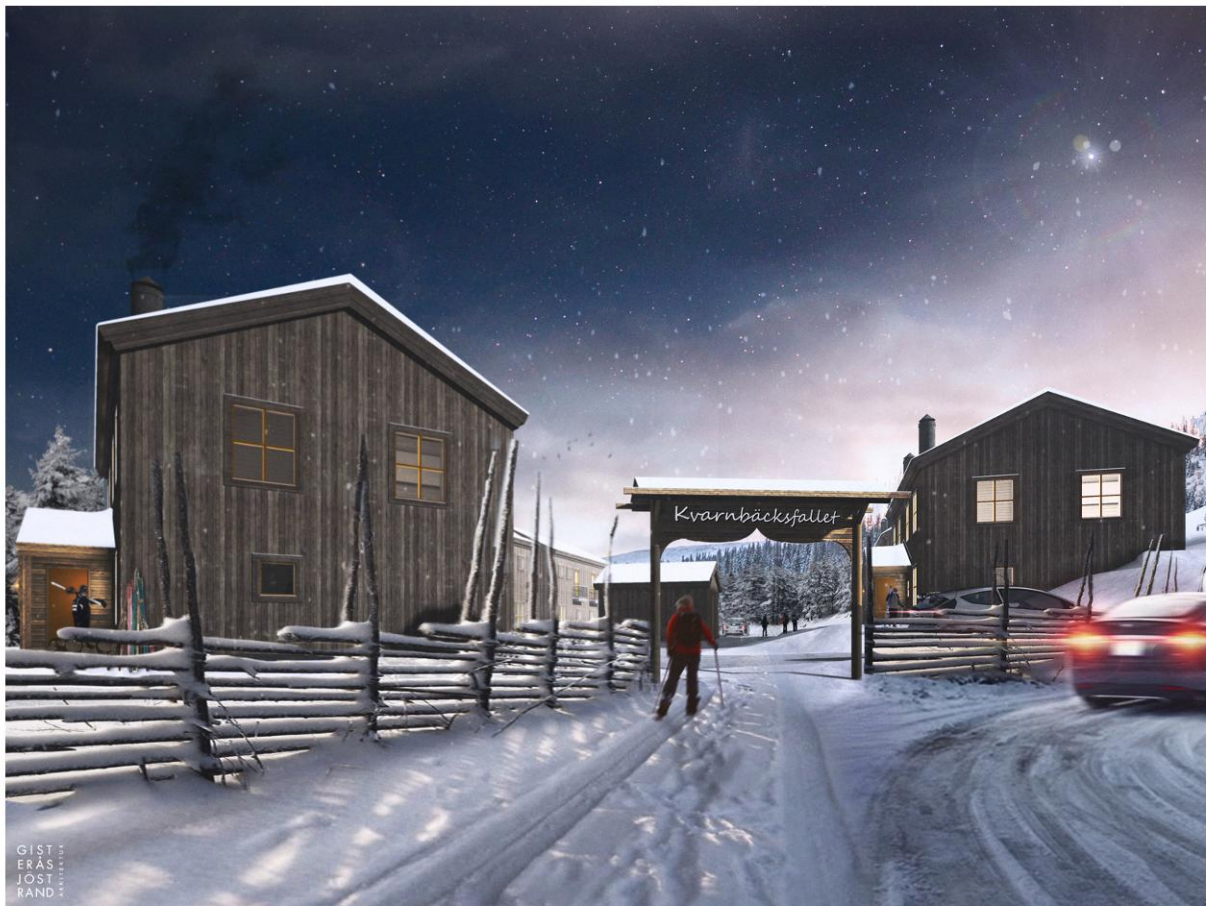


Ekonomisk plan

För Bostadsrättsföreningen Kvarnbäcksfallet



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

1. Allmänt.....	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
4. Försäkring och konsumentskydd.....	8
5. Finansieringsplan	8
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	8
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	10
8. Ekonomisk Prognos.....	11
9. Känslighetsanalys.....	13
10. Nyckeltal	14
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	14
12. Särskilda förhållanden.....	15

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Kvarnbäcksfallet med org. nr. 769637-8897 registrerades 2019-09-20.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat fastigheten Funäsdalen 42:18 i Härjedalens kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Stålbäck Exploatering AB, 559220-5990, innehållande fastigheten. Fastigheten har sedan överförts till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer att likvideras.

Föreningen kommer att uppföra byggnaderna i egen regi genom att teckna de olika delarna av entreprenaden i separata avtal men entreprenörerna. Vissa avtal till fast pris och vissa på löpande räkning. Bygglov är sökt och beviljat.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har bl. a. prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 (RÅ 2006 not 78). För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat skattemässigt värde på fastigheten vid tillträdet beräknas vara ca 23 800 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, beräknas att uppgå till 40 750 000 kr (inkl. likviditetsreserv).

Föreningen beräknas vid utgången av räkenskapsåret efter tillträde och upplåtelser av lägenheterna att vara ett äkta privatbostadsföretag. Nuvarande styrelse har för avsikt att redovisningsmässigt tillämpa det så kallade K2-regelverket.

Husen och lägenheterna ligger i sådant samband att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Förutsättningar för registrering av föreliggande ekonomiska plan föreligger således i enlighet med 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Separat debitering efter förbrukning (inkl. abonnemangsavgifter) kommer att ske avseende hushållsel och värme, dessa tillsammans beräknas till ca 1 300 kr/månad/lägenhet. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el och närvärme m.m.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv kommer att läggas fram på föreningsstämma för fastställande i enlighet med Bostadsrättslagen 4. kap. §2. Därefter kommer upplåtelser att ske.

Beräknad tidpunkt för inflyttning och upplåtelse är 2020-12-18. Inflyttning sker efter att slutbevis föreligger.

Lägenheternas ytor är hämtade från arbetsritningar. Avvikelser på upp till 5% skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Funäsdalen 42:18
Adress	Lagårdssvängen 29
Kommun	Härjedalens kommun
Tomt	2 531 kvm
Byggnader	Lägenhetsyta BOA+BIA ca: 860 kvm
Allmänt	Fastigheten är belägen i centrala Ramundberget och kommer att bestå av 10 st lägenheter i 5 st parhus. Lägenheternas storlek uppgår till ca 86 m ² (BOA+BIA) och består av lägenheter med 4RoK.
Planförhållanden	Gällande planbestämmelser som vunnit laga kraft 2011-07-21 (2361-P11/23)
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter och servitut	Fastigheten ingår i Härjedalen Funäsdalen GA:95, GA:148 och GA:154. Inga servitut finns på fastigheten vid upprättandet av kalkylen.
Pantbrev	Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 7 000 000 kr som säkerhet för föreningens lån.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat 2019, 10 385 000:- (beräknat för småhus)
Taxeringsvärde mark	Beräknat 2019, 2 430 000:- (beräknat för småhus)

Fastighetsuppgifter

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä och betong
Fasader	Ytterväggar beklädda med träpanel, souterrängvåning delvis betong
Tak	Takstomme av trä, takbeklädning av plåt
Fönster	Öppningsbara och fasta 3-glasfönster. Öppningsbara i alla sovrum.
Uppvärmning och ventilation	Värme via kulvert från närvärmeverk i Ramundberget. Värmeavgivning via golvvärme i plan 1 och 2. Ventilationssystem med värmeåtervinning och balanserad till- och frånluft.
Parkeringar	Varje lägenhet kommer att ha tillgång till parkeringsplats.



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Allmän beskrivning av lägenheterna

Byggnadernas utformning

5 stycken huskroppar som vardera innehåller 2 stycken lägenheter. Varje huskropp innehåller 2 stycken lägenheter om 86 kvm BOA+BIA. Till varje lägenhet ingår också ett förråd/skidförråd vid entrén.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning

Platta på mark.

Ytterväggar

Ytterväggar har uppbyggnad enligt följande, räknat från utsida till insida:

22x170 träpanel, 28 mm luftspalt, vindduk, väggstomme av träreglar 45x220, mellanliggande isolering i regelstomme 220 mm mineralull, åldersbeständig ångspärr, korsregling av 45x45, mellanliggande isolering i korsregling 45 mm mineralull, OSB 11 mm och som ytskikt 14 mm träpanel.

Innerväggar

Innervägar: Stomme av 45x70 alternativt 45x95/ 45x120 där det krävs av installationsskäl. Regelstommar bekläds med OSB 11 mm och träpanel 14 mm.

Plåt/vattenavrinning

Hängrännor och stuprör: mörkgrå

Fönsterbleck: mörkgrå

Vindskiveplåt: mörkgrå

Tröskelbleck: mörkgrå

Lägenhetsskiljande väggar

Gipsskivor, 95 mm mineralullsisolering, 45x95 mm regelstomme, luftspalt 30 mm, 45x95 mm regelstomme, 95 mm mineralullsisolering, beklädnad med gipsskivor, OSB och panel.

Mellanbjälklag

Mellanbjälklaget utgörs av masonitbalk som bärande bjälklag, ytskikt av gipsskivor på undersida bjälklag. Stegljudsisolering i bjälklag.

Yttertak

Pannplåt, grafitgrå, underlagspapp, 22 mm råspont, takstolar av trä. Isolering 500 mm med ångspärr, träpanel i innertak.

Lister

Golvlist: Släta grålaserade furulister 12x95

Foder: Släta grålaserade furufoder 12x69

Inredning

Kök: Ballingslöv

Panelinklädnad ovan överskåp, ljusgrå lika som väggar.

Bänkskiva: Laminat

Badrum: Tvättställskommod, duschväggar klarglas, elektrisk handdukstork, kroklistor och toalettpappershållare.

Elbeskrivning

I hall och badrum installeras spotlights i form av LED-belysning. Strömbrytare och elkontakter i vitt utförande.

Vid montage av spotlights installeras dimmer.

Spotlights installeras i kökets skåpstommar som bänkbelysning.

Uttag för TV i vardagsrum och i ett av sovrummen (största sovrummet).

Fasadbelysning installeras vid entré samt på fasad för skidförråd.

Eluttag vid entré.

Värme och ventilation

Värme distribueras via kulvert från närvärmeverk i Ramundberget, vattenburen golvvärme på plan 1 och plan 2 med rumstermostater. Ventilationssystem med värmeåtervinning och balanserad till och frånluft. Spisfläkt ansluts direkt till imkanal för evakuering till det fria.

Fönster

Öppningsbara eller fasta 3-glasfönster, öppningsbart fönster i alla sovrum. Kulören på fönster är guldockra på utsidan och pärlgrå på insidan. Fönsternischer utförs av MED.

Dörrar

Entrédörr: Ljusinsläpp i entrédörr, kulör gulockra, sparkplåt på utsida.

Innerdörrar: Spegeldörrar av furu laserade ljusgrå. Helglasade bastudörrar.

Ytterdörr från badrum till fransk balkong i lika utförande som fönstren, ljusinsläpp på övre delen av dörrbladet.

Trappa

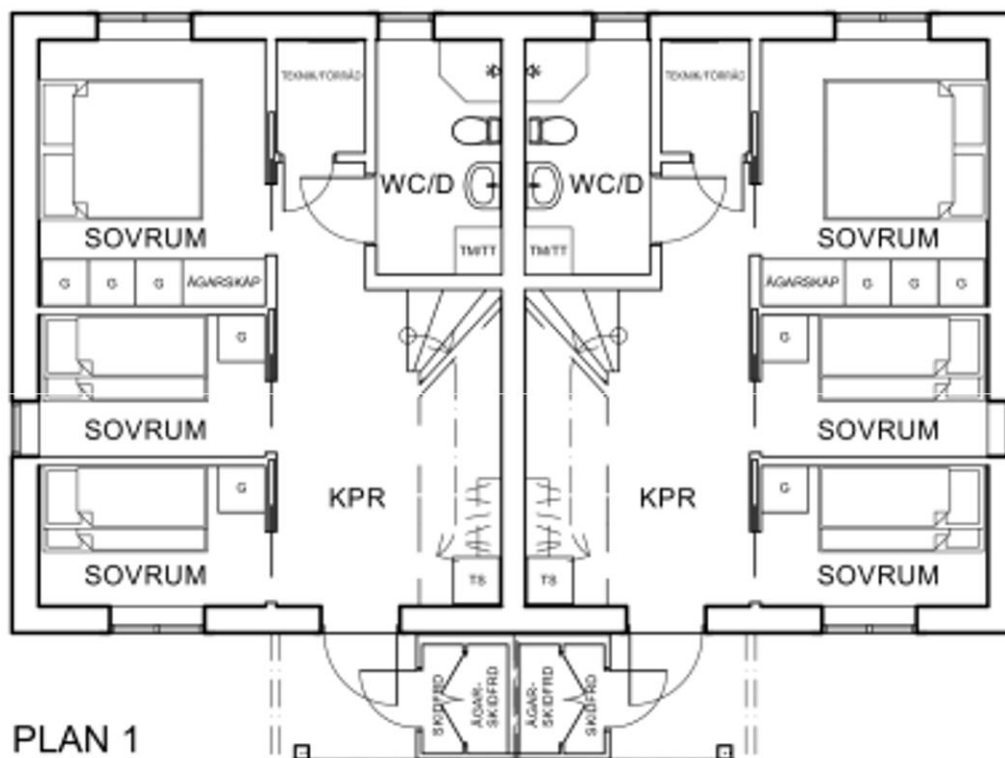
Trappa i trä, vagnstycken, sättsteg och spaljéer i målat utförande, kulör pärlgrå. Steg i trappa och handledare utförs i mörkbetsad furu.

Badrum

Väggar bekläds med träpanel förutom i duschutrymmen, dessa ytor kaklas. Panelen är laserad ljusgrå. Allt kakel sätts i rakt förband med mellangrå fog.

Utvändiga ytskikt

Gångar till respektive entré har slitlager av grus. Ytor vid entréer stensätts med marksten, grå. Parkeringsplatser och vägar har slitlager av grus. Markytor utanför hårdgjorda ytor är naturmark och lämnas utan påverkan i möjligaste mån. De ytor som markbereds sås med naturgräs. Trärall på uteplats. Fasadbeklädnad utförs av träpanel, 22x170 spårpanel, behandlas med järnvitriol. Yttertak beklädes med pannplåt, grafitgrå, skorstenar och ventilationshuvor av plåt.



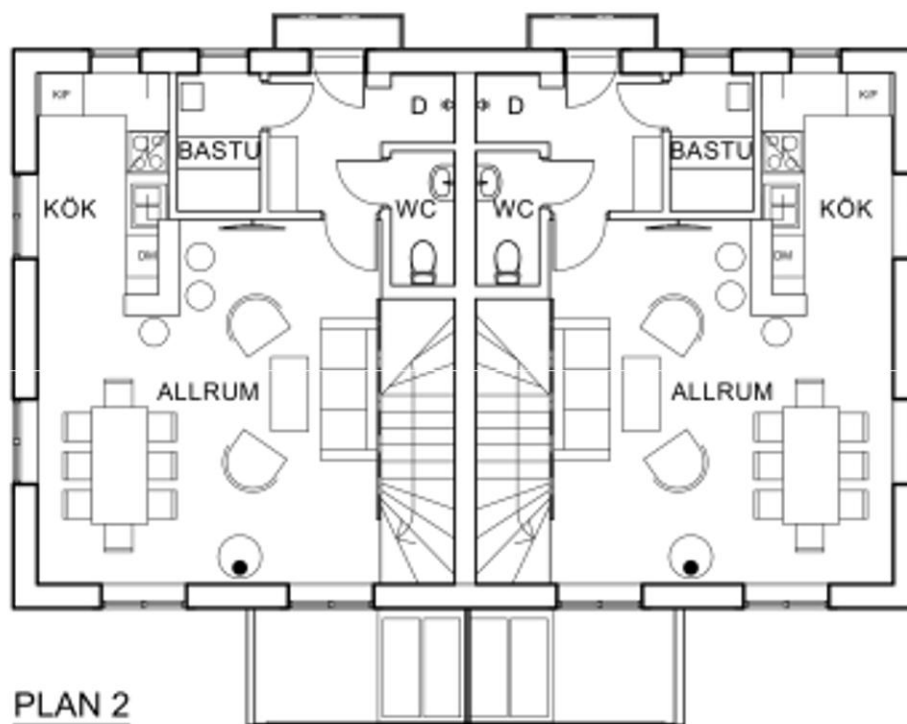
OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Rumsbeskrivning

(Reservation för märken och modeller som vid tillfället för byggnationerna t.ex. kan vara tillfälligt slut, byts då ut mot liknande i utseende och kvalitet.)

Entré / Hall		
Golv	Granitkeramik	Klinker 300x600
Väggar	Träpanel, finsågad slätspont	Laserad ljusgrå
Tak	Gipsskivor	Spacklad och målad yta
Inredning:	Torkskåp	Torkskåp
	Städsåp	Ballingslöv
Badrum (på plan 2)		
Golv/ Sockel	Granitkeramik	Klinker 150x150
Väggar	Kakel	Blank 200x300 (i duschkörna)
Väggar	Träpanel, slätspont	Laserad ljusgrå, fondvägg av mörk panel
Tak	Vitmålat	Våtrumsfärg
Inredning:	Toalett /WC-stol	Typ Ifö Sign
	Duschkörna	Duschvägg
	Duschblandare	MORA Shower kit (ej takdusch)
	Tvättställsblandare	MORA
	Handduktork	Somatherm
	Handdukskrok	Kroklist
	Handfat med förvaring	Ballingslöv
	Spegel/överskåp	Ballingslöv
Kök		
Golv	Ekiparkett	Enstavs parkett, 14 mm
Väggar	Träpanel, finsågad slätspont	Laserad ljusgrå
Tak	Träpanel, finsågad slätspont	Laserad ljusgrå
Köksinredning:	Kökssnickerier	Ballingslöv
	Bänkskiva	Ballingslöv standard laminat
	Diskho	Underlimmad
	Köksblandare	MORA
	Kyl/Frys	
	Spishäll, induction	
	Ugn	
	Mikro	
	Diskmaskin	
	Fläkt	
	Stänkskydd	
Vardagsrum		
Golv	Ekiparkett	Enstavs parkett, 14 mm
Väggar	Träpanel, finsågad slätspont	Laserad ljusgrå
Tak	Träpanel, finsågad slätspont	Laserad ljusgrå
Inredning:	Braskamin	Glasad lucka
	Gnistskydd framför kamin	Slät plåt mot golv
	Stensättning mellan fönster bak kamin	Artstone
Sovrum		
Golv	Ekiparkett	Enstavs parkett, 14 mm
Väggar	Träpanel, finsågad slätspont	Laserad ljusgrå
Tak	Gipsskivor	Spacklad och målad yta
Inredning	Garderob	Ballingslöv, 1 respektive 3 st i sovrum.

Badrum (på plan 1)		
Golv	Granitkeramik	Klinker 300x600
Väggar	Kakel	Blank 200x300
Väggar	Träpanel slätspons	Laserad ljusgrå, fondvägg av mörk panel
Tak	Vitmålat	Våtrumsfärg
Inredning:	Toalett /WC-stol	Typ Ifö Sign
	Duschhörna	Duschvägg
	Duschblandare	MORA Shower kit (ej takdusch)
	Tvättställsblandare	MORA
	Handdukstork	Somatherm
	Handdukskrok	Kroklist
	Handfat med förvaring	Ballingslöv
	Spegel med belysning	Ballingslöv
	Tvättmaskin/torktumlare, kombimaskin	
Bastu		
Golv	Granitkeramik	Klinker 150x150
Väggar	Bastupanel av asp	Obehandlad
Tak	Bastupanel av asp	Obehandlad
Inredning	Bastulavar av asp	Obehandlad
	Belysning under lavar	
	Bastuaggregat	
	Helglasad dörr till bastu	



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av Stålbäck Exploatering AB	16 791 309
Lagfart 1,5% ink. exp. avgift	21 615
$((1,5\% * (1\,331\,000)) + 825\text{ kr} + 825\text{ kr})$	
Beräknad entreprenadkostnad	23 887 076
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	40 700 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa att finansiera	40 750 000

I enlighet med överlåtelseavtalet av aktierna i Stålbäck Exploatering AB kommer reduktion/tilläggsköpekilling på köpet av Stålbäck Exploatering AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden uppgår till 40 700 000 kr (inkl. köp av bolaget och lagfart) om övriga kostnader blir högre eller lägre än de beräknade.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv kommer att läggas fram på föreningsstämma för fastställande i enlighet med Bostadsrättslagen 4. kap. §2. Därefter kommer upplåtelser att ske.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad garanteras av exploatören.

4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen kommer att teckna bostadsrättsförsäkring innehållande byggnadsförsäkring (brand, vattenskada, inbrott, maskinförsäkring, allrisk, skadedjur, husbock), fastighetsägaransvar, rättsskydd fastighet, tillägg för bostadsrättsförening (allrisk, styrelseansvar, skadeståndgaranti, förmögenhetsavbrott). Försäkringen offererad av Trygg-Hansa.

5. Finansieringsplan

Finansieringsplan	
Insatser	33 750 000
Lån	7 000 000
Summa	40 750 000
Amortering i % år 1	0,50%

Beräkningarna i planen grundar sig på förtidsbundna räntor i Handelsbanken med villkorsändringsdag 2024-01-30 avseende 2 300 000 kr och 1,36% ränta, villkorsändringsdag 2026-01-30 avseende 2 300 000 kr och 1,5% ränta, villkorsändringsdag 2029-01-30 avseende 2 400 000 kr och 1,91% ränta. Beräkningarna grundar sig på 0,5% amortering av lånebeloppet.

Löptiden för rörligt lån är 12 månader och för ev. bundna lån bindningstiden/villkorsändringsdagarna. Slutfinansieringen i föreningen är säkrad via ovanstående förtidsbindning.

Föreningens finansieringsplan är upprättad utifrån en total amorteringsplan på 100 år. Amorteringen är beräknad till 0,5% de första 10 åren för att ackumulera buffert i kassan och resterande kapitalbelopp fördelat på återstående tid.

Inteckningar i föreningens fastigheter harställas som säkerhet för föreningens lån på 7 000 000 kr.

Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.

Föreningens insatser och avgifter för ej upplåtna lägenheter garanteras av exploatören.

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta på lånat belopp	111 300
Summa kapitalkostnader	111 300
Avskrivning enligt 48§ i föreningens stadgar	238 871
Avsättning till förvaltningsfond enligt 48§ i föreningens stadgar till dess att underhållsplan är upprättad	51 600
Summa avsättningar och avskrivningar	290 471
Försäkring	15 000
Vatten	31 500
Avlopp	37 000
Sopor och renhållning	30 000
Gemensam el	15 000
Snöröjning, sandning, samfällighetsavgifter	40 000
Redovisningstjänster	20 000
Styrelse- kassörsarvoden	5 000
Övriga kostnader/oförutsett	38 700
Summa driftskostnader	232 200
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0
Bostäder skattebefriade 15 år	
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift	633 971
Beräknad skatt/avgift efter år 15 för bostäder i dagens penningvärde	83 490
Summa totalt efter år 15	717 461

Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande. Beräknad fastighetsskatt/avgift år 16 beräknas till maxbeloppet på 8 349 kr/värderingsenhet i dagens penningvärde.

Föreningen beräknas ha kassör som sköter löpande betalningar och avstämning av aviseringar samt anlitar revisionsbyrå för bokslut och revision.

Kostnader för el fördelas utifrån förbrukning på respektive lägenhetsinnehavare, inkl. abonnemangskostnad.

Kalkylerad avskrivning för kostandskalkyl 1,00% på beräknat byggnadsvärde (23 887 076 kr).
Bokföringsmässig avskrivning som kan komma att bli högre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet. Ytterligare bokföringsmässigt underskott uppstår om den bokföringsmässiga

avskrivningen blir högre än 1,00%, detta påverkar dock inte föreningens avgifter. Se även föreningens stadgar §9 och §48.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond), om inte kostnaderna i underhållsplanen täcks av de bokförda avskrivningarna och dessa avskrivningar är täckta med årsavgifter. Detta ska ske senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Föreningens avsättning till förvaltningsfond skall i finansieras dels genom de ackumulerade medlen i kassan och dels genom upptagande av nya lån motsvarande den amortering som är gjord.

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal samt debitering av el för respektive bostadsrättslägenhet.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	395 100
Summa intäkter	395 100



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

8. Ekonomisk Prognos

<i>Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE</i>								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter</i>								
Nödvändiga årsavgifter	395 100	400 220	405 453	439 071	444 394	483 136	584 425	760 002
Ränteutgifter	0	0	0	0	0	827	2 960	7 245
Summa intäkter	395 100	400 220	405 453	439 071	444 394	483 963	587 384	767 247
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	111 300	110 744	110 187	137 900	137 200	170 625	199 500	226 625
Avskrivning	238 871	238 871	238 871	238 871	238 871	238 871	238 871	238 871
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	232 200	236 844	241 581	246 412	251 341	256 368	283 051	312 511
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	112 367
Summa kostnader	582 371	586 458	590 639	623 183	627 412	665 863	721 421	890 373
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	73 889	73 889
Avsättning förvaltningsfond	51 600	52 632	53 685	54 758	55 853	56 971	104 834	115 745
Akkumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	51 600	104 232	157 917	212 675	268 528	325 499	669 839	1 226 308
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde efter amortering	16 600	17 632	18 685	19 758	20 853	21 971	30 945	41 856
Bokföringsmässigt resultat	-187 271	-186 239	-185 186	-184 112	-183 017	-181 900	-134 037	-123 126
Balanserat resultat bokföringen	-187 271	-373 510	-558 696	-742 808	-925 825	-1 107 726	-1 957 739	-2 595 624
Betalningsnetto	16 600	17 632	18 685	19 758	20 853	21 971	30 945	41 856
Akkumulerad kassa	66 600	84 232	102 917	122 675	143 528	165 499	295 950	482 975
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	7 000 000	6 965 000	6 930 000	6 895 000	6 860 000	6 825 000	6 650 000	6 475 000
Total BOA+BIA	860	860	860	860	860	860	860	860
Årsavgift/kvm	459	465	471	511	517	562	680	884
Låneränta	1,59%	1,59%	1,59%	2,00%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	51 600	52 632	53 685	54 758	55 853	56 971	104 834	115 745
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	395 100	392 372	389 708	413 746	410 552	437 591	479 432	564 693
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	811	2 901	7 103
Summa intäkter	395 100	392 372	389 708	413 746	410 552	438 402	482 333	571 795
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	111 300	108 572	105 908	129 946	126 752	154 540	163 659	168 386
Avskrivning	238 871	234 187	229 595	225 093	220 680	216 353	195 957	177 484
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	232 200	232 200	232 200	232 200	232 200	232 200	232 200	232 200
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	83 490
Summa kostnader	582 371	574 959	567 703	587 240	579 631	603 093	591 817	661 560
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	35 000	34 314	33 641	32 981	32 335	31 701	60 615	54 901
Avsättning förvaltningsfond	51 600	51 600	51 600	51 600	51 600	51 600	86 000	86 000
Akkumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	51 600	102 188	151 785	200 408	248 079	294 815	549 501	911 165
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	16 600	17 286	17 959	18 619	19 265	19 899	25 385	31 099
Bokföringsmässigt resultat	-187 271	-182 587	-177 995	-173 493	-169 080	-164 753	-109 957	-91 484
Balanserat resultat bokföringen	-187 271	-366 186	-537 001	-699 965	-855 319	-1 003 301	-1 606 028	-1 928 587
Betalningsnetto	16 600	17 286	17 959	18 619	19 265	19 899	25 385	31 099
Akkumulerad kassa	66 600	82 580	98 920	115 599	132 598	149 898	242 782	358 857
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	7 000 000	6 828 431	6 660 900	6 497 312	6 337 580	6 181 613	5 455 316	4 811 020
Total BOA+BIA	860	860	860	860	860	860	860	860
Årsavgifter/kvm	459	456	453	481	477	509	557	657
Låneränta	1,59%	1,59%	1,59%	2,00%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	51 600	51 600	51 600	51 600	51 600	51 600	86 000	86 000
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
(löpande penningvärde)	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos	459	465	471	511	517	562	680	884
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	459	469	478	521	531	580	725	981
Förändring avgifter %	0%	1%	1%	2%	3%	3%	7%	11%
Beräknad inflationsnivå +2%	459	472	485	532	546	599	775	1 092
Förändring avgifter %	0%	1%	3%	4%	6%	7%	14%	24%
Beräknad inflationsnivå -1%	459	462	465	500	503	544	638	799
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-2%	-3%	-3%	-6%	-10%
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	541	546	552	591	597	641	757	959
Förändring avgifter %	18%	17%	17%	16%	15%	14%	11%	9%
Beräknad räntenivå +2%	622	627	633	671	676	721	834	1 034
Förändring avgifter %	35%	35%	34%	31%	31%	28%	23%	17%
Beräknad räntenivå -1%	378	384	391	430	437	482	602	808
Förändring avgifter %	-18%	-17%	-17%	-16%	-15%	-14%	-11%	-9%

Känslighetsanalys								
(fast penningvärde)	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos	459	456	453	481	477	509	557	657
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	459	455	451	477	472	500	540	630
Förändring avgifter %	0%	0%	-1%	-1%	-1%	-2%	-3%	-4%
Beräknad inflationsnivå +2%	459	454	448	473	466	492	524	606
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-3%	-6%	-8%
Beräknad inflationsnivå -1%	459	457	456	486	483	518	577	688
Förändring avgifter %	0%	0%	1%	1%	1%	2%	4%	5%
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	541	536	531	557	551	581	621	713
Förändring avgifter %	18%	17%	17%	16%	15%	14%	11%	9%
Beräknad räntenivå +2%	622	615	608	632	625	653	684	769
Förändring avgifter %	35%	35%	34%	31%	31%	28%	23%	17%
Beräknad räntenivå -1%	378	377	376	406	404	437	494	601
Förändring avgifter %	-18%	-17%	-17%	-16%	-15%	-14%	-11%	-9%

Analysens beräkningar vad avser olika inflationsnivåer och oförändrat ränteläge samt olika räntenivåer och oförändrad inflation utifrån förutsättningarna för kalkylen.

10. Nyckeltal

Nyckeltal (år 1)	
Årsavgifter/kvm upplåten BOA/år	459 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA/år	270 kr
Räntekostnader/kvm upplåten BOA/år	129 kr
Avskrivningar/kvm total/år	278 kr
Avsättningar/kvm BOA/år	60 kr
Amortering/kvm BOA/år	41 kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA	60 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA	19 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA	185 kr
Lån/kvm upplåten BOA	8 140 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/ kvm upplåten BOA	39 244 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	47 326 kr

11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Nedan lämnas en specifikation över samtliga ytor, andelstal, insatser mm.

Lgh	Hus	BOA+BIA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1A	1	86	4	10,00%	3 375 000	39 510	3 293
1B	1	86	4	10,00%	3 375 000	39 510	3 293
2A	2	86	4	10,00%	3 375 000	39 510	3 293
2B	2	86	4	10,00%	3 375 000	39 510	3 293
3A	3	86	4	10,00%	3 375 000	39 510	3 293
3B	3	86	4	10,00%	3 375 000	39 510	3 293
4A	4	86	4	10,00%	3 375 000	39 510	3 293
4B	4	86	4	10,00%	3 375 000	39 510	3 293
5A	5	86	4	10,00%	3 375 000	39 510	3 293
5B	5	86	4	10,00%	3 375 000	39 510	3 293
Summa		860		100 %	33 750 000	395 100	32 925

12. Särskilda förhållanden

1. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Förbruknings- och abonnemangsavgifter för närvärme och hushållsel ingår ej föreningens avgift. Beräknad kostnad för uppvärmning och hushållsel uppgår totalt till ca 1 300 kr/månad/lägenhet. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el och närvärme m.m.
4. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Beräknad kostnad för medlems individuella bostadsrättsförsäkring uppgår till ca 1 000 - 2 000 kr/år. Denna kan variera beroende bl. a på tillval och omfattning.
5. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Ramundberget

Bostadsrättsföreningen Kvarnbäcksfallet

Bengt Olsson

Ulf Bernhardsson

Philip Flacké

Följande handlingar har undertecknats den 6 oktober 2020



Ekonomisk plan BRF Kvarnbäcksfallet.pdf

(1571699 byte)

SHA-512: 15ae5ed36737fc7262e38c16298b7620446a3
7d07e75e9a7bb1b4b8de5ac53a23ea58d27b6353dbc199
0fb72faefc0506b7acc417012e0b498215edb407c24f6

Handlingarna är undertecknade av

2020-10-06 16:22:56 (CET)



Ulf Bernhardsson

ulf@trangsvikensbygg.se 197511148251
185.152.178.75
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-10-06 16:39:47 (CET)



Philip Flacké

philip.flacke@ramundberget.se 197808154079
158.174.236.170
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-10-06 19:22:21 (CET)



Bengt Olsson

bengt@bo-affarsjuridik.se 194103299477
90.232.65.115
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan BRF Kvarnbäcksfallet

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

02b7f7b7e8aee52b73752e022948fecce9ca4a6a97bdf17dc74727e31d8228b5304088383d8443691c03d5302b7ad5bd6190a54ac61f5ef104eea466b76a92e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Kvarnbäcksfallet*, organisationsnummer 769637-8897, digitalt daterad 2020-10-06 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2020-10-08

Claes Mörk
Jur.kand

Anders Uby
Civ.ek.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl 2019-11-26
Registreringsbevis, stadgar
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Ritningar, situationsplan
Bygglov startbesked 2020-03-13
Projektavtal 2019-09-26
Entreprenadavtal Trångsvikens Bygg AB 2020-01-31
Aktieöverlåtelseavtal 2020-01-30
Köpebrev 2020-01-31
Skuldebrev 2020-01-31
Transportköp 2020-01-31
Lagfartsansökan 2020-01-31
Skalbolagsdeklaration 2020-01-30
Bankoffert Handelsbanken 2020-10-06
Protokoll styrelsesammanträde ang räntesäkring 2020-10-06

Följande handlingar har undertecknats den 8 oktober 2020



Kvarnbäcksfallet .pdf

(14961 byte)

SHA-512: 8f833f1db2002f3a2335fe128d888807b5b4a
463afa2fe19f9adec6a8a180ad49e11624d208ce664494
1da8a99e8f72ec18a7419da49bf44ef1c7be486a92655

Handlingarna är undertecknade av

2020-10-08 13:16:12 (CET)



Claes Gunnar Mörk

claes.mork@cadmus.se 194312271317
46.230.214.86
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-10-08 11:56:48 (CET)



Anders Olof Uby

anders.uby@efin.se 196305261130
217.215.11.195
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Kvarnbäcksfallet

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
e0ad765059a6ad0a1f526ad03a43ee703bdef3e1e08287562cc4e2077a8b57c54879c48b73cd10944bd0ccfd344917a6e41fe0c0ffaadbf4aac6a12f3b2d2b
2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.