

Org.nr 769629-5141

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Hälleborg i Knivsta Knivsta kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

| | Sid. |
|--|---------------|
| A. Allmänna förutsättningar | 2 |
| B. Beskrivning av fastigheten | 3 |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv | 5 |
| D. Finansieringsplan | 5 |
| E1. Beräknade löpande kostnader och intäkter | 6 |
| E2. Analys kassaflöde | 7 |
| F. Nyckeltal | 7 |
| G1. Lägenhetsredovisning | 8 |
| G2. Översiktlig Situationsplan | 9 |
| H. Ekonomisk prognos | 10 |
| I. Känslighetsanalys | 11 |
| J. Särskilda förhållanden | 12 |
| <i>Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg</i> | <i>bilaga</i> |

Januari 2015

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hälleborgen i Knivsta som har sitt säte i Knivsta kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 20150204 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under 2015 beräknas uppförandet påbörjas av sammanlagt 22 st bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, preliminärt under första kvartalet 2016, då även bygglov erhållits.

Inflyttning beräknas ske etappvis med början 2016 och beräknas avslutad inom ett år efter första inflyttning.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 §, samt i enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för del av fastigheten Vrå 1:150, samt del av fastigheten Vrå 1:175 genom förvärv av samtliga andelar i Östra landmärket nr 11 ekonomisk förening (769628-7395) samt totalentreprenad enligt kontrakt med TB Exploatering AB (556657-1948).

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda och insamlade under vintern 2014/2015.

Marken förvärvas genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga andelar i Östra landmärket nr 11 ekonomisk förening, som genom köpekontrakt kommer äga fastigheten del av Vrå 1:150, samt del av Vrå 1:175. Efter bostadsrättsföreningens förvärv av samtliga andelar genomförs en fusion där Östra landmärket nr 11 uppgår i bostadsrättsföreningen. I och med detta kommer bostadsrättsföreningen att bli ensam ägare till fastigheten del av Vrå 1:150, samt del av Vrå 1:175. Detta förfarande medför en latent skatteskuld som utlöses då föreningen säljer fastigheten som till exempel vid ombildning till äganderätt. Enligt kontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av TB Exploatering AB.

Totalentreprenören skall till bostadsrättsföreningen lämna säkerhet under entreprenadtiden enl ABT 06. Intyg på säkerhet skall överlämnas till föreningen innan entreprenaden påbörjas och kopia skall skickas till byggnadsnämnden. Säkerhet under garantitiden enl ABT 06 skall överlämnas i samband med slutbesiktning.

Totalentreprenören skall även till bostadsrättsföreningen bekosta erforderliga säkerheter för förskott enligt 5 kap 5 § och insatser enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen.

Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga *insats* med belopp som angivits i denna ekonomisk plan, samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar annorlunda. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. (Andelstal är fastställda av styrelsen i och med denna plan).
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Det förutsätts att respektive bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den till bostadsrätten tillhörande tomtmarken (enligt respektive upplåtelseavtal).

B. Beskrivning av fastigheten

| | |
|--|--|
| Fastighetsbeteckning: | Del av Vrå 1:150, samt del av Vrå 1:175 i Knivsta kommun. |
| Adress: | Hälleborgsgatan, namn och numrering ej fastställd |
| Tomtens areal: | ca 7 591 m ² |
| Bostadsarea: | ca 2 530 m ² (22 st lägenheter à ca 115 m ²) |
| Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår: | Tjugotvå (22) byggnader i två (2) plan med tjugotvå (22) lägenheter. Till varje lägenhet kommer ett förråd och Carport på den egna angivna tomten att ingå enl ritning. Alla lägenheter upplåts med tillhörande tomtmark i anslutning till respektive lägenhet. Byggnadsår kommer vara 2016. |
| Husens placering i förhållande till varandra: | Husen är placerade längs en ny kvartersgata i anslutning till lokalgata (Hälleborgsgatan) som i sin tur ansluter mot Brunnbyvägen i Alsike. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. |
| Bygglov: | Upplåtelseavtal tecknas förutsatt att bygglov erhållits. |

Tekniska anordningar

Gemensam vattenmätning placeras så nära förbindelsepunkt mot allmänna ledningar som möjligt. För ventilation, samt produktion av värme och varmvatten installeras en (1) frånluftvärmepump i respektive lägenhet, där bostadsrättshavaren står för driftskostnader – elförbrukning. Gemensamma sopkärl planeras på anordnade platser inom fastigheten. Besöksparkeringar kommer att anordnas inom fastigheten. Varje lägenhet förses med en egen anslutning för fiber-LAN, samt kablage för eget nätverk inom lägenheten, som möjliggör för respektive bostadsrättshavare att teckna eget abonnemang avseende bredband, telefoni och digital-TV. Varje lägenhet utrustas med egen tvättmaskin och torktumlare.

Gemensamma anordningar och tomtmark

Ny kvartersgata (asfalt), plats för sopkärl och besöksparkering är gemensamma. Parkeringsytor (grus) samt tomtmark i anslutning till lägenhet (gräsmatta) upplåts med nyttjanderätt till respektive lägenhet.

Parkering

För de fristående husen anordnas 2 bilupställningsplatser varav en i carport. Dessutom upplåts ett kallförråd per lägenhet i anslutning till huset.

Samfällighet

Fastigheten kommer inte att ingå i samfällighet.

Ledningsrätt / Servitut

Kvartersgatan kommer att belastas med ledningsrätt alternativt servitut för vatten och avlopp, el och tele för försörjning av fyra (4) blivande villafastigheter som kommer att avstyckas från Vrå 1:175.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|--------------------|---|
| Grundläggning | Betongplatta på mark. |
| Antal våningar | 2 våningar. |
| Yttervägg | Trästomme och utvändig träpanel. |
| Brandklassning | Vägg utan fönster förses med dubbelgips. |
| Entréer | Alla lägenheter har egen entrédörr. |
| Yttertak | Betongpannor med underliggande råspont. |
| Uppvärmningssystem | Frånluftvärmepump med inbyggd elpatron i respektive lägenhet. |
| Ventilation | Frånluftventilation med återvinning via värmepump. |

Bostädernas biutrymmen

Kallförråd anordnas i anslutning till bostadshuset på respektive tomt. Carport anordnas på sidan av bostadshus i två plan.

Kortfattad rumsbeskrivning

| <u>Rum</u> | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Inredning/utrustning</u> |
|-------------------|-------------|---------------|--------------|---------------------------------|
| Kök | parkett | målad gips | vit takskiva | kyl, frys, spis/ugn, diskmaskin |
| Hygienrum / tvätt | klinker | kakel | vit takskiva | dusch, wc, handfat, tvätt/tork |
| Wc | klinker | kakel | vit takskiva | dusch, wc, handfat |
| Övriga rum | parkett | målad gips | vit takskiva | |

Nödvändigt underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under den närmaste 10-årsperioden. Dock krävs årligen en normal tillsyn/kontroll utvändigt i form av rensning av hängrännor, kontroll av tak, fasader, fönster och dörrar för att säkerställa klimatskyddet, samt invändig tillsyn/kontroll av installationer, elektrisk utrustning och värmepump i enlighet med tillverkarnas rekommendationer.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad av totalentreprenören under byggtiden. Efter slutbesiktning skall föreningen teckna en fullvärdesförsäkring.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnader 87.000.000 kr
(inkluderar gällande mervärdesskatt, byggherrekostnader, myndighets- och anslutningsavgifter, samt kostnader i samband med förvärv av fastigheten del av Vrå 1:150 samt del av Vrå 1:175, Knivsta, genom förvärv av samtliga andelar i Östra landmärket nr 11 ekonomisk förening).

I beloppet ingår 100.000 kr som disponeras av föreningen.

Summa föreningens anskaffningskostnad (avser 22 lgh) **87.000.000 kr**

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas för år 1 till:

| | | |
|---------------|------------------------|----------------------|
| Mark | 22 st x 506 000 kr = | 11.132.000 kr |
| Byggnad / hus | 22 st x 1 130 000 kr = | <u>24.860.000 kr</u> |
| Totalt | | <u>35.992.000 kr</u> |

D. Finansieringsplan

Säkerhet för lån

Pantbrev i fastighet.

Kapitalkostnader

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

| Långgivare | Belopp kr | Räntesnitt% | Bindningstid | Amort. Plan | Amortering År 1 | Ränta År 1 | Amort+ Ränta kr |
|------------|----------------------|-------------|--------------|-------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank | 6 750 000 kr | 3,1 | 3 mån | 50 år serie | 4 725 kr | 209 250 kr | 213 975 kr |
| Swedbank | 6 750 000 kr | 3,3 | 2 år | 50 år serie | 4 725 kr | 222 750 kr | 227 475 kr |
| Swedbank | 6 750 000 kr | 3,5 | 3 år | 50 år serie | 4 725 kr | 236 250 kr | 240 975 kr |
| Swedbank | 6 750 000 kr | 3,7 | 7 år | 50 år serie | 4 725 kr | 249 750 kr | 254 475 kr |
| | 27 000 000 kr | 3,40 | | | 18 900 kr | 918 000 kr | 936 900 kr |

Insatser **60.000.000 kr**

Summa kapitalkostnad år 1 **936.900 kr**

Summa finansiering 87.000.000 kr

Bindningstider och slutliga räntesatser fastställs i samband med slutlig placering av lån. Del av lånesumman kan komma att bindas i förtid för att säkra delar av föreningens långsiktiga finansiering.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar ränta, amortering på lån, skatter, förvaltning, löpande driftkostnader samt avsättning till underhåll - dock inte avskrivningar.

Föreningen tillämpar en 100-årig linjär avskrivning, summan för avskrivningen blir 711.000 kr/år. Vilket innebär att föreningens bokförda resultat blir negativt. Detta kommer dock inte att påverka föreningens likviditet, utan är endast ett bokfört resultat.

E1. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Föreningens driftskostnader som fördelas per andel (inkl moms i förekommande fall)

| | |
|--|--------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | 50.000 kr |
| Revision | 10.000 kr |
| Försäkringar | 40.000 kr |
| Styrelsearvoden | 20.000 kr |
| Elförbrukning (belysning kvartersgata) | 5.000 kr |
| Utestädning (snöröjning kvartersgata) | 15.000 kr |
| Renhållning / Avfall (sophämtning) | 35.000 kr |
| Reserv / övrigt | 10.000 kr |
| | <u>185.000 kr</u> |

Driftskostnader som debiteras bostadsrättshavare per area (inkl moms)

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Konsumtionsvatten | <u>75.000 kr</u> |
|-------------------|-------------------------|

Med ett gemensamt abonnemang för konsumtionsvatten samordnas den fasta abonnemangskostnaden vilket ger en lägre slutkostnad än om varje bostadsrättshavare skulle haft ett eget abonnemang för vatten och avlopp. Dessa kostnader bedöms enligt schablon uppgå till sammanlagt 75.000 kr inklusive moms.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är:

Fiber-LAN (bredband/ telefoni/ digital-TV) samt lägenhetens elförbrukning (inklusive drift av frånluftvärmepump - dvs. ventilation, värme och varmvatten).

Bostadsrättshavare skall även svara för skötsel, gräsklippning, snöskottning etc. av den mark som ingår i upplåtelsen av den egna bostadsrätten.

Elförbrukning uppskattas till c:a 9.000 - 13.000 kWh per år och lgh, beroende av mängden hushållsel, varmvattenförbrukning samt lägenhetens inomhustemperatur. Beräknat ca pris: 1.500,-/mån

Avsättning fond

| | |
|---|-------------------------|
| Avsättningar – fond för fastighetsunderhåll och ekonomisk buffert | <u>75.000 kr</u> |
|---|-------------------------|

(Enligt stadgar skall minst 0,25% av taxeringsvärde för hus årligen avsättas specifikt för fastighetsunderhåll)

Övriga kostnader

| | |
|---|--------------------|
| Fastighetsavgift (ingen avgift de första 15 åren) | <u>0 kr</u> |
|---|--------------------|

Kapitalkostnader (ränta + amortering)

| | |
|------|--------------------------|
| År 1 | <u>936.900 kr</u> |
|------|--------------------------|

Summa beräknade kostnader år 1

1.271.900 kr

Årsavgifter som fördelas per andel

1.196.900 kr

Årsavgifter som fördelas per area (konsumtionsvatten)

75.000 kr

P-platser upplåtes med nyttjanderätt (mark direkt invid föreningens byggnad)

0 kr

Summa beräknade intäkter år 1

1.271.900 kr

Beräknat resultat år 1

+/- 0 kr

E2. Analys kassaflöde

| Balans | | Avskrivning 1% | |
|----------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| Byggnad | 71 100 000 kr | 711 000 kr | |
| Mark | 15 900 000 kr | | |
| | <u>87 000 000 kr</u> | köpesk | |
| Eget kapital | 60 000 000 kr | faet | 3 900 000 kr |
| Lån | 27 000 000 kr | tillägg | 3 800 000 kr |
| | <u>87 000 000 kr</u> | skulder | 8 200 000 kr |
| | | mark | 15 900 000 kr |
| Resultat | | byggherreomk | 11 100 000 kr |
| årsavgifter | 1 271 900 kr | entreprenad | 60 000 000 kr |
| driftkostnader | 260 000 kr | byggnad | 71 100 000 kr |
| driftnetto | 1 011 900 kr | | |
| avskrivningar | 711 000 kr | Total | 87 000 000 kr |
| Ebit | 300 900 kr | | |
| finansnetto | 918 000 kr | | |
| | <u>617 100 kr</u> | | |
| kassaflöde | 617 100 kr | | |
| avskrivning | 711 000 kr | | |
| amortering | 18 900 kr | | |
| överskott | <u>75 000 kr</u> | | |

F. Nyckeltal

| | |
|---|-----------|
| Insats per kvm (snitt) | 23.715 kr |
| Belåning per kvm år 1 | 10.672 kr |
| Anskaffningskostnad per kvm (boarea) | 34.387 kr |
| Driftkostnader per kvm år 1 (exkl. fiber-LAN, el/värme) | 103 kr |
| Årsavgift per kvm år 1 | 503 kr |
| Årsavgift fördelad per andel i genomsnitt per kvm år 1 | 473 kr |
| Årsavgift fördelad per area i genomsnitt per kvm år 1 | 30 kr |

G1. Lägenhetsredovisning

| Nr | Rok | BOA | Andel | insats | årsavgift | | årsavgift per | |
|----|-----|--------|--------|---------------|--------------|------------------|---------------|-----------------|
| | | | | | per andel | mån.avg andel | area | mån.avg area |
| 1 | 5 | 115 | 1/22 | 2 795 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 2 | 5 | 115 | 1/22 | 2 735 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 3 | 5 | 115 | 1/22 | 2 745 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 4 | 5 | 115 | 1/22 | 2 835 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 5 | 5 | 115 | 1/22 | 2 855 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 6 | 5 | 115 | 1/22 | 2 875 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 7 | 5 | 115 | 1/22 | 2 895 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 8 | 5 | 115 | 1/22 | 2 625 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 9 | 5 | 115 | 1/22 | 2 475 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 10 | 5 | 115 | 1/22 | 2 485 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 11 | 5 | 115 | 1/22 | 2 490 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 12 | 5 | 115 | 1/22 | 2 495 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 13 | 5 | 115 | 1/22 | 2 645 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 14 | 5 | 115 | 1/22 | 2 665 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 15 | 5 | 115 | 1/22 | 2 585 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 16 | 5 | 115 | 1/22 | 2 590 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 17 | 5 | 115 | 1/22 | 2 595 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 18 | 5 | 115 | 1/22 | 2 695 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 19 | 5 | 115 | 1/22 | 2 985 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 20 | 5 | 115 | 1/22 | 2 965 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 21 | 5 | 115 | 1/22 | 2 975 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| 22 | 5 | 115 | 1/22 | 2 995 000 kr | 54 405 kr | 4 534 kr | 3 409 kr | 284 kr |
| | | 2530,0 | 100,0% | 60 000 000 kr | 1 196 900 kr | | 75 000 kr | |

Boarean är preliminär och kan komma att justeras +/- 1 kvm beroende på konstruktionsdetaljer. Eventuella justeringar kommer inte att påverka andelstal, insatser eller avgiftsnivåer.

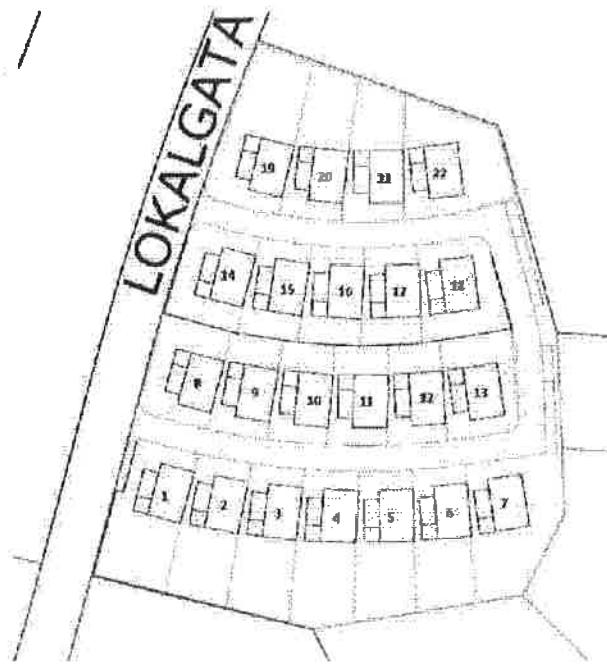
Årsavgift per area avser konsumtionsvatten.

Till samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt ett kallförråd, carport, samt tillhörande mark i anslutning till respektive hus.

Preliminär adress kommer vara Hälleborgsgatan.

Knivsta kommun beslutar om belägenhetsadresser och adressnumrering vilket fastställs efter beviljat bygglov.

G2. Översiktlig situationsplan



Situationsplanen visar principiell inbördes placering mellan lgh-nummer.
Planen är preliminär och kan komma att justeras avseende detaljer i utformningen.

H. Ekonomisk prognos

| | | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|--|-------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| UTGIFTER | | | | | | | | |
| Ränta enligt snitränta i ekonomisk plan | 3,40% | 918 000 kr | 917 357 kr | 916 647 kr | 915 862 kr | 914 985 kr | 914 037 kr | 907 505 kr |
| Amortering enligt serieplan 50 år* | | 18 900 kr | 20 886 kr | 23 082 kr | 25 507 kr | 28 188 kr | 31 151 kr | 51 343 kr |
| Driftkostnad per andel uppräkn med inflation | 2,0% | 185 000 kr | 188 700 kr | 192 474 kr | 196 323 kr | 200 250 kr | 204 255 kr | 225 514 kr |
| Driftkostnad konsumtionsvatten uppräkn med inflation | 2,0% | 75 000 kr | 76 500 kr | 78 030 kr | 79 591 kr | 81 182 kr | 82 808 kr | 91 425 kr |
| Fondavsättning uppräkn med inflation | 2,0% | 75 000 kr | 76 500 kr | 78 030 kr | 79 591 kr | 81 182 kr | 82 806 kr | 91 425 kr |
| Akkumulerad fond | | 75 000 kr | 151 500 kr | 229 530 kr | 309 121 kr | 390 303 kr | 473 109 kr | 912 654 kr |
| SUMMA UTGIFTER | | 1 271 900 kr | 1 279 944 kr | 1 288 263 kr | 1 296 875 kr | 1 305 798 kr | 1 315 055 kr | 1 367 210 kr |
| INKOMSTER | | | | | | | | |
| Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans | | 1 198 900 kr | 1 203 444 kr | 1 210 233 kr | 1 217 264 kr | 1 224 616 kr | 1 232 249 kr | 1 275 786 kr |
| (nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per kvm) | | 473 kr | 476 kr | 478 kr | 481 kr | 484 kr | 487 kr | 504 kr |
| Årsavgift konsumtionsvatten uppräkn med inflation | 2,0% | 75 000 kr | 76 500 kr | 78 030 kr | 79 591 kr | 81 182 kr | 82 806 kr | 91 425 kr |
| (nyckeltal - årsavgift konsumtionsvatten genomsnitt per kvm) | | 30 kr | 30 kr | 31 kr | 31 kr | 32 kr | 33 kr | 36 kr |
| SUMMA INKOMSTER | | 1 271 900 kr | 1 279 944 kr | 1 288 263 kr | 1 296 875 kr | 1 305 798 kr | 1 315 055 kr | 1 367 210 kr |
| Summa amortering + fondavsättning | | 93 900 kr | 97 386 kr | 101 112 kr | 105 088 kr | 109 371 kr | 113 957 kr | 142 767 kr |
| Avskrivning sker med 1% av byggnadsvärde per år | | 711 000 kr | 711 000 kr | 711 000 kr | 711 000 kr | 711 000 kr | 711 000 kr | 711 000 kr |
| Bokfört resultat ** | | -617 100 kr | -613 614 kr | -609 888 kr | -605 902 kr | -601 629 kr | -597 043 kr | -568 233 kr |
| * År 1 förutsätts amortering med 0,07 % av ursprunglig skuld. Därefter höjs amorteringsbeloppet med drygt 10,51 % per år. | | | | | | | | |
| ** Föreningens årsavgifter beräknas för att täcka utgifterna för den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar. Amorteringar och avsättningar är en löpande utgift, men bokförs inte som en kostnad. Avskrivning bokförs som en kostnad, men är inte en löpande utgift och påverkar därmed inte föreningens likviditet. | | | | | | | | |
| Fhus med värdeår 2013 eller senare är helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. | | | | | | | | |

I. Känslighetsanalys


| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|---|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| ANTAGEN INFLATION | 3,0% (+ 1%) | | | | | | |
| ANTAGEN RÄNTA | 3,40% (lika som prognos) | | | | | | |
| Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans | 1 196 900 kr | 1 206 044 kr | 1 215 563 kr | 1 225 479 kr | 1 235 816 kr | 1 246 599 kr | 1 308 266 kr |
| (nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per kvm) | 473 kr | 477 kr | 480 kr | 484 kr | 488 kr | 493 kr | 517 kr |
| årsavgift förbrukning uppräkn med inflation | 75 000 kr | 77 250 kr | 79 568 kr | 81 955 kr | 84 413 kr | 86 946 kr | 100 794 kr |
| (nyckeltal - årsavgift förbrukn genomsnitt per kvm) | 30 kr | 31 kr | 31 kr | 32 kr | 33 kr | 34 kr | 40 kr |
| Summa inkomster | 1 271 900 kr | 1 283 294 kr | 1 295 130 kr | 1 307 433 kr | 1 320 229 kr | 1 333 544 kr | 1 409 059 kr |
| ANTAGEN INFLATION | 2,0% (lika som prognos) | | | | | | |
| ANTAGEN RÄNTA | 4,40% (+ 1%) | | | | | | |
| Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans | 1 466 900 kr | 1 473 255 kr | 1 479 835 kr | 1 486 655 kr | 1 493 732 kr | 1 501 083 kr | 1 542 699 kr |
| (nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per kvm) | 580 kr | 582 kr | 585 kr | 588 kr | 590 kr | 593 kr | 610 kr |
| årsavgift förbrukning uppräkn med inflation | 75 000 kr | 76 500 kr | 78 030 kr | 79 591 kr | 81 182 kr | 82 806 kr | 91 425 kr |
| (nyckeltal - årsavgift förbrukn genomsnitt per kvm) | 30 kr | 30 kr | 31 kr | 31 kr | 32 kr | 33 kr | 36 kr |
| Summa inkomster | 1 541 900 kr | 1 549 755 kr | 1 557 865 kr | 1 566 246 kr | 1 574 915 kr | 1 583 889 kr | 1 634 124 kr |
| <i>I beräkningarna påverkas driftkostnader och fondavsättning av inflationen.</i> | | | | | | | |


J. Särskilda förhållanden


.....

Alsike 2015-01-21

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hälleborgen i Knivsta


Marcus Lerander


Jan Dahlén


Lars Kylin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 21 januari 2015 för bostadsrättsföreningen Hälleborgen i Knivsta, org. nr: 769629-5141.

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.

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.

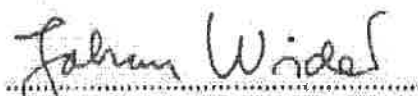
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 19 februari 2015



Jan-Olof Sjöholm
Byggning
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civilingenjör
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2015-02-19 för Brf Hälleborgen i Knivsta

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

| | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2015-02-04 |
| 2. Registreringsbevis | 2015-02-04 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2015-02-16 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilaga | 2014-12-22 |
| 5. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2015-01-20 |
| 6. Andelsöverlåtelseavtal | 2015-02-16 |
| 7. Kreditoffert | 2015-02-05 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde | odaterat |
| 9. Fastighetsareor | odaterad |