

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Solhatten

Stenungsund kommun

Org.nr: 769635-9988

Datum enligt signaturcertifikat

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3-4
B. Beskrivning av fastigheten	4-5
C. Byggnadsbeskrivning	5-7
D. Rumsbeskrivning	7-8
E. Försäkringar och garantier	8
F. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	9
G. Finansieringsplan	9
H. Beräkning av föreningens årliga utbetalningar	9-10
I. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	11
J. Nyckeltal	11
K. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	12
L. Ekonomisk prognos	13
M. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Solhatten, Stenungsund kommun, har registrerats hos Bolagsverket 2018-02-22. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under maj månad 2020 påbörjades uppförandet av 24 lägenheter i 6 flerbostadshus på fastigheten Stenungsund Höga 2:157. Fastigheten innehas med äganderätt. Bygglov har beslutats av byggnadsnämnden 2018-11-01.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas maj 2021 och avslutas december 2021. Inflyttning i lägenheterna sker preliminärt i juni 2021 (hus 7), september 2021 (hus 5), oktober 2021 (hus 6), november 2021 (hus 8) samt december 2021 (hus 9 och 10).

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv samt andelsförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (mars 2021).

Entreprenaden kommer att utföras som delad entreprenad. För byggnadsprojektet har tre olika avtal tecknats. Uppdragsavtal har tecknats med Derome Hus AB, daterat 2019-11-01. Totalentreprenadavtal avseende byggnation har tecknats med Teambuilder AB, daterat 2019-11-12. Totalentreprenadavtal avseende markarbeten har tecknats med Ängö Entreprenad AB, daterat 2019-11-12. Senast på avräkningsdagen förvärvar Derome Hus AB eventuella osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Danske Bank.

Förvärvet av föreningens fastighet, Stenungsund Höga 2:157, har skett genom att föreningen i ett första steg förvärvat samtliga andelar i den ekonomiska föreningen, Femskäret 2 Ekonomisk Förening, org.nr. 769635-9582 från Granhall 9327 AB, org.nr. 559059-0930, Granskott 9370 AB, org.nr. 559106-5965 och Granhall 9342 AB, org.nr. 559064-9637. Femskäret 2 Ekonomisk Förening ägde, som sin enda tillgång, fastigheten Stenungsund Höga 2:157. Femskäret 2 Ekonomisk Förening fusionerades därefter in i bostadsrättsföreningen med avsikt att föreningen skulle bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med lagfart. För föreningens del innebär transaktionerna ingen stämpelskatt.

Genom förvärv av andelarna i Femskäret 2 Ekonomisk Förening samt överföringen av fastigheten till bokfört värde till Bostadsrättsföreningen uppstår en latent skatteskuld som endast realiseras vid en eventuell likvidering av föreningen eller försäljning av hela eller delar av fastigheten.

Övervärdet på fastigheten är beräknad till ca 20.015.000 SEK och den latent skatteskulden beräknas till 4.404.000 SEK vid dagens skattesats 22%.

Parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats är 0 kr/år. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Höga 2:157, Stenungsund kommun
Tomt areal:	8005 m ²
Boarea:	1770 m ²
Antal bostadslägenheter:	24 st
Byggnadens utformning:	Sex flerbostadshus om vardera två plan, innehållande 4 lägenheter i vardera hus. Husen uppförs med trästomme. Husen är placerade så en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i separat byggnad på gården som ingår i upplåtelsen samt ett sidoavtal på en parkeringsplats på föreningens fastighet.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp och el. Uppvärmning sker genom frånluftsvärmepump som finns i respektive lägenhet. Varje lägenhet har ett eget abonnemang för hushållsel som driver frånluftsvärmepumpen inkl. ventilation och uppvärmning av vatten. I föreningens hus finns en central mätare för vattenförbrukningen. Fastigheten kommer att anslutas till fibernät avseende TV, telefoni och bredband. Telenors grundpaket ingår i årsavgiften med bredband 250/250.

Gemensamma utrymmen

Gemensam el- och fibercentral samt soprum.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Totalt finns 12 förrådsbyggnader med två förråd i respektive byggnad på föreningens fastighet. Två förrådsbyggnader med separat teknikrum, fastighetsförråd och gemensam installation samt ett soprum. Entrétytor och kvartersmark färdigställs med asfalt, plattläggning, gräs och häckar.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar, Stenungsund Höga GA:8 och Stenungsund Höga GA:9. GA:8 har som ändamål att underhålla lokalgata, gång- och cykelväg, parkering, ängsmark samt återvinning. Andelarna i GA:8 fördelas på fastigheterna Höga 2:156 (12), 2:157 (18), 2:158 (1), 2:159 (1), 2:160 (1), 2:161 (1), 2:162 (1), 2:163 (1), 2:164 (1), 2:165 (1), 2:166 (1), 2:167 (1), 2:168 (1), 2:169 (1), 2:170 (1), 2:171 (1), 2:172 (1) och 2:173 (1). GA:9 har ändamålet att underhålla områdets väg. Andelarna i GA:9 fördelas på HÖGA 2:154 (55,5), 2:156 (12), 2:157 (18), 2:158 (1), 2:159 (1), 2:160 (1), 2:161 (1), 2:162 (1), 2:163 (1), 2:164 (1), 2:165 (1), 2:166 (1), 2:167 (1), 2:168 (1), 2:169 (1), 2:170 (1), 2:171 (1), 2:172 (1) och 2:173 (1). Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom föreningsförvaltning.

Samfällighet

Fastigheten ingår i samfälligheterna Stenungsund Höga S:11 och S:12. S:11 har till ända mål att förvalta lokalgatan gång- och cykelväg, parkering, ängsmark och återvinning. S:12 har till ändamål att förvalta områdets väg. Andelarna i samfälligheterna (andelstal inom parentes) fördelas på fastigheterna HÖGA 2:156 (12), 2:157 (18), 2:158 (1), 2:159 (1), 2:160 (1), 2:161 (1), 2:162 (1), 2:163 (1), 2:164 (1), 2:165 (1), 2:166 (1), 2:167 (1), 2:168 (1), 2:169 (1), 2:170 (1), 2:171 (1), 2:172 (1) och 2:173 (1).

Parkering

På fastigheten finns totalt 38 parkeringsplatser varav 4 handikappanpassade.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett förråd placerat nära respektive lägenhetsentré.

Rättigheter

Fastigheten har en ledningsrätt och ett officialservitut. Båda är belastande.

C. BYGGNADSBESKRIVNING

BYGGDEL

Markplanering

Grund

Stomme

Träfasader

Tak bostadshus

Takförråd/Teknik/Sop

Entredörrar

Dörrar förrådsbyggnader

Dörr Soprum

Låssystem

Fönster &

Fönsterdörrar

Övriga plåtdetaljer

bostadshus

Övriga plåtdetaljer

förråd

Innerdörrar

BESKRIVNING

Färdigställs enl.markritning.

Hus: Pålad betongplatta på mark

Isolering (cellplast) med vattenburen golvvärme.

Förråd; Betongplatta på mark (cellplast).

Planelement. Förråd, teknikrum i lösvirke. (samma panel)

Liggande/stående falspanel, spikläkt, fasadskiva, vindduk, stomme, isolering, plastfolie, regel, isolering, gips

Betongtakpannor, underlagspapp, råspont

Sedumtak

Slät med fönster i , samt dörrbroms och låskista.

Släta med dörrstängare/dörrbroms och låskista

Ståldörr

Låssystem med huvudnyckel. Alla cylindrar i system. 5 st nycklar per bostad.

3-glas isolerglas, karmar av trä/aluminium

Silvermetallic

Silvermetallic

Vit massiv

Karmar	Trä, vitmålade
Innerdörrsfoder	Slät vitmålad
Golvsockel	Slät vitmålad
Fönsterbänkar	Grå kalksten
Fönstersalning	Platsmålad gipsskiva
Trycken Innerdörrar	Aluminium/silverfärgad
Trägol	Mattlackad 3-stav
Klinker/kakel	Entré: klinker antracitgrå. Bad: Väggar kakel vit matt, Golv klinker antracitgrå. Wc: Väggar kakel vit matt, Golv klinker antracitgrå. Dusch: Väggar kakel vit matt, Golv klinker antracitgrå. I dusch antracitgrå. Kök: Kakel ovan bänkskiva vit matt Vitmålade väggar
Målning	Kommod från Svedbergs med handfat, spegelskåp
Badrumskommod för WC/D	
Dusch	Duschväggar, klarglas/matt alu, blandare
Badrumstillbehör	4krok och toalettpappershållare
Skåpsinredning	Kök samt högskåp (såsom garderober, linneskåp och städskåp) från Marbodal enligt ritning, Skjutdörrsgarderob vit med hylla + stång
Bänkskivor	Laminat, grå
Diskbänk	Underlimmad, rostfri
Blandare	Engreppsblandare i handfat och diskbänk. Termostatblandare till dusch. Dm avstängare i kök
Sanitetsporslin	Wc-stol golvstående
Utvändig Trappa	Ståltrappa med steg i betong och handledare i trä.
Tvättmaskin	Från Siemens
Torktumlare	Från Siemens
Spishäll	Inbyggnadshäll (Induktion) från Siemens
Inbyggnadsugn	Under häll, från Siemens
Mikro	Från Siemens (vit) i väggskåp
Kyl	Från Siemens inkl. läckagelåda i plast (vit)
Frys	Från Siemens inkl. läckagelåda i plast (vit)
Diskmaskin	Från Siemens vit, inkl. läckagelåda i plast
Köksfläkt	Från Siemens (silver)
Hatthylla	Ek/aluminium
Värme och ventilation	Frånluftsvärmepump Vattenburen golvvärme i entréplan och vattenradiatorer på övre plan.
Elcentral	Med automatsäkringar och jordfelsbrytare
Dörrbroms	Dörrbroms monteras på samtliga entrédörrar och förrådsdörrar.
Skärmtak	I glas (gäller plan 2)

Balkong	Tryckimpregnerad trätrall, varmförzinkade räcken.
Altan	Tryckimpregnerad trätrall + stenläggning
TV, IT, Telefon	Paketlösning med grundutbud
Postlådor	Låsbar & monterad enligt postens föreskrifter.
Lägenhetsförråd	Oisolerat med karmlampa
Rullstolsförråd	Enligt ritning

Utförande kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar och kulörbeskrivning finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

D. RUMSBESKRIVNING

Rum		Lägenhet
Entré	Golv	Klinker enligt ritning Antracit Grå
	Sockel	Trä, vitmålad, fabriksmålad
	Vägg	Gips, vitmålad
	Tak	Gipsplank, vitmålad, takvinkel mjukfogas
	Övrigt	Dörrsmyg gipsad, vitmålad
		Hatthylla
		Garderob
		Städsåp
Vardagsrum	Golv	Parkett 3-stav Ek Mattlackad
	Sockel	Trä, vitmålad, fabriksmålad
	Vägg	Gips, vitmålad
	Tak	Gipsplank, vitmålad, takvinkel mjukfogas
	Övrigt	Fönstersmygar gipsad, vitmålad
		Fönsterbänkar Kalksten
Kök	Golv	Parkett 3-stav Ek Mattlackad
	Sockel	Trä, vitmålad Fabriksmålad
	Vägg	Gips, vitmålad
	Tak	Gipsplank, vitmålad, takvinkel mjukfogas
	Övrigt	Kökssåp enligt köksritning (Marbodal),
		Bänkskiva Laminat
		Fönstersmygar gipsad, vitmålad
		Fönsterbänkar Kalksten
		Vitvaror Siemens
		Kakel ovan bänkskiva
WC/Dusch	Golv	Klinker Antracit
Tvätt	Vägg	Kakel Vit blank
	Tak	Gipsplank, vitmålad, takvinkel mjukfogas

	Övrigt	Badrumskommod och tvättställ (Svedbergs) Vit Spegelskåp, Vit 4 krokar & toalettpappershållare WC-stol vit golvstående Duschset Duschvägg klarglas / matt alu Fönstersmyg kaklas Värmepanna Torktumlare Siemens Tvättmaskin Siemens Bänkskiva och överskåp vid TM TT
Sovrum 1	Golv	Parkett 3-stav Ek Mattlackad
	Sockel	Trä, vitmålad, fabriksmålad
	Vägg	Gips, vitmålat
	Tak	Gipsplank, vitmålad, takvinkel mjukfogas
	Övrigt	Fönstersmygar gipsad, vitmålad Fönsterbänkar Kalksten Garderob enligt ritning Skjutdörrsgarderob (3 och 4 ROK)
Sovrum 2	Golv	Parkett 3-stav Ek Mattlackad
	Sockel	Trä, vitmålad, fabriksmålad
	Vägg	Gips, vitmålat
	Tak	Gipsplank, vitmålad, takvinkel mjukfogas
	Övrigt	Fönstersmygar gipsad, vitmålad Fönsterbänkar Kalksten Garderob enligt ritning

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar och produktblad finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

E. FÖRSÄKRINGAR OCH GARANTIER

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom Derome Hus AB:s entreprenadförsäkring. Vid slutbesiktning kommer föreningens fastighet att vara fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

F. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet och andelar i ekonomisk förening, SEK	24.981.117
Kostnad för uppdragsavtal, entreprenader inkl. mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	64.518.883
Föreningens kassareserv (oförutsett), SEK	52.000
Summa anskaffningskostnad, SEK	89.552.000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms fastställas till ca 4.424.000 SEK för tomtmark och ca 22.800.000 SEK bostad.

G. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	71.852.000
Långfristig belåning, SEK	17.700.000
Summa finansiering, SEK	89.552.000

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2021.

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

Långgivare	Belopp ¹ SEK	Bindnings- tid ²	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering ³ SEK
Danske Bank	17.700.000	3 år	2,40	Nej	425.000	149.000

- 1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 17.700.000 SEK.
- 2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt.
Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider.
Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.
- 3) Lånet är beräknat med en rak amorteringsplan på 120 år. Amorteringarna antas till 149.000 SEK/år.

Finansiella utbetalningar

Räntor	425.000
Amortering	149.000

Avsättningar

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll ⁴⁾	106.000
--	---------

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall

Sophämtning	44.000
Fastighetsel ⁵⁾	28.000
Vatten och avlopp ⁵⁾	51.000
Fiber (grundavgift) ⁵⁾	49.000
Arvode till styrelse	32.000
Arvode till revisor	16.000
Ekonomisk förvaltning	55.000
Försäkringar	49.000
Fastighetsskötsel och drift	97.000
Kostnader gemensamhetsanläggning (inkl. källsortering)	54.000
Summa driftskostnader⁷⁾	475.000

Fastighetsavgift ⁶⁾	0
--------------------------------	---

Summa beräknade årliga utbetalningar	1.155.000
---	------------------

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 40 kr per kvm lägenhetsarea. I ekonomisk plan sker avsättning med 60 SEK/m².

5) Kallvatten ingår i månadsavgiften. Bostadsrättshavarna har egna abonnemang för hushållsel (inkl. värme och uppvärmning av vatten), kostnaden uppskattas till ca 1.300-1.700 SEK/månad. I månadsavgiften ingår grundutbud för fiber, TV och telefoni.

6) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Beräknad fastighetsavgift bostäder år 16 är ca 47.000 SEK.

7) Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong.

I. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter lägenhet ¹⁾	<u>1.159.000</u>
Summa beräknade årliga inbetalningar, SEK	1.159.000

- 1) Sidoavtal för parkeringsplatserna kommer att tecknas med bostadrättshavarna. Samtliga erbjuds parkeringsplats med en avgift om 0 kr.

J. NYCKELTAL (SEK PER M² BOSTADSAREA)

Anskaffningskostnad	50.594
Belåning, år 1	10.000
Insats och upplåtelseavgift	40.594
Driftskostnad, år 1	268
Avskrivning+ underhållsfond, år 1	597
Årsavgift, år 1	655
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	154

K. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESP LÄGENHET

Boarean är avrundad ned till hela m².

Lägenhet						Insats SEK	Upplåtelse- avgift SEK	Insats- och upplåtelseavgift SEK	Årsavgift	
Lghnr	Vån	Rum rok	Utrymme A, B, F, U ¹⁾	Boarea ca m ²	Andelstal %				SEK/år	SEK/mån
5A	1	3	U, A, F	74	4,1808	2 738 000	432 000	3 170 000	48 470	4 039
5B	2	3	B, F	74	4,1808	2 738 000	167 000	2 905 000	48 470	4 039
5C	1	3	U, A, F	74	4,1808	2 738 000	432 000	3 170 000	48 470	4 039
5D	2	3	B, F	74	4,1808	2 738 000	167 000	2 905 000	48 470	4 039
6A	1	3	U, A, F	74	4,1808	2 738 000	432 000	3 170 000	48 470	4 039
6B	2	3	B, F	74	4,1808	2 738 000	167 000	2 905 000	48 470	4 039
6C	1	3	U, A, F	74	4,1808	2 738 000	432 000	3 170 000	48 470	4 039
6D	2	3	B, F	74	4,1808	2 738 000	167 000	2 905 000	48 470	4 039
7A	1	4	U, A, F	85	4,8023	3 145 000	330 000	3 475 000	55 675	4 640
7B	2	4	B, F	85	4,8023	3 145 000	229 000	3 374 000	55 675	4 640
7C	1	2	U, A, F	62	3,5028	2 294 000	206 000	2 500 000	40 610	3 384
7D	2	2	B, F	62	3,5028	2 294 000	132 000	2 426 000	40 610	3 384
8A	1	4	U, A, F	85	4,8023	3 145 000	345 000	3 490 000	55 675	4 640
8B	2	4	B, F	85	4,8023	3 145 000	245 000	3 390 000	55 675	4 640
8C	1	2	U, A, F	62	3,5028	2 294 000	236 000	2 530 000	40 610	3 384
8D	2	2	B, F	62	3,5028	2 294 000	148 000	2 442 000	40 610	3 384
9A	1	4	U, A, F	85	4,8023	3 145 000	330 000	3 475 000	55 675	4 640
9B	2	4	B, F	85	4,8023	3 145 000	229 000	3 374 000	55 675	4 640
9C	1	2	U, A, F	62	3,5028	2 294 000	206 000	2 500 000	40 610	3 384
9D	2	2	B, F	62	3,5028	2 294 000	132 000	2 426 000	40 610	3 384
10A	1	3	U, A, F	74	4,1808	2 738 000	432 000	3 170 000	48 470	4 039
10B	2	3	B, F	74	4,1808	2 738 000	167 000	2 905 000	48 470	4 039
10C	1	3	U, A, F	74	4,1808	2 738 000	432 000	3 170 000	48 470	4 039
10D	2	3	B, F	74	4,1808	2 738 000	167 000	2 905 000	48 470	4 039
					1770	100	65 490 000	6 362 000	71 852 000	1 159 350

1) A=Altan, B= Balkong, F=Förråd, U= Uteplats plattlagd som ingår i upplåtelsen

Föreningen tecknar sidoavtal på parkeringsplats.

L. EKONOMISK PROGNOIS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Tkr									
Årsavgifter lägenheter ¹		1 159	1 182	1 206	1 230	1 254	1 280	1 413	1 560
Summa inbetalningar		1 159	1 182	1 206	1 230	1 254	1 280	1 413	1 560
Räntor		- 425	- 422	- 418	- 415	- 411	- 407	- 390	- 372
Amortering		- 149	- 149	- 149	- 149	- 149	- 149	- 149	- 149
Fastighetsavgift ^{2,3}		0	0	0	0	0	0	0	- 47
Driftkostnader (inkl. löpande underhåll) ³		- 475	- 484	- 494	- 504	- 514	- 524	- 579	- 639
Avsättningar									
Avsättning för underhåll ³		- 107	- 109	- 111	- 113	- 115	- 118	- 130	- 143
Ack. Avsättning för underhåll		107	216	327	440	555	673	1 297	1 987
Summa utbetalningar		- 1 156	- 1 164	- 1 172	- 1 181	- 1 189	- 1 198	- 1 248	- 1 350
Kassaflöde⁴	IB 52	3	18	34	49	65	82	165	210
Ack. Kassaflöde		55	73	107	156	221	303	960	2 012
Avskrivningar ej likviditetspåverkande ⁵		- 951	- 951	- 951	- 951	- 951	- 951	- 951	- 951
Bokföringsmässigt resultat		- 692	- 675	- 657	- 640	- 622	- 602	- 507	- 449
Ack. Bokföringsmässigt resultat		-692	-1367	-2024	-2664	-3286	-3888	-6617	-8885
Årsavgift lägenheter	SEK/m ²	655	668	681	695	709	723	798	882
Ränta	%	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40
Internränta	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

¹ Höjning av årsavgift/intäkt med 2,00% per år.

² Fastighetsavgift är fritt från år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

³ Kostnadsutvecklingen förutsätts följa inflationen.

⁴ Föreningen erhåller en kassa om 52.000 SEK vid föreningens start

⁵ Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.

I ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

M. KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	11	16
----	---	---	---	---	---	---	----	----

Erforderlig årsavgift lägenhet

Belopp i SEK/m²/år i genomsnitt

Antagen inflationsnivå och

Antagen räntenivå	655	668	681	695	709	723	798	882
Antagen räntenivå + 1%	755	767	780	793	806	819	890	969
Antagen räntenivå + 2%	855	866	878	890	902	915	982	1056
Antagen räntenivå - 1%	555	569	583	598	612	627	707	794

Antagen räntenivå och

Antagen inflationsnivå + 1%	655	671	688	705	723	741	839	955
Antagen inflationsnivå + 2%	655	675	695	716	738	760	884	1040
Antagen inflationsnivå - 1 %	655	665	675	685	695	706	761	817

Ränte- och inflationsantaganden;

Kostnadsränta;	2,40%
Intäktsränta;	0,00%
Inflation;	2,00%

Signature Certificate

Document name:

Ekonomisk plan, Brf Solhatten

Unique Document ID:

be475314-78f4-4079-9b44-78704121f6fc

Document fingerprint:

68cf7284eece28204653ee0a8c43a345046d483d031d90aab4482d1641b0daf3
d478f97a3906def04b6cece3fda986e30d159a40d103d400fcc451691e1ba7f

Signatories



Patrik Henriksson

Email: patrik@ekonomitjenst.se

Device: Chrome 90.0 on Windows 8.1 (computer)

IP number: 79.136.10.54

IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

Signed with BankID : Patrik
Henriksson (19641213****)

Trusted timestamp:
2021-05-25 06:13:14 UTC



Kent Anving

Email: anving@telia.com

Device: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.5 AP iPhone (smartphone)

IP number: 90.235.124.20

IP Location: Ranea, Norrbotten County, Sweden

Signed with BankID : Kent Gunnar
Morgan Anving (19441218****)

Trusted timestamp:
2021-05-25 10:36:23 UTC



Maria Bengtsson

Derome Hus AB

Email: maria.bengtsson@derome.se

Device: Chrome 90.0 on Windows 10 (computer)

IP number: 62.20.90.133

IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Signed with BankID : MARIA
BENGTSSON (19710806****)

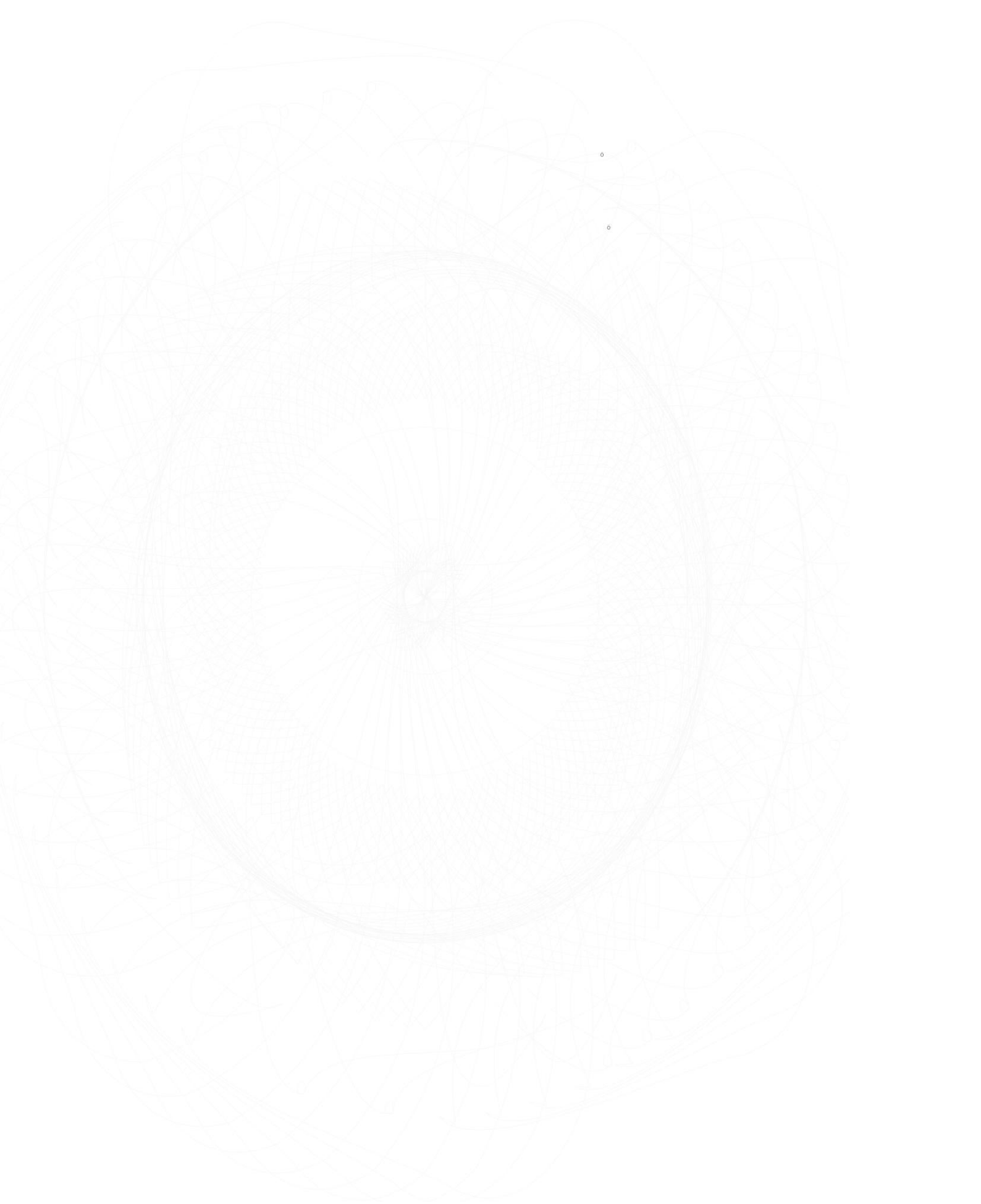
Trusted timestamp:
2021-05-25 06:06:02 UTC

This document was completed by all parties on:

2021-05-25 10:36:23 UTC



E v . . . w . . h c . l l . c . . d . . d . . d . .



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2021-05-25 för bostadsrättsföreningen Solhatten, org. nr: 769635-9988.

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 och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Solhatten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-09-17
2. Registreringsbevis	2020-09-17
3. Totalentreprenadkontrakt Teambuilder med bilagor 33 b,c,f	2019-11-12
4. Totalentreprenadkontrakt Ängö Entreprenad med bilagor	2019-11-1
5. Andelsöverlåtelseavtal	2019-11-01
6. Kreditoffert Danske Bank	2019-12-20
7. Information från kontrollansvarig	2021-05-19
8. Utdrag från fastighetsregistret	2021-03-08
9. Beräkning av taxeringsvärde	2021-03-05
10. Bygglovsbeslut	2018-11-01
11. Uppdragsavtal	2019-11-01
12. Komponentindelning vid nyproduktion	odaterad
13. Ritning W-50.1-V1-200	2018-03-20
14. Bekräftelse av lägenhetsabonnemang	2021-04-28
15. Markplaneringsplan 1684-05	2019-12-06
15. Offert Telenor	Odaterad
17. Styrelseprotokoll	2020-06-16
18. Driftskostnad sammanställning	2021-04-01
19. Markplaneringsplan med adresser	2018-06-25
20. Handlingsförteckning	2018-06-18
21. Försäkringsbevis	2020-12-18
22. Redovisning av skattemässigt värde	2021-04-09
23. Tidplan	2021-03-08



Signature Certificate

Document name:

Intyg Brf Solhatten

Unique Document Id:

6ff40d8d-55d3-49e2-bc8e-28f226597083

Document fingerprint:

5e694003e07a27a2ae73b68e1abbf598b96c488d63f768c2f8f5a6a01708b2823
3610d1e512029ca6254552119093dcc0fc8c5ada914caf9053bd3aa1ada603d

Signatories



Johan Widén

Email: jw@brfexperten.se

Device: Chrome 90.0 on Windows 10 (computer)

IP number: 94.127.34.22

IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Signed with BankID : JOHAN WIDÉN
(19531013****)

Trusted timestamp:
2021-05-25 13:37:30 UTC



Kjell Karlsson

Email: kjell.karlsson@advokatdelta.se

Device: Chrome 90.0 on Windows 10 (computer)

IP number: 151.236.200.163

IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Signed with BankID : KJELL
KARLSSON (19610330****)

Trusted timestamp:
2021-05-25 13:49:41 UTC

This document was completed by all parties on:

2021-05-25 13:49:41 UTC

Supplemental files

Ekonomisk-plan-Brf-Solhatten

File Ekonomisk-plan-Brf-Solhatten.pdf

Secure link <https://app.getaccept.com/v/d8kwdbw56r5e/yge8rekbw/attachment/84253b8y9w6>

File fingerprint 4d11a0e5f5d4712292b44100232c0d94b2304bb744f54d5e05531a07c2f3a3e0062c99d0ba53d0c1b9e7c6bc20e7eb8f421ff482c029e075e9b0b14855ef992



GetAccept

Audit log

Trusted timestamp	Event with collected audit data
2021-05-25 13:49:41 UTC	Document was signed by Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se) Device: Chrome 90.0 on Windows 10 (computer) IP number: 151.236.200.163 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-25 13:49:33 UTC	Document was verified via BankID by Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se) Device: Chrome 90.0.4430.212 on Windows 10 Unknown (computer) IP number: 151.236.200.163 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-25 13:49:00 UTC	Document was reviewed by Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se) Device: Chrome 90.0 on Windows 10 (computer) IP number: 151.236.200.163 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-25 13:48:51 UTC	Document was opened by Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se) Device: Chrome 90.0 on Windows 10 (computer) IP number: 151.236.200.163 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-25 13:37:30 UTC	Document was signed by Johan Widén (jw@brfexperten.se) Device: Chrome 90.0 on Windows 10 (computer) IP number: 94.127.34.22 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-25 13:37:23 UTC	Document was verified via BankID by Johan Widén (jw@brfexperten.se) Device: Microsoft Edge 90.0.818.66 on Windows 10 Unknown (computer) IP number: 94.127.34.22 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-25 13:36:58 UTC	Document was reviewed by Johan Widén (jw@brfexperten.se) Device: Chrome 90.0 on Windows 10 (computer) IP number: 94.127.34.22 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-25 13:36:50 UTC	Document was opened by Johan Widén (jw@brfexperten.se) Device: Chrome 90.0 on Windows 10 (computer) IP number: 94.127.34.22 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-25 13:31:16 UTC	Document was sent to Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se) Device: Chrome 90.0 on Windows 10 (computer) IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-25 13:31:15 UTC	Document was sent to Johan Widén (jw@brfexperten.se) Device: Chrome 90.0 on Windows 10 (computer) IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-25 13:31:13 UTC	Document was sealed by Cecilia Nohlström (Cecilia.Nohlstrom@derome.se) Device: Chrome 90.0 on Windows 10 (computer) IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-25 13:29:45 UTC	Document was created by Cecilia Nohlström (Cecilia.Nohlstrom@derome.se) Device: Chrome 90.0 on Windows 10 (computer) IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

