

EKONOMISK PLAN

FÖR

BRF GRÄDDHYLLAN I HALMSTAD

Org. nr. 769639-8002

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	3
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	4
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	4
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	4
2.3	Lägenhetsbeskrivning	5
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	5
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
2.6	Försäkring	5
2.7	Taxeringsvärde	6
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	6
4	Finansiering	6
4.1	Finansieringsplan	6
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	7
5.1	Kapital - och driftskostnader	7
5.2	Föreningens intäkter	7
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	8
6.1	Nyckeltal	9
7	Särskilda förhållanden	10

Bilaga 1. Prognos och känslighetsanalys

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Halmstad, org. nr. 769639-8002, med säte i Halmstad kommun registrerades hos Bolagsverket 2021-04-13. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att på föreningens fastighet Halmstad Byrån 1 uppföra ett flerbostadshus med totalt 78 bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer att uppgå till totalt 4248 kvm. Under bostadsdelen bygger man även ett garage med 41st parkeringsplatser.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker med under oktober 2022 och inflyttningen sker i etapper med start i mars 2023. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Byggnationen är upphandlad med en totalentreprenad av MTA Bygg och Anläggning Halland AB.

Propertybox 1 AB, org. nr. 559313-8919, har genom en garantiutfästelse garanterat föreningens totala anskaffningskostnad för fastighet och entreprenad, samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter. Bolaget har även garanterat föreningen det årliga tillskott som tas upp i den ekonomiska planen.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett.

Föreningens angivna anskaffningskostnad är i nuläget preliminär.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Halmstad Byrån 1
Adress:	Stockenbergsgatan 7-13, 302 36 Halmstad
Kommun:	Halmstad
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	3 045 kvm
Lägenhetsarea:	4 248 kvm
Antal lägenheter:	78 st
Byggnadsår:	2021-2023
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
GA:	Fastigheterna ingår inte i någon GA
Servitut:	Inga servitut finns på fastigheten
Detaljplan:	Flygaregatan, kv bonden, Byrån, del av biskopen mfl 2018-01-09 Akt 1380K-P2018/1
Status Projekt:	Bygglov erhöles 2021-01-21

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Stomme:	Platsgjuten betong
Bjälklag:	Prefabricerad betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar klädda med tegel
Yttertak:	Glaserade takpannor
Fönster:	Vridfönster av trä/aluminium, fasta respektive öppningsbara
Balkonger:	Platta av prefabricerad betong. Balkongfronter i perforerad plåt
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer i lägenheterna
Ventilation:	FTX-system med värmeåtervinning
Media:	Fastigheten är ansluten till fibernät
Garage:	Föreningen disponerar 41 st platser i garage beläget under huset. Garageplatserna kommer att blockuthyras och av företag som bedriver momspliktig verksamhet. Bolaget administrerar sedan uthyrningen till medlemmarna.
Avfall:	Molok (underjordsbehållare) för hushållssopor och miljörum för källsortering

Förråd:	Samtliga lägenheter har eget förråd
Cykelparkering:	Cykelparkering i garaget samt i anslutning till innergården
Övrigt.	Gemensam innergård med orangeri. Postfack vid entrén samt porttelefon Skyddsrum i källarplan Hiss

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

Lägenhetsdörr:	Säkerhetsdörr med träfaner
Tak:	Vitmålad betong med synliga elementskarvar
Väggar:	Vitmålade väggar
Innerdörrar:	Vita släta, fabriksmålade
Foder och lister:	Vita släta, fabriksmålade
Golv:	1-stavs härdat ekgolv, Klinkerinsteg i hall
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt bofaktablad
KÖK:	Målade släta luckor, Led-stripe belysning under köksskåp. Bänkskiva och stänkskydd i Silestone. Glaskeramikhäll, kolfilterfläkt, inbyggnadsugn, mikrovågsugn. Kyl och frys alt kyl/frys. Integrerad diskmaskin. Rostfria vitvaror som standard.
Badrum/Wc:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Spotlights i tak. Takdusch och duschväggar av glas. Tvättställs-kommod, spegel med belysningsarmatur. Tvättmaskin och torktumlare. Bänkskiva i laminat och vita överskåp. Eluppvärmd komfortvärme i golv.
Förvaring:	Garderober för förvaring placeras enligt ritning.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2022 – 2024, beräknats till 115 000 000 kr, varav 19 000 000 kr avser mark och 96 000 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Vid beräkning har vi antagit typkod 320.

Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som ägde Fastigheten Halmstad Byrån 1. Fastigheten överläts sedan till föreningen genom en internttransaktion från bolaget.

Överlåtelse av fastighet mellan bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheterna kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheterna kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	61 308 390
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	169 705 000
Lagfart & Pantbrev	1 214 610
Återbetalning mervärdesskatt***	-2 750 000
Summa	229 478 000 kr
Dispositionsfond	50 000
Summa	229 528 000 kr

*Varav det skattemässiga värdet är 6 900 000 kr

**Entreprenadform: Totalentreprenad

*** Vid fastställande av uppdragsavtalets kontraktssumma har de beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 2 750 000 kr skall tillfalla föreningen. Reglering av verkligt avlyft momsbelopp sker via aktielikvid/tilläggsköpeskilling.

4 FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	54 198 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	122 731 000
Upplåtelseavgifter	52 599 000
Summa	229 528 000 kr

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna ekonomiska plan räknat med en amortering om 0,5 % under år 1-5, därefter enligt en 95-årig serieplan, se närmare i Bilaga 1.

Vid tiden föreningen tog fram den kostnadskalkyl som legat till grund för de tecknade förhandsavtalen låg föreningens offererade snittränta på 1,1 % och kalkylräntan beräknades till 2,25 %. Räntemarknaden har sedan kostnadskalkylen togs fram förändrats kraftigt och projektutvecklande bolag har med hänsyn till det valt att ge föreningen ett årligt tillskott om 571 000 kr. Det årliga tillskottet betalas ut under tre verksamhetsår med början från den dag då föreningen tar upp sina lån.

5 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Vid sk komponentavskrivning har de olika komponenterna olika livslängd. Kostnaden för respektive komponent är inte känd vid tidpunkten för kalkylens upprättande varför den årliga avskrivningen i bilagd prognos är beräknad till 1 493 750 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden. Med största sannolikhet kommer den framtida komponentavskrivning innebära att det årliga avskrivningsbeloppet kommer att justeras. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, räknat med snittränta om 4 %	2 167 920
--	-----------

Amortering	270 990
------------	---------

Driftskostnader*	1 275 000
-------------------------	------------------

Fastighetsskötsel	155 000
-------------------	---------

Ekonomisk förvaltning	95 000
-----------------------	--------

Styrelse/revisor	30 000
------------------	--------

Vatten & avlopp	145 000
-----------------	---------

Fjärrvärme	250 000
------------	---------

Gemensam el	90 000
-------------	--------

Löpande underhåll	55 000
-------------------	--------

Renhållning	235 000
-------------	---------

Försäkring	50 000
------------	--------

Serviceavtal	30 000
--------------	--------

Tv/bredband	25 000
-------------	--------

Parkeringskostnader	85 000
---------------------	--------

Övrigt	30 000
--------	--------

Fastighetsskatt	0
-----------------	---

Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**	169 900
--	---------

Summa kostnader	3 883 810 kr
------------------------	---------------------

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet.

** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	3 017 610
-----------------------	-----------

Tillskott	571 000
-----------	---------

Hysesintäkt parkering	295 200
-----------------------	---------

Summa intäkter	3 883 810 kr
-----------------------	---------------------

6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	%	kr	kr	kr	kr	kr/mån
13-1001	2 ROK	69,0	1,6245%	1 739 500	745 500	2 485 000	49 021	4 085
13-1002	2 ROK	41,0	0,9653%	1 207 500	517 500	1 725 000	29 128	2 427
13-1003	3 ROK	78,0	1,8364%	1 925 000	825 000	2 750 000	55 415	4 618
11-1001	2 ROK	43,0	1,0124%	1 050 000	450 000	1 500 000	30 549	2 546
11-1002	3 ROK	81,5	1,9188%	2 275 000	975 000	3 250 000	57 901	4 825
11-1003	2 ROK	35,0	0,8240%	1 102 500	472 500	1 575 000	24 866	2 072
11-1004	1 ROK	47,5	1,1183%	1 085 000	465 000	1 550 000	33 746	2 812
11-1005	1 ROK	35,0	0,8240%	1 015 000	435 000	1 450 000	24 866	2 072
11-1006	2 ROK	34,5	0,8122%	892 500	382 500	1 275 000	24 510	2 043
9-1001	2 ROK	34,5	0,8122%	906 500	388 500	1 295 000	24 510	2 043
9-1002	1 ROK	39,5	0,9300%	1 120 000	480 000	1 600 000	28 063	2 339
9-1003	1 ROK	47,5	1,1183%	1 155 000	495 000	1 650 000	33 746	2 812
9-1004	2 ROK	35,0	0,8240%	1 102 500	472 500	1 575 000	24 866	2 072
9-1005	2 ROK	43,0	1,0124%	1 067 500	457 500	1 525 000	30 549	2 546
7-1001	3 ROK	78,0	1,8364%	2 306 500	988 500	3 295 000	55 415	4 618
7-1002	2 ROK	41,0	0,9653%	1 260 000	540 000	1 800 000	29 128	2 427
7-1003	2 ROK	69,0	1,6245%	1 837 500	787 500	2 625 000	49 021	4 085
13-1101	2 ROK	69,0	1,6245%	1 802 500	772 500	2 575 000	49 021	4 085
13-1102	2 ROK	41,0	0,9653%	1 260 000	540 000	1 800 000	29 128	2 427
13-1103	3 ROK	78,0	1,8364%	1 977 500	847 500	2 825 000	55 415	4 618
11-1101	2 ROK	43,0	1,0124%	1 116 500	478 500	1 595 000	30 549	2 546
11-1102	3 ROK	81,5	1,9188%	2 345 000	1 005 000	3 350 000	57 901	4 825
11-1103	2 ROK	35,0	0,8240%	1 155 000	495 000	1 650 000	24 866	2 072
11-1104	2 ROK	56,5	1,3302%	1 522 500	652 500	2 175 000	40 140	3 345
11-1105	1 ROK	35,0	0,8240%	1 078 000	462 000	1 540 000	24 866	2 072
11-1106	2 ROK	34,5	0,8122%	945 000	405 000	1 350 000	24 510	2 043
9-1101	2 ROK	34,5	0,8122%	962 500	412 500	1 375 000	24 510	2 043
9-1102	1 ROK	39,5	0,9300%	1 179 500	505 500	1 685 000	28 063	2 339
9-1103	2 ROK	56,5	1,3302%	1 540 000	660 000	2 200 000	40 140	3 345
9-1104	2 ROK	35,0	0,8240%	1 130 500	484 500	1 615 000	24 866	2 072
9-1105	3 ROK	82,5	1,9423%	2 345 000	1 005 000	3 350 000	58 612	4 884
9-1106	2 ROK	43,0	1,0124%	1 137 500	487 500	1 625 000	30 549	2 546
7-1101	3 ROK	78,0	1,8364%	2 362 500	1 012 500	3 375 000	55 415	4 618
7-1102	2 ROK	41,0	0,9653%	1 326 500	568 500	1 895 000	29 128	2 427
7-1103	2 ROK	69,0	1,6245%	1 890 000	810 000	2 700 000	49 021	4 085
13-1201	2 ROK	69,0	1,6245%	1 851 500	793 500	2 645 000	49 021	4 085
13-1202	2 ROK	41,0	0,9653%	1 316 000	564 000	1 880 000	29 128	2 427
13-1203	3 ROK	78,0	1,8364%	2 152 500	922 500	3 075 000	55 415	4 618
11-1201	2 ROK	43,0	1,0124%	1 165 500	499 500	1 665 000	30 549	2 546
11-1202	3 ROK	81,5	1,9188%	2 397 500	1 027 500	3 425 000	57 901	4 825
11-1203	2 ROK	35,0	0,8240%	1 214 500	520 500	1 735 000	24 866	2 072
11-1204	2 ROK	56,5	1,3302%	1 575 000	675 000	2 250 000	40 140	3 345
11-1205	1 ROK	35,0	0,8240%	1 127 000	483 000	1 610 000	24 866	2 072
11-1206	2 ROK	34,5	0,8122%	997 500	427 500	1 425 000	24 510	2 043
9-1201	2 ROK	34,5	0,8122%	1 015 000	435 000	1 450 000	24 510	2 043
9-1202	1 ROK	39,5	0,9300%	1 225 000	525 000	1 750 000	28 063	2 339
9-1203	2 ROK	56,5	1,3302%	1 592 500	682 500	2 275 000	40 140	3 345
9-1204	2 ROK	35,0	0,8240%	1 186 500	508 500	1 695 000	24 866	2 072
9-1205	3 ROK	82,5	1,9423%	2 394 000	1 026 000	3 420 000	58 612	4 884
9-1206	2 ROK	43,0	1,0124%	1 186 500	508 500	1 695 000	30 549	2 546
7-1201	3 ROK	78,0	1,8364%	2 415 000	1 035 000	3 450 000	55 415	4 618

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÄDDHYLLAN I HALMSTAD

Lgh nr	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
7-1202	2 ROK	41,0	0,9653%	1 375 500	589 500	1 965 000	29 128	2 427
7-1203	2 ROK	69,0	1,6245%	1 949 500	835 500	2 785 000	49 021	4 085
13-1301	2 ROK	69,0	1,6245%	1 904 000	816 000	2 720 000	49 021	4 085
13-1302	2 ROK	41,0	0,9653%	1 365 000	585 000	1 950 000	29 128	2 427
13-1303	3 ROK	78,0	1,8364%	2 205 000	945 000	3 150 000	55 415	4 618
11-1301	2 ROK	43,0	1,0124%	1 218 000	522 000	1 740 000	30 549	2 546
11-1302	3 ROK	81,5	1,9188%	2 446 500	1 048 500	3 495 000	57 901	4 825
11-1303	2 ROK	35,0	0,8240%	1 267 000	543 000	1 810 000	24 866	2 072
11-1304	2 ROK	56,5	1,3302%	1 627 500	697 500	2 325 000	40 140	3 345
11-1305	1 ROK	35,0	0,8240%	1 183 000	507 000	1 690 000	24 866	2 072
11-1306	2 ROK	34,5	0,8122%	1 050 000	450 000	1 500 000	24 510	2 043
9-1301	1 ROK	35,0	0,8240%	1 102 500	472 500	1 575 000	24 866	2 072
9-1302	1 ROK	31,0	0,7298%	1 043 000	447 000	1 490 000	22 024	1 835
9-1303	2 ROK	53,5	1,2596%	1 680 000	720 000	2 400 000	38 009	3 167
9-1304	2 ROK	35,0	0,8240%	1 235 500	529 500	1 765 000	24 866	2 072
9-1305	3 ROK	82,5	1,9423%	2 446 500	1 048 500	3 495 000	58 612	4 884
9-1306	2 ROK	43,0	1,0124%	1 235 500	529 500	1 765 000	30 549	2 546
7-1301	3 ROK	84,5	1,9894%	2 572 500	1 102 500	3 675 000	60 033	5 003
7-1302	2 ROK	77,5	1,8246%	2 061 500	883 500	2 945 000	55 059	4 588
13-1402	3 ROK	84,5	1,9894%	2 660 000	1 140 000	3 800 000	60 033	5 003
11-1401	2 ROK	43,5	1,0241%	1 277 500	547 500	1 825 000	30 904	2 575
11-1402	4 ROK	115,0	2,7075%	3 139 500	1 345 500	4 485 000	81 701	6 808
11-1403	1 ROK	34,5	0,8122%	1 207 500	517 500	1 725 000	24 510	2 043
11-1404	1 ROK	34,5	0,8122%	1 085 000	465 000	1 550 000	24 510	2 043
9-1401	4 ROK	115,5	2,7192%	3 195 500	1 369 500	4 565 000	82 056	6 838
9-1402	2 ROK	44,5	1,0477%	1 305 500	559 500	1 865 000	31 615	2 635
13-1401	3 ROK	103,0	2,4250%	2 957 500	1 267 500	4 225 000	73 176	6 098
		4 248	100,00%	122 731 000	52 599 000	175 330 000	3 017 610	251 468

Kostnaden för hushållsel, tv-bredband, varmvatten och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan.

Uppskattad elkostnad 420 kr/mån

Uppskattad tv/bredbandskostnad 300 kr/mån

Uppskattad hemförsäkringskostnad 300 kr/mån

Kostnad för varmvatten varierar normalt efter storlek på lägenhet.

För en etta är normalvärdet 20 000 l/år, för en tvåa 30 000 l/år, för en trea 40 000 l/år,

för en fyra 50 000 l/år. Kostnad för varmvatten beräknas till ca 60kr/1000 l.

Förbrukning av varmvatten mäts genom individuell mätning för varje lägenhet och den faktiska förbrukningskostnaden debiteras i samband med årsavgiften.

6.1 NYCKELTAL

Insats och upplåtelse i snitt per m ²	41 274 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	300 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	710 kr
Anskaffningskostnad per m ²	54 020 kr
Föreningslån per m ²	12 758 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	352 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlagga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5% kostnadsregleras inte.
- D. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på en föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2§.
- E. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- F. Sedan lägenhet färdigställdt och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.

Halmstad den

Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Halmstad

Björn Sahlin

David Sandqvist

Roberth Wallin

BILAGA 1 PROGROS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	2 167 920	2 157 080	2 146 241	2 135 401	2 124 562	2 113 574	2 102 436	2 091 146	2 079 702	2 068 101	2 056 342	1 995 092
Avskrivningar	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	1 275 000	1 300 500	1 326 510	1 353 040	1 380 101	1 407 703	1 435 857	1 464 574	1 493 866	1 523 743	1 554 218	1 715 982
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	159 461
Intäkter exkl årsavgifter												
Tillskott utvecklare	571 000	571 000	571 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyra parkering	295 200	301 104	307 126	313 269	319 534	325 925	332 443	339 092	345 874	352 791	359 847	397 300
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	169 900	173 298	176 764	180 299	183 905	187 583	191 335	195 162	199 065	203 046	207 107	228 663
Amortering	270 990	270 990	270 990	270 990	270 990	274 693	278 446	282 250	286 106	290 015	293 978	314 617
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	3 017 610	3 029 764	3 042 379	3 626 462	3 640 024	3 657 628	3 675 631	3 694 040	3 712 865	3 732 115	3 751 798	4 016 515
Årsavgift kr/kvm/år	710	713	716	854	857	861	865	870	874	879	883	946
Bokfört resultat	- 1 052 860	- 1 049 462	- 1 045 996	- 1 042 461	- 1 038 855	- 1 031 474	- 1 023 969	- 1 016 338	- 1 008 579	- 1 000 688	- 992 665	- 1 265 087
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	3 017 610	3 029 764	3 042 379	3 626 462	3 640 024	3 657 628	3 675 631	3 694 040	3 712 865	3 732 115	3 751 798	4 016 515
Kassaflöde												
Intäkter	3 883 810	3 901 868	3 920 505	3 939 731	3 959 558	3 983 553	4 008 074	4 033 132	4 058 739	4 084 906	4 111 645	4 413 816
Kostnader	- 4 936 670	- 4 951 330	- 4 966 501	- 4 982 191	- 4 998 413	- 5 015 027	- 5 032 043	- 5 049 470	- 5 067 318	- 5 085 594	- 5 104 310	- 5 364 285
Återinförda avskrivningar	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750	1 493 750
Kassaflöde för löpande drift	440 890	444 288	447 754	451 289	454 895	462 276	469 781	477 412	485 171	493 062	501 085	543 280
Amorteringar	- 270 990	- 270 990	- 270 990	- 270 990	- 270 990	- 274 693	- 278 446	- 282 250	- 286 106	- 290 015	- 293 978	- 314 617
Summa kassaflöde	169 900	173 298	176 764	180 299	183 905	187 583	191 335	195 162	199 065	203 046	207 107	228 663
Akkumulerat kassaflöde	169 900	343 198	519 962	700 261	884 166	1 071 750	1 263 085	1 458 246	1 657 311	1 860 358	2 067 465	3 166 815
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	115 000 000	117 300 000	119 646 000	122 038 920	124 479 698	126 969 292	129 508 678	132 098 852	134 740 829	137 435 645	140 184 358	154 774 859
Föreningslån	54 198 000	53 927 010	53 656 020	53 385 030	53 114 040	52 839 347	52 560 902	52 278 652	51 992 545	51 702 530	51 408 552	49 877 305

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.
Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 1 493 750 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt	710	713	716	854	857	861	865	870	874	879	883	946
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	710	840	843	979	982	986	989	993	997	1 000	1 004	1 063
2. Dagens räntenivå +2%	710	967	969	1 105	1 107	1 110	1 113	1 116	1 119	1 122	1 125	1 180
1. Dagens räntenivå - 1%	710	586	590	728	732	737	742	747	752	757	762	828
2. Dagens räntenivå - 2%	710	459	464	602	607	612	618	624	629	635	641	711
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	710	716	722	862	869	876	884	892	900	908	917	1 009
2. Dagens inflationsnivå +2%	710	719	727	871	881	892	903	915	927	940	954	1 081
3. Dagens inflationsnivå +3%	710	721	733	880	893	908	923	940	957	975	994	1 164
1. Dagens inflationsnivå -1%	710	711	711	845	846	847	848	849	850	851	852	890
2. Dagens inflationsnivå -2%	710	708	705	837	835	833	831	829	828	826	824	842

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Prognos Gräddhyllan

Unikt dokument-id:

bcdef7c1-f09b-4274-9c91-9b6adb5402de

Dokumentets fingeravtryck:

d2279c39e399030751e38703f724ddfd33653b6b56ae2c0c1b049686528fcfe5b4bafd52da5b33b7598
6929f300fa98122ec4b36dd7103ff48464735594a9c

Undertecknare



David Sandqvist

E-post: david.sandqvist@midhem.se

Enhet: Chrome 106.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 62.109.37.227

IP Plats: Tullinge, Stockholm County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-28 09:35:48 UTC



Björn Sahlin

E-post: bjorn.sahlin@wahlinlaw.se

Enhet: Chrome 106.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 46.8.173.12

IP Plats: Marbella, Andalusia, Spain

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-28 12:25:07 UTC



Roberth Wallin

Bolevo Sverige AB

E-post: roberth@bolevokonsult.se

Enhet: Microsoft Edge 106.0.1370.52 on Windows 10
Unknown (desktop)

IP nummer: 81.232.173.135

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-28 09:28:58 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-10-28 12:25:07 UTC



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

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Halmstad med organisationsnummer 769639-8002. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 78 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de uppgifter som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

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

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

- Ekonomisk plan för Brf Gräddhyllan i Halmstad, daterad 2022-10-28.
- Stadgar för Brf Gräddhyllan i Halmstad, registrerade hos Bolagsverket 2021-04-13.
- Registreringsbevis för Brf Gräddhyllan i Halmstad, daterat 2022-09-26.
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister för Halmstad Byrån 1, daterat 2022-10-24.
- Bygglov, daterat 2021-01-21.
- Startbesked, daterat 2021-04-01.
- Startbesked mark, daterat 2021-01-29.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2021-09-13.
- Entreprenadavtal garage, odaterat.
- Entreprenadavtal lägenheter, odaterat.
- Entreprenadavtal för Byrån 1 AB, odaterat.
- Offert finansiering, daterad 2022-10-18.
- Garanti gällande anskaffningskostnad, osålda bostadsrätter och tillskott, 2022-10-26.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan, daterad 2021-03-09.
- Ritningar, daterade 2021-03-01.
- Mäklarstatistik för Halmstads kommun, daterad 2022-10-07.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

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

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Gräddhyllan i Halmstad

Unikt dokument-id:

cb3f1f3a-d865-4ab1-9bc3-ace4bcb2c176

Dokumentets fingeravtryck:

80f29022ff7e8acd498244b521ec2e8140156c4a95c557cc5856a92e2d03daf36672d2f838a8a5adb78099
47f43fcfa2213939678ae342a7e01aee430de6da68

Undertecknare



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 95.193.66.8

IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-28 16:21:06 UTC



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Mobile Safari 13.0.3 on iOS 13.2.3 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 90.235.22.1

IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2022-10-28 16:53:24 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-10-28 16:53:24 UTC



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