

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJÄLMARE HAGE 1****Organisationsnummer: 769640-1079****Kommun: Örebro kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9-10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Örebro 2022-02-15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJÄLMARE HAGE 1



Ivan Karlsson



Torsten Falk



Per-Ake Noaksson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hjälmare hage 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Byggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 65 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under fjärde kvartalet 2022 och avslutas under andra kvartalet 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under första kvartalet 2022 och avslutas preliminärt under första kvartalet 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-02-15. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2021-06-08.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	del av Beckasinen 2, Örebro kommun
Adress:	Älholmogatan, 11, 13 och 15
Tomtens areal:	ca 5 142 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 3 590 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i fyra våningar med inredd vindsvåning.
Antal bostadslägenheter:	65 st

Parkering

- 28 öppna parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning
 - 6 öppna parkeringsplatser med laddare för elbil i gemensamhetsanläggning
 - 12 parkeringsplatser med carport
- Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut

Föreningens fastighet kommer att belastas av servitut till förmån för E.ON avseende fjärrvärmeledning. Föreningens fastighet kommer att belastas av servitut till förmån för grannfastigheten (del av Beckasinen 2) avseende vattenledning och spillvattenledning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggning avseende kör- och gångytor, gårds- och grönytor, planteringar, belysning med tillhörande ledningar och armaturer, dränerings- och dagvattenledningar med tillhörande brunnar och fördröjningsmagasin, spillvattenledning med tillhörande brunnar, cykelplatser utomhus utan tak, samt markparkeringsplatser med tillhörande tekniska anordningar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Gemensamhetsanläggning (forts.)

Andelstal är ännu inte fastställda.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Miljörum för sophantering och sopsugsanläggning.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral teknikrum, elrum, fläktrum
Tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Cykelrum, städtrum med WC, barnvagns- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Elmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll Kyl/frys Två kyl/frys i 4 RK Diskmaskin Kombiugn/micro Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Prefabricerade (ej i vindsvåning) Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin Torkställning
WC	Klinker	Kakel	Målat	Prefabricerade (ej i vindsvåning) Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 176 000 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 176 000 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 1880048

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 84 400 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 25 800 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	18 250 000	1	2,10%	383 250		383 250
Bottenlån	18 264 000	3	2,90%	529 656		529 656
Bottenlån	18 250 000	5	3,40%	620 500		620 500
Amortering					383 000	383 000
S:a lån	54 764 000			1 533 406	383 000	1 916 406
Insatser	71 314 000					
Upplåtelseavgifter	49 922 000					
S:a finansiering	176 000 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

1 916 406

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,8%

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 106 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2020 med 36 953 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

107 700

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	85 000
Styrelsearvode	30 000
Revisionsarvode	20 000
Administrationskostnad	10 000
Vattenavgifter	105 000
Värmeavgifter	145 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	140 000
Elavgifter (hushållsel)	231 695
Sophämtning	115 000
Teknisk förvaltning c)	185 000
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggning e)	85 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	171 600
Försäkringar	20 000
Väderprognosstyrning	20 000
Köldmediekontroll	10 000
Övriga driftskostnader	15 000
Summa driftskostnader	1 388 295
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder f)	0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 412 401
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov 30 år enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 78 865 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 85 000 kr per år.
- f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	3 590	kvm		2 566 641
Årsavgift bredband				171 600
Årsavgift varmvatten *)				78 865
Årsavgift hushållsel *)				231 695
Avgift öppna p-platser	28	st	550 kr/plats och mån	184 800
Avgift öppna p-platser, laddplatser	6	st	750 kr/plats och mån	54 000
Avgift carport	12	st	850 kr/plats och mån	122 400
Hyra extra förråd	1	st	200 kr/förråd/mån	2 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				3 412 401
--	--	--	--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
	Boarea, cirka ¹⁾	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾					per mån	BREDBAND ⁵⁾	Lgh inkt bredband	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån
	kvm		%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
7-1005	92	4 RK	M	2,2282%	1 589 000	1 210 000	2 799 000	1 220 000	57 189	4 766	2 640	220	59 829	4 986	1 587	132	4 855	405
7-1101	61	3 RK		1,6715%	1 192 000	807 000	1 999 000	915 000	42 901	3 575	2 640	220	45 541	3 795	1 273	106	4 015	335
7-1102	67	3 RK		1,7724%	1 264 000	831 000	2 095 000	971 000	45 492	3 791	2 640	220	48 132	4 011	1 273	106	4 015	335
7-1103	64	3 RK		1,7220%	1 228 000	867 000	2 095 000	943 000	44 197	3 683	2 640	220	46 837	3 903	1 273	106	4 015	335
7-1104	44	2 RK		1,3167%	939 000	436 000	1 375 000	721 000	33 795	2 816	2 640	220	36 435	3 036	1 077	90	3 055	255
7-1105	82	4 RK		2,0599%	1 469 000	1 030 000	2 499 000	1 128 000	52 870	4 406	2 640	220	55 510	4 626	1 587	132	4 855	405
7-1106	35	2 RK		1,1653%	831 000	168 000	999 000	638 000	29 908	2 492	2 640	220	32 548	2 712	1 077	90	3 055	255
7-1201	61	3 RK		1,6715%	1 192 000	907 000	2 099 000	915 000	42 901	3 575	2 640	220	45 541	3 795	1 273	106	4 015	335
7-1202	67	3 RK		1,7724%	1 264 000	935 000	2 199 000	971 000	45 492	3 791	2 640	220	48 132	4 011	1 273	106	4 015	335
7-1203	64	3 RK		1,7220%	1 228 000	922 000	2 150 000	943 000	44 197	3 683	2 640	220	46 837	3 903	1 273	106	4 015	335
7-1204	44	2 RK		1,3167%	939 000	460 000	1 399 000	721 000	33 795	2 816	2 640	220	36 435	3 036	1 077	90	3 055	255
7-1205	82	4 RK		2,0599%	1 469 000	1 181 000	2 650 000	1 128 000	52 870	4 406	2 640	220	55 510	4 626	1 587	132	4 855	405
7-1206	35	2 RK		1,1653%	831 000	319 000	1 150 000	638 000	29 908	2 492	2 640	220	32 548	2 712	1 077	90	3 055	255
7-1301	61	3 RK		1,6715%	1 192 000	1 007 000	2 199 000	915 000	42 901	3 575	2 640	220	45 541	3 795	1 273	106	4 015	335
7-1302	67	3 RK		1,7724%	1 264 000	1 211 000	2 475 000	971 000	45 492	3 791	2 640	220	48 132	4 011	1 273	106	4 015	335
7-1303	64	3 RK		1,7220%	1 228 000	971 000	2 199 000	943 000	44 197	3 683	2 640	220	46 837	3 903	1 273	106	4 015	335
7-1304	44	2 RK		1,3167%	939 000	560 000	1 499 000	721 000	33 795	2 816	2 640	220	36 435	3 036	1 077	90	3 055	255
7-1305	82	4 RK		2,0599%	1 469 000	1 330 000	2 799 000	1 128 000	52 870	4 406	2 640	220	55 510	4 626	1 587	132	4 855	405
7-1306	35	2 RK		1,1653%	831 000	519 000	1 350 000	638 000	29 908	2 492	2 640	220	32 548	2 712	1 077	90	3 055	255
7-1401	55	2 RK		1,5018%	1 071 000	804 000	1 875 000	822 000	38 546	3 212	2 640	220	41 186	3 432	1 077	90	3 055	255
Justering				0,0000%			-	1 000		8				8				
SUMMA	3 590	65		100,0000%	71 314 000	49 922 000	121 236 000	54 764 000	2 566 641		171 600		2 738 241		78 865		231 695	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkeringsplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF HJÄLMARE HAGE 1

F. EKONOMISK PROGNO**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2,0%	Taxeringsvärde FFT 2022, tkr	
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1,0%	Bostäder:	110 200
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2,0%		
Räntenivå, genomsnitt	2,8%		

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)									
Räntor	tkr	-1 533	-1 523	-1 511	-1 499	-1 486	-1 472	-1 389	-1 287
Amorteringar	tkr	-383	-412	-441	-471	-500	-529	-674	-819
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 388	-1 416	-1 444	-1 473	-1 502	-1 568	-1 731	-1 911
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-130
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-3 304	-3 351	-3 396	-3 443	-3 488	-3 569	-3 794	-4 147
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	849	866	884	901	919	938	1 035	1 143
Inbetalningar									
Årsavgifter inkl. bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	3 049	3 110	3 172	3 235	3 300	3 366	3 716	4 102
Övriga intäkter	tkr	364	368	372	376	380	384	404	424
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	3 413	3 478	3 544	3 611	3 680	3 750	4 120	4 526
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	109	127	148	168	192	181	326	379
Föreningens kassa									
Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	109	236	384	552	744	925	2 250	4 281
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	108	216	324	432	540	648	1 188	1 728

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning	(byggnad)	tkr	-1 106	-1 106	-1 106	-1 106	-1 106	-1 106	-1 106
-------------	-----------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-722	-675	-625	-575	-522	-504	-214	-16
----------------------------	-----	------	------	------	------	------	------	------	-----

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF HJÄLMARE HAGE 1

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	3 304	3 351	3 396	3 443	3 488	3 569	3 794	4 147

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2022-01-31 ökar med 1,3%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,3%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		2,8%
- innehåller räntenivå per 2022-01-31	1,5%	
- och en reserv för ränteökning	1,3%	
Total ränta i finansieringsplan		2,8%

B: Om räntenivån per 2022-01-31 ökar med 2% , dvs ca 0,7% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	383	381	378	375	371	368	347	322
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	108	108	108	108	108	108	108	108
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-109	-127	-148	-168	-192	-181	-326	-379
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	382	362	338	315	287	295	129	51

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	14	28	44	60	77	173	294

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	32 532 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	49 025 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	33 770 kr	
Lån och belåningsgrad³	15 255 kr	31%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)	763 kr	
Årsavgift varmvatten	22 kr	
Årsavgift hushållsel	65 kr	
Driftskostnad	387 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	308 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	167 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	197 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	78 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 5 410 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hjälmare Hage 1, med org.nr 769640-1079, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

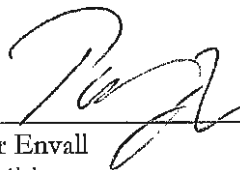
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2022-02-16



Maximilian Stea
Jur Kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2022-02-15

Stadgar för Brf Hjälmare Hage 1 registrerade 2021-06-17

Registreringsbevis för Brf Hjälmare Hage 1

Bygglov beviljat på fastigheten Beckasinen 2, Örebro kommun dat. 2021-06-08

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 65 lägenheter i ett flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen, på del av fastigheten Beckasinen 2, Örebro kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Hjälmare Hage 1, dat. 2022-02-15

Köpekontrakt gällande del av fastigheten Beckasinen 2, Örebro kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Hjälmare Hage 1 dat. 2022-02-15

Offert avseende finansieringen av Brf Hjälmare Hage 1 dat. 2021-05-25, accepterad offert dat. 2021-06-10 samt avlästa räntor dat. 2022-01-31

Amorteringsplan dat. 2022-02-15

Arcasammanställning

Undehållsplan dat. 2021-11-19

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

