

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Hjorten i Alingsås

Organisationsnummer: 769641-1383



Huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga utgifter
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Kostnader utöver årsavgift
9. Nyckeltal
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Underhållsplan

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hjorten i Alingsås, org.nr. 769641-1383, registrerades hos Bolagsverket 2022-04-19 och har sitt säte i Alingsås. Enligt stadgar registrerade 2023-12-18 har föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastigheten består idag av 32 lägenheter. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske med start från och med april 2025 och tillträde beräknas ske med start från och med juli 2025.

Fastighetens byggnad färdigställdes år 2023 genom totalentreprenad av Bygglogik Entreprenad Sverige AB, org.nr 556716-7910. Slutbesked för nyproduktionen erhöles 2023-06-20. Tvåårsbesiktning sker under våren 2025 och garantier gäller i enlighet med ABT 06.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten Alingsås Tuvebo 1:84 utan hyresgäster. Förvärvet sker genom köp av samtliga aktier i Pinchanal AB, org.nr 559317-2553. Köpeskillingen för aktierna uppgår till summan av fastighetens överenskomna marknadsvärde med avdrag för dels det bokförda värdet på fastigheten och dels de beräknade projektkostnaderna samt med tillägg för bolagets egna kapital. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens i aktiebolaget skattemässiga restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras på säljarens bekostnad.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell framtida försäljning av fastigheten beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens skattemässiga restvärde och framtida försäljningspris. Det slutliga skattemässiga restvärdet beräknas uppgå till cirka 58 500 000 kronor.

Anskaffningsvärdet för föreningens fastighet är slutligt känt.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad samt innefatta styrelseansvarsförsäkring. Brf-tillägg bekostas individuellt av medlem.

Allmänna förutsättningar, fortsättning

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden. Alla belopp anges i svenska kronor.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Alingsås Tuvebo 1:84		
Adress	Prästerydsvägen 34		
Fastighetens areal m ²	5 763		
Bostadsarea ca m ²	1 594		
Lokalarea ca m ²	-		
Total area ca m ²	1 594		
Husens utformning	Ett flerbostadshus i tre våningar.		
Byggnadsår	2023		
Värdeår	2023		
Taxeringsvärde	Bostäder:	46 600 000 kr	
	Lokaler:	- kr	
	Totalt:	46 600 000 kr	Varav byggnad 40 000 000 kr
Typkod fastighet	320 Hyreshusenhet, bostäder		
Servitut/GA/samfällighet	Ledningsrätt för dricksvattenledning till last för fastighet.		
Gällande planbestämmelser	Detaljplan, 2014-01-16, 1489-P233		
Energideklaration	Utförd 2024-01-22, giltig t.o.m. 2034-01-22		
OVK	Utförd 2023-06-01, giltig t.o.m. 2026-06-01		

Gemensamma utrymmen

Gård	Gård på framsida bestående av asfalterad yta med bilplatser samt mindre partier med gräs eller grus. Gård på baksida bestående av liten del av gräsyta och slänt som klassas som ängsmark, där det ska växa ängsblommor.
Källare	Nej
Avfallsstation	Finns på gården för rest- och matavfall.
Parkering	32 st parkeringsplatser varav 6 st avsedda med laddstolpe för elbil.
Förråd	Lägenhetsförråd inne i varje lägenhet. Lgh 1204 har ett externförråd på samma våningsplan. Barnvagnsförråd finns i entrén, cykelförråd i separat byggnad på gården.
Tvätt	Ej gemensamt, tvättmaskin & torktumlare i respektive lägenhet (kombinerad tvättmaskin/torktumlare i de mindre lägenheterna)

Kortfattad byggnadsbeskrivning/gemensamma anordningar

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Betong
Fasader	Trä
Bjälklag	Betong
Yttertak	Pulpettak med täckning av betongpannor
Dörrar	Säkerhetsdörrar
Fönster	3-glas, karmar & bågar av trä samt utvändigt aluminiumklädda
Trapphus	Vitmålade väggar och klinkerbelagda golvytor i korridorerna. Trappor i terrazzo stil.
Balkonger/terrasser	Flertalet lägenheter har antingen uteplats eller balkong.
Hiss	En hiss
Uppvärmning	Vattenburen värme med bergvärmepump
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med energiåtervinning (FTX)
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- respektive VA-nät
TV/bredband	Fiber indraget i fastighet via Telia
Lås & port	Digitalt låssystem med taggar och porttelefon

Kortfattad rumsbeskrivning befintliga lägenheter

Lägenheternas skick och utformning varierar. Nedan anges de vanligast förekommande.

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Rum	Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Utrustning i kök	Normal köksinredning med över- och underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, induktionshäll, ugn, micro, diskmaskin samt kyl/frys.		
Utrustning i badrum	Handfat, skåp, wc-stol, duschplats samt tvättmaskin & torktumlare (kombinerad i de mindre lägenheterna).		
Förråd	Separata förråd inne i varje lägenhet.		

3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Hjorten i Alingsås förvärvar fastigheten Alingsås Tuvebo 1:84 inklusive projekt för en summa om 92 115 000 kronor. De totala kostnaderna för föreningens fastighetsförvärv är slutligt känd.

Köpeskilling andelar och mark	90 836 796 kr
Föreningsbildning m.m.	375 000 kr
Lagfartskostnad*	863 204 kr
Uppläggningsavgift bankfinansiering	40 000 kr
Kassa	50 000 kr
Totalt	92 165 000 kr

*Lagfartskostnad om 1,5% (+825 kr adm. avgift) är beräknad på ett skattemässigt restvärde om 57 491 956 kronor.

4. Finansieringsplan

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Nuvarande pantbrev uttagna på fastigheten uppgår till 50 000 000 kronor.

	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	10 000 000 kr	4,00%	400 000 kr	- kr	3 år
Lån 2	10 000 000 kr	4,00%	400 000 kr	- kr	5 år
Summa lån	20 000 000 kr				
Insatser	61 340 250 kr				
Upplåtelseavgifter	10 824 750 kr				
Summa	72 165 000 kr				
Totalt	92 165 000 kr		800 000 kr	- kr	

*Amorteringsfritt de fem första åren. Den totala amorteringstiden kommer ej överstiga 100 år.

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Driftkostnader

Föreningens årliga driftkostnader uppskattas utifrån uppgifter från säljare, inkomna offerter samt efter jämförelse med andra bostadsrättsföreningars driftkostnader. Föreningens utgifter är budgeterade till cirka 315 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 724 kronor per lägenhet årligen (2025).

Fondavsättning, avskrivningar och likviditet

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde. I det fall en särskild underhållsplan för föreningens fastighet tagits fram som anger årlig avsättning till fonden ska avsättning ske enligt denna plan.

Beräkning av årliga utgifter utgår från föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och avsättning till underhållsfond kan detta komma att leda till ett högre bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnad	kr	kr/kvm*
Kapitalkostnader enligt punkt 4	800 000 kr	502 kr
Driftkostnader		
Löpande reparationer	35 000 kr	22 kr
Ekonomisk förvaltning	46 500 kr	29 kr
Revisor	18 000 kr	11 kr
Fastighetsskötsel/städning	90 000 kr	56 kr
Försäkring	13 000 kr	8 kr
Avfallshantering	82 000 kr	51 kr
Fastighetsel**	120 000 kr	75 kr
Vatten och avlopp	73 000 kr	46 kr
Fastighetsavgift/fastighetsskatt***	- kr	- kr
Övrigt	25 000 kr	16 kr
Summa	502 500 kr	315 kr
Underhållsfond		
Avsättning underhållsfond	45 000 kr	28 kr
Totalt	1 347 500 kr	845 kr

*Beräknad på total area.

**Inkluderar fastighetsel och även uppvärmning i och med el till bergvärmeanläggning.

***Byggnad färdigställd år 2023. Befriade från fastighetsavgift i 15 år med start år 2024.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgift	1 199 260 kr
Separat debiterad årsavgift varm- och kallvatten*	82 000 kr
Intäkt parkering**	66 240 kr
Totalt	1 347 500 kr

* Varm- och kallvatten debiteras månadsvis i efterskott enligt faktisk förbrukning.

** Beräknad på uthyrning av 6 platser för elbil á 500 kr/månad och 26 övriga parkeringsplatser á 150 kr/månad samt med total uthyrningsgrad på 80%.

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 32 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Lgh nr SKV	Vån plan	Antal rum	Balkong/ uteplats ²	Boarea ca (m ²) ¹	Andels-tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelse-avgift (kr)	Insats + upplåtelse-avgift (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift (kr/mån)	Beräknad årsavgift varm- och kallvatten (kr)
1	1001	1	1 rok	U	36	2,52%	1 360 000	240 000	1 600 000	30 203	2 517	1 860
2	1002	1	2 rok	U	43	2,83%	1 785 000	315 000	2 100 000	33 889	2 824	2 757
3	1003	1	1 rok	U	35	2,47%	1 360 000	240 000	1 600 000	29 676	2 473	1 860
4	1004	1	4 rok	U	90	4,89%	3 395 750	599 250	3 995 000	58 642	4 887	4 584
5	1005	1	1 rok	U	32	2,34%	1 232 500	217 500	1 450 000	28 096	2 341	1 860
6	1006	1	1 rok	U	35	2,47%	1 360 000	240 000	1 600 000	29 676	2 473	1 860
7	1007	1	1 rok	U	35	2,47%	1 360 000	240 000	1 600 000	29 676	2 473	1 860
8	1008	1	2 rok	U	54	3,31%	2 150 500	379 500	2 530 000	39 682	3 307	2 757
9	1009	1	1 rok	U	35	2,47%	1 360 000	240 000	1 600 000	29 676	2 473	1 860
10	1010	1	1 rok	U	35	2,47%	1 360 000	240 000	1 600 000	29 676	2 473	1 860
11	1011	1	4 rok	U	90	4,89%	3 395 750	599 250	3 995 000	58 642	4 887	4 584
12	1012	1	1 rok	U	35	2,47%	1 360 000	240 000	1 600 000	29 676	2 473	1 860
13	1101	2	1 rok	B	35	2,47%	1 360 000	240 000	1 600 000	29 676	2 473	1 860
14	1102	2	1 rok	B	35	2,47%	1 360 000	240 000	1 600 000	29 676	2 473	1 860
15	1103	2	4 rok	B	90	4,89%	3 395 750	599 250	3 995 000	58 642	4 887	4 584
16	1104	2	1 rok	B	35	2,47%	1 360 000	240 000	1 600 000	29 676	2 473	1 860

¹ Areauppgifter enligt lägenhetsförteckning från fastighetsägaren.

² B = lägenhet har balkong, U = lägenhet har uteplats.

³ Beräknad separat debiterad årsavgift för kall- och varmvatten som debiteras i efterskott enligt faktisk förbrukning.

Redovisning av lägenheterna, fortsättning

Lgh nr	Lgh nr SKV	Vån plan	Antal rum	Balkong/ uteplats ²	Boarea ca (m ²) ¹	Andels- tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Årsavgift andelstal (kr/år)	Årsavgift andelstal (kr/mån)	Beräknad årsavgift varm- och kallvatten (kr/år)
17	1105	2	1 rok	B	35	2,47%	1 360 000	240 000	1 600 000	29 676	2 473	1 860
18	1106	2	2 rok	B	54	3,31%	2 082 500	367 500	2 450 000	39 682	3 307	2 757
19	1107	2	2 rok	B	50	3,13%	1 955 000	345 000	2 300 000	37 576	3 131	2 757
20	1108	2	1 rok	B	35	2,47%	1 360 000	240 000	1 600 000	29 676	2 473	1 860
21	1109	2	4 rok	B	90	4,89%	3 395 750	599 250	3 995 000	58 642	4 887	4 584
22	1110	2	1 rok	B	32	2,34%	1 326 000	234 000	1 560 000	28 096	2 341	1 860
23	1111	2	1 rok	B	35	2,47%	1 360 000	240 000	1 600 000	29 676	2 473	1 860
24	1112	2	1 rok	B	35	2,47%	1 360 000	240 000	1 600 000	29 676	2 473	1 860
25	1113	2	2 rok	B	54	3,31%	2 082 500	367 500	2 450 000	39 682	3 307	2 757
26	1201	3	2 rok		54	3,31%	2 125 000	375 000	2 500 000	39 682	3 307	2 757
27	1202	3	3 rok	B	91	4,93%	3 480 750	614 250	4 095 000	59 168	4 931	3 613
28	1203	3	2 rok		55	3,35%	2 167 500	382 500	2 550 000	40 209	3 351	2 757
29	1204	3	1 rok		35	2,47%	1 360 000	240 000	1 600 000	29 676	2 473	1 860
30	1205	3	3 rok	B	84	4,63%	3 060 000	540 000	3 600 000	55 482	4 623	3 613
31	1206	3	2 rok		50	3,13%	1 912 500	337 500	2 250 000	37 576	3 131	2 757
32	1207	3	2 rok		55	3,35%	1 997 500	352 500	2 350 000	40 209	3 351	2 757
Totalt					1 594	100,00%	61 340 250	10 824 750	72 165 000	1 199 260	99 938	82 000

¹ Areauppgifter enligt lägenhetsförteckning från fastighetsägaren.

² B = lägenhet har balkong, U = lägenhet har uteplats.

³ Beräknad separat debiterad årsavgift för kall- och varmvatten som debiteras i efterskott enligt faktisk förbrukning.

8. Kostnader utöver årsavgift

Fastigheten är ansluten till Telia. Medlemmarna kan välja att ansluta sig och bekosta önskad hastighet på bredband samt önskat tv-kanalpaket via Telia.

Kostnad för varm- och kallvatten debiteras separat. Förbrukning mäts individuellt och debiteras månadsvis i efterskott. I och med att debitering sker enligt faktisk förbrukning är kostnaden beroende av variabler så som antal personer i hushållet samt konsumtionsmönster. Uppskattningsvis debiterar föreningen mellan 75–190 kr/månad för varmvatten och 120–290 kr/månad för kallvatten per lägenhet.

Varje medlem ska teckna abonnemang för hushållsel. Kostnaden för hushållsel beror på flera variabler så som personer i hushållet samt konsumtionsmönster. Uppskattningsvis uppgår detta till cirka 150–500 kr/månad per lägenhet. Lägenheternas FTX-ventilation belastar fastighetselen som föreningen bekostar.

Varje medlem ska även teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Kostnaden beror på flera variabler men uppskattas till cirka 150–175 kr/månad per lägenhet.

9. Nyckeltal

Nyckeltalen avser år 1 och är baserade på bostadsarea om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningsvärde*	57 789 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	45 273 kr
Lån	12 547 kr
Årsavgift exkl. separat debiterad	752 kr
Separat debiterad årsavgift	51 kr
Driftkostnader	315 kr
Hysesintäkter	42 kr
Kassaflöde	28 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	849 kr

* Anskaffningsvärde inkluderar köpeskilling andelar och mark samt kostnader för föreningsbildning, lagfart och uppläggningsavgift för bankfinansiering.

10. Ekonomisk prognos

Likviditetsprognos (kr)

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Bedömd snittränta	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgift	1 199 260	1 223 245	1 247 710	1 272 664	1 298 118	1 324 080	1 433 227	1 747 095
Separat årsavgift vatten	82 000	83 640	85 313	87 019	88 759	90 535	97 998	119 459
Övriga intäkter	66 240	67 565	68 916	70 294	71 700	73 134	79 163	96 499
Summa	1 347 500	1 374 450	1 401 939	1 429 978	1 458 577	1 487 749	1 610 387	1 963 053
Driftkostnader								
Löpande reparationer	- 35 000	- 35 700	- 36 414	- 37 142	- 37 885	- 38 643	- 41 828	- 50 988
Driftkostnader	- 467 500	- 476 850	- 486 387	- 496 115	- 506 037	- 516 158	- 558 706	- 520 318
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	- 80 371
Summa	- 502 500	- 512 550	- 522 801	- 533 257	- 543 922	- 554 801	- 600 534	- 651 677
Finansiella poster								
Ränteintäkter	-	2 375	3 982	6 060	8 629	11 712	19 616	76 895
Räntekostnader	- 800 000	- 800 000	- 800 000	- 800 000	- 800 000	- 800 000	- 783 636	- 738 198
Amorteringar*	-	-	-	-	-	- 100 000	- 106 136	- 123 176
Summa	- 800 000	- 797 625	- 796 018	- 793 940	- 791 371	- 888 288	- 870 156	- 784 479
Kassaflöde								
Ingående kassa	50 000	95 000	159 275	242 395	345 176	468 460	784 654	3 075 803
Kassaflöde	45 000	64 275	83 120	102 781	123 285	44 660	139 697	526 897
Investerings/underhåll**	-	-	-	-	-	-	-	-
Utgående kassa	95 000	159 275	242 395	345 176	468 460	513 120	924 351	3 602 700
Ackumulerat kassaflöde	45 000	109 275	192 395	295 176	418 460	463 120	874 351	4 205 775

* Amortering startar år 6 och sker progressivt med uppräkningsfaktor på 1,5% årligen. Total amorteringstid överstiger inte 100 år.

** Återinvesteringar och planerat underhåll är för år utifrån 50-årig underhållsplan (indexjusterade).

Resultatprognos (kr)

Rörelseintäkter	1 347 500	1 374 450	1 401 939	1 429 978	1 458 577	1 487 749	1 610 387	1 963 053
Rörelsekostnader	- 502 500	- 512 550	- 522 801	- 533 257	- 543 922	- 554 801	- 600 534	- 651 677
Avskrivningar*	- 1 308 685	- 1 308 685	- 1 308 685	- 1 308 685	- 1 308 685	- 1 308 685	- 1 308 685	- 1 308 685
Finansiella poster	- 800 000	- 797 625	- 796 018	- 793 940	- 791 371	- 788 288	- 764 020	- 661 303
Resultat	- 1 263 685	- 1 244 410	- 1 225 566	- 1 205 905	- 1 185 401	- 1 164 026	- 1 062 852	- 658 613

* Beräkning enligt komponentavskrivning K3, cirka 1,66% årligen.

Förutsättningar för likviditets- och resultatprognos:

- Intäkter och kostnader indexeras enligt bedömd inflation om inget annat anges.
- Räntekostnader beräknas på bedömd snittränta 4% år 1-20.
- Ränteintäkter beräknas på årets ingående kassa och till bedömd snittränta minus 1,5% med start år 2.
- Avskrivningar enligt komponentavskrivning K3, cirka 1,66% årligen.

11. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå som är 752 kr/kvm bostadsarea och år exklusive separat debiterad årsavgift för vatten. Separat debiterad årsavgift för vatten beräknas till 51 kr/kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvadratmeter om räntekostnaderna för de totala lånen skulle höjas med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvadratmeter om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvadratmeter om kostnaderna för el, värme och vatten/avlopp skulle höjas med 25%

Känslighetsanalys	kr/m ²	Ökning
Dagens avgiftsnivå	752 kr	0,00%
Ränta +2%	251 kr	33,35%
Hyresintäkter -30%	12 kr	1,66%
El, värme & VA + 25%	30 kr	4,02%

Känslighetsanalys, fortsättning

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader samt hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20 vid en inflationstakt på 3% respektive 4%.

Känslighetsanalys inflation (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Inflation +1%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Driftkostnader & avsättning fond	343	354	364	375	387	398	448	602
Finansiella poster	502	500	499	498	496	557	546	492
Övriga intäkter	93	96	99	102	105	108	121	163
Årsavgift	752	758	765	772	778	848	873	931

Känslighetsanalys inflation (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Inflation +2%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Driftkostnader & avsättning fond	343	357	372	386	402	418	489	724
Finansiella utgifter	502	500	499	498	496	557	546	492
Övriga intäkter	93	97	101	105	109	113	132	196
Årsavgift	752	761	770	780	789	862	902	1 020

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20 vid en ökad ränta på 1% respektive 2%.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Låneränta +1%	4,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Driftkostnader & avsättning fond	343	350	357	364	372	379	410	450
Finansiella poster	502	626	625	624	622	683	669	608
Övriga intäkter	93	95	97	99	101	103	111	135
Årsavgift	752	881	885	889	893	959	968	922

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Låneränta +2%	4,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Driftkostnader & avsättning fond	343	350	357	364	372	379	410	450
Finansiella poster	502	751	750	749	747	808	792	724
Övriga intäkter	93	95	97	99	101	103	111	135
Årsavgift	752	1 007	1 011	1 015	1 019	1 085	1 091	1 038

12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavarna ska inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal för årsavgift.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
8. Säljaren åtar sig att senast 2026-06-30 förvärva osålda lägenheter i enlighet med undertecknad garanti. Säljaren åtar sig därtill att ersätta föreningen för samtliga avgifter och kostnader, såsom exempelvis årsavgift, avseende dessa lägenheter.

Ekonomisk plan har undertecknats med sådan avancerad elektronisk signatur som avses i EU-förordningen 910/2014 artikel 3. Datum för undertecknande framgår av signeringscertifikatet.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Hjorten i Alingsås

Annika Herlufsén

Camilla Darholm

Simon Engmalm

Bilaga A

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Hjorten i Alingsås, org. nr. 769641–1383, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden.

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.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att bygglov erhållits och kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Slutbesked har meddelats 2023-06-20.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

Stockholm 2025, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....
Anders Berg
Fastighetsjurist

.....
Kent Ahrling
Civilekonom

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

Bilaga till intyg avseende ek-plan för Brf Hjorten i Alingsås, org. nr. 769641–1383.

Registreringsbevis Brf Hjorten i Alingsås 2025-02-21,
registreringsbevis Trivebo AB 2024-06-19,
registreringsbevis Tapajos Fastighets AB 2025-04-11,
stadgar registrerade 2023 -12-18,
fastighetsdatautdrag 2025-03-24,
affärsförslag slutfinansiering SoliFast 2025-03-24,
bygglov Alingsås kommun beslut 2022-03-21,
ritningar handlingsförteckning 2023-05-19,
avskrivningsunderlag,
totalentreprenadkontrakt (ABT 06) mellan Frostvägens Fastighets AB och Bygglogik
Entreprenad AB 2022-04-28,
avtal överlåtelse entreprenadkontrakt mellan Frostvägen Fastighets AB Bygglogik
Entreprenad Sverige AB och Brf Hjorten i Alingsås 2025-04-04,
aktieöverlåtelseavtal mellan Rigo Holding AB och Brf Hjorten i Alingsås 2025-04-04,
köpeavtal mellan Pinchanal AB och Brf Hjorten i Alingsås utkast,
energideklaration 2024-01-22,
protokoll OVK 2023-06-01,
offert ek-förvaltning SBC 2025-02-10,
försäkring offert Länsförsäkringar 2025-01-13,
underhållsplan 2025-03-18,
värdering fastighetsbyrå Alingsås,
intyg att hyresgäster saknas,
offert fastighetsskötsel Tapajos Förvaltnings AB 2025-03-20,
offert städ Dokolo städ AB 2025-03-19,
garanti osålda lägenheter, Rigo 90 AB, Brf Hjorten i Alingsås, Tapajos Fastighets AB och
Trivebo AB 2025-04-04,
ÅR 2023 Trivebo AB och ÅR 2023 Tapajos AB,
beslut Boverket godkännande av intygsgivare 2025-03-19,
slutbesked Alingsås kommun 2023-06-20.

Underhållsplan Brf Hjorten i Alingsås

Underhållsplan och fastighet

Underhållsplan framtagen: 2025-03-18
Startår underhållsplan: 2025
Byggnadsår: 2023
Areor: 1 594 kvm, varav 1 594 kvm BOA och kvm LOA

Allmänna förutsättningar:

Kostnader utgår från nuläge. Årlig indexering: 2%
Samtliga kostnader anges inklusive moms.
År för tidigare åtgärd uppskattas om historik saknas.

Komponent	Åtgärd	Tidigare åtgärd	Intervall (år)	Nästa åtgärd	Antal	Enhet	Pris/enhet	Kostnad åtgärd
Utvändigt								
Tak huvudbyggnad	Omläggning tak	2023	70	2093	950	m2	1 500 kr	1 425 000 kr
Fasad	Målning	2023	12	2035	900	m2	400 kr	360 000 kr
Fönster/balkongdörrar	Byte	2023	60	2083	108	st	7 000 kr	756 000 kr
Hängrännor/stuprör	Byte	2023	40	2063	1	st	80 000 kr	80 000 kr
Utvändiga Alum.partier/dörrar	Byte	2023	40	2063	3	st	25 000 kr	75 000 kr
VVS								
Värmesystem	Ny bergvärmeanläggning	2023	20	2043	1	st	150 000 kr	150 000 kr
Värmestammar	Byte	2023	80	2103	1	st	350 000 kr	350 000 kr
Avloppsstammar	Relining	2023	60	2083	1	st	1 000 000 kr	1 000 000 kr
Vattenstammar	Byte	2023	60	2083	1	st	450 000 kr	450 000 kr
Invändigt								
El/elstammar	Byte	2023	60	2083	1	st	300 000 kr	300 000 kr
Trapphus	Ommålning väggar	2023	30	2053	1	st	75 000 kr	75 000 kr

Belysning

Trapphus	<i>Byte armaturer</i>	2023	25	2048	8	st	5 000 kr	40 000 kr
Utsida	<i>Byte fasadbelysning</i>	2023	25	2048	8	st	5 000 kr	40 000 kr

Gård

Asfaltyta	<i>Renovering/justering</i>	2023	35	2059	1	st	70 000 kr	70 000 kr
-----------	-----------------------------	------	----	------	---	----	-----------	-----------

Deltagare

ANNIKA HERLUFSÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 10:14:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIKA HERLUFSÉN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196604297140

Annika Herlufsén
annika@trivebo.se
19660429-7140

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.233.52.152

CAMILLA DARHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 11:44:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAMILLA DARHOLM
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197902175061

Camilla Darholm
camilla@tapajos.se
19790217-5061

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.248.97.153

SIMON ENGMALM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 12:13:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Simon Carl Håkan Engmalm
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198108166276

Simon Engmalm
simon@tapajos.se
19810816-6276

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.248.97.153

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-12 09:18:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Hugo Tommy Ahrling
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194307314551

Kent Ahrling
kent@ahrling.se
19430731-4551

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.249.54.183

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-13 17:36:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Berg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196008061035

Anders Berg
anders@bergfastighetsjuridik.se
19600806-1035

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.17.241

Joakim Gustaf Addén

joakim@tapajos.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Berg, Berg Fastighetsjuridik AB, och Kent Ahrling, Ahrling Fastighetsekonomi AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Hjorten i Alingsås, organisationsnummer 769641-1383.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Hjorten i Alingsås har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Berg och Kent Ahrling som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Anders Berg och Kent Ahrling har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Hjorten i Alingsås om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare