

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Brunkullastigen

Organisationsnummer är 769636-1844

Bergs kommun

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för fastighetens förvärv
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Sammanställning insats, upplåtelse- och årsavgifter
- H. Sammanställning anskaffningsvärde
- I. Sammanställning resultatprognos och kassaflöde
- J. Särskilda bestämmelser
- K. Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och kassaflöde år 1-16
- L. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brunkullastigen (kallad Föreningen) som ansökt om registrering och registrerats hos Bolagsverket 2018-04-12 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningens organisationsnummer är 769636-1844.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden. Beräkningsgrund i kalkylen avser kalenderår 2022. Föreningen avser att förvärva fastigheterna Klövsjö 1:391, Klövsjö 1:392, Klövsjö 1:393, Klövsjö 1:394, Klövsjö 1:458, Klövsjö 1:459 och Klövsjö 1:460 i Bergs kommun (kallade Fastigheterna).

Föreningen har förvärvat Brunkullaberg AB, org.nr. 559271-1864 (kallad Bolaget), innehållande Fastigheterna av Fasadväst AB, org. nr. 559021-1016 och Mosebacke Projekt AB, org. nr. 559366-1571 (kallade Säljarna). Därefter säljs Fastigheterna vidare från Bolaget till Föreningen för skattemässigt restvärde. Överlåtelsen sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Bolaget avses likvideras på Säljarens bekostnad.

Fastigheterna är belägna i område med fritidshusbebyggelse i Storhogna by, Bergs kommun. Föreningen kommer att uppföra byggnaderna i egen regi genom att teckna entreprenadavtal.

Beslut att bevilja bygglov för nybyggnation av sju parhus, 3 fristående fritidshus har meddelats av Bergs kommun den 2022-03-04. Slutbesked krävs innan de nya bostäderna får tas i bruk. Föreningen avser att uppföra sju Attefallshus enligt nu gällande regler för uppförande och användande.

Uppförande av ovannämnda hus kommer att ske i två etapper. Etapp 1 avser hus innehållande 12 lägenheter på fastigheterna Klövsjö 1:458, 1:459 samt 1:460. Etapp 2 avser hus innehållande 12 lägenheter på fastigheterna Klövsjö 1:391, 1:392, 1:393 samt 1:394.

Föreningen har tecknat entreprenadkontrakt med Mälarö Fastighets AB, org. nummer 556775-9476 enligt ABT06. Entreprenören tecknar och vidmakthåller försäkringar enligt ABT06 så att de gäller intill dess att fel noterade vid garantibesiktning åtgärdats i sin helhet.

Upplåtelse och inflyttning beräknas ske efter det att godkänd slutbesiktning föreligger, den slutliga kostnaden redovisats, samt att en ekonomisk plan registrerats av bolagsverket. Tecknande av upplåtelseavtal och inflyttning i Etapp 1 beräknas preliminärt att ske under kvartal 1, 2023. Tecknande av upplåtelseavtal och inflyttning i Etapp 2 beräknas preliminärt att ske under kvartal 4, 2023.

Fastigheterna kommer att vara fullvärdesförsäkrade då de tas i anspråk. Mälarö Group AB, org. nr. 556051-3681 och Skäludden AB, org. nr. 556342-5395, (tillsammans kallade Garanten) garanterar färdigställande av byggnader med dess lägenheter samt förbinder sig att förvärva de lägenheter som ej upplåtits i samband med slutbesiktning. Således garanteras föreningen eventuella kostnadsökningar p g a utebliven avgift och insats samt upplåtelseavgift. Som underlag för denna plan har använts befintliga handlingar från Föreningen, entreprenadbeskrivning och från myndigheter. planen är upprättad i november 2022.

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Bostadsrättsföreningen Brunkullastigen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Nyproduktion av 24 stycken lägenheter uppdelade på 7 parhus och 3 fristående fritidshus samt 7 Attefallshus. Parhusen, fritidshusen och Attefallshusen ligger intill varandra varvid bostadsrätterna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt. Parhusen är likvärdiga beträffande skick och utförande. Fritidshusen är likvärdiga beträffande skick och utförande. Attefallshusen är likvärdiga beträffande skick och utförande. Totalt uppskattas Föreningens förvärvs- och entreprenadkostnader uppgå till 110 088 832 kr inklusive kassa. Redovisade kostnader för förvärv och entreprenad, enligt pkt C, avser slutlig kostnad.

Byggentreprenadens totala kontraktssumma uppgår till 68 000 000 kr inklusive moms och entreprenadarvode.

Uppskattat taxeringsvärde (2022) enligt Skatteverkets beräkningsmodell är 40 656 000 kr, varav byggnad 36 444 000 kr och mark 4 212 000 kr efter genomförd nyproduktion. Kommunal fastighetsavgift för nybyggda bostäder utgår ej de första femton åren. Omtaxering sker 2023.

Något renoveringsbehov bör inte föreligga inom de närmaste tio åren efter genomförd nyproduktion. Enligt stadgar avsätts ett belopp motsvarande minst 0,3 % av Fastigheternas taxeringsvärde alternativt enligt kommande underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen redovisar enligt god redovisningssed. Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999-1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Underlag för avskrivning är 97 880 000 kr vid kalkylens upprättande. Underlaget för avskrivning beräknas till ca 89,6% av förvärvskostnad och entreprenadkostnad, motsvarande taxeringsvärde för byggnad i förhållande till totalt uppskattat taxeringsvärde.

Totalt skattemässigt värde för Fastigheterna beräknas uppgå till 3 097 000 kr vid förvärvet, fördelat på 3 097 000 kr för mark och 0 kr för byggnad. För det fall Föreningen i framtiden väljer att avyttra Fastigheterna kommer det skattemässiga värdet tillsammans med Föreningens slutliga entreprenadkostnader för byggnationen ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Driftkostnaderna grundas på kända förhållanden och fakta samt erfarenhetstal med hänsyn till vad som är normalt för hustypen. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är; hushållsel, uppvärmning, varmvatten. Dessa kostnader uppskattas enligt schablon till 200 kr/kvm/år, tillkommer avgift för gemensamhetsanläggning väg, debiteras med 4 000 kr/år och hushåll, samt gemensamhetsanläggning V/A debiteras med 1 400 kr/kvartal och hushåll. Sopor debiteras med 390 kr/kvartal och hushåll.

Föreningen har i juni upprättat en kostnadskalkyl och i den angivit en genomsnittlig ränta om 3,82% baserad på låneoffert per den 2022-07-07. Räntesatserna fastställs slutgiltigt den dag Föreningen upptar föreningslånet, normalt sker detta när slutbesked erhållits för Föreningens byggnader. I denna plan antages en genomsnittlig ränta om 3,82% vilken överensstämmer med tidigare upprättad kostnadskalkyl. Garanten har lämnat en räntegaranti till Föreningen under 3 år från upptagande av föreningslånet. Garantin kommer att täcka upp för skillnaden mellan antagen ränta enligt pkt D. Finansieringsplan och faktisk ränta och kommer således att utgöra en räntereserv för Föreningen innebärande att Föreningens räntekostnader ej kommer att överstiga 3,82% under nämnda garantitid. Valda löptider och uppdelning i olika lånedelar kan av styrelsen komma att ändras om förutsättningarna anses mer fördelaktiga. Amorteringar sker med 0,5% på kapitalskuld.

Föreningen innehar ett Attefallshus med hyresrätt som kan ombildas till bostadsrätt samt ett fristående servicehus om 15 kvm innehållande bastu, wc och dusch samt tvättmaskin.

Föreningens redovisade utgifter och utbetalningar fördelas på årsavgifterna. Tillkommer kostnad för av bostadsrättshavaren vald service såsom exempelvis bostadsrättsförsäkring, abonnemang hushållsel och bredband, TV-avgift, etc.

Andelstal beräknas utifrån lägenheternas storlek. Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Berg Klövsjö 1:391-1:394 samt 1:458-1:460.
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde (2021) är 3 097 000 kr varav byggnad 0 kr och mark 3 097 000 kr. Uppskattat taxeringsvärde (2022) enligt Skatteverkets beräkningsmodell är 40 656 000 kr, varav byggnad 36 444 000 kr och mark 4 212 000 kr efter genomförd nyproduktion.
Tomtareal	9 873 kvm, äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan 2014-01-09, aktbeteckning 2326-p14/3 Ändring av detaljplan 2016-08-11, aktbeteckning 2326-p16/16 Ändring av detaljplan 2018-06-08, aktbeteckning 2326-p2018/5
Andel i samfällighet/GA	Gemensamhetsanläggning Berg Klövsjö Ga:38
Servitut	Inga noterade
BYGGNAD	Nyproduktion av 7 parhus, 3 fristående fritidshus och 7 Attefallshus, innehållande 24 bostadslägenheter. Servicehus med bastu mm.
Uthyrningsbar area	24 bostäder om totalt 2 122,9 kvm BOA. Inga lokaler.
Nybyggnadsår	2022/2023
Uppvärmning	Vattenburet golvvärmesystem, frånluftsvärmepump.
Byggnadssätt	Platta på mark, bjälklag och stomme i trä. Fasad i stående järnvitriolbehandlad panel. Yttertak med Shingel. Mekanisk frånluft i kök och våtutrymmen.
Vatten/avlopp	Ansluts till gemensamhetsanläggning som är kopplad till kommunens vatten- och avlopps nät.
Sophantering	Sopstation på samfälld mark.
Övrig tomtmark	Infartsparkering och råmark.



LÄGENHET

Lägenhetsbeskrivning

Entréplan med klinker och trägolv. Braskamin. Bastu. Torkskåp. Badrum/tvätt med fristående dusch med duschvägg av glas, tvättpelare, helkaklat med klinker. Kök med kyl & frys, spishäll, ugn och diskmaskin.

Se vidare bilaga rumsbeskrivning.

Ändringar och avvikelser kan förekomma.

Upplåtna ytor

Areauppgifter enligt ritningsunderlag från arkitekt.



Badrum/tvätt

Golv - Grå 120x60 plattor

Vägg - Grå 120x60 plattor

Tvättställsblandare – Modern i mörkt stål

Tvättställ – Ballingslöv eller likvärdigt

Duschblandare – Takdusch mörkt stål, Gustavsberg eller likvärdigt.

Duschvägg – Rak, klarglas med svart spröjs

WC – IFÖ eller likvärdigt

Tvättpelare – Tvättmaskin & Torktumlare

Värmekälla – Luftvärmepump

Golvvärme

Spotlights

Kök

Köksluckor – Släta Varmgrå

Handtag - Moderna i svart stål

Kyl/frys – Mörka Siemens eller likvärdigt

Ugn – Siemens eller likvärdigt

Spishäll - Siemens eller likvärdigt

Diskmaskin - Siemens eller likvärdigt

Tvättställ – Franke eller likvärdigt

Tvättställsblandare – Modern i mörkt stål

Spotlights

Tillval

Torkskåp – Electrolux dc4600 eller likvärdig

Rumsbeskrivning & Teknisk beskrivning

Teknisk beskrivning

Fasad – Stående Panel, Järnvitriolbehandlad.

Tak – Shingelpapp, Grafit svart

Plåt & stuprännor – Svart

Fönster – trä med utvändig aluminiumbeklädnad, svart

Ytterdörrar – Trä med sparkplåtar av rostfritt stål, mörkgrå

Eldstad av frost och värmebeständigt tegel, svartbrunt m naturgrå fog.

Terrass med räcke – Trali med glasräcke

Grundläggning – Platta på mark

Gemensam Laddstolpe

Rumsbeskrivning

Generellt

Vägg – Stående Jämtlandspanel

Golv – Trägolv & klinker

Tak – Vitmålat

Innerdörrar – Swedoor

Braskamin – Contura 310 eller likvärdig

Garderob – Vita Ballingslöv eller likvärdigt

Bastu – Bastupanel, bastulav, bastuaggregat Harvia eller likvärdigt

Fönsterbänkar – Grå sten

Entréplan

Golv – Grå klinker 60x120

Vägg – Jämtlandspanel

Innerdörrar – Mörka glasdörrar med spröjs

Övreplan

Golv – Trägolv

Vägg – Jämtlandspanel

Innerdörrar – Släta mörka dörrar

C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärvskostnad (*1)	41 250 000	41 250 000
Övriga kostnader		
Lagfartskostnader (*2)	46 455	
Pantbrevskostnader	392 377	
Entreprenadkostnad	68 000 000	
Kassa	400 000	
		68 838 832
Totala avsättningar för förvärv		110 088 832

D. FINANSIERINGSPLAN

Befintliga lån		Inga
Nya lån		
Hypotekslån	Rörlig 2,75%	6 539 611
	Ränta 2 år 4,19%	6 539 611
	Ränta 5 år 4,53%	6 539 611
	<i>Genomsnitt</i> 3,82%	
(Vid slutplacering av lån kan annan fördelning komma att ske)		19 618 832
Summa insatser		32 470 000
Upplåtelseavgift		58 000 000
		90 470 000
Totala skulder och eget kapital		110 088 832

(*1) Förvärvskostnad avser förvärv av fastigheter om 3 097 000 kr samt förvärv av aktier om 38 153 000 kr.

(*2) Lagfartskostnaden är beräknad med 1,5% på totalt taxeringsvärde för fastigheterna. Summa taxeringsvärde är 3 097 000 kr vilket motsvarar köpeskillingen för fastigheterna.



**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
OCH UTBETALNINGAR****2022**

Finansieringsnetto			
Räntor	750 000		
Amortering	98 000		
			848 000
Avsättning underhållsplan			121 968
Driftkostnader			
Förvaltningskostnader, styrelse, rev.	40 000		
Fastighetsskötsel & reparationer	0		
Gemensam elförbrukning	0		
Vatten och avlopp	0		
Värme	0		
Ventilation	0		
Sopbämtning	0		
Jouravtal	12 000		
Försäkring	56 593		
Kostnad GA *1	267 800		
			376 393
Fastighetsskatt och kommunal avgift utgår med			0
Summa kostnader och utbetalningar			1 346 361

F. FÖRENINGENS INTÄKTER

Hyror			
lägenheter hyresrätter	120 000		
Utdebitering av kostnad GA till respektive bostadsrätt. *1	267 800		
			387 800
Årsavgifter			
lägenheter	958 561		958 561
Summa intäkter			1 346 361

*1 Avgift för Gemensamhetsanläggning väg och V/A samt sopor vilka debiteras respektive bostadsrättsinnehavare direkt från föreningen.

Brf Brunkullastigen

G. SAMMANSTÄLLNING INSATS, UPPLÅTELSE- OCH ÅRSAVGIFTER

Klövsjö 1:391 mfl
 Brunkullastigen
 Storchogna
 Insatser 32 470 000
 Årsavgifter 958 561
 Upplåtelseavg 58 000 000

Lgh nr	Boarea yta (m ²)	Blarea yta (m ²)	Lägenhetstyp	Andelstal årsavgift (%)	Andelstal insats (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavgift (kr)	Insats och upplåtelseavgift (kr)	Årsavgift (kr) kr/mån
Hustyp 4									
Hustyp 4									
Attefall									
Hustyp 4									
Hustyp 4									
Attefall									
Hustyp 1									
Hustyp 1									
Attefall									
Hustyp 1									
Hustyp 1									
Attefall									
Hustyp 1									
Hustyp 1									
Attefall									
Hustyp 2									
Hustyp 2									
Hustyp 3									
Attefall									
Hustyp 2									
Hustyp 2									
Hustyp 3									
Attefall									
Hustyp 2									
Hustyp 2									
Hustyp 3									
Attefall									
SUMMA	2 122,9	164,4		100,000	32 470 000	58 000 000	90 470 000	958 561	



H. SAMMANSTÄLLNING ANSKAFFNINGSVÄRDE

	Belopp i kronor	Nyckeltal
Anskaffningsvärde		
varav:		
Förvärvskostnad	41 250 000	19 431 per kvm BOA
Tilläggsköpeskilling *		
Beräknad Entreprenadkostnad	68 000 000	32 032 per kvm BOA
Lagfart	46 455	
Pantbrev	392 377	
Föreningsbildning	0	
Kassa	400 000	
Summa total anskaffningsutgift	110 088 832	
Kända underhålls- och investeringsbehov	0	
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	90 470 000	42 616 per kvm BOA
Nytt föreningslån	19 618 832	9 242 per kvm BOA
Summa finansiering	110 088 832	
Area		
Bostadsarea	2 122,9	51 858 per kvm BOA
Lokalarea	0	0 per kvm LOA
Total area	2 122,9	

*Tilläggsköpeskilling, negativ eller positiv, utgår enligt aktieöverlåtelseavtal vid förvärv av fastighet. Tilläggsköpekilling regleras utefter slutlig kostnad för entreprenad och övriga kostnader för upplåtelsen, och påverkar inte föreningens ekonomi.

I. SAMMANSTÄLLNING RESULTATPROGNOS OCH KASSAFLÖDE

	Belopp i kronor	Nyckeltal	
Resultatprognos år 1			
Årsavgifter	958 561	452	per kvm BOA
Hysesintäkter/bostad	120 000		
Hysesintäkter/lokal	0		
Utdebitering av kostnad GA till respektive bostads	267 800	126	per kvm BOA
Summa intäkter	1 346 361	634	per kvm BOA+LOA
Driftskostnader	376 393	177	per kvm BOA
Löpande reparationer och underhåll	0	0	per kvm BOA
Övriga externa kostnader, fastighetsskatt, avgäld	0		
Avskrivningar	978 800	461	per kvm BOA
Räntenetto	750 000	353	per kvm BOA
Summa kostnader	2 105 193		
Årets resultat *	-758 832		
Avsättning underhållsfond	121 968	57	per kvm BOA
Kassaflödesprognos år 1			
Summa intäkter	1 346 361		
Summa kostnader	2 105 193		
Återföring avskrivningar	978 800		
Kassaflöde från löpande drift	219 968	104	per kvm BOA
Amorteringar	98 000	46	per kvm BOA
Investeringar	0		
Årets kassaflöde	317 968		
Area			
Bostadsarea	2 122,9		
Lokalarea	0		
Total area	2 122,9		

* Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Föreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

J.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder. Separat debitering från föreningen kommer att ske avseende avgift för gemensamhetsanläggning väg med 1 gång/år samt gemensamhetsanläggning V/A med 1 gång/kvartal och sophantering med 1 gång/kvartal.
- 2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften och övriga avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för el och i förekommande fall för V/A och sophantering.
- 5 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 6 Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
- 7 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Stockholm 2022-12-

.....
Håkan Gustafsson

.....
Michaela Jungner

.....
Stefan Stjernberg



K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11

Ekonomisk prognos år 1-6, 11 och 16

	1	2	3	4	5	6	11	16	NYCKELTAL år 11	NYCKELTAL år 16
Föreningens årliga kostnader										
Kapitalkostnader										
Lånebelopp	19 618 832	19 520 832	19 423 228	19 326 112	19 229 481	19 133 334	18 195 610	17 303 844	8 571 per kvm BOA	8 151 per kvm BOA
Räntor	750 000	745 696	741 967	738 257	734 566	730 893	695 072	661 007	327 per kvm BOA	311 per kvm BOA
Amortering	98 000	97 604	97 116	96 631	96 147	191 333	181 956	173 038	86 per kvm BOA	82 per kvm BOA
Asättning UH	121 968	124 407	126 896	129 433	132 022	134 663	148 678	164 153	70 per kvm BOA	77 per kvm BOA
Driftkostnader	376 393	383 921	391 599	399 431	407 420	415 568	458 821	506 575	216 per kvm BOA	239 per kvm BOA
Fastighetsskatt och kommunal avg	0	0	0	0	0	0	0	49 065		23 per kvm BOA
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0		
Summa utgifter	1 346 361	1 351 628	1 357 578	1 363 753	1 370 156	1 472 457	1 484 528	1 553 839	699 per kvm BOA	732 per kvm BOA
Avskrivningar	978 800	978 800	978 800	978 800	978 800	978 800	978 800	978 800	461 per kvm BOA	461 per kvm BOA
Summa utgifter och avsättningar										
Årliga kostnader	<u>2 325 161</u>	<u>2 330 428</u>	<u>2 336 378</u>	<u>2 342 553</u>	<u>2 348 956</u>	<u>2 451 257</u>	<u>2 463 328</u>	<u>2 532 639</u>	1 160 per kvm BOA	1 193 per kvm BOA
Föreningens årliga intäkter										
Hyror hyreslägenheter	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	57 per kvm BOA	57 per kvm BOA
Hyror lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA	0 per kvm BOA
Hyror parkering	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA	0 per kvm BOA
Uttebitering avgift GA	267 800	273 156	278 619	284 192	289 875	295 673	326 447	360 424	154 per kvm BOA	170 per kvm BOA
Årsavgifter medlemmar	958 561	958 472	958 959	959 561	960 280	1 056 785	1 038 081	1 073 415	489 per kvm BOA	506 per kvm BOA
Summa årliga intäkter	<u>1 346 361</u>	<u>1 351 628</u>	<u>1 357 578</u>	<u>1 363 753</u>	<u>1 370 156</u>	<u>1 472 457</u>	<u>1 484 528</u>	<u>1 553 839</u>	699 per kvm BOA	732 per kvm BOA
Resultat innan avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA	0 per kvm BOA
Resultat efter avskrivningar	<u>-978 800</u>	<u>-978 800</u>	<u>-978 800</u>	<u>-978 800</u>	<u>-978 800</u>	<u>-978 800</u>	<u>-978 800</u>	<u>-978 800</u>	-461 per kvm BOA	-461 per kvm BOA

Räntebärandande, genomsnittsränta enl. kostnadsräkny

Inflationsantagande

Hysesförhandlingar bostadslägenheter

3,82%
2,00%
0,00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva att ske, kostar varje 100 tkr i dagens ränteläge 1,80 kr/kvm i ökade årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån med motsvarande belopp.

K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16	NYCKELTAL år 11	NYCKELTAL år 16
Arsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå med	958 561	958 472	958 959	959 561	960 280	1 056 785	1 038 081	1 073 415	489 per kvm BOA	506 per kvm BOA
Årsavgifter om:										
Dagens inflationsnivå och										
1. Dagens genomsnittsräntnivå +1 %	1 154 189	1 153 680	1 153 191	1 152 822	1 152 575	1 248 118	1 220 037	1 246 453	575 per kvm BOA	587 per kvm BOA
2. Dagens genomsnittsräntnivå +2 %	1 350 377	1 348 889	1 347 424	1 346 083	1 344 870	1 439 451	1 401 993	1 419 492	660 per kvm BOA	669 per kvm BOA
3. Dagens genomsnittsräntnivå -1 %	761 812	763 264	764 727	766 300	767 985	865 451	856 125	900 377	403 per kvm BOA	424 per kvm BOA
Dagens räntnivå och										
1. Dagens inflationsnivå +1 %	969 853	969 990	970 707	971 544	972 503	1 069 252	1 051 846	1 078 971	495 per kvm BOA	508 per kvm BOA
2. Dagens inflationsnivå +2 %	973 617	973 829	974 623	975 538	976 577	1 073 407	1 056 434	1 095 641	498 per kvm BOA	516 per kvm BOA
3. Dagens inflationsnivå -1 %	954 797	954 633	955 043	955 567	956 206	1 052 629	1 033 493	1 067 859	487 per kvm BOA	503 per kvm BOA

Dagens genomsnittsräntnivå
Dagens inflationsnivå

3,82%
2,00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.



K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

Kassaflödesprognos

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	NYCKELTAL år 11	NYCKELTAL år 16
Summa intäkter	1 346 361	1 351 628	1 357 578	1 363 753	1 370 156	1 472 457	1 484 528	1 553 839	699 per kvm BOA	732 per kvm BOA
Summa kostnader exklusive amorteringar och avsättning till underhållsfond	2 105 193	2 108 417	2 112 367	2 116 489	2 120 786	2 125 262	2 132 693	2 195 447	1 005 per kvm BOA	1 034 per kvm BOA
Aterföring avskrivningar	978 800	978 800	978 800	978 800	978 800	978 800	978 800	978 800	461 per kvm BOA	461 per kvm BOA
Kassaflöde från löpande drift	219 968	222 012	224 012	226 064	228 169	325 996	330 634	337 191	156 per kvm BOA	159 per kvm BOA
Amorteringar	98 000	97 604	97 116	96 631	96 147	191 333	181 956	173 038	86 per kvm BOA	82 per kvm BOA
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA	0 per kvm BOA
Summa kassaflöde	317 968	319 616	321 128	322 695	324 317	517 329	512 591	510 230	241 per kvm BOA	240 per kvm BOA
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital	317 968	637 584	958 711	1 281 406	1 605 723	2 123 052	4 694 550	7 249 449	2 211 per kvm BOA	3 415 per kvm BOA
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 100 768	1 103 207	1 105 696	1 108 233	1 110 822	1 113 463	1 127 478	1 142 953	531 per kvm BOA	538 per kvm BOA

Dagens genomsnittsräntenivå
Dagens inflationsnivå

3,82%
2,00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.



EKONOMISK PLAN - intyg för Bostadsrättsföreningen Brunkullastigen, Berg

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Brf Brunkullastigen (769636-1844) och får avge följande intyg.

Föreningen förvärvar sju Klövsjö-fastigheter i Bergs kommun av Fasadväst AB genom köp av samtliga aktier i Brunkullaberg AB som äger dessa, för att därefter föra över fastigheterna till föreningen samt i totalentreprenadavtal uppföra byggnaderna och likvidera bolaget. Vi har som intyggsgivare inte granskat förvärvsförfarandet, men är på det klara med att det är ett gängse och accepterat förfarande.

Föreningen består av 17 byggnader belägna i direkt anslutning till varandra med totalt 24 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Uppsala 2022-12- dag som digitala underskrift

Robert Wikström
Advokat

Lennart Fällström
civ.ing./fastighetsekonom

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2022-03-07
Stadgar	2022-03-07
Fastighetsdata	2022-02-16
Beräkning taxeringsvärde	2022
Hus- & rumsritningar med rumsbeskrivning	2021-10-22
Nybyggnadskarta	2021-10-07
Bygglov	2022-03-24
Entreprenadavtal ABT06 & AF	2022-03-24
Energibalansberäkning	2022-03-31
AÖA	2022-12-14
KA-intyg	2022-12-19
Skadslöshetsåtagande & underlag garant	2022-12-20
Offert finansiering	2022-07-07
Mäklarutlåtande, foton m m	

<https://alexanderwhite.se/objekt/brunkullastigen/>



Verifikat

Transaktion 09222115557483915554

Dokument

Ekonomisk plan Brf Brunkullastigen

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2022-12-22 13:30:40 CET (+0100) av Bo

Wergedahl (BW)

Färdigställt 2022-12-22 15:01:28 CET (+0100)

Initierare

Bo Wergedahl (BW)

Stockholm

bo@rosengren.se

+46706034133

Signerande parter

michaela Jungner (mJ)

michaela@m-group.se

Signerade 2022-12-22 13:46:44 CET (+0100)

Stefan Stjernberg (SS)

stefan.stjernberg@skaludden.se

Signerade 2022-12-22 14:26:55 CET (+0100)

Håkan Gustavsson (HG)

hakan@malarofastighets.se

Signerade 2022-12-22 13:46:20 CET (+0100)

Lennart Fällström (LF)

lennart@lfallstrom.se

Signerade 2022-12-22 15:01:28 CET (+0100)

robert wikström (rw)

robert.wikstrom@konradadvokater.se

Signerade 2022-12-22 14:56:44 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>

