

Bostadsrättsföreningen Bolighuset

EKONOMISK PLAN

December 2022

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Bolighuset

org.nr. 769636-8922

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING
4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER
5. TAXERINGSVÄRDE
6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN
7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT
10. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA LIKVIDÖVERSKOTT
11. LÄGENHETSFÖRTECKNING
12. NYCKELTAL
13. EKONOMISK PROGNOSE
14. KÄNSLIGHETSANALYS
15. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bolighuset med org.nr. 769636-8922, som registrerats hos Bolagsverket 2018-11-01, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i direkt anslutning till upplåten bostad.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättades en kostnadskalkyl 2021-05-06 av bostadsrättsföreningens styrelse. Samma dag genomfördes intygsgivning av kostnadskalkylen. I samband med byggnation har styrelsen nu upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrättsföreningen har genom ett så kallat bolagsförvärv förvärvat fastigheten Täckerråker 1:239 i Haninge. Fastigheten har genom transportköp överförts till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med lagfart.

I och med transaktionen uppstår en latent skatteskuld som endast realiseras vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheten. Föreningens beräknade omkostnadsbelopp är 186 100 000 kr.

På fastigheten uppförs en byggnad i sex våningar med totalt 47 lägenheter om 1 till 4 rok samt en förskola i två plan placerad i husets mittdel. Det pågår en lantmäteriförrättning där förskolan kommer att avstyckas till en 3D-fastighet. Förrättningen kommer att vara avslutad innan inflyttning. Föreningen kommer vid inflyttning enbart att äga fastigheten Täckerråker 1:239 innehållande bostäder och tillhörig mark. Den avstyckade 3D-fastigheten kommer att vara såld till en extern ägare. Genom lantmäteriförrättningen kommer ett flertal officialservitut och gemensamhetsanläggningar att bildas i syfte att kunna driva och förvalta fastigheterna.

Bygglov för projektet erhöles av Haninge kommun 2021-06-17. Wästbygg Entreprenad AB är totalentreprenör och bostadsrättsföreningen Bolighuset är beställare.

Föreningen har per dagens datum ingått bindande förhandsavtal om 37 av 47 bostadsrätter. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i december 2022. Inflyttning av hus A (15 lägenheter) sker i april 2023. Inflyttning av hus B och hus C (32 lägenheter) sker senast i maj 2023.

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter är gjord i november och december 2022.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

FASTIGHET

Beteckning:	Täckeråker 1:239
Areal:	3 747 m ²
Kommun:	Haninge
Adress:	Gaffelseglet 29 och 33 136 56 Vega
Detaljplan:	Akt 0136K-P2015/D246
Belastande officialservitut	
ledningsrätt:	0136K-2020/5.1
Framtida officialservitut:	Efter den pågående lantmäteriförrättningen kommer fastigheten att belastas och vara förmån för ett flertal officialservitut.
Framtida gemensamhetsanläggningar:	Efter den pågående lantmäteriförrättningen kommer fastigheten att vara delägare i ett flertal gemensamhetsanläggningar.

BYGGNADER

Byggnadstyp:	En byggnad i sex våningar med totalt 47 lägenheter, en gemensamhetslokal, en takterrass samt en förskola i två plan placerad i husets mittdel. Förskolan kommer vid inflyttning att utgöra en egen 3D-fastighet och ägas av en extern ägare.
Byggnadsår:	2021–2023
Bostäder:	47 lägenheter, se lägenhetsförteckning under punkt 11.
Parkering:	Inga parkeringsplatser belägna på fastigheten.
BOA:	3 092 m ²
BTA:	4 390 m ²

GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. System för kallvatten, spillvatten och dagvatten kommer helt och/eller delvis att ägas och underhållas av en gemensamhetsanläggning med förskolefastigheten.
Uppvärmning:	Byggnaden har fjärrvärme som primär energikälla för uppvärmning samt beredning av tappvarmvatten. Uppvärmning i lägenheterna sker via ett vattenburet radiatorsystem samt förvärmad tilluft. Värme- och tappvarmvattensystemet kommer delvis att ägas och underhållas av en gemensamhetsanläggning med förskolefastigheten.
El:	Fastigheten är ansluten till det allmänna elnätet. Det finns en huvudcentral för inkommande el, fördelning till lägenheterna sker via två

undercentraler. Varje lägenhet tecknar och bekostar ett eget elabonnemang för hushållsel.

- Ventilation: I föreningens fastighet finns det två centralt placerade aggregat med mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX). Föreningens ventilationssystem är separat från förskolans ventilationssystem.
- TV/Bredband/Telefoni: Föreningen ansluter alla lägenheter till Tele2:s fibernät. Föreningen tillhandahåller anslutning till nätet med ett startutbud för TV. Omfattningen av bredband-, telefoni- och ytterligare tv-tjänster beställs och betalas av hushållen.
- Avfallshantering: I byggnaden finns två miljörum med rest- och matavfall samt källsortering av de vanligaste fraktionerna. Ett av miljörummen kommer att ägas och underhållas av en gemensamhetsanläggning med förskolefastigheten, avfallskärnen kommer att vara separata.
- Övrigt: Föreningens övriga ytor består av en gemensamhetslokal med uteplats, en takterrass, miljörum samt barnvagns- och rullstolsförråd. Gården består av asfalterade ytor, plattbelagda ytor, stenmjölsbelagda ytor, planteringsytor, gräsytor, häckar och träd. På gården finns cykelparkering, lekutrustning, sandlådor, odlingslådor, pergola, sittgrupper och grillplats.
- Stora delar av gården kommer att ägas och underhållas av två gemensamhetsanläggningar med förskolefastigheten. Den gemensamhetsanläggning som ligger precis utanför förskolan kommer att nyttjas av enbart förskolan dagtid under vardagar, under kvällstid och helger får båda fastigheterna nyttja gemensamhetsanläggningen. Den andra gemensamhetsanläggningen på gården har båda fastigheterna rätt att nyttja dygnet runt. De delar av gården som inte ägs av en gemensamhetsanläggning kommer att ägas av bostadsrättsföreningen.

BOSTADSHUSET

Byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Pålad platta på mark.
Antal våningar:	Sex våningar.
Stomme:	Betong.
Fasader:	Tegel och puts.
Yttertak:	Takpapp.
Entrédörr:	Glasade entrépartier med porttelefon och dörrautomatik.
Lägenhetsdörr:	Ståldörrar.
Invändig trappa:	Prefabricerade betongtrappor täckta med plan- och sättsteg i terrazzo.
Balkong:	Balkongplattor i betong. Räckan i pulverlackad aluminium.
Uteplats:	Betongplattor.
Fönster:	Träfönster med utvändig beklädnad av aluminium.
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet.

Inredningsbeskrivning lägenheter:

Hall:	Parkett, målade väggar och tak, hatthylla.
Kök/matplats:	Parkett, målade väggar och tak samt stänkskydd i kakel ovanför köksbänk. Köksinredning med belysning ovan köksbänk. Spishäll, ugn, diskmaskin, mikrovågsugn, köksfläkt, kyl- och frysskåp alternativt en kombinerad kyl/frys.
Dusch/tvätt:	Klinker på golv, kakel på väggar, målat tak. Duschväggar i glas, tvättställ, kommod, spegelskåp, WC-stol, elektrisk handdukstork, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombinationsmaskin, diverse krokar och beslag.
WC:	Klinker på golv, kakel på väggar, målat tak. Tvättställ, spegelskåp, WC-stol, diverse krokar och beslag.
Övriga rum:	Parkett, målade väggar och tak, garderob.

Inredningsbeskrivning gemensamhetslokal:

Kök:	Parkett, målade väggar och tak samt stänkskydd i kakel ovanför köksbänk. Köksinredning med belysning ovan köksbänk. Spishäll, ugn, diskmaskin, mikrovågsugn, köksfläkt och kylskåp.
WC:	Klinker på golv, kakel på väggar, målat tak. Duschstång, tvättställ, kommod, spegelskåp, WC-stol, diverse krokar och beslag.
Övriga rum:	Parkett, målade väggar och tak.

Ritningar och byggnadsbeskrivning finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Upplåtelseavtal träffas efter att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan, vilket beräknas ske i december 2022.

Tidpunkt för inflyttning för hus A beräknas till 13 april 2023. Tidpunkt för inflyttning för hus B och hus C beräknas till maj 2023.

4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

GARANTIER

Wästbygg Entreprenad AB ställer ut entreprenadgarantier enligt ABT06, fem års garantitid och tio års ansvarstid. FB Bostad Holding Bolighuset AB garanterar att efter inflyttning förvärva eventuellt osålda lägenheter.

BESIKTNINGAR

Bostadsrättsföreningen kan genomföra en garantibesiktning efter 2 år och vid behov ytterligare en garantibesiktning i samband med garantitidens utgång. I enlighet med ABT06 är det 5 års garantitid för totalentreprenaden räknat från godkänd slutbesiktning. Bostadsrättsföreningen ansvarar för genomförandet av besiktningar.

5. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten saknar vid denna ekonomiska plans upprättande taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats med hänsyn till Skatteverkets anvisning för beräkning av taxeringsvärde för hyreshus och ägarlägenheter 2022-2024. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Beräknat taxeringsvärde avseende mark och byggnad:

Mark	14 000 000	Kr
Byggnad	63 000 000	Kr
Summa Taxeringsvärde	77 000 000	Kr

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV AV FASTIGHETEN

Beräknad anskaffningskostnad för aktier/fastighet inklusive stämpelavgifter och entreprenadkostnad för byggnation av föreningens hus, förskolan och markanläggningar. Kostnaden regleras genom en tilläggsköpeskilling till det bolagsförvärv som föreningen gjort enligt ovan.

Beräknad anskaffningskostnad	206 467 350	Kr
------------------------------	-------------	----

6.2 FINANSIERINGSPLAN

Banklån	37 000 000	Kr
Insatser	122 305 500	Kr
Upplåtelseavgifter	13 589 500	Kr
Förskola	33 572 350	Kr
Summa finansiering	206 467 350	Kr

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Sammanställning

	Kostnader Kronor	Likviditetspåverkande utgifter Kronor
Kapitalkostnader	1 428 500	1 798 500
Driftskostnader	960 000	960 000
Fondavsättning	-	92 760
Avskrivning	1 415 000	-
Summa	3 803 500	2 851 260

7.2 Kapitalkostnader

Lån	Belopp Kronor	Ränta enl. offert %	Antagen ränta %	Ränta Kronor	Amortering Kronor	Summa Kronor
3 mån	13 000 000	3,41%	3,41%	443 300	130 000	573 300
2 år	12 000 000	4,15%	4,15%	498 000	120 000	618 000
3 år	12 000 000	4,06%	4,06%	487 200	120 000	607 200
Summa år 1	37 000 000			1 428 500	370 000	1 798 500

Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten. Sedan upprättande av föreningens kostnadskalkyl har räntorna ändrats betydande, det innebär att föreningens kapitalkostnader har ökat. Kapitalkostnaderna baseras på en offert om långsiktig finansiering från SBAB Bank AB. Amorteringen är beräknad som rak amortering på 100 år vilket motsvarar 370 000 kronor per år.

7.3 Driftskostnader

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnadspost	Kronor	Kronor / BOA
El	120 000	39
Uppvärmning	240 000	78
Vatten och avlopp	170 000	55
Avfallshantering	91 000	29
Snöröjning	20 000	6
Reparationer	20 000	6
Försäkringspremier	50 000	16
TV/Bredband/Telefoni	14 000	5
Ekonomisk och teknisk förvaltning	210 000	68
Styrelsearvoden och revision	15 000	5
Del i gemensamhetsanläggning	10 000	3
Summa år 1	960 000	310

Driftkostnaderna är uppskattade och beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnaderna har sedan kostnadskalkylen ökat i takt med inflationen och bedöms även framöver följa inflationen.

EL

Fastigheten är ansluten till det allmänna elnätet. Varje lägenhet tecknar och bekostar ett eget elabonnemang för hushållsel.

Föreningens elförbrukning för drift av de centrala FTX-aggregaten och cirkulation av värme beräknas till cirka 21 000 kWh/år. Förbrukningen av övrig fastighetsel uppskattas till cirka 5 500 kWh/år. Vilket ger ett totalt elenergibehov på cirka 26 500 kWh/år. Föreningens kostnad för el beräknas till 120 000 kr/år.

UPPVÄRMNING

Byggnaden har fjärrvärme som primär energikälla för uppvärmning samt beredning av tappvarmvatten. Uppvärmning i lägenheterna sker via ett vattenburet radiatorsystem samt förvärmad tilluft. Värme- och tappvarmvattensystemet ägs och underhålls dels av en gemensamhetsanläggning med förskolefastigheten, dels av respektive fastighetsägare. Varje fastighetsägare bekostar dock sin egen förbrukning av både värme och tappvarmvatten. Föreningens kostnad för fjärrvärme beräknas till 240 000 kr/år.

Bostadsrättsföreningen kommer att faktureras kostnaden för fjärrvärme till båda fastigheterna av leverantören. Förskolans förbrukning mäts och debiteras månadsvis. Kostnaden och intäkten för föreningen avseende förskolans förbrukning beräknas därför bli lika stor.

VATTEN OCH AVLOPP

Föreningen bär driftkostnader för vatten och avlopp samt förbrukningskostnader för föreningens kallvatten. Systemet för kallvatten, spillvatten och dagvatten kommer dels att ägas och underhållas av en gemensamhetsanläggning med förskolefastigheten, dels av respektive fastighetsägare. Föreningens kostnad beräknas till 170 000 kr/år enligt Haninge kommuns VA-taxa.

Bostadsrättsföreningen kommer att faktureras kostnaden avseende vatten och avlopp för båda fastigheterna. Förskolans förbrukning mäts och debiteras månadsvis. Kostnaden och intäkten för föreningen avseende förskolans förbrukning beräknas därför bli lika stor.

AVFALLSHANTERING

Föreningen bär de avgifter som föreningen beräknas ha för mat- och restavfall samt källsortering av de vanligaste fraktionerna. Kostnaden beräknas till 91 000 kr/år enligt SRV återvinning AB:s avfallstaxa.

SNÖRÖJNING

Delar av gården kommer att ägas och underhållas av en gemensamhetsanläggning med förskolefastigheten, för dessa delar kommer fastigheterna att dela på kostnaderna för snöröjning enligt andelstal. Föreningens totala kostnad för snöröjning är uppskattad till 20 000 kr/år.

REPARATIONER

Kostnaden för reparationer är uppskattad till 20 000 kr/år.

FÖRSÄKRINGSPREMIER

Föreningen avser teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten. Den årliga kostnaden är uppskattad till 50 000 kr/år.

TV/BREDBAND/TELEFONI

Föreningen ansluter alla lägenheter till Tele2:s fibernät. Föreningen tillhandahåller anslutning till nätet samt ett startutbud för TV till samtliga lägenheter. Föreningen kommer även att teckna ett fastighetsabonnemang samt abonnemang för porttelefon. Den totala kostnaden beräknas till 14 000 kr/år.

Omfattning av bredband-, telefoni- och ytterligare tv-tjänster beställs och betalas av hushållen direkt till tjänsteleverantören.

EKONOMISK OCH TEKNISK FÖRVALTNING

Årskostnaden för ekonomisk- och teknisk förvaltning uppskattas till 210 000 kr/år.

STYRELSEARVODEN OCH REVISION

Den årliga kostnaden för styrelsearvoden och revision uppskattas till 15 000 kr/år.

FASTIGHETSSKATT/FASTIGHETSAVGIFT

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnader få värdeår 2023 eller senare.

DEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Fastigheten kommer att vara del av flera gemensamhetsanläggningar. Föreningens kostnad för detta uppskattas till 10 000 kr/år.

DRIFTSKOSTNADER UTÖVER ÅRSAVGIFT

Utöver årsavgift tillkommer kostnader förhushållsel, eget abonnemang för TV, bredband och telefoni och hemförsäkring.

7.4 Fondavsättningar och avskrivningar

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond ska enligt föreningens stadgar ske enligt underhållsplan. Eftersom byggnaderna på fastigheten är nyproducerade förväntas inget yttre underhåll uppstå inom de närmaste 11 åren. I avvaktan på att underhållsplan har upprättats görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond om ca 30 SEK/BOA.

Fondavsättning

92 760 Kr

AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat. Avskrivningsunderlaget är beräknat som byggnadernas andel av anskaffningskostnaden exklusive förskolefastigheten.

Föreningen avser att skriva av byggnaderna linjärt över 100 år. Härvid kan föreningen komma att uppvisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Föreningens avskrivningar görs enligt K2-regelverket.

Årlig avskrivning	1 415 000 Kr
Summa fondavsättning och avskrivning	1 507 760 Kr
SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER, exklusive avskrivningar	2 851 260 Kr

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	2 854 500 Kr
Uthyrning av gemensamhetslokal	5 200 Kr
Summa	2 859 700 Kr

Föreningen kommer att hyra ut gemensamhetslokalen till medlemmarna för en avgift om 200 kr per tillfälle. Lokalen uppskattas hyras ut 26 gånger om året.

9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT

Intäkter	2 859 700 Kr
Kostnader	3 803 500 Kr
Föreningens årliga bokföringsmässiga resultat	- 943 800 Kr

Redovisat underskott motsvaras av föreningens avskrivningar minus amorteringar, avsättning till yttre fond och det årliga likvidöverskottet.

Framtida underhållsbehov klaras genom att skapa framtida låneutrymme genom amortering på föreningens lån och avsättning till yttre fond samt eventuell ny upplåning i framtiden efter den 16-åriga prognostiden.

10. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA LIKVIDÖVERSKOTT

Intäkter	2 859 700	Kr
Utgifter	2 851 260	Kr
Årligt likvidöverskott	8 440	Kr

I utgiftsbeloppet ingår avsättning till yttre fond om 92 760 kr. Såvida denna inte förbrukas utgör även den ett likvidöverskott.

11. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh Nr	Hu s	RoK	Yta Kvm	Årsavgift kr / kvm	Årsavgift kr / år	Andelstal %	Insats Kr	Upplåtelse- avgift Kr	Tillbehör
1001	A	2	62	959	58 500	2,0494%	2 475 000	275 000	U, E
1002	A	3	77	885	69 000	2,4172%	2 925 000	325 000	U
1003	A	1	38	1 145	43 500	1,5239%	1 615 500	179 500	U, E
1004	C	2*	70	900	63 000	2,2070%	2 565 000	285 000	U
1005	C	1*	59	915	54 000	1,8917%	2 295 000	255 000	U
1101	A	4	89	843	75 000	2,6274%	3 240 000	360 000	B, E
1102	A	3	77	885	69 000	2,4172%	2 970 000	330 000	B
1103	A	4	87	845	73 500	2,5749%	3 195 000	355 000	B
1104	C	3	67	918	61 500	2,1545%	2 655 000	295 000	B
1105	C	2	52	981	51 000	1,7867%	2 205 000	245 000	B
1106	C	3	67	918	61 500	2,1545%	2 655 000	295 000	B
1201	A	3	78	885	69 000	2,4172%	3 015 000	335 000	B
1202	A	3	75	880	66 000	2,3121%	2 880 000	320 000	B
1203	A	4	87	845	73 500	2,5749%	3 285 000	365 000	B
1204	C	3	67	918	61 500	2,1545%	2 700 000	300 000	B
1205	C	2	52	981	51 000	1,7867%	2 250 000	250 000	B
1206	C	3	67	918	61 500	2,1545%	2 700 000	300 000	B
1207	B	2	63	959	58 500	2,0494%	2 475 000	275 000	B
1208	B	2	62	959	58 500	2,0494%	2 250 000	250 000	
1209	B	2	62	959	58 500	2,0494%	2 250 000	250 000	

Bostadsrättsföreningen Bolighuset

1210	B	2	61	975	58 500	2,0494%	2 475 000	275 000	T
1211	B	2	61	975	58 500	2,0494%	2 475 000	275 000	T
1212	B	2	62	959	58 500	2,0494%	2 295 000	255 000	
1301	A	3	78	885	69 000	2,4172%	3 060 000	340 000	B
1302	A	3	73	904	66 000	2,3121%	2 925 000	325 000	B
1303	A	4	87	845	73 500	2,5749%	3 330 000	370 000	B
1304	C	3	67	918	61 500	2,1545%	2 745 000	305 000	B
1305	C	2	52	981	51 000	1,7867%	2 295 000	255 000	B
1306	C	3	67	918	61 500	2,1545%	2 745 000	305 000	B
1307	B	2	63	959	58 500	2,0494%	2 520 000	280 000	B
1308	B	2	62	959	58 500	2,0494%	2 295 000	255 000	
1309	B	2	62	959	58 500	2,0494%	2 295 000	255 000	
1310	B	2	61	975	58 500	2,0494%	2 520 000	280 000	B
1311	B	2	61	975	58 500	2,0494%	2 520 000	280 000	B
1312	B	2	62	959	58 500	2,0494%	2 340 000	260 000	
1401	A	3	78	885	69 000	2,4172%	3 105 000	345 000	B
1402	A	2	51	1 020	51 000	1,7867%	2 205 000	245 000	T,E
1403	A	3	69	900	63 000	2,2070%	2 880 000	320 000	B,T,E
1404	C	3	67	918	61 500	2,1545%	2 790 000	310 000	B
1405	C	2	52	981	51 000	1,7867%	2 340 000	260 000	B
1406	C	3	67	918	61 500	2,1545%	2 790 000	310 000	B
1407	B	2	63	959	58 500	2,0494%	2 565 000	285 000	B
1408	B	2	62	959	58 500	2,0494%	2 340 000	260 000	
1409	B	2	62	959	58 500	2,0494%	2 340 000	260 000	
1410	B	2	61	975	58 500	2,0494%	2 565 000	285 000	B
1411	B	2	61	975	58 500	2,0494%	2 565 000	285 000	B
1412	B	2	62	959	58 500	2,0494%	2 385 000	265 000	
Summa		3 092			2 854 500	100,00%	122 305 500	13 589 500	

*Lägenheterna är loftlägenheter. Loftvåningen är inte medräknad i beskrivningen av antal rum men eftersom loftvåningen har en takhöjd på 2,2 meter så beräknas loftet med i ytan (BOA).

Sista kolumnen anger lägenhetens tillbehörsytor. B anger balkong, T anger terrass, U anger uteplats och E anger externt förråd.

Utöver årsavgift tillkommer kostnader för hushållsel, eget abonnemang för TV, bredband, telefoni och hemförsäkring.

Insatser har beräknats efter bedömt marknadsvärde för respektive lägenhet. Andelstalen har beräknats efter årsavgifterna för respektive lägenhet.

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Avrundning har gjorts nedåt till närmaste hela kvadratmeter.

12. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad exkl. förskola	39 382 Kr / kvm	BTA
Genomsnittlig insats	39 555 Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Genomsnittlig upplåtelseavgift	4 395 Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Föreningens lån, år 1	11 966 Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Genomsnittlig årsavgift, år 1	923 Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Driftskostnader, år 1	310 Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Hysesintäkter lokaler, år 1	- Kr / kvm	LOA
Kassaflöde, år 1	3 Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Avsättning och avskrivning	488 Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Avsättning till fond och amortering	150 Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt

13. EKONOMISK PROGNOSS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	1 428 500	1 414 215	1 399 930	1 385 645	1 371 360	1 357 075	1 285 650	1 214 225
Lån	37 000 000	36 630 000	36 260 000	35 890 000	35 520 000	35 150 000	33 300 000	31 450 000
Amorteringar	370 000	370 000	370 000	370 000	370 000	370 000	370 000	370 000
Driftskostnader	960 000	979 200	998 784	1 018 760	1 039 135	1 059 918	1 170 235	1 292 034
Avsättning till underhåll	92 760	94 615	96 508	98 438	100 406	102 415	113 074	124 843
Avskrivningar	1 415 000	1 415 000	1 415 000	1 415 000	1 415 000	1 415 000	1 415 000	1 415 000
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	96 086
Summa utgifter	2 851 260	2 858 030	2 865 222	2 872 842	2 880 901	2 889 407	2 938 959	3 097 187
Årsavgifter	2 854 500	2 861 166	2 868 251	2 875 764	2 883 713	2 892 106	2 941 060	3 098 628
Övriga intäkter	5 200	5 304	5 410	5 518	5 629	5 741	6 339	6 999
Årligt bokföringsmässigt resultat	- 943 800	- 941 945	- 940 052	- 938 122	- 936 154	- 934 145	- 923 486	- 911 717
Årligt likvidöverskott	8 440	8 440	8 440	8 440	8 440	8 440	8 440	8 440
Ränteantagande, genomsnitt	3,86%	3,86%	3,86%	3,86%	3,86%	3,86%	3,86%	3,86%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet, varför dessa tagits upp i denna prognos men ej inkluderats i posten Summa kostnader. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. På motsvarande sätt är amorteringar en post som påverkar föreningens likviditet men ej dess bokföringsmässiga resultat och har således inkluderats i prognosen.

14. KÄNSLIGHETSANALYS

Genomsnittlig årsavgift per kvm om:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå 2% och								
Antagen räntenivå	923	925	928	930	933	935	951	1 002
Antagen räntenivå + 1%	1 043	1 044	1 045	1 046	1 048	1 049	1 059	1 104
Antagen räntenivå + 2%	1 163	1 162	1 162	1 162	1 162	1 163	1 167	1 206
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	923	925	928	930	933	935	951	1 002
Antagen inflationsnivå + 1%	923	929	935	941	947	954	994	1 074
Antagen inflationsnivå + 2%	923	932	942	952	962	973	1 040	1 156

15. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättshavaren ska erlagga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits eller, vad gäller upplåtelseavgift, som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea samt angiven del av tomtytan avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla samtliga egna ytor, såväl inre som yttre ytor, i gott skick.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaderna av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavare ska utan särskild ersättning hålla bostad tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna ekonomiska plans lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Undertecknas elektroniskt för Bostadsrättsföreningen Bolighuset



Henrik Lindblad



Anna Larshans



Ola Klintehäll

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Bolighuset org. nr: 769636-8922

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 föreningens fastighet.

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.

Föreningen ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi
anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.
Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på
fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av
tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan
upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas digital



Urban Wiman
Jur kand



Kjell Karlsson
Advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående
kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg avseende kostnadskalkyl för Brf Bolighuset org. nr: 769636-8922

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis BRF Bolighuset, 2022-12-05
2. Registreringsbevis Bolighuset projekt 1 AB, 2022-12-06
3. Registreringsbevis Bolighuset projekt 2 AB, 2022-12-06
4. Stadgar BRF Bolighuset, 2020-04-17
5. Fastighetsutdrag Haninge Täckeråker 1:239, 2022-12-02
6. Beräknat taxeringsvärde Bolighuset, odaterat
7. Värdeområde och riktvärdeskartor, odaterat
8. Offert långsiktig finansiering SBAB, 2022-11-30
9. Två Bygglov, 2021-06-17
10. Starbesked 2021-09-29
11. Markplaneringsplan, 2021-06-30
12. Bygghandlingar, 2022-03-16 – 2022-04-26
13. Entreprenadavtal Wästbygg, 2021-03-30
14. Tidplan, 2022-12-08
15. Överlåtelse entreprenad, 2021-09-14
16. Aktieöverlåtelseavtal FB Projekt till BRF, 2021-11-11
17. Bestyrkt byggnadsbeskrivning, 2022-12-08
18. PM, utredning fastighetsbildning 3D, 2022-12-01
19. Överlåtelseavtal avseende 3D-fastighet 2022-12-08
20. Offert försäkring, 2022-12-07
21. Förslag förvaltningsavtal, 2022-12-05
22. Beräkning energianvändning 2022-03-19
23. Förklarande mail om energiberäkning från Wästbygg, 2022-10-25
24. Taxa avfall gällande för 2022
25. VA-taxa gällande för 2022
26. Förteckning förhandsavtal, odaterad

Verifikat

Transaktion 09222115557483129471

Dokument

Ekonomisk plan BRF Bolighuset
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2022-12-09 14:46:45 CET (+0100) av FB Bostad
Avtal (FBA)
Färdigställt 2022-12-09 16:57:16 CET (+0100)

Initierare

FB Bostad Avtal (FBA)
FB Bostad AB
avtal@fbbostad.se

Signerande parter

Henrik Lindblad (HL)
Identifierad med svenskt BankID som "Henrik Lindblad"
BRF Bolighuset
Personnummer 7608184896
henrik@fbbostad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Henrik Lindblad"
Signerade 2022-12-09 15:08:53 CET (+0100)

Anna Larshans (AL)
Identifierad med svenskt BankID som "ANNA
LARSHANS"
BRF Bolighuset
Personnummer 9210163466
anna@fbbostad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA LARSHANS"
Signerade 2022-12-09 14:48:27 CET (+0100)

Ola Klinterhäll (OK)
Identifierad med svenskt BankID som "OLA
KLINTERHÄLL"
BRF Bolighuset
Personnummer 7512301412
ola@turako.se

Urban Wiman (UW)
Identifierad med svenskt BankID som "URBAN WIMAN"
Personnummer 5005197651
wiman@juristwiman.se



Verifikat

Transaktion 09222115557483129471



Ola Klinterhäll

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA KLINTERHÄLL"

Signerade 2022-12-09 15:22:58 CET (+0100)

Urban Wiman

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "URBAN WIMAN"

Signerade 2022-12-09 16:57:16 CET (+0100)

Kjell Karlsson (KK)

Identifierad med svenskt BankID som "KJELL KARLSSON"

Personnummer 6103300197

kjell.karlsson@advokatdelta.se



Kjell Karlsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL KARLSSON"

Signerade 2022-12-09 15:31:06 CET (+0100)

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>

