

EKONOMISK PLAN
för
Bostadsrättsföreningen Hökälla Ängar 2
Organisationsnummer 769637-4128
Göteborgs Stad

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Finansieringsplan
 - E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
 - F. Nyckeltal
 - G. Lägenhetsredovisning
 - H. Ekonomisk prognos
 - I. Kassaflödesprognos
 - J. Känslighetsanalys
 - K. Särskilda förhållanden
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Signeras digitalt

Bostadsrättsföreningen Hökälla Ängar 2



Björn Sahlin



Jacob Geijer



Gunbritt Wistrand

A. Allmänna förutsättningar

Ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Hökälla Ängar 2, 769637-4128. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2019-04-09 under denna firma. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt kommersiella lokaler där tillhörande markområde samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem om innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen avses bli en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen uppför genom nybyggnad 36 bostadsrättslägenheter fördelat på 12 byggnader i form av 2-plans par- och radhus på fastigheten Göteborg Skogome 7:13. Byggnationen utförs på totalentreprenad av Wästbygg Entreprenad AB. Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Skogome GA:9 och Skogome GA:10.

Bostadsrättsföreningen har blivit lagfaren ägare av fastigheten Göteborg Skogome 7:13 genom att först förvärva samtliga andelar i Ekonomisk föreningen Skogome 7:13 och därefter har den ekonomiska föreningen fusionerats upp i bostadsrättsföreningen. Registrerat 2022-12-12.

Wästbygg Projektutveckling AB garanterar att eventuella skatter, avgifter och andra kostnader, med anledning av förvärvet ej kommer att belasta Bostadsrättsföreningen Hökälla Ängar 2. Slutlig anskaffningskostnad beräknas uppgå till 196 244 900 kr inklusive lagfart, pantbrev samt likviditetsreserv om 50 000 kr. Då den slutliga kostnaden ej är känd kommer Bostadsrättsföreningen teckna en insatsgarantiförsäkring och därpå söka om Bolagsverkets tillstånd att få upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt beräknas ske i april 2023 efter att den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket och Föreningen har erhållit tillstånd att upplåta. Inflyttningar beräknas ske etappvis augusti-september 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. De i denna ekonomiska plan redovisade kapital- och driftskostnader är föreningens kostnader enligt erhållna offerter och uppskattad konsumtion utifrån vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden. Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Swedbank.

Wästbygg åtar sig gentemot Bostadsrättsföreningen att tillse att Wästbygg Projektutveckling AB, eller annat bolag inom Wästbygg koncernen, senast per Avräkningsdagen vilken beräknas ske tre månader efter slutbesiktning av sista lägenheten, förvärvar de av lägenheterna som Bostadsrättsföreningen eventuellt inte lyckats upplåta till kunder. Detta säkerställer Föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutgiltiga köparna. Wästbygg äger rätt att nyttja ej upplåtna, osålda, lägenheter för visningsändamål samt äger rätt att hyra ut lägenheter i andra hand till dess lägenheten är försäld till annan part.

Om Föreningen i framtiden säljer fastigheten och ombildar lägenheterna till äganderätter kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvet.

Fastigheten kommer från Föreningens tillträdesdag att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring. Det kommer att ingå ett kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Skogome 7:13
Adress	Dalagärdet 2-76 (jämna nummer), Hisings Backa
Planförhållanden	Detaljplan för Lillhagsparken 1480K-2-5214, laga kraft den 2015-05-04
Bygglov, datum	2022-01-28
Startbesked, datum	2022-03-04
Fastigheten innehas med	Äganderätt
Fastighetens areal c:a	11 009 kvm
Bostadsarea	3 589,2 kvm
Antal bostadslägenheter	36 st
Byggnadsår	2021-2023
Inflyttning	Hus 13-36: etappvis 22-31 augusti 2023 Hus 1-12: etappvis 26-28 september 2023
Byggnadens utformning	36 st lägenheter i två plan (par- och radhus) i 12 huskroppar med tillhörande förråd Komplementbyggnader i form av ett miljöhus/gemensamt förråd samt ett teknikhus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Parkering	Markparkeringar på gemensam yta i området. En parkering per bostad (36 st) samt 4 st besöksparkeringar. Parkeringsplatserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal. 21 st av platserna kommer vara utrustade med laddningsmöjlighet för hybrid/el-fordon. Av dessa är 2 st besöksparkeringar.
Inteckningar	Inteckning på fastigheten Skogome 7:13 uppgår till 44 904 526 kr
Gemensamhetsanläggningar	Del i Skogome GA:9 med ändamål väg. Deltagande fastigheter Skogome 7:11, Skogome 7:12 och Skogome 7:13. Del i Skogome GA:10 med ändamål väg och dagvattenhantering. Deltagande fastigheter Skogome 7:12 och Skogome 7:13. Andelstal för Skogome 7:13 är 5000 i respektive gemensamhetsanläggning men avses justeras efter verklig utbyggd BOA, detta kan göras av styrelsen i Hökälla Ångar samfällighetsförening vilka ovan gemensamhetsanläggningar förvaltas av.
Avtalsrättigheter	Avtalsservitut, ändamål VA-ledningar till förmån för Skogome 7:1. Inskrivning 2019-03-06. Akt D-2019-00127305:1
Rättigheter	Last. Avtalsservitut, VA-ledningar. Beteckning D201900127305:1.1 Förmån. Officialservitut, parkering. Beteckning 1480K-2016F362.3
Värdeår	2023
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas preliminärt få ett totalt taxeringsvärde av 95 088 000 kr varav byggnader 66 896 000 kr varav mark 28 192 000 kr

Gemensamma anordningar och installationer

Utemiljö	Gemensamma ytor med plats för lek, odling och parkering
Komplementbyggnader	Gemensamt förråd, miljörum och teknikhus samt skärmar för rest- och matavfall
Avfall	Miljörum innehållande flertal fraktioner. Rest- och matavfallskärl i skärmar utplacerade på fastigheten.
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Vattenmätare i teknikhus. Individuell mätning och debitering av kallvattenförbrukning i lägenhet.
El	Fastigheten är ansluten till Göteborgs Energi:s elnät. Elcentral i gemensamt förråd. Varje lägenhet har en egen servis i fasadmätarskåp och bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump i respektive bostadslägenhet, vattenburet system med golvvärme på entréplan och vattenburna radiatorer på överplan
Ventilation	FX-system, frånluft via don i klädvård, wc/bad, wc/d och kök. Tilluft via friskluftsventiler i fasad.
Fiber	Fastigheten är ansluten till Telias fibernät, central i teknikhus. Kollektivt tecknat abonnemang Triple Play, debiteras respektive lägenhet månadsvis.



Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålad isolerad betongplatta på mark, teknikhus och miljöhus isolerad betongplatta på mark
Byggnadsstomme	Trä
Fasad	Målad träpanel
Lägenhetsskiljande väggar	Trästomme med erforderliga brandavskiljande lager och isolering
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor på husen, papp på förråd och sedum på gemensamt förråd, miljö- och teknikhus
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Ytterdörrar	Målad trädörr med glasöppning

Kortfattad rumsbeskrivning

Utrustning i kök	Induktionshäll, spisfläkt, mikrovågsugn och varmluftsugn i högskåp, kyl- och frysskåp, diskmaskin. Vita skåpssnickerier, bänkskiva samt stänkskydd av laminat.
Badrumsinredning	Handdukstork, golvstående toalettstol, dusch, duschvägg/ar av glas, spegelskåp med belysning och eluttag, kommod med handfat och blandare samt krokar och toapappershållare.
Utrustning i tvätt	Tvättmaskin och torktumlare, frånluftsvärmepump, bänkskiva i laminat, väggskåp och städskåp.
Ytskikt tak	Målade släta gipstak i wc/bad och wc/d Målat gipskortplank i övriga utrymmen
Ytskikt väggar	Kakel i wc/bad och wc/d Målat i övriga utrymmen
Golvbeläggningar	Klinker i hall, klädvård, wc/bad och wc/d Parkett i övriga utrymmen

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads och markförvärv	196 194 900 kr
Likviditetsreserv, kassa år 1	50 000 kr
Summa beräknad anskaffningskostnad	196 244 900 kr

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställande (värdeåret). Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

	Belopp (kr)	Räntesats*	Bindnings- tid*	Ränta (kr)	Amort. (kr)**	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	14 968 333	4,30%	3 mån	643 638	119 747	763 385
Lån 2	14 968 333	4,00%	3 år	598 733	119 747	718 480
Lån 3	14 968 333	3,80%	5 år	568 796	119 747	688 543
SUMMA	44 905 000			1 811 167	359 240	2 170 407
Insatser***	147 720 000					
Upplåtelseavgifter****	3 619 900					
Summa finansiering	196 244 900					

* Vid tid för slutplacering av föreningens lån kan annan räntesats, bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

** Amortering med 0,8% av det lånade kapitalet med uppräknig med 2% årligen, amorteringstid ca. 64 år. Amortering bestäms vid slutplacering av föreningens lån.

*** Insatsernas fördelning mellan bostadslägenheterna framgår under G. Lägenhetsredovisning.

**** Tillval har hanterats som en upplåtelseavgift. Detta påverkar föreningens beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv. Den ökade kostnaden täcks av erlagda upplåtelseavgifter och påverkar således inte föreningens drift- eller kapitalkostnader med undantag för avskrivning.



E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader		Totalt
Räntekostnader		1 811 167 kr
Amortering		359 240 kr
	År 1	2 170 407 kr
Driftkostnader		Per kvm BOA
Ekonomisk förvaltning	59 380 kr	17 kr
Revision	15 000 kr	4 kr
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel/Jour	100 000 kr	28 kr
Styrelsearvode	20 000 kr	6 kr
Fastighetsförsäkring inkl. brf-tillägg	46 930 kr	13 kr
Samfällighetsavgift	35 000 kr	10 kr
Vatten - fast kostnad	37 810 kr	11 kr
Vatten - förbrukning bostäder*	151 490 kr	42 kr
Vatten - förbrukning gemensam	1 000 kr	0 kr
El - fast kostnad	9 080 kr	3 kr
El - förbrukning gemensam	4 720 kr	1 kr
El - förbrukning laddboxar**	108 370 kr	30 kr
Sophämtning	105 200 kr	29 kr
TV-start, bredband, IP-telefoni	82 080 kr	23 kr
Övriga kostnader (admin mm.)	3 600 kr	1 kr
Löpande underhåll	12 600 kr	4 kr
	År 1	792 260 kr
		221 kr

Ovanstående driftskostnad är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang för hushållsel. I hushållselen ingår även uppvärmning av varmvatten och uppvärmning av lägenheten. Därav ingår inte detta i den beräknade driftkostnaden för föreningen.

Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

*Vattenförbrukning debiteras medlem såsom årsavgift som baseras på lägenhetens individuella konsumtion. Angivna kostnader bygger således på en genomsnittlig förväntad förbrukning.

**Förbrukning av el debiteras användare av laddboxar. Angiven kostnad bygger på en antagen förbrukning om 49 110 kWh.

Avsättning fastighetsunderhåll och fastighetsavgift

Fondavsättning fastighetsunderhåll	30 kr/kvm BOA	107 676 kr
Fastighetsavgift*		0 kr
	År 1	107 676 kr

Summa beräknade kostnader År 1 enligt ovan 3 070 343 kr

*För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

Intäkter från löpande verksamhet

Intäkter redovisas inkl. moms i förekommande fall

Årsavgifter fördelad efter andelstal	2 591 223 kr
Årsavgifter efter förbrukning kallvatten, bostäder	151 490 kr
Årsavgifter för gruppavtal TV-start/bredband/IP-telefoni	82 080 kr
Intäkter från laddning elfordon*	245 550 kr
Summa beräknade intäkter År 1 enligt ovan	3 070 343 kr

*Intäkten är baserad på 5 kr/kWh för en laddning av 49 110 kWh/år

F. Nyckeltal

Nyckeltal per År 1 per kvm BOA

Anskaffningsvärde, i snitt	54 677 kr
Insats- och upplåtelseavgift, i snitt	42 165 kr
Belåning	12 511 kr
Årsavgift efter andelstal	722 kr
Årsavgift efter förbrukning	65 kr
Driftskostnader	221 kr
Kassaflöde inkl. likviditetsreserv	44 kr
Avsättning till underhållsfond	30 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	399 kr
Avsättning till underhållsfond + amortering*	152 kr

*Avser ett medeltal för år 1-16



G. Lägenhetsredovisning

Lägenhets- beteckning		Lägenhets- beskrivning, se beteckningar nedan.	Area kvm BOA*	Andelstal %	Total insats- och upplåtelseavgift kr	Årsavgift kr exkl. kostnader efter förbrukning för kallvatten och avgift för TV/bredband/IP- telefoni	Årsavgift kr efter förbrukning kallvatten**	Årsavgift kr för TV/bredband/IP- telefoni**	Årsavgift Total kr
1	5	RK M F	99,7	2,778%	4 305 300	71 978	4 208	2 280	78 466
2	5	RK M F	99,7	2,778%	4 104 400	71 978	4 208	2 280	78 466
3	5	RK M F	99,7	2,778%	4 415 400	71 978	4 208	2 280	78 466
4	5	RK M F	99,7	2,778%	4 231 500	71 978	4 208	2 280	78 466
5	5	RK M F	99,7	2,778%	4 091 300	71 978	4 208	2 280	78 466
6	5	RK M F	99,7	2,778%	4 155 200	71 978	4 208	2 280	78 466
7	5	RK M F	99,7	2,778%	4 439 700	71 978	4 208	2 280	78 466
8	5	RK M F	99,7	2,778%	4 117 100	71 978	4 208	2 280	78 466
9	5	RK M F	99,7	2,778%	4 071 200	71 978	4 208	2 280	78 466
10	5	RK M F	99,7	2,778%	3 995 000	71 978	4 208	2 280	78 466
11	5	RK M F	99,7	2,778%	4 117 200	71 978	4 208	2 280	78 466
12	5	RK M F	99,7	2,778%	4 467 700	71 978	4 208	2 280	78 466
13	5	RK M F	99,7	2,778%	4 229 900	71 978	4 208	2 280	78 466
14	5	RK M F	99,7	2,778%	4 115 500	71 978	4 208	2 280	78 466
15	5	RK M F	99,7	2,778%	4 240 000	71 978	4 208	2 280	78 466
16	5	RK M F	99,7	2,778%	4 240 700	71 978	4 208	2 280	78 466
17	5	RK M F	99,7	2,778%	4 372 000	71 978	4 208	2 280	78 466
18	5	RK M F	99,7	2,778%	4 261 500	71 978	4 208	2 280	78 466
19	5	RK M F	99,7	2,778%	4 058 100	71 978	4 208	2 280	78 466
20	5	RK M F	99,7	2,778%	4 205 800	71 978	4 208	2 280	78 466
21	5	RK M F	99,7	2,778%	4 221 200	71 978	4 208	2 280	78 466
22	5	RK M F	99,7	2,778%	4 294 400	71 978	4 208	2 280	78 466
23	5	RK M F	99,7	2,778%	4 199 500	71 978	4 208	2 280	78 466
24	5	RK M F	99,7	2,778%	4 125 400	71 978	4 208	2 280	78 466
25	5	RK M F	99,7	2,778%	4 149 300	71 978	4 208	2 280	78 466
26	5	RK M F	99,7	2,778%	4 206 100	71 978	4 208	2 280	78 466
27	5	RK M F	99,7	2,778%	4 146 300	71 978	4 208	2 280	78 466
28	5	RK M F	99,7	2,778%	4 107 100	71 978	4 208	2 280	78 466
29	5	RK M F	99,7	2,778%	4 531 500	71 978	4 208	2 280	78 466
30	5	RK M F	99,7	2,778%	4 165 200	71 978	4 208	2 280	78 466
31	5	RK M F	99,7	2,778%	4 179 100	71 978	4 208	2 280	78 466
32	5	RK M F	99,7	2,778%	4 099 300	71 978	4 208	2 280	78 466
33	5	RK M F	99,7	2,778%	4 083 700	71 978	4 208	2 280	78 466
34	5	RK M F	99,7	2,778%	4 102 800	71 978	4 208	2 280	78 466
35	5	RK M F	99,7	2,778%	4 123 600	71 978	4 208	2 280	78 466
36	5	RK M F	99,7	2,778%	4 370 900	71 978	4 208	2 280	78 466
Totalt			3 589,2	100,00%	151 339 900	2 591 223	151 490	82 080	2 824 793

*Mätning av bostadslägenheterna har gjorts på ritning. Mindre avvikelse av area påverkar inte insats, andelstal eller årsavgift.

**Årsavgift för kallvatten 42kr/kvm BOA och år inklusive moms. Preliminär förbrukning kallvatten debiteras på månadsavi, regleras efter verklig förbrukning. Årsavgift för tv-start/bredband/IP-telefoni 190 kr/månad inklusive moms. Föreningen har tecknat kollektivt avtal för tv-start/bredband/IP-telefoni.

Medlem tecknar eget abonnemang för hushållsel. I hushållselen ingår även uppvärmning av varmvatten och uppvärmning av lägenheten. Beräknad årskostnad för detta är ca 19 000kr inklusive moms per lägenhet (4 personer), beroende på abonnemang, brukarbeteende och antal brukare. Denna kostnad ingår ej i årsavgiften.

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum i standardutförande

M: Mark/uteplats som upplåts i bostadsrätten

F: Förråd som upplåts i bostadsrätten



H. Ekonomisk prognos

I följande avsnitt redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Antaganden:

Räntenivå, genomsnitt 4,03%

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Kalkylperiod år	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Årsavgifter fördelad efter andelstal	2 591 223	2 592 336	2 593 470	2 594 626	2 595 807	2 597 010	2 603 398	3 060 418
Årsavgifter efter förbrukning*	233 570	238 241	243 006	247 866	252 824	257 880	284 721	314 354
Preliminär intäkt från laddning elfordon*	245 550	250 461	255 470	260 580	265 791	271 107	299 324	330 478
S:a intäkter	3 070 343	3 081 039	3 091 946	3 103 072	3 114 422	3 125 997	3 187 443	3 705 250
Driftkostnader*	792 260	808 105	824 267	840 753	857 568	874 719	965 761	1 066 278
Avskrivningar**	1 324 891	1 324 891	1 324 891	1 324 891	1 324 891	1 324 891	1 324 891	1 324 891
Räntekostnader	1 811 167	1 796 679	1 781 900	1 766 825	1 751 449	1 735 765	1 652 514	1 560 598
Kommunal fastighetsavgift***								449 967
S:a kostnader	3 928 318	3 929 675	3 931 058	3 932 469	3 933 908	3 935 375	3 943 166	4 401 734
Årets bokföringsmässiga resultat	-857 975	-848 636	-839 112	-829 397	-819 486	-809 378	-755 723	-696 484
Fondavsättning fastighetsunderhåll****	107 676	109 830	112 026	114 267	116 552	118 883	131 256	144 918
Årets resultat efter fondavsättning	-965 651	-958 466	-951 138	-943 663	-936 038	-928 261	-886 979	-841 401
Summa intäkter	3 070 343	3 081 039	3 091 946	3 103 072	3 114 422	3 125 997	3 187 443	3 705 250
Summa kostnader	-3 928 318	-3 929 675	-3 931 058	-3 932 469	-3 933 908	-3 935 375	-3 943 166	-4 401 734
Återföring avskrivningar	1 324 891	1 324 891	1 324 891	1 324 891	1 324 891	1 324 891	1 324 891	1 324 891
Kassaflöde från löpande drift	466 916	476 255	485 779	495 494	505 405	515 513	569 168	628 407
Amortering	-359 240	-366 425	-373 753	-381 228	-388 853	-396 630	-437 912	-483 490
Likviditetsreserv	50 000							
S:a kassaflöde	157 676	109 830	112 026	114 266	116 552	118 883	131 256	144 917
Accumulerat kassaflöde*****	157 676	267 506	379 532	493 798	610 350	729 233	1 360 278	2 057 003
Accumulerat fondavsättning fastighetsunderhåll	107 676	217 506	329 532	443 798	560 350	679 233	1 310 279	2 007 004
Årsavgift kr/kvm BOA	787	789	790	792	794	795	805	940

Nödvändig nivå på årsavgift är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens kassaflöde ska innehålla summan av fondavsättning och likviditetsreserv år 1. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

* Dessa belopp beräknas årligen öka i takt med inflationen, i kalkylen antagen till 2,0 %, i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål.

** Avskrivningsbeloppet enligt en linjär avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningsunderlaget består av kostnaden för fastighetens uppförande, den del som avser byggnader. Avskrivning på 100 år ger en årlig avskrivning om 1 324 891 kr.

*** Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år från fastställt värdår enligt nuvarande regler. Kommunal fastighetsavgift utgår från år 16.

**** Avsättningen till underhållsfond beräknas initialt till 30 kr/kvm.

***** Accumulerat kassaflöde inklusive accumulerat fondavsättning fastighetsunderhåll



J. Känslighetsanalys

I analysen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad inflationstakt samt räntenivå än den i den ekonomiska prognosen antagna. År 1-6, 11 och 16 redovisas.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift i kronor per kvm BOA i genomsnitt om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	787	789	790	792	794	795	805	940
Antagen räntenivå +1%	912	912	913	914	914	915	918	1048
Antagen räntenivå +2%	1037	1036	1036	1036	1035	1035	1033	1156
Antagen räntenivå -1%	661	664	667	670	672	675	690	832
Årsavgift i kronor per kvm BOA i genomsnitt om:								
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +1%	787	791	795	800	804	809	836	1013
Antagen inflationsnivå +2%	787	794	801	808	816	824	870	1097
Antagen inflationsnivå +3%	787	796	806	816	827	839	907	1192

Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde. Avgifter anges i en genomsnittlig årsavgift per kvm BOA för bostadsrätterna.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en respektive två procentenheter samt minskat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år och BOA.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden, fondavsättning samt fastighetsavgiften (år 16) har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en, två respektive tre procentenheter per år. Från 2,00% till 3,00%, 4,00% och 5,00%. Övriga kostnader och intäkter som redovisats i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år och BOA.

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

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats- och upplåtelseavgifter med belopp som i denna ekonomiska plan har angivits och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.

Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Inflyttning i lägenheterna kommer ske etappvis innan fastigheten (byggnad/mark) i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna tillträtts av bostadsrättshavaren, skall densamma hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för eventuella efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av Bostadsrättsföreningen och/eller dennes entreprenör. Bostadsrättshavaren har ej rätt till ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.



Verifikat

Transaktion 09222115557490009196

Dokument

Ekonomisk plan Brf Hökälla Ängar 2_för signering
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2023-03-30 12:56:49 CEST (+0200) av Anna
Kloek (AK)
Färdigställt 2023-03-30 14:59:33 CEST (+0200)

Initierare

Anna Kloek (AK)
Wästbygg Gruppen AB
Personnummer 9205183586
anna.kloek@wastbygg.se
+46734672816

Signerande parter

Gunbritt Wistrand (GW)
gunbritt.wistrand@geddaconsult.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gunbritt Wistrand'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunbritt Margareta Wistrand"
Signerade 2023-03-30 14:59:33 CEST (+0200)

Björn Sahlin (BS)
bjorn.sahlin@wahlinlaw.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Björn Sahlin'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Arne Sahlin"
Signerade 2023-03-30 13:33:39 CEST (+0200)

Jacob Geijer (JG)
Personnummer 880216-0633
jacob.geijer@wastbygg.se



Verifikat

Transaktion 09222115557490009196



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Jacob Geijer"
Signerade 2023-03-30 13:19:55 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>



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hökälla Ängar, org. nr: 769637-4128.

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

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

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

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

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

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

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital signering



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. Ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Hökälla Ängar

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2019-04-09
2. Registreringsbevis	2023-01-16
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-11-17
4. Andelsöverlåtelseavtal	2021-12-20
5. Tilläggsavtal till andelsöverlåtelseavtal	2023-03-17
6. Kreditoffert Swedbank	2023-03-22
7. Aktuella räntor	2023-03-22
8. Information från kontrollansvarig	2023-03-03
9. Utdrag från fastighetsregistret	2023-01-05
	2023-02-21
10. Beräkning av taxeringsvärde	2023-01-05
11. Bygglovsbeslut	2022-01-28
12. Entreprenadkontrakt laddsystem	2022-12-16
13. Beräkning av elförbrukning laddboxar	Odaterad
14. Beräkning av kostnad för hushållsel	Odaterad
15. Fullmakt	2021-09-10
16. Försäkringsbevis Trygg Hansa	2022-09-27
17. Moderbolagsborgen	2022-01-20
18. Underhållsplan	2023-03-20
19. Ritning K-20-1-200	2021-11-19
20. Fastighetsregisterutdrag Skogome GA:10 och GA:9	Odaterade
21. Ritning M-30-1-0002	2021-10-15
22. Tillträdesdagar Brf Hökälla Ängar 2	2023-02-03
23. Beslut om startbesked	2022-03-04
24. Avtal om garantier mm	2023-02-27
25. Bekräftelse av genomförd fusion	2022-12-12
26. Beställning gällande ÄTA för tillval	2022-03-29

Verifikat

Transaktion 09222115557490030677

Dokument

Ekonomisk plan Brf Hökälla Ängar 2 inkl intyg
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2023-03-30 15:37:02 CEST (+0200) av Anna Kloek (AK)
Färdigställt 2023-03-31 15:06:57 CEST (+0200)

Initierare

Anna Kloek (AK)
Wästbygg Gruppen AB
Personnummer 9205183586
anna.kloek@wastbygg.se
+46734672816

Signerande parter

Kjell Karlsson (KK)
kjell.karlsson@advokatdelta.se



Signerade 2023-03-31 15:06:57 CEST (+0200)

Johan Widén (JW)
jw@brfexperten.se



Signerade 2023-03-30 16:21:15 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>

