

# EKONOMISK PLAN

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA HEMLINGBY GÄVLE

(Org nr 769636-0531)

### GÄVLE KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	7-9
E. Nyckeltal år 1	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10-11
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Södra Hemlingby Gävle

.....  
Bo Wolwan

.....  
Per-Anders Forsgren

.....  
Mats Blomqvist

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Södra Hemlingby Gävle som har sitt säte i Gävle kommun, Gävleborgs län och som registrerats hos Bolagsverket den 2018-03-07 (org. nr 769636-0531) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen uppför ett hus inom fastigheten Hemlingby 75:2, Gävle kommun. Huset innefattar 23 lägenheter, på 2 – 4 rum och kök, med en sammanlagd BOA om cirka 1 355 m<sup>2</sup>. Två ytterligare hus inom fastigheten 75:3-4 är under uppförande. Dessa hus innefattar 46 lägenheter med en sammanlagd BOA om ca 2 710 m<sup>2</sup>. Utvändiga markparkeringar tillskapas för Brf Södra Hemlingby inom fastigheterna.

Upplåtelse av etapp 1 bestående av 23 bostadsrätter beräknas ske under oktober 2021 med inflyttning under februari 2022.

För etapp 2 bestående av 46 bostadsrätter planeras preliminärt att upplåtelseavtalen tecknas under september 2022 och att inflyttning sker under november 2022 - januari 2023.

Finplaneringsåtgärder och andra årstidsberoende arbeten kan dock återstå (dvs. färdigställas vid ett senare tillfälle), och utföras i en följd senast 2023-06-30 för båda etapperna.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskillning och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2021.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB. Föreningen har köpt fastigheterna av Peab Markutveckling AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår.

Projektet finansieras långsiktigt av Handelsbanken.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Hemlingby 75:2-4, Gävle kommun (äganderätt)
Fastigheternas areal, ca:	6 266 m <sup>2</sup>
Bostadsarea (BOA), ca:	4 065 m <sup>2</sup>
Bruttoarea (BTA), ca:	5038 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	69 st
Antal parkeringsplatser	69 st

Byggnadernas antal och utformning: Tre flerbostadshus med tre trappuppgångar  
Husen ligger så nära att en ändamålsenlig samverkan kan ske.  
Bygglov erhöles 2019-04-24.

### Gemensamma anordningar

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Ventilation med FTX-system, mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning. Fläktrum placerat på vinden. Hushållsel mäts individuellt, föreningen har ett gemensamt el-abonnemang för varje huskropp. Hiss finns i vardera trappuppgång.

### Gemensamma utrymmen

I husen finns gemensamma utrymmen såsom teknikrum, cykelförråd, lägenhetsförråd m.m.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Sopsorteringskärl placeras semi nedgrävda på gårdsplan i anslutning till husen.

### Parkering

På gården finns markparkeringar inom fastigheten, 69 st parkeringsplatser samt 2 st HKP, 4 st besöksparkeringar och 4 st gemensamma el-laddplatser.

### Servitut/Ledningsrätt

Inga.

### Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

### El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play (100/100 Mbit/s).

## B. Forts

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

<b>Husunderbyggnad</b>	Betongplatta på mark.
<b>Stomme</b>	Stomme betong och stomkomplettering utfackningsvägg stålstomme. Bjälklag i betong.
<b>Yttertak</b>	Taken är belagda med papp.
<b>Fasader</b>	Ytterväggarna utförs som utfackningsvägg med fasadskivor.
<b>Balkonger</b>	Samtliga lägenheter har balkong med golv av betong. Balkongräcken i glas och aluminium.
<b>Fönster och fönsterdörrar</b>	Fönster, fönsterdörrar av trä/aluminium.
<b>Stomkomplettering/ Rumsbildning</b>	Lägenhetsskiljande och stabiliserande väggar i betong och stål.
<b>Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering</b>	Enligt inredningsval.
<b>Installationer</b>	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda värmestammar. Lägenheterna värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning av typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

## Rumsbeskrivning lägenheter

<b>Kapprum/Hall</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Trä
	Vägg	Målad vit
	Tak	Vitmålad betong
	Övrigt	Garderob/städsåp
<b>Vardagsrum</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Trä
	Vägg	Målad vit
	Tak	Vitmålad betong
<b>Kök</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Trä
	Vägg	Målad vit. Stänkskydd.
	Tak	Vitmålad betong
	Övrigt	Kylskåp och frysskåp, alt. kyl/frys, diskmaskin, inbyggd ugn, inbyggd mikrovågsugn, induktionshäll & spiskåpa enligt Bofakta.
<b>WC/dusch/tvätt</b>	Golv	Klinker
	Sockel	-
	Vägg	Kakel vit
	Tak	Vitmålad betong
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättmaskin och torktumlare (förkortas TM & TT) Kombimaskin, tvätt & tork (förkortas KM alt. KMT) enligt Bofakta.
<b>Sovrum</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Trä
	Vägg	Målad vit
	Tak	Vitmålad betong
	Övrigt	Garderob enligt Bofakta.
<b>Klädkammare</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Trä
	Vägg	Målad vit
	Tak	Vitmålad betong
	Övrigt	Bärlist, hängskenor, hylla, konsol och klädstång enligt Bofakta.
<b>Allmänna utrymmen</b> <b>Entré</b>	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker
	Vägg	Målad vit
	Tak	Vitmålad betong, undertak av absorbenter.

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	29 000 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	144 576 500 kr
Summa kostnader	<b>173 576 500 kr</b>

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2023 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	<b>90 515 000 kr</b>
varav bostäder	78 030 000 kr
varav mark	12 485 000 kr

## D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Vid slutplacering kan annan löp- och bindningstid bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,65%
Beräknad amortering år 1-6	0,50%
Beräknad amortering från år 7-9	0,75%
Beräknad amortering från år 10-16	1,00%
Beräknad avskrivning	1 204 826 kr

### Finansiering

Lån	55 961 500 kr
Insatser	93 495 000 kr
Upplåtelseavgifter	24 120 000 kr

**Summa finansiering** **173 576 500 kr**

### Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	18 292 500	Rörligt	2,26%	91 463	413 411	504 873	0,75%
Lån 2	18 834 500	3 år	2,65%	94 173	499 114	593 287	0,80%
Lån 3	18 834 500	5 år	3,04%	94 173	572 569	666 741	0,99%
Summa lån	<b>55 961 500</b>		<b>2,65%</b>	<b>279 808</b>	<b>1 485 094</b>	<b>1 764 901</b>	<b>0,85%</b>

Offererad genomsnittsränta avseende etapp 1 är per den 2021-09-20 0,85%. Amortering enligt överenskommelse.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,65%

Överskottet mellan kalkylräntan 2,65 % och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Ränta	1 485 094 kr
Amortering	279 808 kr

**Summa kapitalkostnader** **1 764 901 kr**

## D. Forts

### Driftskostnader

Vattenförbrukning	160 000
Elförbrukning	89 000
Uppvärmning	200 000
TV/Tele/Data	140 000
Fastighetskötsel ink.teknisk förvaltning och städning	150 000
IMD individuell mätning	31 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	5 000
Snöröjning	50 000
Sophämtning	100 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	28 000
Ekonomisk förvaltning	95 000
Hisstelefon, porttelefon	12 000
Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg	40 000
Revision	30 000
Styrelsearvoden	60 000
Övriga kostnader	5 000

### Summa driftskostnader

**1 195 000 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

### Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	268 290 kr
---------------------------	------------

### Summa kostnader år 1

**3 228 191 kr**



## D. Forts

### Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter	2 788 599 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	268 290 kr

### Övriga intäkter

Intäkter parkeringsplatser	335 340 kr
----------------------------	------------

**Summa intäkter år 1** **3 392 229 kr**

**Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll** **164 038 kr**

### Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA	162 600 kr
---	------------

## E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	34 453 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	28 934 kr/kvm
Belåning (BOA)	13 767 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	32 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel	66 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel (BOA)	294 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel (BOA)	360 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel	752 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel	686 kr/kvm
Kassaflöde (BOA)	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA)	336 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA)	109 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Boarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	B <sup>1)</sup>	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI <sup>2)</sup>	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
B-1001	2 rok	B	54	1,34445	208 000	1 242 000	1 450 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
B-1002	3 rok	B	68	1,63361	231 000	1 564 000	1 795 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
B-1003	2 rok	B	51	1,29204	277 000	1 173 000	1 450 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
B-1004	3 rok	B	68	1,63361	286 000	1 564 000	1 850 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
B-1005	4 rok	B	76	1,80903	347 000	1 748 000	2 095 000	50 446	4 204	5 016	418	55 462	1 012 360
B-1101	3 rok	B	68	1,63361	331 000	1 564 000	1 895 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
B-1102	2 rok	B	54	1,34445	253 000	1 242 000	1 495 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
B-1103	2 rok	B	51	1,29204	222 000	1 173 000	1 395 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
B-1104	2 rok	B	54	1,34445	253 000	1 242 000	1 495 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
B-1105	3 rok	B	68	1,63361	331 000	1 564 000	1 895 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
B-1106	2 rok	B	51	1,29204	322 000	1 173 000	1 495 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
B-1201	3 rok	B	68	1,63361	386 000	1 564 000	1 950 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
B-1202	2 rok	B	54	1,34445	308 000	1 242 000	1 550 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
B-1203	2 rok	B	51	1,29204	277 000	1 173 000	1 450 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
B-1204	2 rok	B	54	1,34445	308 000	1 242 000	1 550 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
B-1205	3 rok	B	68	1,63361	386 000	1 564 000	1 950 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
B-1206	2 rok	B	51	1,29204	377 000	1 173 000	1 550 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
B-1301	3 rok	B	68	1,63361	431 000	1 564 000	1 995 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
B-1302	2 rok	B	54	1,34445	353 000	1 242 000	1 595 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
B-1303	2 rok	B	51	1,29204	377 000	1 173 000	1 550 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
B-1304	2 rok	B	54	1,34445	353 000	1 242 000	1 595 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
B-1305	3 rok	B	68	1,63361	431 000	1 564 000	1 995 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
B-1306	2 rok	B	51	1,29204	422 000	1 173 000	1 595 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
A-1001	2 rok	B	54	1,34445	218 000	1 242 000	1 460 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
A-1002	3 rok	B	68	1,63361	331 000	1 564 000	1 895 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
A-1003	2 rok	B	51	1,29204	277 000	1 173 000	1 450 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
A-1004	3 rok	B	68	1,63361	321 000	1 564 000	1 885 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
A-1005	4 rok	B	76	1,80903	447 000	1 748 000	2 195 000	50 446	4 204	5 016	418	55 462	1 012 360
A-1101	3 rok	B	68	1,63361	366 000	1 564 000	1 930 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
A-1102	2 rok	B	54	1,34445	263 000	1 242 000	1 505 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
A-1103	2 rok	B	51	1,29204	252 000	1 173 000	1 425 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
A-1104	2 rok	B	54	1,34445	283 000	1 242 000	1 525 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
A-1105	3 rok	B	68	1,63361	396 000	1 564 000	1 960 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
A-1106	2 rok	B	51	1,29204	332 000	1 173 000	1 505 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
A-1201	3 rok	B	68	1,63361	426 000	1 564 000	1 990 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
A-1202	2 rok	B	54	1,34445	318 000	1 242 000	1 560 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
A-1203	2 rok	B	51	1,29204	307 000	1 173 000	1 480 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
A-1204	2 rok	B	54	1,34445	338 000	1 242 000	1 580 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
A-1205	3 rok	B	68	1,63361	456 000	1 564 000	2 020 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
A-1206	2 rok	B	51	1,29204	387 000	1 173 000	1 560 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
A-1301	3 rok	B	68	1,63361	486 000	1 564 000	2 050 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
A-1302	2 rok	B	54	1,34445	383 000	1 242 000	1 625 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	B <sup>1)</sup>	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI <sup>2)</sup>	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av förenings-lån
A-1303	2 rok	B	51	1,29204	377 000	1 173 000	1 550 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
A-1304	2 rok	B	54	1,34445	408 000	1 242 000	1 650 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
A-1305	3 rok	B	68	1,63361	516 000	1 564 000	2 080 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
A-1306	2 rok	B	51	1,29204	447 000	1 173 000	1 620 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
C-1001	2 rok	B	54	1,34445	233 000	1 242 000	1 475 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
C-1002	3 rok	B	68	1,63361	331 000	1 564 000	1 895 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
C-1003	2 rok	B	51	1,29204	277 000	1 173 000	1 450 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
C-1004	3 rok	B	68	1,63361	286 000	1 564 000	1 850 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
C-1005	4 rok	B	76	1,80903	447 000	1 748 000	2 195 000	50 446	4 204	5 016	418	55 462	1 012 360
C-1101	3 rok	B	68	1,63361	366 000	1 564 000	1 930 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
C-1102	2 rok	B	54	1,34445	263 000	1 242 000	1 505 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
C-1103	2 rok	B	51	1,29204	252 000	1 173 000	1 425 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
C-1104	2 rok	B	54	1,34445	283 000	1 242 000	1 525 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
C-1105	3 rok	B	68	1,63361	396 000	1 564 000	1 960 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
C-1106	2 rok	B	51	1,29204	332 000	1 173 000	1 505 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
C-1201	3 rok	B	68	1,63361	426 000	1 564 000	1 990 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
C-1202	2 rok	B	54	1,34445	318 000	1 242 000	1 560 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
C-1203	2 rok	B	51	1,29204	307 000	1 173 000	1 480 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
C-1204	2 rok	B	54	1,34445	338 000	1 242 000	1 580 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
C-1205	3 rok	B	68	1,63361	456 000	1 564 000	2 020 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
C-1206	2 rok	B	51	1,29204	387 000	1 173 000	1 560 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
C-1301	3 rok	B	68	1,63361	486 000	1 564 000	2 050 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
C-1302	2 rok	B	54	1,34445	383 000	1 242 000	1 625 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
C-1303	2 rok	B	51	1,29204	377 000	1 173 000	1 550 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
C-1304	2 rok	B	54	1,34445	408 000	1 242 000	1 650 000	37 491	3 124	3 564	297	41 055	752 374
C-1305	3 rok	B	68	1,63361	516 000	1 564 000	2 080 000	45 555	3 796	4 488	374	50 043	914 193
C-1306	2 rok	B	51	1,29204	447 000	1 173 000	1 620 000	36 030	3 003	3 366	281	39 396	723 045
			<b>4065</b>	<b>100,00002</b>	<b>24 120 000</b>	<b>93 495 000</b>	<b>117 615 000</b>	<b>2 788 599</b>		<b>268 290</b>		<b>3 056 889</b>	<b>55 961 511</b>
<b>Diff</b>					<b>-0,00002</b>								
					<b>100,00000</b>								

Årsavgift bostadslägenheter			2 788 599 kr
Årsavgift hushållsel inklusive moms			268 290 kr
Intäkter parkeringsplatser (Beräknad vakansgrad 10 %)	450 kr/mån/st	69 st	335 340 kr
<b>Summa intäkter</b>			<b>3 392 229 kr</b>

1) Balkong samt förråd på vinden ingår i bostadsrätten.

2) Preliminär elförbrukning är beräknad med 55 kWh/m<sup>2</sup> och 1,20 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.



## G. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	2,65%
Amortering år 1-6	0,50%
Amortering från år 7-9	0,75%
Amortering från år 10-16	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		2 789	2 844	2 901	2 959	3 018	3 079	3 399	3 753
Årsavgifter hushållsel		268	274	279	285	290	296	327	361
Intäkter parkeringsplatser		335	342	349	356	363	370	409	451
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 392</b>	<b>3 460</b>	<b>3 529</b>	<b>3 600</b>	<b>3 672</b>	<b>3 745</b>	<b>4 135</b>	<b>4 565</b>
Drift/underhållskostnader		-1 195	-1 219	-1 243	-1 268	-1 294	-1 319	-1 457	-1 608
Hushållsel		-268	-274	-279	-285	-290	-296	-327	-361
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-138
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 463</b>	<b>-1 493</b>	<b>-1 522</b>	<b>-1 553</b>	<b>-1 584</b>	<b>-1 616</b>	<b>-1 784</b>	<b>-2 107</b>
<b>DRIFTSNETTO</b>		<b>1 929</b>	<b>1 968</b>	<b>2 007</b>	<b>2 047</b>	<b>2 088</b>	<b>2 130</b>	<b>2 351</b>	<b>2 458</b>
Räntekostnader		-1 485	-1 478	-1 470	-1 463	-1 455	-1 448	-1 392	-1 318
Amortering		-280	-280	-280	-280	-280	-280	-560	-560
Fond för yttre underhåll		-163	-166	-169	-173	-176	-180	-198	-219
<b>KASSAFLÖDE</b>		<b>1</b>	<b>44</b>	<b>88</b>	<b>132</b>	<b>177</b>	<b>222</b>	<b>201</b>	<b>362</b>
<b>ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>		<b>1</b>	<b>46</b>	<b>133</b>	<b>265</b>	<b>442</b>	<b>664</b>	<b>1 550</b>	<b>3 304</b>
Amortering		280	280	280	280	280	280	560	560
Fond för yttre underhåll		163	166	169	173	176	180	198	219
Avskrivning linjär/rak		-1 205	-1 205	-1 205	-1 205	-1 205	-1 205	-1 205	-1 205
<b>RESULTAT</b>		<b>-761</b>	<b>-715</b>	<b>-668</b>	<b>-621</b>	<b>-572</b>	<b>-523</b>	<b>-246</b>	<b>-65</b>
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>		<b>-761</b>	<b>-1 476</b>	<b>-2 144</b>	<b>-2 765</b>	<b>-3 337</b>	<b>-3 860</b>	<b>-5 667</b>	<b>-6 086</b>
<b>TAXERINGSVÄRDE</b>									
Taxeringsvärde		90 515	92 325	94 172	96 055	97 976	99 936	110 337	121 821

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	2,65%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år

<b>Årsavgift i genomsnitt per m<sup>2</sup></b>	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		752	767	782	798	814	830	917	1012
ökning av antagen räntenivå med	1%	890	904	919	934	949	965	1046	1135
Ändring av årsavgift		18,3%	17,9%	17,4%	17,0%	16,6%	16,2%	14,1%	12,1%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	752	771	791	811	831	852	967	1102
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,6%	2,1%	2,7%	5,4%	8,9%

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för för bostadsrättsföreningen Södra Hemlingby Gävle org. nr: 769636-0531.

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

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

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

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

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

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

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

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

.....  
Kjell Karlsson  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Kungsholmstorg 6  
112 21 STOCKHOLM

.....  
Marie-Ann Widén  
Jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61  
112 51 STOCKHOLM



## Bilaga till granskningsintyg för Brf Södra Hemlingby Gävle

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2021-05-19
Registreringsbevis		2021-05-19
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (inkl bofakta men exkl ritningar)		2021-05-18
Köpekontrakt mark		2021-05-18
Köpekontrakt mark		2020-09-16
Ränteindikation etapp 1		2021-09-20
Kreditoffert		2021-10-14
Amorteringsplan 100 år		odaterad
Utdrag från fastighetsregistret		2021-10-01
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024		odaterad
Bygglovsbeslut		2019-04-24
Info från kontrollansvarig och platschef	2020-10-06 och	2021-10-07
Försäljningsläge		2021-10-04
Fullgörandeförsäkring	2020-09-21 rev.	2021-07-01
Bekräftelse förråd A 40.01-200		2019-02-04
Bekräftelse parkeringsplatser L-17-1-001		2018-09-25
Tillägg till totalentreprenadkontrakt		2021-10-12

# Verifikat

Transaktion 09222115557457043236

## Dokument

Ekonomisk plan Brf Södra Hemlingby  
Huvuddokument  
15 sidor  
Startades 2021-11-05 14:48:57 CET (+0100) av Peab (P)  
Färdigställt 2021-11-08 18:13:11 CET (+0100)

## Initierare

Peab (P)  
Peab Utveckling AB  
Org. nr 559283-3726  
esignering@peab.se

## Signerande parter

Per Anders Forsgren (PAF)  
pa@mediator.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
ANDERS FORSGREN"  
Signerade 2021-11-08 16:37:58 CET (+0100)

Bo Wolwan (BW)  
epost@wolwan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo  
Stensson Wolwan"  
Signerade 2021-11-08 12:45:35 CET (+0100)

Marie-Ann Widen (MW)  
mw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE-ANN WIDÉN"  
Signerade 2021-11-08 17:54:42 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KJELL KARLSSON"  
Signerade 2021-11-08 18:13:11 CET (+0100)

Mats Blomqvist (MB)  
mats.blomqvist@outlook.com





# Verifikat

Transaktion 09222115557457043236



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATS BLOMQVIST"  
Signerade 2021-11-08 16:41:09 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>

