

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Charleshill

Varberg kommun

Org.nr: 769637-8905

Datum enligt signaturcertifikat

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	4
C. Byggnadsbeskrivning	5-6
D. Rumsbeskrivning	6
E. Försäkringar och garantier	7
F. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
G. Finansieringsplan	7
H. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1	8-9
I. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1	9-10
J. Nyckeltal	10
K. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	11-12
L. Ekonomisk prognos	13
M. Känslighetsanalys	14

Signaturcertifikat Brf Charleshill

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Charleshill, Varbergs kommun, har registrerats hos Bolagsverket 2019-09-20. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under mars månad 2021 påbörjades uppförandet av 42 lägenheter i ett flerbostadshus med underliggande garage på fastigheten Varberg Charleshill 1. Fastigheten innehas med äganderätt. Bygglövs beslutats av byggnadsnämnden 2020-10-22.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas september 2022 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna (tillträde) sker december 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (september 2022).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2021-03-17. Senast 2 månader efter entreprenadtidens utgång förvärvar Derome Hus AB eventuella osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Bostadsrättsföreningen har genom ett så kallat bolagsförvärv förvärvat fastigheten Varberg Charleshill 1. 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 realiserar vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheten. Övervärdet på fastigheten är beräknad till 29 736 250 SEK och den latent skatteskulden beräknas till 6 126 000 vid dagens skattesats 20,6%.

Föreningens skattemässiga övertaga värde är ca 153 119 000 SEK.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Charleshill 1, Varbergs kommun
Tomt areal:	1344 m ²
Boarea:	3227 m ²
Antal bostadslägenheter:	42 st
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus om fem plan, med 42 lägenheter. Huset uppförs med underliggande garage avsett för parkering och lägenhetsförråd. Källaren uppförs med betongstomme, lägenhetsplanen uppförs med trästomme.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber. Fastigheten kommer att anslutas till stadsnätet Net@seaside för fiber innehållande TV, telefoni och bredband. Luftburen värme via från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning. Central mätare för fjärrvärme och vatten.

Gemensamma utrymmen

Miljörum, teknikrum, brf-förråd, rullstolsförråd, trappuppgångar och takterrass.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Förrådsbyggnad på innergård. Utvändigt färdigställs fastigheten med plattläggning och planteringar. Lägenheterna är utrustade med antingen balkong, inglasad balkong, fransk balkong, uteplats alternativt terrass.

Parkering

I underliggande garage finns det 34 parkeringsplatser varav 1 handikappanpassad parkeringsplats, samt utrymme avsett för cykelparkeringar.

Parkeringsplatserna upplåts med hyresavtal genom bostadsrättsföreningens dotterbolag Charleshill Svarttall AB som bedriver parkeringsverksamhet i bostadsrättsföreningens underliggande garage. Kontraktstid dec 2022-juni 2033. Hyra för parkeringsplats debiteras separat från Charleshill Svarttall AB. Det finns ett kösystem för p-plats 1-26 och 31. Parkeringsplats 27-30 samt 32-34 ingår inte i kösystemet. Vid överlåtelse av bostadsrätt i brf Charleshill och bostadsrättshavare hyr någon utav parkeringsplatserna 27-30 samt 32-34 så får ny bostadsrättshavare förtur att hyra omnämnd p-plats. Vid överlåtelse av bostadsrätt och bostadsrättshavare hyr någon utav parkeringsplatserna 1-26 och 31 återgår parkeringsplatsen till kösystemet.

Förråd

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd som ingår med bostadsrätt.

C. BYGGNADSBESKRIVNING

Garage

Grund Isolerad platta grundlagd på mark.

Ytterväggar (över mark) Betong, isolering, skivmaterial.

Ytterväggar (under mark) Betong, dränerande skikt.

Hus

Markplanering Planteringar, asfaltering samt plattläggning.

Grund Terrassbjälklag.

Ytterväggar (Panel) Stående ytterpanel, spikregel, fasadskiva, vindpapp, träfiberskiva, träregelstomme, isolering, plastfolie, träfiberskiva, luftspalt, isolering, träregelstomme gips.

Yttertak Takpapp, underlagspapp, råspont, takstol, lösull.

Mellanbjälklag Golvgips, spånskiva, bjälkar, isolering, akustikprofil, gips.

Lägenhetsskiljande innervägg Gips, träregelstomme, isolering, luftspalt, träregelstomme spånskiva, träregelstomme, luftspalt, isolering, träregelstomme, gips.

Innervägg Gips, träregelstomme, gips.
Väggar mot våtrum isoleras med 45 mm luftljudsisolering.

Innertak Vitmålad gipsplank, fabriksmålad taklist, synlig spikning.

Fönster o fönsterdörrar 3-glas energifönster, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.

Utvändig plåt Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.

Innerdörrar Målad vit från fabrik.

Karmar Målad vit från fabrik.

Innerdörrsfoder Målad vit från fabrik, synlig spikning.

Golvsockel Målad vit från fabrik, synlig spikning.

Fönsterbänkar Grå kalksten

Fönstersmyg Vitmålad gips

Hiss Finns i trapphus.

Teknik

Uppvärmning/ Ventilation	Fjärrvärme, mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning.
El-central/ Multimedia	El-central med automatsäkringar och jordfelsbrytare och multimedia-central.

Förråd i källare

Yttervägg	Målad betong
Mellanväggar	Gips, träregelstomme, gips i lägenhetsförråd i källare och i gårdsbyggnad. Gallerväggar mellan lägenhetsförråd i våningsplan.
Ytterdörr	Förrådsdörr med passagesystem.

Gemensamt

Anslutningar	Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber.
Mätare	Vattenmätare och fjärrvärmemätare i teknikrum. Separata mätartavlor i teknikrum/el-nischer.

Utförande kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

D. RUMSBESKRIVNING

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/Hall:	Klinker/ Parkett	Målade	Målad gips
Vardagsrum/Allrum:	Parkett	Målade	Målad gips
Kök:	Parkett	Målade	Målad gips
Sovrum/Sovalkov:	Parkett	Målade	Målad gips
Badrum:	Klinker	Kakel	Målad gips

¹Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse.

E. FÖRSÄKRINGAR OCH GARANTIER

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom Derome Hus AB:s entreprenadförsäkring. Vid slutbesiktning kommer föreningens fastighet att vara fullvärdesförsäkrad. I försäkringen kommer styrelseansvarsförsäkring att ingå.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

F. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier i aktiebolag, SEK (exkl. aktiekapitalet i aktiebolaget)	37.555.000
Kostnad för entreprenaden inkl. mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	145.300.000
Föreningens kassareserv, SEK ¹	100.000
Summa anskaffningskostnad, SEK	182.955.000

1) Föreningens kassareserv består utav 50.000 SEK i föreningens kassa och 50.000 SEK i kassan hos föreningens dotterbolag Charleshill Svarttall AB, org.nummer 559275-8691.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms år 2022 till ca 22.400.000 SEK för mark och ca 83.000.000 SEK för bostadsbyggnad samt 1.627.000 SEK för garage (lokal).

G. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	146.650.000
Långfristig belåning, SEK	32.270.000
Beräknad återbetald investeringsmoms avseende garage ¹	<u>4.035.000</u>
Summa finansiering, SEK	182.955.000

¹Den ekonomiska planen förutsätter att det kommer att bedrivas momspliktig verksamhet under minst 10 år i garaget. Om slutlig investeringsmoms avviker från beräknad skall differensen justeras mot entreprenadbeloppet enligt punkt F.

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTBETALNINGAR ÅR 1

Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2022.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långivare	Belopp ¹ SEK	Bindnings- tid ²	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering ³ SEK
Handelsbanken	32.270.000	3 mån – 4 år	4,50	Nej	1.453.000	162.000

1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 32.270.000 SEK.

2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kombineras lån med olika räntesatser och olika bindningstider. Definitiva räntor på lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

3) Lånet är beräknat med en amorteringsplan på 60 år enligt en amorteringstrappa.

Amortering år 1 beräknas till 162.000 SEK/år och år 16 till 360.000 SEK/år.

Finansiella utbetalningar

Räntor 1.453.000

Amortering 162.000

Avsättningar

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll ⁴⁾ 194.000

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall

Renhållning 88.000

Källsortering 31.000

Fjärrvärme inkl. fastighetsel och tappvarmvatten⁵⁾ 284.000

Vatten och avlopp 148.000

Insamling mätdata 7.000

Filter FTX-aggregat 30.000

Hiss 22.000

Fiber (grundavgift)⁶⁾ 18.000

Arvode till styrelse inkl. sociala avgifter 42.000

Arvode till revisor 22.000

Ekonomisk förvaltning 111.000

Försäkringar 35.000

Fastighetsskötsel och drift 209.000

Driftskostnader garage 16.000

Övrigt 38.000

Summa driftskostnader 1.101.000

Fastighetsavgift⁷⁾ 0

Fastighetsskatt garage⁷⁾ 17.000

Summa beräknade utbetalningar år 1, SEK⁸⁾ 2.927.000

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 40 SEK/m² lägenhetsarea. I ekonomisk plan sker avsättning med 60 SEK/m² lägenhetsarea.

5) Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel. Beräknad kostnad för hushållsel är 5.000-10.000 SEK/år/lägenhet.

6) Respektive bostadsrättshavare väljer de tjänster för bredband, TV, telefoni samt TV-box man önskar och bekostar dessa.

För att fastigheten och alla lägenheter skall vara anslutna till stadsnätet net@seaside betalar föreningen en grundavgift till Varberg Energi. För dem som köper en TV-box från Kalejdo ingår ett grundutbud för TV innehållande SVT och TV 4 utan extra kostnad.

7) Fastighetsskatten avser garage. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret ingår i kontraktssumman. Beräknad fastighetsavgift bostäder och fastighetsskatt garage år 16 är ca 110.000 SEK.

8) Det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre, gäller både finansiella utbetalningar och driftskostnader. Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer under året och mellan åren förekommer framförallt gällande elkostnader.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong/terrass.

I. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INBETALNINGAR ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Föreningens kostnad för bostadsrättshavarnas förbrukning av varmvatten skall täckas av årsavgifter som fördelas efter förbrukning.

Intäkter inkl. moms i förekommande fall

Årsavgifter lägenhet	2.627.000
Årsavgifter varmvatten ¹⁾	83.000
Hysesintäkter garage exkl. moms ²⁾	217.000
Summa beräknade inbetalningar år 1, SEK	2.927.000

1) Årsavgift varmvatten inkl. moms är schablonberäknad, debitering kommer att ske efter faktisk förbrukning. Schablonberäkningen baseras på förbrukning om 30 m³ varmvatten/lägenhet/år, kostnad 66 SEK/m³ varmvatten.

2) Hyresintäkter garage består av totalt 34 parkeringsplatser varav 1 handikappanpassad parkeringsplats. Hyra utgår med 700 SEK/parkeringsplats/månad inkl. moms (560 SEK/parkeringsplats/månad exkl. moms). För mer information se avsnitt parkering på sid 4.

J. NYCKELTAL (SEK)

Per m² (BOA) i genomsnitt

Anskaffningskostnad	56.695
Belåning, år 1	10.000
Insats och upplåtelseavgift	45.445
Driftskostnad, år 1	340
Avskrivning + underhållsfond, år 1	704
Årsavgift, år 1	840
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	144

K. LÄGENHETSFÖRTECKING INNEHÅLLANDE BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESP. LÄGENHET

Boarean är avrundad ned till hela m².

Lägenhet						Insats	Upplåtelseavgift	Pris
Lghnr	Plan	Rum	Boarea	Utrymme ¹	Andelstal			
		rok	ca m ²		%	SEK	SEK	SEK
111	1	2-3	97	IB, FB, F	3,0059	3 395 000	505 000	3 900 000
112	1	3	70	IB, U, F	2,1692	2 450 000	750 000	3 200 000
121	2	3-4	108	IB, B, F	3,3468	3 780 000	920 000	4 700 000
122	2	4	106	IB, B, F	3,2848	3 710 000	490 000	4 200 000
131	3	3-4	108	IB, B, F	3,3468	3 780 000	1 120 000	4 900 000
132	3	4	106	IB, B, F	3,2848	3 710 000	640 000	4 350 000
141	4	3-4	108	IB, B, F	3,3468	3 780 000	1 370 000	5 150 000
142	4	4	106	IB, B, F	3,2848	3 710 000	940 000	4 650 000
151	5	3	96	T, F	2,9749	3 360 000	2 390 000	5 750 000
152	5	4	103	T, B, F	3,1918	3 605 000	1 645 000	5 250 000
211	1	1	34	FB, F	1,0536	1 190 000	410 000	1 600 000
212	1	3	90	IB, U, F	2,7890	3 150 000	450 000	3 600 000
213	1	3	86	IB, FB, FB, U, F	2,6650	3 010 000	690 000	3 700 000
221	2	2	46	B, F	1,4255	1 610 000	640 000	2 250 000
222	2	3	88	IB, F	2,7270	3 080 000	420 000	3 500 000
223	2	2	43	B, F	1,3325	1 505 000	395 000	1 900 000
224	2	3	86	IB, B, F	2,6650	3 010 000	790 000	3 800 000
231	3	2	46	B, F	1,4255	1 610 000	740 000	2 350 000
232	3	3	88	IB, F	2,7270	3 080 000	570 000	3 650 000
233	3	2	43	B, F	1,3325	1 505 000	470 000	1 975 000
234	3	3	86	IB, B, F	2,6650	3 010 000	940 000	3 950 000
241	4	2	46	B, F	1,4255	1 610 000	890 000	2 500 000
242	4	3	88	IB, F	2,7270	3 080 000	870 000	3 950 000
243	4	2	43	B, F	1,3325	1 505 000	595 000	2 100 000
244	4	3	86	IB, B, F	2,6650	3 010 000	1 240 000	4 250 000
251	5	4-5	110	T, F	3,4087	3 850 000	1 700 000	5 550 000
252	5	2	43	B, F	1,3325	1 505 000	695 000	2 200 000
253	5	3	82	T, B, F	2,5411	2 870 000	1 880 000	4 750 000
311	1	2	54	FB, F	1,6734	1 890 000	360 000	2 250 000
312	1	2-3	71	FB, F	2,2002	2 485 000	265 000	2 750 000
313	1	3	82	U, F	2,5411	2 870 000	530 000	3 400 000
321	2	2	54	B, F	1,6734	1 890 000	560 000	2 450 000
322	2	2-3	71	B, F	2,2002	2 485 000	465 000	2 950 000
323	2	3	82	B, F	2,5411	2 870 000	480 000	3 350 000
331	3	2	54	B, F	1,6734	1 890 000	660 000	2 550 000
332	3	2-3	71	B, F	2,2002	2 485 000	565 000	3 050 000
333	3	3	82	B, F	2,5411	2 870 000	580 000	3 450 000
341	4	2	54	B, F	1,6734	1 890 000	760 000	2 650 000
342	4	2-3	71	B, F	2,2002	2 485 000	690 000	3 175 000
343	4	3	82	B, F	2,5411	2 870 000	680 000	3 550 000
351	5	2	62	T, F	1,9213	2 170 000	780 000	2 950 000
352	5	3	95	T, B, F	2,9439	3 325 000	1 175 000	4 500 000
Differens					-0,0005			
					3227	100	112 945 000	33 705 000
							146 650 000	

1) B=Balkong, U=Uteplats, IB=Inglasad balkong, FB= Fransk balkong, T=Terrass, F=Förråd

Lghnr	Årsavgift lägenhet		Årsavgift varmvatten		Årsavgift Summa	
	SEK/år	SEK/mån	SEK/år	SEK/mån	SEK/år	SEK/mån
111	78 981	6 582	1 980	165	80 961	6 747
112	56 996	4 750	1 980	165	58 976	4 915
121	87 938	7 328	1 980	165	89 918	7 493
122	86 309	7 192	1 980	165	88 289	7 357
131	87 938	7 328	1 980	165	89 918	7 493
132	86 309	7 192	1 980	165	88 289	7 357
141	87 938	7 328	1 980	165	89 918	7 493
142	86 309	7 192	1 980	165	88 289	7 357
151	78 166	6 514	1 980	165	80 146	6 679
152	83 865	6 989	1 980	165	85 845	7 154
211	27 684	2 307	1 980	165	29 664	2 472
212	73 282	6 107	1 980	165	75 262	6 272
213	70 023	5 835	1 980	165	72 003	6 000
221	37 455	3 121	1 980	165	39 435	3 286
222	71 652	5 971	1 980	165	73 632	6 136
223	35 012	2 918	1 980	165	36 992	3 083
224	70 023	5 835	1 980	165	72 003	6 000
231	37 455	3 121	1 980	165	39 435	3 286
232	71 652	5 971	1 980	165	73 632	6 136
233	35 012	2 918	1 980	165	36 992	3 083
234	70 023	5 835	1 980	165	72 003	6 000
241	37 455	3 121	1 980	165	39 435	3 286
242	71 652	5 971	1 980	165	73 632	6 136
243	35 012	2 918	1 980	165	36 992	3 083
244	70 023	5 835	1 980	165	72 003	6 000
251	89 564	7 464	1 980	165	91 544	7 629
252	35 012	2 918	1 980	165	36 992	3 083
253	66 768	5 564	1 980	165	68 748	5 729
311	43 969	3 664	1 980	165	45 949	3 829
312	57 811	4 818	1 980	165	59 791	4 983
313	66 768	5 564	1 980	165	68 748	5 729
321	43 969	3 664	1 980	165	45 949	3 829
322	57 811	4 818	1 980	165	59 791	4 983
323	66 768	5 564	1 980	165	68 748	5 729
331	43 969	3 664	1 980	165	45 949	3 829
332	57 811	4 818	1 980	165	59 791	4 983
333	66 768	5 564	1 980	165	68 748	5 729
341	43 969	3 664	1 980	165	45 949	3 829
342	57 811	4 818	1 980	165	59 791	4 983
343	66 768	5 564	1 980	165	68 748	5 729
351	50 483	4 207	1 980	165	52 463	4 372
352	77 352	6 446	1 980	165	79 332	6 611
Differens	2 627 533		83 160		2 710 693	

L. EKONOMISK PROGNOSE

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Tkr									
Årsavgifter lägenheter ¹		2627	2679	2733	2787	2843	2900	3202	3535
Årsavgifter varmvatten ¹		83	84	86	88	89	91	101	111
Hysesintäkter garage ¹		217	221	225	230	234	239	264	292
Summa inbetalningar		2927	2984	3044	3110	3166	3230	3567	3938
Räntor		-1453	-1445	-1438	-1431	-1423	-1416	-1363	-1296
Amortering		-162	-162	-162	-162	-162	-235	-300	-360
Fastighetsskatt/-avgift ^{2, 3}		-17	-17	-17	-18	-18	-18	-20	-110
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll) ³		-1101	-1124	-1146	-1169	-1192	-1216	-1343	-1482
Avsättningar									
Avsättning för underhåll ³		-194	-198	-202	-206	-210	-215	-237	-262
Ack. avsättning för underhåll		-194	-392	-594	-800	-1010	-1225	-2360	-3616
Summa utbetalningar		-2927	-2946	-2965	-2986	-3005	-3100	-3263	-3510
Kassaflöde⁴ IB 100		0	38	79	124	161	130	304	428
Ack. Kassaflöde		100	138	217	341	502	632	1952	4148
Avskrivningar ej likviditetspåverkande ⁵		-2077	-2077	-2077	-2077	-2077	-2077	-2077	-2077
Bokföringsmässigt resultat		-1721	-1679	-1634	-1585	-1544	-1497	-1236	-1027
Ack. bokföringsmässigt resultat		-1721	-3400	-5034	-6619	-8163	-9660	-16348	-21722
Årsavgifter lägenheter och varmvatten, SEK/m ²		840	857	874	891	909	927	1024	1130
Ränta	%	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Internränta	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

¹ Höjning av årsavgift/intäkt med 2,00% per år.

² Fastighetsskatt avser garage. Fastighetsavgift är fritt från år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

³ Kostnadsutvecklingen förutsätts följa Riksbankens mål om en inflation på 2%.

⁴ Föreningen erhåller en kassa om 100.000 SEK vid föreningens start

⁵ Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.

Avskrivningsbeloppet kan komma att ändras på grund av att det pågår utredningar om vilken avskrivningsmetod som är lämpligast att tillämpa i bostadsrättsföreningar. I ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

M. KÄNSLIGHETSANALYS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift lägenhet samt varmvatten. Belopp i SEK/m ² /år									
Antagen inflationsnivå och									
1. antagen räntenivå		840	857	874	891	909	927	1024	1130
2. antagen räntenivå + 1 %;		940	956	973	990	1007	1025	1118	1219
3. antagen räntenivå + 2 %;		1040	1056	1072	1088	1105	1122	1211	1309
4. antagen räntenivå -1 %;		740	757	775	793	811	830	930	1041
Antagen räntenivå och									
5. antagen inflationsnivå + 1 %;		840	861	882	904	927	950	1074	1221
6. antagen inflationsnivå + 2 %;		840	865	890	917	945	973	1130	1324
7. antagen inflationsnivå -1 %;		840	853	865	879	892	906	977	1051
Ränte- och inflationsantaganden									
Kostnadsränta;		4,50 %							
Intäktsränta;		0,00 %							
Inflation;		2,00 %							

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Ekonomisk plan (27)

Unikt dokument-id:
ef85aad-e0a2-480c-888b-e21a04cb619f

Dokumentets fingeravtryck:
2802c31019ab8bce094f4fcb5056e94ac0a9211b72c5033e55507907bf812f380e57893c8e406550c7ecf
024c111437c7e42cd01ff2691539126fbb8044f1f

Undertecknare



Frida Dragstedt

E-post: frida.dragstedt@derome.se
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.37 on Windows 10
Unknown (desktop)
IP nummer: 62.20.90.133
IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID: FRIDA
DRAGSTEDT (19820303****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-07 11:05:08 UTC



Patrik Henriksson

E-post: patrik@ekonomitjenst.se
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.34 on Windows 8.1
Unknown (desktop)
IP nummer: 79.136.10.54
IP Plats: Koppom, Värmland County, Sweden

Undertecknad med BankID: Patrik
Henriksson (19641213****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-07 11:11:26 UTC



Kent Anving

E-post: anving@telia.com
Enhet: Chrome 106.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 94.103.201.61
IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

Undertecknad med BankID: Kenth
Anving (19441218****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-11 11:02:46 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-10-11 11:02:46 UTC



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

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-10-11 11:02:46 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Chrome 106.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-10-11 11:02:40 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Chrome 106.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-10-11 11:02:20 UTC

Dokumentet lästes igenom av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Chrome 106.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-10-10 08:05:42 UTC

Dokumentet laddades ner av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Chrome 106.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-10-10 08:05:36 UTC

Dokumentet öppnades av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Chrome 106.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-10-07 11:11:26 UTC

Dokumentet signerades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.34 on Windows 8.1 Unknown (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Koppom, Värmland County, Sweden

2022-10-07 11:11:21 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.34 on Windows 8.1 Unknown (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Koppom, Värmland County, Sweden

2022-10-07 11:10:19 UTC

Dokumentet skrevs ut av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.34 on Windows 8.1 Unknown (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Koppom, Värmland County, Sweden

2022-10-07 11:10:11 UTC

Dokumentet lästes igenom av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.34 on Windows 8.1 Unknown (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Koppom, Värmland County, Sweden

2022-10-07 11:05:08 UTC

Dokumentet signerades av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.37 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-10-07 11:05:03 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.37 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-10-07 11:04:37 UTC

Dokumentet öppnades av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.37 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden



2022-10-07 11:02:03 UTC Dokumentet öppnades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.34 on Windows 8.1 Unknown (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Koppom, Värmland County, Sweden

2022-10-07 10:35:32 UTC Dokumentet skickades till Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.37 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-10-07 10:35:30 UTC Dokumentet skickades till Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.37 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-10-07 10:35:28 UTC Dokumentet skickades till Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.37 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-10-07 10:35:25 UTC Dokumentet förseglades av Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.37 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-10-07 10:32:55 UTC Dokumentet skapades av Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.37 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden



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

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Charleshill, org. nr: 769637-8905.

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 preliminär 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.

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 underskrift

Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg för Brf Charleshill

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2020-08-07
Registreringsbevis	2022-07-06
Totalentreprenadkontrakt med bilagor exkl ritningar	2021-03-17
Entreprenadförsäkring 2022	2021-12-03
Ritning plan 0 (p-platser, förråd, mm)	2020-04-30
Ritningar plan 1 och 2 inklusive BOA	2021-03-01
Ritningar plan 3 och 4 inklusive BOA	2020-04-30
Ritning plan 5 inklusive BOA	2020-06-04
Ritning takplan (gemensam takterrass)	2020-04-30
Köpeavtal aktier inkl bilagor	2021-03-17
Köpebrev	2021-03-15
Transportköp	2021-03-19
Kreditoffert	2020-10-07
Bekräftelse antagen amortering från Handelsbanken	2022-08-23
Amorteringsplan 60 år	odaterad
Ränteindikation	2022-09-26
Hyreskontrakt garageplatser	2022-09-15
Driftskostnader sammanställning	2022-08-17
Beräknad förbrukning fjärrvärme och fastighetsel, WSP	2020-06-30
Fjärrvärmekalkyl	2022-08-23
Beräkning fastighetsel	2022-10-05
Beräkning av produktionskostnad och underlag investeringsmoms garage	2021-03-09
Utdrag från fastighetsregistret	2022-09-15
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Bygglovsbeslut	2020-10-22
Bekräftelse reviderad tid för inflyttning Derome	2022-08-19
Bekräftelse reviderad tid för inflyttning Brf Charleshill	2021-10-19
Samtal med kontrollansvarig	2022-09-15
Försäljningsläge	2022-09-15

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Charleshill

Unikt dokument-id:

11f657ab-c8d2-4ce9-9903-e83cdb4be79b

Dokumentets fingeravtryck:

9aa19819a29a065fc9ff04e365e3a8a52fb662e605a92c6650c38c6335fd81e10417c827e7cf1587fd3825
e012035f3f54db6d3883da17552b443103442735

Undertecknare



Marie Ann Widén

E-post: mw@brfexperten.se
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.42 on Windows 10
Unknown (desktop)
IP nummer: 84.243.1.218
IP Plats: Eslov, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID: MARIE-
ANN WIDÉN (19650131****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-12 07:58:05 UTC



Jan-Olof Sjöholm

E-post: janolofsjoholm1@gmail.com
Enhet: Firefox 105.0 on Windows 10 Unknown (desktop)
IP nummer: 213.115.3.43
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Ronny Jan-
Olof Sjöholm (19470815****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-12 09:15:47 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-10-12 09:15:47 UTC

Bilagor

Ekonomisk plan

Fil Ekonomisk plan.pdf

Säker länk <https://app.getaccept.com/v/wwwmks2m2rxy/42m238yad79k99/attachment/x5zx3axk2yw>

Fil-fingeravtryck: 7797816995034a3ead4076eab6f7802570bf068552db40c123ba1073b0d46fe5a7dfdf8b448c5b3c626397973118544b3cfa2b0659b49dcb2e3462027



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

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-10-12 09:15:47 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Jan-Olof Sjöholm (janolofsjoholm1@gmail.com)
Enhet: Firefox 105.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.115.3.43 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-10-12 09:15:42 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Jan-Olof Sjöholm (janolofsjoholm1@gmail.com)
Enhet: Firefox 105.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.115.3.43 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-10-12 07:58:05 UTC

Dokumentet signerades av Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.243.1.218 - IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

2022-10-12 07:58:00 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.243.1.218 - IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

2022-10-12 07:48:32 UTC

Bilagan Ekonomisk plan visades av Jan-Olof Sjöholm (janolofsjoholm1@gmail.com)
Enhet: Firefox 105.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 82.183.24.124 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-10-12 07:48:20 UTC

Dokumentet lästes igenom av Jan-Olof Sjöholm (janolofsjoholm1@gmail.com)
Enhet: Firefox 105.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 82.183.24.124 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-10-12 07:48:11 UTC

Dokumentet öppnades av Jan-Olof Sjöholm (janolofsjoholm1@gmail.com)
Enhet: Firefox 105.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 82.183.24.124 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-10-12 07:33:50 UTC

Bilagan Ekonomisk plan visades av Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.243.1.218 - IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

2022-10-12 07:33:31 UTC

Dokumentet lästes igenom av Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.243.1.218 - IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

2022-10-12 07:33:25 UTC

Dokumentet öppnades av Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.243.1.218 - IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

2022-10-12 07:13:38 UTC

Dokumentet skickades till Jan-Olof Sjöholm (janolofsjoholm1@gmail.com)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2022-10-12 07:13:37 UTC

Dokumentet skickades till Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Helsingborg, Skåne County, Sweden



2022-10-12 07:13:34 UTC

Dokumentet förseglades av Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2022-10-12 07:00:13 UTC

Dokumentet skapades av Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Helsingborg, Skåne County, Sweden



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