	B	B	56,0	38 638	690	3 220	212	199	114	3 745	1 094 370	655 630	1 750 000	31 250	1,670487%
B	5	0047	3 rok	B	B	76,0	51 611	679	4 301	212	270	154	4 937	1 461 822	1 533 178	2 995 000	39 408	2,231381%
B	5	0048	3 rok	B	B	78,0	51 357	658	4 280	212	277	158	4 927	1 454 633	995 367	2 450 000	31 410	2,220407%
B	6	0049	2 rok	B	B	59,0	40 372	684	3 364	212	210	120	3 906	1 143 496	906 504	2 050 000	34 746	1,745476%
Summa hus A						2 158,0	1 442 198		120 183				138 584	40 848 344	19 436 656	60 285 000	27 936	62,352461%
Summa hus B						1 290,0	870 779		72 565				83 794	24 663 656	15 711 344	40 375 000	31 298	37,647539%

\*) B=Balkong

\*\*) U= Utplas

\*\*) T=Terras

\*\*\*) Del av årsavgiften som fördelas efter andelsal.

\*\*\*\*) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt.

Totalt HSB Brf Djupadal i Kumla	3 448,0	2 312 976	192 748	10 388	12 250	7 000	222 378	65 512 000	35 148 000	100 660 000	29 194	100,00000009%
---------------------------------	---------	-----------	---------	--------	--------	-------	---------	------------	------------	-------------	--------	---------------

## Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	2 rok	15 st	52,2	36 347	3 029			1 029 480	365 187	1 394 667	26 718	23,571551%
Lägenhetstyp	3 rok	29 st	75,5	50 129	4 177			1 419 830	906 205	2 326 034	30 801	62,851168%
Lägenhetstyp	4 rok	5 st	95,0	62 808	5 234			1 778 950	678 050	2 457 000	25 863	13,577281%
Lägstapris	950 000											
Medelpreis	2 054 286											
Högstapris	2 995 000											
Lägstapris/m2	20 213											
Medelpris/m2	29 194											
Högstapris/m2	39 408											
Lägstamånadsavgift	2 757											
Medel månadsavgift	3 934											
Högstamånadsavgift	5 234											

# Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Djupadal i Kumla**, org nr 769638-1511 daterad 2022-02-18 intygar härmed följande.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

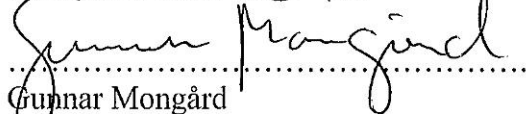
De uppgifter som lämnats i planen av betydelse för mitt ställningstagande stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Jag har inte besökt platsen för projektet då jag bedömer att tillräcklig information finns i de dokument enligt nedan som jag tagit del av.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och framstår som hållbar.

Stockholm 2022 - 03 - 10



Gunnar Mongård

(A) Boverket förklarad behörig avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

## **Förteckning över handlingar avseende HSB Brf Djupadal i Kumla som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:**

Stadgar och registreringsbevis, registrerade 2019-11-29 resp daterat 2022-01-31

Marknadsanalys Kumla, 2019-09-19

Försäljningsbroschyr, HSB Brf Djupadal

Fastighetsrapport Bisnode/Infotorg Kumla Rörläggaren\*5, 2022-01-31

Detaljplan för *Del av kvarteret Rörläggaren och Kumla 11:1, Kumla*, lagakraft 2019-10-15

Beslut om bygglov, 2020-05-13

Bygghandlingar med plan- och fasadritningar, 2020-01-24

Lägenhetsritningar, 2020-05-12

Två foton som visar det pågående byggprojektet

Bedömning taxeringsvärde, kollad 2022-02-03

Aktieöverlåtelseavtal avseende Djupadal Mark AB, 2020-12-14 <sup>1)</sup>

Köpekontrakt och köpebrev varigenom bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten *Kumla Rörläggaren\*5*, 2020-12-15 <sup>2)</sup>

Totalentreprenadkontrakt nyproduktion av bostäder m m, 2020-10-20 <sup>3)</sup>

Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2020-06-15 <sup>3)</sup>

Affärsförslag byggnadskreditiv och långfristig finansiering, 2020-09-28 uppdaterad 2022-02-10 <sup>4)</sup>

HSB:s Trygghetsgaranti, 2020-06-15 <sup>3)</sup>

Finansierings- och Driftskostnadskalkyl, 2022-02-09

*Motparter*

<sup>1)</sup> Mark i Dalarna Holding AB

<sup>2)</sup> Djupadal Mark AB

<sup>3)</sup> HSB Produktion i MälarDalarna HB

<sup>4)</sup> Danske Bank

## Intyg

Undertecknad intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen daterad den 18/2-22 avseende HSB Brf Djupadal i Kumla, org nr 769638-1511, och får härmed lämna följande intyg:


Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brf's verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för mig tillgängliga handlingar.

Brf uppfyller därmed, enligt min bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § i bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos TryggHansa.

Stockholm den 10/3 - 2022



Hans Lindström

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

Tillgängliga handlingar, förutom ekonomiska planen, vid min granskning:

Registreringsbevis för HSB Brf Djupadal i Kumla	utfärdat	2022-01-31
Stadgar för HSB Brf Djupadal i Kumla	registrerad	2019-11-29
Aktieöverlåtelseavtal avseende Djupadal Mark AB inkl bilagor 1)	daterad	2020-12-14
Köpebrev Kumla Rörläggaren 5 3)	daterad	2020-12-15
Totalentreprenadkontrakt nyproduktion 2)	daterad	2020-10-20
Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster 2)	daterad	2020-06-15
HSB Trygghetsgaranti 2)	daterad	2020-06-15
Danske Bank, finansieringsoffert med indikativa räntor	daterad	2020-09-28
Danske Bank, uppdaterade räntor	daterad	2022-02-10
Fastighetsdatautdrag Kumla Rörläggaren 5 - Infotorg/Bisnode	daterad	2022-01-31
Beslut om bygglov på fastigheten Rörläggaren 5, Delegationsbeslut Samhällsbyggnadsförvaltningen Kumla	daterad	2020-05-13
Marknadsanalys Kumla	daterad	2019-09-19
Säljbroschyr HSB Brf Djupadal	odaterad	
Lägenhetsritningar med bofakta	daterad	2020-05-12
Plan-, fasad- och sektionsritningar, bygglovhandlingar	daterade	2020-01-24
Detaljplan för del av kv Rörläggaren och Kumla 11:1, planbeskrivning och plankarta	laga kraft	2019-10-15
Bedömt taxeringsvärde	daterad	2022-02-03
Finansierings- och driftskostnadskalkyl	daterad	2022-02-09
2 fotografier från byggarbetsplats	odaterade	

Motparter:

- 1) Mark i Dalarna Holding AB
- 2) HSB Produktion i Mälardalarna HB
- 3) Djupadal Mark AB