

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Knarren i Källberga

Org. nr 769640-2416

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KNARREN I KÄLLBERGA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	2
2.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.	2
2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	4
2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	5
2.4 Gemensamma anordningar	6
2.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	6
2.6 Försäkringar	7
2.7 Taxeringsvärde	7
3. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	7
4. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA	7
5. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	8
6. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	8
7. FINANSIERINGSPLAN	8
7.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	9
8. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	9
8.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	10
8.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	10
9. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	11
9.1 Nyckeltal	13
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14

Bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KNARREN I KÄLLBERGA

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Knarren i Källberga, org.nr 769640-2416, som registrerats hos Bolagsverket den 4 augusti 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden är beräknad men garanterad. Inför upplåtelse kommer föreningen att teckna en insatsgaranti-försäkring samt inhämta tillstånd till upplåtelse från Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

2.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Sittesta 2:50 samt Sittesta 2:58 – 87 (31 fastigheter)
Kommun:	Nynäshamn
Adress:	Källbergavägen 40 A - C, 42 A - C, 44 A - F, 46 A - D, 48 A - D, 50 A - D, 52 A - B, 54 A - B, 56 A - B, 148 91 Ösmo
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	9 750 kvm (fördelas enligt nedan, <u>observera</u> att angiven yta inte är densamma som tomtyta enligt tomtfaktablad)

Fastighet	Yta	Adress	Lgh nr
2:50	2 644		
2:58	200	Källbergavägen 46 D	1
2:59	200	Källbergavägen 46 C	2
2:60	203	Källbergavägen 46 B	3
2:61	201	Källbergavägen 46 A	4

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KNARREN I KÄLLBERGA

2:62	248	Källbergavägen 44 F	5
2:63	204	Källbergavägen 44 E	6
2:64	202	Källbergavägen 44 D	7
2:65	203	Källbergavägen 44 C	8
2:66	207	Källbergavägen 44 B	9
2:67	304	Källbergavägen 44 A	10
2:68	204	Källbergavägen 48 D	11
2:69	202	Källbergavägen 48 C	12
2:70	203	Källbergavägen 48 B	13
2:71	209	Källbergavägen 48 A	14
2:72	202	Källbergavägen 42 A	15
2:73	201	Källbergavägen 42 B	16
2:74	241	Källbergavägen 42 C	17
2:75	249	Källbergavägen 40 A	18
2:76	205	Källbergavägen 40 B	19
2:77	309	Källbergavägen 40 C	20
2:78	250	Källbergavägen 50 D	21
2:79	204	Källbergavägen 50 C	22
2:80	204	Källbergavägen 50 B	23
2:81	223	Källbergavägen 50 A	24
2:82	283	Källbergavägen 52 B	26
2:83	289	Källbergavägen 52 A	25
2:84	322	Källbergavägen 54 B	27
2:85	326	Källbergavägen 54 A	28
2:86	304	Källbergavägen 56 B	29
2:87	304	Källbergavägen 56 A	30

Detaljplan: Ändring av detaljplan (dp 846) för Vidbynäs 1:3
mfl Källberga (akt 0192-P2022/2)

Bygglov: Har erhållits för respektive fastighet under perioden 2022-07-12 – 2022-07-15 (Dnr 2022-836/237-14 – 2022-880/237-17)

Startbesked: Har erhållits 2022-10-10

Gemensamhetsanläggning: Nynäshamn Sittesta GA 8 – 10. Avser gemensam sophantering, parkering och vägar. Endast föreningens fastigheter omfattas av gemensamhetsanläggningarna varför driftkostnaderna redovisas under punkt 7.1.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KNARREN I KÄLLBERGA

Samfällighetsförening: Saknas
Servitut: Officialservitut för anläggningsåtgärd (akt 0192-2021/93.1-3)

2.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter: 30 stycken bostadslägenheter
Byggnad: 6 radhusbyggnader och 3 parhusbyggnader i två våningar
Byggnadsår: 2022 - 2024

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp: Kommunalt VA-nät.
El: Fasadmätarskåp för inkommande el placerad på fasad vid entré. Separata elmätare för varje lägenhet. Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare placerad i skrubbe under trappan.
Tvättstuga: Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare
Parkering: 3 parkeringar om totalt 20 platser på gemensam yta. Vissa lägenheter har parkering framför sin lägenhet. För lägenhet med parkering i anslutning till lägenheten kan laddbox för elbil fås som tillval. El dras då från markmätarskåp till fasaden där box monteras. För lägenhet med parkering på gemensam yta finns 13 laddstolpar för elbil. Ytterligare information se nedan punkt 2.4.
Förråd: Oisolerad förrådsbyggnad (ca 4,9 kvm) placerad i anslutning till respektive lägenhet.
Tv, dator, telefon: Multimediaskåp med inkommande fiber placerad i skrubbe under trappan.
Brevlådor: Diskussion förs för närvarande med Postnord om samlad placering.
Sopkärl, utomhus: Vissa lägenheter har egna sopkärl i anslutning till sin lägenhet medan andra har gemensam sophantering inom området.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KNARREN I KÄLLBERGA

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Antal våningar:	Två våningsplan
Yttervägg:	Liggande träpanel, 3-skiktsskonstruktion
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Plåttak med klickfunktion, underlagspapp, råspont, takbjälkar, isolering
Fönstertyp:	3-glas, utsida i aluminium, målad insida
Ytterdörr:	I trä med låsning
Uteplats markplan:	Stenmjöl på parkeringsmark i anslutning till lägenhet. Framsida entré blocksteg i betong. Baksida impregnerad trall. Förråd och/eller skärmväggar på baksidan mellan lägenheterna. Gräsmatta, häckar samt träd (utformningen varierar beroende på var lägenheten är belägen).
Uppvärmningssystem:	Frånluftsvärmepump placerad i WC på entréplan. Golvvärme på entréplan (vattenburen) samt i badrum på övre plan (el), vattenradiatorer på övre plan. Varje lägenhet har separat elmätare och svarar för egna el- och uppvärmningskostnader.
Ventilation:	Frånluftsvärmepump med inbyggd likströmsfläkt och varmvattenberedare.

2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

30 stycken bostadslägenheter med kök och badrum.

Bostadsarea, 30 st à 99 m²

2 970 m²

Till varje bostadslägenhet kommer omkringliggande tomt att disponeras av respektive bostadsrättshavare enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Nedre plan

Entréutrymme/hall: Golvklinters samt askparkett, ljus målade väggar och tak. Hatthylla med klädstång. Trappa till övervåning.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KNARREN I KÄLLBERGA

Badrum:	Kommod med luckor och handfat, tvättställsblandare, spegel med hylla, duschväggar i glas, duschblandare och duschstång, golvstående wc-stol. Vattenfördelarskåp. Golvklinkers med golvvärme samt kaklade och målade väggar.
Kök:	Köksskåp m målade luckor, bänkskiva i kompositsten, rostfri diskbänk med ho, stänkskydd av kakel och i rostfritt, blandare med diskmaskinsavstängning, inbyggnadsugn, induktionshäll med fläkt, inbyggnadsugn, kyl, frys samt diskmaskin. Städskåp. Parkettgolv samt ljust målade väggar och tak.
Vardagsrum:	Öppen planlösning mot kök. Parkettgolv samt ljust målade väggar och tak.
<u>Övre plan</u>	
Hall:	Parkettgolv samt ljust målade väggar och tak. Trappa till nedre plan.
Sovrum, 3 st:	Parkettgolv samt ljust målade väggar och tak. Garderober – antal är beroende av rum.
Allrum:	Parkettgolv samt ljust målade väggar och tak
Badrum/tvätttrum:	Kommod med luckor, handfat, spegel med belysning, tvättställsblandare, duschväggar i glas, duschblandare och duschstång, golvstående wc-stol. Tvättmaskin och torktumlare. Handdukstork/radiator. Golvklinkers samt kaklade och målade väggar.

2.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning finns för fiber via Telia Öppen Fiber. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/Tv.

Inom föreningen kommer det i anslutning till de gemensamma parkeringarna finnas 15 laddstolpar, 13 avser medlemsparkeringar och 2 gästparkeringar. Dessa kommer driftsmässigt att skötas av OKQ8 vilka även kommer att debitera ett i förväg fastställt belopp för laddningen. Föreningen kommer således inte hantera dessa laddstolpar. Utöver dessa gemensamma laddstolpar kommer de medlemmar som har parkeringsplats i anslutning till sin lägenhet ha möjlighet att välja laddbox som tillval. Denna laddbox kommer respektive medlem svara för.

2.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 8.1 nedan.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KNARREN I KÄLLBERGA

2.6 Försäkring

Fastigheterna kommer att vara fullvärdesförsäkrade. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

2.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2021 - 2023 har taxeringsvärdet uppskattats till 69.990.000 kronor varav byggnad 51.300.000 kronor och mark 18. 690.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna taxerats som småhus (kedjehus/parhus mfl) med värdeår 2022. Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheterna enligt gällande regelverk att vara befriade från kommunal fastighetsavgift i femton år. Se dock stycke 3 nedan.

Statlig fastighetsskatt erläggs för byggnaderna fram till den tidpunkt då fastigheterna omtaxeras till bostadsfastigheter. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheterna slutbesiktats.

Föreningen har en fastighet – Sittesta 2:50 – som saknar byggnad. Denna markfastighet har 2021 taxerats till 733 000. Av detta följer att föreningen sannolikt kommer att få erlägga fastighetsskatt för fastigheten. Uppskattningsvis kommer fastighetskatt uppgå till 7 330 kr (motsvarande 1 %).

3. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Upplåtelse och inflyttning kommer att ske i fyra etapper. Inflyttning beräknas ske under perioden november 2023 – mars 2024. Bostäderna beräknas upplåtas med bostadsrätt under perioden juni – november 2023.

4. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärven har skett genom att föreningen, av Varberg Tallgranen Fast 3 AB, förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Nynäshamn Sittesta 2:50 samt 2:58 - 87. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KNARREN I KÄLLBERGA

Köpeskilling mark och aktier ¹	20.077.658 kr
Entreprenadkostnad ²	126.752.342 kr
Summa	146.830.000 kr
Kassa	50.000 kr
Att finansiera	146.880.000 kr

1) varav det skattemässiga värdet är 14 562 164 kr

2) entreprenadform: totalentreprenad till fast pris ABT 06, avtal tecknat med Derome Husproduktion AB, i angiven kostnad ingår pantbrevskostnad om 831 600 kr och lagfartskostnad om 219 901 kr.

5. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 146.880.000 kr, i en garantiutfästelse från Derome Husproduktion AB (556210-7069), Derome Husproduktion AB, garanterar förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna ansvarar även för skötsel och underhåll av den markyta som framgår av respektive lägenhets upplåtelseavtal. Marken, såsom den redovisas i upplåtelseavtalet med tillhörande bilagor, ingår i respektive lägenhets upplåtelse.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

6. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

7. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	41.580.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	78.975.000 kr
Upplåtelseavgifter	26.325.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	146.880.000 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KNARREN I KÄLLBERGA

7.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 0,5 % per år de första 5 åren, vilket motsvarar 207.900 kr/år, se prognos bilaga 1. Därefter beräknas amortering ske enligt 95-årig serieplan.

Föreningen kommer att uppta föreningslånet när samtliga lägenheter tillträtts och kommunen meddelat slutbesked. Under förutsättning att byggnationen fortlöper enligt plan beräknas detta ske våren/försommaren 2024. Avsikten är att föreningslånet då ska delas upp i tre delar för att få en bra spridning på lånet. Vilka bindningstider som kommer att väljas beror på ränteläget vid den aktuella tidpunkten. Om det bedöms mer fördelaktigt kan räntan bindas på kortare tid eller längre tid alternativt läggas rörligt.

När föreningens kostnadskalkyl upprättades i september 2021 var räntenivån lägre än den är nu i maj 2023. Det högre ränteläget innebär att kalkylräntan i den ekonomiska planen är högre än kalkylräntan i kostnadskalkylen. Av den ränteoffert föreningen fått per 2023-05-02 framgår att räntenivån ligger på mellan 4,19 % och 4,64 % beroende på bindningstid.

Derome Husproduktion AB garanterar föreningens räntekostnad de första tre åren (del av 2024, 2025, 2026 samt del av 2027) upp till det belopp som högst utgör mellanskillnaden mellan räntenivån 3,5 % och 4,5 %. Garantin innebär att Derome Husproduktion AB kan komma att erlägga ränteersättning till Föreningen de första tre åren med ett belopp som maximalt uppgår till 415 800 kr/år.

8. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av byggnadens värde. Sannolikt kommer avskrivningsbeloppet att ändras. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar varför ändring av avskrivningsbelopp inte kommer att påverka föreningens likviditet.

Den prognostiserade årliga avskrivningen är beräknad till 1 267 523 kr vilket motsvarar 1 % av entreprenadkostnaden.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KNARREN I KÄLLBERGA

8.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad 4,25%		1.767.150 kr
Amortering		207.900 kr
Driftkostnader ¹		550.000 kr
Administration	82.000 kr	
Löpande underhåll och skötsel	38.000 kr	
Sophantering	80.000 kr	
Gemensam el ²	25.000 kr	
Vatten (kall)	237.000 kr	
Försäkring	60.000 kr	
Övrigt	28.000 kr	
Kommunal fastighetsavgift ³		0 kr
Fastighetsskatt (avsør mark, se punkt 2.7)		7.330 kr
Avsättning till reparationsfond ⁴		118.800 kr
Summa kostnader		2.651.180 kr

- 1) Uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt. Nivån på driftkostnader förutsätter att medlemmarna tar aktiv del i föreningens skötsel, särskilt vad gäller fastighetsskötsel.
- 2) Posten gemensam el är uppskattad och avser främst kostnad för gatubelysning. Den del av elkostnaden som är hänförlig till laddstolparna kommer att vidaredebiteras de som nyttjar platserna varför denna inte är inräknad i beloppet i sin helhet.
- 3) Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.
- 4) Enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

8.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Ränteersättning	311.850 kr
Vatten, vidaredebiterat fr medlemmarna	237.000 kr
Årsavgifter	2.102.330 kr
Summa intäkter	2.651.180 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KNARREN I KÄLLBERGA

9. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhets- adress	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	99	3,3333	2 700 000	900 000	3 600 000	70 078	5 840
2	99	3,3333	2 437 500	812 500	3 250 000	70 078	5 840
3	99	3,3333	2 437 500	812 500	3 250 000	70 078	5 840
4	99	3,3333	2 700 000	900 000	3 600 000	70 078	5 840
5	99	3,3333	2 700 000	900 000	3 600 000	70 078	5 840
6	99	3,3333	2 437 500	812 500	3 250 000	70 078	5 840
7	99	3,3333	2 437 500	812 500	3 250 000	70 078	5 840
8	99	3,3333	2 437 500	812 500	3 250 000	70 078	5 840
9	99	3,3333	2 437 500	812 500	3 250 000	70 078	5 840
10	99	3,3333	2 700 000	900 000	3 600 000	70 078	5 840
11	99	3,3333	2 700 000	900 000	3 600 000	70 078	5 840
12	99	3,3333	2 512 500	837 500	3 350 000	70 078	5 840
13	99	3,3333	2 512 500	837 500	3 350 000	70 078	5 840
14	99	3,3333	2 700 000	900 000	3 600 000	70 078	5 840
15	99	3,3333	2 700 000	900 000	3 600 000	70 078	5 840
16	99	3,3333	2 512 500	837 500	3 350 000	70 078	5 840
17	99	3,3333	2 700 000	900 000	3 600 000	70 078	5 840
18	99	3,3333	2 700 000	900 000	3 600 000	70 078	5 840
19	99	3,3333	2 512 500	837 500	3 350 000	70 078	5 840
20	99	3,3333	2 700 000	900 000	3 600 000	70 078	5 840
21	99	3,3333	2 775 000	925 000	3 700 000	70 078	5 840
22	99	3,3333	2 550 000	850 000	3 400 000	70 078	5 840
23	99	3,3333	2 550 000	850 000	3 400 000	70 078	5 840
24	99	3,3333	2 775 000	925 000	3 700 000	70 078	5 840
25	99	3,3333	2 775 000	925 000	3 700 000	70 078	5 840
26	99	3,3333	2 775 000	925 000	3 700 000	70 078	5 840
27	99	3,3333	2 775 000	925 000	3 700 000	70 078	5 840
28	99	3,3333	2 775 000	925 000	3 700 000	70 078	5 840
29	99	3,3333	2 775 000	925 000	3 700 000	70 078	5 840
30	99	3,3333	2 775 000	925 000	3 700 000	70 078	5 840
	2 970	100,00%	78 975 000	26 325 000	105 300 000	2 102 330	175 194

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KNARREN I KÄLLBERGA

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, hushållsel, tele/kabel-TV/bredband, hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår inte i angiven årsavgift ovan. Varje enskild bostadsrättsinnehavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Uppvärmning kr/mån ¹	Hushållsel kr/mån ¹	Vatten kr/mån ²	TV/Bredband kr/mån ³	Hemförsäkring kr/mån ⁴
99	385	749/849	656	300	400

En beräkning av lägenheternas energiförbrukning har gjorts. Lägenhetens förbrukning för uppvärmning (via el) är beräknad till 3 326 kwh/år medan hushållselen är beräknad till 2 970 kwh/år. Observera att det är viss skillnad om det är en hörnlägenhet eller en mittenlägenhet. Vidare att förbrukningen är beroende av konsumtionsmönster.

- ¹⁾ Kostnaden för el är uppskattad och innefattar dels nätavgift om 405 kr/mån (20 A) alternativt 505 kr/mån (25 A) kr, kostnad för elöverföring (30 öre/kwh) samt energiskatt (49 öre/kwh) till Ellevio som är nätägare, dels förbrukningskostnad. Hus med laddbox har 25 A övriga har 20 A. Se www.ellevio.se för uppgift om nätavgift och www.elskling.se för uppgift om elpris hos olika elföretag. I ovan beräkning har vi räknat in abonnemangskostnader för elnätavgiften i kostnad för hushållsel. Observera att uppvärmningskostnaden är beroende av elpriset samt att elpriset varierar. I denna beräkning har vi utgått från att en kwh kostar 60 öre.

Uppvärmningskostnad 3 326 kwh * (0,30+0,49+0,60) = 4 623 kr/år

Kostnad för hushållsel 2 970 kwh * (0,30+0,49+0,60) = 4 128 kr/år + abonnemangskostnad om 405 kr *12 alt. 505 kr *12 = 4 860 kr/år alt 6 060 kr/år. Totalt 8 988 kr/10 188 kr per år. Förbrukningskostnaden för laddning är inte inräknad.

- ²⁾ Kostnaden för vatten består av en grundavgift om 3 091 kr, en fast lägenhetsavgift om 3 744 kr samt en rörlig del som är beroende av förbrukning vilken uppgår till 27,50 kr/m³. Nynäshamns kommun debiterar i dagsläget endast fastighetsägaren (dvs föreningen) för vatten. Föreningen kommer att vidaredebitera den boende fast samt rörlig del. Sannolikt kommer debitering ske enligt schablon för att justeras en gång per år efter det att avläsning ägt rum. Hantering av vidaredebitering kan komma att ändras om teknik och mätmetoder möjliggör det. I denna beräkning har vi utgått från att respektive hushåll förbrukar 150 m³ per år.
- ³⁾ Kostnad för bredband/TV är bland annat beroende av val av leverantör, vald hastighet och abonnemangsform
- ⁴⁾ Kostnaden för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är en grundförsäkring och avser ett hushåll på 4 personer. Tillvalsförsäkringar och eventuella rabatter påverkar priset.

Observera att kostnaderna är beräknade och att de varierar bland annat beroende av hushållets konsumtionsmönster, abonnemangsform samt leverantör i de fall denna kan väljas.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KNARREN I KÄLLBERGA

9.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m ²	49 438 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m ²	35 455 kr
Belåning, per m ²	14 000 kr
Driftkostnad, per m ²	185 kr
Årsavgift, per m ²	708 kr
Amortering	70 kr
Avsättning underhållsfond, per m ²	40 kr
Avskrivning, per m ²	427 kr
Kassaflöde, per m ²	40 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KNARREN I KÄLLBERGA

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastigheter betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande.
- F. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- G. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Knarren i Källberga

Christine Hallberg

Björn Isaksson

Patrik Rosén

BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1 (2024)	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	1 767 150	1 758 314	1 749 479	1 740 643	1 731 807	1 722 851	1 713 772	1 704 569	1 695 241	1 685 785	1 676 201	1 626 278
Avskrivningar	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	550 000	561 000	572 220	583 664	595 938	607 244	619 889	631 777	644 413	657 301	670 447	740 228
Övriga kostnader												
Fastighetskostnad	7 330	7 477	7 623	7 779	7 934	8 093	8 255	8 420	8 588	8 760	8 935	9 865
Kommunal fastighetsavgift												374 972
Intäkter exkl årsavgifter												
Räntekompensation	311 850	311 850	311 850	311 850	311 850	311 850	311 850	311 850	311 850	311 850	311 850	311 850
Vatten vidareföretat	237 000	241 740	246 575	251 506	256 636	261 667	266 900	272 259	277 683	283 237	288 902	318 971
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	118 800	121 176	123 600	125 072	126 593	128 165	129 788	131 464	133 193	134 977	144 817	159 889
Amortering	207 900	207 900	207 900	207 900	207 900	210 738	213 616	216 532	219 488	222 485	225 523	241 344
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar												
	2 102 330	2 102 277	2 102 399	2 114 551	2 115 035	2 118 424	2 121 920	2 125 524	2 129 240	2 133 071	2 137 021	2 141 347
Årsavgift kr/kvm/år	708	708	708	813	813	814	815	817	818	819	821	954
Underskott	- 940 823	- 938 447	- 936 023	- 933 551	- 931 080	- 925 620	- 920 119	- 914 627	- 908 842	- 903 061	- 897 183	- 866 290
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	2 102 330	2 102 277	2 102 399	2 114 551	2 115 035	2 118 424	2 121 920	2 125 524	2 129 240	2 133 071	2 137 021	2 141 347
Kassaflöde												
Intäkter	2 651 180	2 655 887	2 660 824	2 666 057	2 671 572	2 676 991	2 682 820	2 687 762	2 692 923	2 698 308	2 703 922	3 152 576
Kostnader	- 3 592 003	- 3 594 314	- 3 596 848	- 3 599 609	- 3 602 602	- 3 605 711	- 3 608 939	- 3 612 269	- 3 615 765	- 3 619 369	- 3 623 106	- 4 018 869
Ärendrörda avskrivningar	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523	1 267 523
Kassaflöde från löpande drift	326 700	329 078	331 500	333 972	336 493	341 903	347 404	352 866	358 681	364 462	370 340	401 233
Amorteringar	- 207 900	- 207 900	- 207 900	- 207 900	- 207 900	- 210 738	- 213 616	- 216 532	- 219 488	- 222 485	- 225 523	- 241 344
Summa kassaflöde	118 800	121 176	123 600	125 072	126 593	128 165	129 788	131 464	133 193	134 977	144 817	159 889
Akkumulerat kassaflöde	118 800	239 976	363 576	489 647	618 240	749 405	883 193	1 019 657	1 158 850	1 300 827	1 445 643	2 214 347
Prognosförutsättningar												
Räntebärande	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Initiativbärande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Skatt	70 723 000	72 137 460	73 580 209	75 051 813	76 552 850	78 083 907	79 645 595	81 238 496	82 863 266	84 520 532	86 210 942	96 188 846
Föringsåren	41 580 000	41 372 100	41 164 200	40 956 300	40 748 400	40 537 662	40 324 046	40 107 514	39 888 026	39 665 541	39 440 018	36 265 368

Fasitgheterna förvärvat under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

I prognosen beräknas föreningen göra linjär avskrivning med 1 267 523 kr vilket motsvarar 1 % av byggekostnaden. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Det påverkar inte föreningens likviditet.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	708	708	708	813	813	814	815	817	818	819	821	954
årsavgift enligt												
ovanstående prognos krävt/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	813	812	811	961	950	951	951	952	952	953	953	1 083
2. Dagens räntenivå +2%	953	951	950	1 089	1 088	1 087	1 087	1 087	1 087	1 086	1 086	1 212
3. Dagens räntenivå +3%	1 093	1 091	1 089	1 227	1 226	1 224	1 223	1 222	1 221	1 220	1 219	1 341
1. Dagens räntenivå - 1%	673	674	674	676	676	678	680	682	684	686	688	825
2. Dagens räntenivå - 2%	533	534	536	537	539	541	544	547	549	552	555	696
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	708	709	711	818	820	822	825	829	832	836	839	1 005
2. Dagens inflationsnivå +2%	708	711	714	822	826	831	836	841	847	853	859	1 064
3. Dagens inflationsnivå +3%	708	712	717	827	833	840	847	855	863	872	881	1 131
1. Dagens inflationsnivå -1%	708	706	705	808	807	806	806	805	805	804	804	909
2. Dagens inflationsnivå -2%	708	705	702	804	801	799	797	795	793	790	788	870

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Brf Knarren i Källberga Ekonomisk Plan 2023

Unikt dokument-id:
facde2db-917f-4dd8-965c-bd6de309caf7

Dokumentets fingeravtryck:
**61382ac00a6d427413696a489b3939a6879b6258bbece0189e9611f226adbc27f9f5f21b49fe858bf1751
a4650795c8ccea0c4f92c27f388876d445810f599cd**

Undertecknare

 <p>Björn Isaksson E-post: bjorn.isaksson@restate.se Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 151.236.206.108</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-31 13:28:13 UTC</p>
 <p>Christine Hallberg E-post: christine@bolevo.se Enhet: Edge 113.0.1774.57 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 90.224.159.49</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-31 13:35:01 UTC</p>
 <p>Patrik Rosén E-post: patrik@restate.se Enhet: Safari 16.4 on iPhone iOS 16.4.1 (smartphone) IP nummer: 83.185.34.152</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-06-01 09:13:06 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-06-01 09:13:06 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings tjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Knarren i Källberga med organisationsnummer 769640-2416. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 30 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Knarren i Källberga, daterad 2023-06-01.
- Stadgar för Brf Knarren i Källberga, registrerade hos Bolagsverket 2021-08-04.
- Registreringsbevis för Brf Knarren i Källberga, daterat 2023-04-03.
- FDS-utdrag för Nynäshamn Sittesta 2:50 & 2:58-2:87, daterade 2023-03-30 & 2023-04-12.
- Bygglov, daterat 2022-07-12 till 2022-07-15.
- Bygglov och startbesked gällande mur, odaterade.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2022-10-14.
- Köpebrev fastighet, daterat 2022-09-26.
- Transportköpsavtal, daterat 2022-10-18.
- Beräkning av taxeringsvärden, daterad 2023-05-22.
- Offert finansiering, daterad 2023-05-02.
- Totalentreprenadavtal inklusive byggnadsbeskrivning, daterat 2022-10-14.
- Garanti gällande anskaffningskostnad, osålda bostadsrätter och tillskott, daterad 2023-05-24.
- Översiktskarta, daterad 2022-04-11.
- Situationsplan, daterad 2023-02-20.
- Ritningar, daterade 2022-10-14.
- Adresslista, odaterad.
- Energiberäkning, odaterad.
- Protokoll från extra föreningsstämma, daterat 2023-01-26.
- Nya stadgar, odaterade.
- Kostnadskalkyl för Brf Knarren i Källberga, daterad 2021-09-07.
- Tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott, daterat 2021-11-11.
- Mäklarstatistik för Nynäshamns kommun, daterad 2023-05-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 74f02c67d0c65e332cb66af3da1bd03fb194613179f417186e2f34139a8f0da9bdcc6e9d38cf7a06d9a148d23b45080650a2bed7e740ba4ac0fc46ae290d1c5


Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Intyg Brf Knarren i Källberga 230601

Unikt dokument-id:
a5dc07ac-e4fd-4ccf-89d5-2ef8c0cf30e9

Dokumentets fingeravtryck:
**74f02c67d8c65e332cb66afbda1bd03fb194613179f417186e2f34139a8f0da9bdccd6e9d38cd7a06d9a1
48d23b45080650a2bed7e740ba4ac0fc46ae290d1c5**

Undertecknare

 <p>Fredrik Wirf E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 194.103.247.33</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2023-06-02 05:41:46 UTC</p> 
 <p>Daniel Karlsson E-post: daniel.karlsson@hsb.se Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 51.124.61.85</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2023-06-02 14:23:02 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:
2023-06-02 14:23:02 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.