

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Söderbergs Hage

Utökning från 10 till 16 lägenheter

Org. Nr. 769640-4339

Innehåll

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA.....	4
1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.	4
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	4
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad beskrivning	5
1.4 Gemensamma anordningar mm.....	5
1.5 Försäkringar	6
1.6 Taxeringsvärde	6
2. TIDPUNKT FÖR TILLTRÄDE	6
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA	6
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN.....	7
4.1 Underhållsbehov.....	7
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	7
6. FINANSIERINGSPLAN.....	8
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	8
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	8
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	10
7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter	10
7.3 Årets resultat.....	11
7.4 BRF-prognos	12
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	14
8.1 Nyckeltal (genomsnitt per kvm BOA)	14
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	15

Förord och förtydligande, utökning av föreningen från 10 till 16 lägenheter

Denna ekonomiska plan ersätter den tidigare godkända ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Söderbergs Hage. Den tidigare planen baserades på 5 bostadshus med totalt 10 lägenheter, denna nya uppdaterade plan baseras på förutsättningarna som finns för föreningen från det att de tillkommande 6 lägenheterna har upplåtits och tillträtts.

Bakgrunden är att 10 lägenheter tillträdades i maj 2023 och direkt därefter planerades det för en utökning av ytterligare byggnation av 6 lägenheter på intilliggande mark för att ingå i föreningen.

I denna Ekonomiska plan kommer information som är specifik till ovan olika byggnationer att härledas till benämningarna "Ettapp 1" och "Ettapp 2" där de första 10 lägenheterna refereras till "Ettapp 1" och de senare 6 lägenheterna till "Ettapp 2".

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Söderbergs Hage (org. Nr 769640-4339, registrerad hos bolagsverket 2021-10-11) nedan kallad föreningen har sitt säte i Smedjebackens kommun och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen har under 2022 förvärvat fastigheten Smedjebacken Söderbärke Kyrkby 8:111 och färdigställt 5 enplanshus med 2 lägenheter i vardera hus, totalt 10 lägenheter; 4 lägenheter om 76 KVM samt 6 lägenheter om 86 KVM. Dessa lägenheter har upplåtits som bostadsrätt och tillträtts 15 och 16 maj 2023. Ekonomisk plan registrerad hos bolagsverket 2023-02-16. Dessa 10 lägenheter på denna fastighet benämns härnäst i dokumentationen som "Ettapp 1".

Bostadsrättsföreningen har förvärvat del av fastigheten Smedjebacken Söderbärke Kyrkby 8:76 samt Söderbärke Kyrkby 8:57 och dessa har genom fastighetsreglering reglerats till Söderbärke Kyrkby 8:111. På denna fastighet uppförs ytterligare 3 enplanshus med 2 lägenheter i vardera hus, totalt 6 lägenheter; 4 lägenheter om 86 KVM samt 2 lägenheter om 76 KVM. Dessa 6 lägenheter på denna fastighet benämns härnäst i dokumentationen som "Ettapp 2". Fastigheterna har efter förvärfv fastighetsreglerats till befintlig fastighet Söderbärke Kyrkby 8:111.

Gällande ettapp två har detaljplan vunnit laga kraft. Utökningen av Bostadsrättsföreningen Söderbergs Hage med ytterligare sex lägenheter ses som positiv utveckling och förstärkning av nuvarande förening. Utökningen innebär en större förening med 16 lägenheter som innebär att gemensamma kostnader för föreningen delas på fler medlemmar.

Byggnaderna i föreningen är intilliggande varandra, Ettapp 2 är i direkt anslutning till Ettapp 1 och husen ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bolaget Sakofall Projekt 12 AB (org. 559381-4766) är totalexploatör för projektet Ettapp 2 enligt entreprenadavtal. Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Sakofall Projekt 12 varvid bolaget är helägt dotterbolag till bostadsrättsföreningen.

Samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Entreprenadavtalet avseende nybyggnadsarbeten på fastigheten kommer att övertas av föreningen. Efter

godkänd slutbesiktning och överlåtelse av entreprenad kommer bolaget att likvideras.

Finansiering av projektet Etapp 2 sker genom inlåning från tidigare ägare till Sakofall Projekt 12 AB, samt finansiering via traditionell Bank, intill godkänd slutbesiktning genomförts. Efter godkänd slutbesiktning och föreningens övertagande av entreprenaden sker en långfristig upplåning på 6 200 000 kronor av föreningen.

Sakofall Projekt 12 AB har tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 till fast pris. Ansökan om bygglov har lämnats in och startbesked har erhållits 2023-08-18. Den slutgiltiga kostnaden för föreningens förvärv av Sakofall Projekt 12 AB är känd och reglerad genom aktieöverlåtelseavtalet och uppgår till 16 900 000 kronor. Slutkostnaden för Etapp 2 är fastställd av styrelsen. Inbetalda likvider på förhandsavtal garanteras återbetalning genom försäkring.

I denna ekonomiska plan redovisas föreningens årliga kapital- och driftkostnader från tillträde för Etapp 2 då föreningen totalt upplåtit 16 lägenheter som bostadsrätt. Dessa siffror är preliminära och grundar sig på i april 2024, kända belopp och bedömningar. Styrelsen kommer att upprätta sedvanlig underhållsplan för föreningens hus enligt stadgarna.

Datum för upplåtelse av lägenheterna i Etapp 2 planeras att ske i maj och tillträde under vecka 26 2024.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning: Söderbärke Kyrkby 8:111

Adress: Söderbergs Väg

Kommun: Smedjebacken

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Markareal:	Etapp 1	Etapp 2	Totalt
	5 129m ²	3 230m ²	8 359m ²

Antal bostadshus: 8 stycken enplanshus med två lägenheter i vardera-

Planbestämmelser: Norra Brustorpet

Servitut: Inga

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husens utformning: 8 stycken enplanshus med två lägenheter i vardera huskropp varav 5 färdigställda år 2023 och 3 år 2024.

Bostadslägenheter: 16 stycken

Total Lägenhetsarea: Cirka 1 316 kvm utgörande av BOA

Byggbeskrivning hus

Byggnadsår: 2022-2024

Grundläggning: Platta av betong

Antal våningar:	Enplanslägenheter
Stomme:	Bärande väggar av trä och takkonstruktion av trä
Fasad:	Träpanel i varierande färger
Takbjälklag:	Träreglar med mineralull
Yttertak:	Tegelröda betongpannor
Fönster:	Spröjsade
Dörrar:	Dörrar i trä och glas
Brevlådor:	Gemensam anordnas på området
Uteplatser:	Lägenheterna har två uteplatser vardera
Förråd:	Ca 3-5 kvm i anslutning till entré

Installationer

Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme genom fjärrvärme. Uppvärmning ingår i årsavgiften till föreningen.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
TV/tele/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber) som installeras till föreningen som öppet fiber genom stadsnätet. Respektive bostadsrättslägenhet tecknar sedan egna avtal med leverantör inom TV/tele/bredband.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad beskrivning

8 enplanshus med 2 lägenheter i vardera hus, totalt 16 lägenheter; 6 lägenheter om 76 KVM samt 10 lägenheter om 86 KVM. Total BOA cirka 1 316 kvm, se avsnitt 8 för lägenhetsförteckning.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entréutrymme/hall:	Klinker/ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Kök:	Ekiparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Bad, WC/dusch, tvätt:	Klinker	Kakel	Vitmålad gips
Vardagsrum:	Ekiparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Sovrum:	Ekiparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Klädkammare:	Ekiparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips

1.4 Gemensamma anordningar mm

Gemensam angöringsväg till hus samt en carport per lägenhet.

Gemensamhetsanordning i form av undercentral för inkommande vatten, fiber och fjärrvärme.

Föreningen har gemensamt kommunalt vatten och avlopp.

Varje bostad kommer att vara ansluten till fibernätet genom öppet fiber genom stadsnätet, avtal med leverantör för TV/tele/bredband tecknas och betalas av respektive bostadsrättslägenhetsinnehavare.

1.5 Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras och innefattar ansvarsförsäkring för styrelse. Respektive bostadsrättsägare som tillträtt ska teckna egen hemförsäkring, dock ej bostadsrättstillägg då detta tecknas av föreningen och ingår i avgiften. Under byggtiden av etapp 2 kommer bostadsbyggnaderna att vara försäkrade genom Sakofall Byggnads AB (org. Nr 559351-5363).

1.6 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst - Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2022 - 2024, beräknats till totalt 10 940 000 kronor, varav byggnaderna 10 200 000 kronor. Pga att byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR TILLTRÄDE

Upplåtelse för Etapp 1 är genomförd och upplåtelse för bostadsrätterna i Etapp 2 beräknas ske under maj 2024. Tillträde Etapp 1 skedde 15-16 maj och planerat för Etapp 2 till vecka 26 2024.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Föreningen har för Etapp 1 förvärvat samtliga aktier i Sakofall Projekt 7 AB, som vid tidpunkten för förvärvet var avtalsrättslig ägare till del av fastigheten Söderbärke Kyrkby 8:111. Föreningens förvärv av Söderbärke Kyrkby 8:111 har därefter skett genom transportköp.

Föreningen har för Etapp 2 förvärvat samtliga aktier i Sakofall Projekt 12 AB, som vid tidpunkten för förvärvet genom köpekontrakt daterat 2023-10-11 har rätt till del av fastigheten Söderbärke Kyrkby 8:76 och 8:57. Dessa har reglerats genom fastighetsreglering till fastighet Söderbärke Kyrkby 8:111.

Föreningen kommer genom förvärvet av Fastigheterna att överta framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av Fastigheterna beräknas på mellanskillnaden av fastigheternas förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Nedan visas uppdelningen av den totala förvärvsinvesteringen.

	Etapp 1	Etapp 2	Totalt
Byggnadsvärde	23 448 772	14 401 750	37 850 522
Markvärde	1 084 775	816 250	1 901 025
Ingående kassa	25 000	32 000	57 000
Exploateringsvärde	2 841 453	1 650 000	4 491 453
Summa förvärvsinvestering	27 400 000	16 900 000	44 300 000

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Vad som ingår i det invändiga underhållet framgår av bostadsrättslagen samt föreningens stadgar. Avsättning för normalt yttre underhåll sker enligt denna Ekonomiska Plan 8.1.

4.1 Underhållsbehov

Fastigheterna nyproduceras under 2022-2024. Inget underhållsbehov, utöver sedvanligt löpande underhåll, bedöms föreligga de första 10 åren. För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör föreningen utöver amortering en schablonmässig avsättning om 40 kr/kvm (som beräknas höjas med 2% årligen) till fond för yttre underhåll. Det ankommer en framtida styrelse att ta fram en underhållsplan för föreningen för att säkerställa att husen hålls i gott skick. Vid framtagande av en underhållsplan kan avsättningen till underhållsfonden komma att öka eller minska. Nedan listas underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren. Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO- Avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Underhåll/Återinvestering	År	Kostnad (idag)	Kostnad indexerad (2% inflation)
Målning Fasad	10	320 000	390 078
Målning Fasad	20	320 000	475 503
Hängrännor/stuprör	25	320 000	524 994
Byte av takpannor	30	400 000	724 545
Målning Fasad	30	320 000	579 636
Byte träpanel och målning	40	1 600 000	3 532 863
Byte av fönster och ytterdörrar	40	1 120 000	2 473 004
Hängrännor/stuprör	50	400 000	1 076 635
Målning Fasad	50	320 000	861 308

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

	Totalt
Upplåtelseavgift	2 785 000
Insatser	25 065 000
Lån	16 450 000
Total finansieringsplan	44 300 000

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Räntor	Amortering*	Summa
Lån 1	10 250 000	2 år	4,68%	479 700	102 500	582 200
Lån 2	6 200 000	5 år	4,48%	277 760	62 000	339 760
Summa lån och kapitalutgifter	16 450 000	snittränta	4,60%	757 460	164 500	921 960
Insatser och upplåtelseavgifter	27 850 000					
Föreningens projektkostnad	44 300 000					
Marginal	0,14%					
* amortering 100 år						
Räntor från Dalarnas Bank 2024-04-29						

Utöver insatser och lån avsattes till föreningen 25 000 kr i kassatillskott vid tillträde av Etapp 1 och ytterligare 32 000 kr vid tillträde av Etapp 2. Räntan är beräknad enligt räntor från bank 2024-04-29 med en marginal på 0,14%. Säkerhet för lånen är pantbrev. Amortering utgår på lånat belopp med 1% (100 år) efter det att Etapp 2 tillträtt. Fram till det att etapp 2 utgår ingen amortering på föreningslånet för Etapp 1. Det är upp till föreningens styrelse att placera lånen, fram till dess att den nya styrelsen som innefattar bostadsrättsinnehavare (föreningens medlemmar) tillträder kommer hela lånet placeras med rörlig ränta från tillträdet.

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptagna lån amorteras årligen med 1% från det då båda etappernas lån är upptagna.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar fullt ut på Fastigheternas uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar uppdelat i komponenter med nedan avskrivningstid:

Komponent	Andel	Anskaffnings värde	Nyttjandeperiod	Avskrivning per år
Stomme	25%	9 462 631	100	94 626
Fönster	10%	3 785 052	40	94 626
Fasad	25%	9 462 631	50	189 253
Tak	20%	7 570 104	50	151 402
Övrigt (invändigt, rör, el, våtutrymme)	20%	7 570 104	30	252 337
Summa	100%	37 850 522		782 244

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnader	Kr per ÅR 1	Per BOA	Kommentar
Räntekostnad Lån 1	479 700	365	Enligt finansieringsplan
Räntekostnad Lån 2	277 760	211	
Avskrivning	782 244	594	Baserat på komponentavskrivning enligt nedan tabell*
Summa kapitalkostnader	1 539 704	1 170	
Driftkostnader	Kr per ÅR 1	Per BOA	Kommentar
Försäkringar	35 000	27	Uppskattad
Administration	30 000	23	Programlicens bokföring Föreningen hanterar sin egen ekonomi men finns pengar avsatt för att ta viss hjälp
Fastighetsförvaltning och skötsel	12 000	9	Bensin, redskap etc. Lokalgatan hör till kommun, repektive medlem skottar sin uppfart till carport från lokalgata. Gräsklippning hanteras av medlemmar.
Fastighetsel	12 000	9	
Vatten och avlopp	77 571	59	Beräknad på 60 kubik per lägenhet och år Fast avgift 2 586 per lägenhet Taxa enligt 2023
Värme och varmvatten	107 067	81	Åtgång 85KWH per kvadrat och år Fast avgift 12 600 2023 års taxa
Sophämtning	36 406	28	Enligt taxa 2024, hämtning varje vecka 1 st 660L-kärl för restavfall 1 st 140L-kärl för matavfall
Inre Reparationer och underhåll	0	0	
Summa driftskostnader	310 044	236	
Totala kapital & driftkostnader	År 1	Per BOA	
Kapital & driftkostnader inkl avskrivningar	1 849 748	1 406	
Kapital & driftkostnader exkl avskrivningar	1 067 504	811	

* avskrivningar enligt nedan

Komponent	Andel	Anskaffnings värde	Nyttjandeperiod	Avskrivning per år
Stomme	25%	9 462 631	100	94 626
Fönster	10%	3 785 052	40	94 626
Fasad	25%	9 462 631	50	189 253
Tak	20%	7 570 104	50	151 402
Övrigt (invändigt, rör, el, våtutrymme)	20%	7 570 104	30	252 337
Summa	100%	37 850 522		782 244

7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Föreningens intäkter	Kr per ÅR 1	Per BOA ÅR 1	Kommentar
Årsavgifter	1 283 100	975	Inkluderar inte el samt eventuella avgifter för TV/tele/bredband
Övrigt	0	0	
Summa intäkter	1 283 100	975	

7.3 Årets resultat

	Årets resultat ÅR 1	Per BOA ÅR 1	Kommentar
Årets resultat inkl avskrivningar	-566 648	-431	
Årets resultat exkl avskrivningar	215 596	164	

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor och amorteringar. Föreningen kommer bokföringsmässigt enligt prognosen visa på ett årligt underskott de första 21 åren, detta påverkar inte föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningens likviditetsbudget (kr)	Kr ÅR 1	Per BOA ÅR 1
Summa intäkter	1 283 100	975
Summa kostnader	-1 849 748	-1 406
Återföring avskrivningar	782 244	594
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	215 596	164
Amorteringar	-164 500	-125
Investeringar	0	0
SUMMA KASSAFLÖDE	51 096	39

7.4 BRF-prognos

Antaganden ÅR 1	ÅR 1	Prognosföresättningar	
Årsavgift	1 283 100	Ränta	4,60%
Driftkostnad	310 044	Inflation	2%
Avskrivningar	782 244	Årsavgiftsutveckling	2%
Föreningslån	16 450 000	Uppskattat taxeringsvärde	10 940 000
Amortering	164 500		
Avsättning underhållsfond	52 640		

Föreningens kostnader år 1-6 samt 10 och 20.

Resultatprognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift	1 283 100	1 308 762	1 334 937	1 361 636	1 388 869	1 416 646	1 533 423	1 869 234
Driftkostnad	310 044	316 244	322 569	329 021	335 601	342 313	370 531	451 675
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	60 961
Avskrivningar	782 244	782 244	782 244	782 244	782 244	782 244	782 244	782 244
Ränta	757 460	749 885	742 311	734 736	727 162	719 587	689 289	613 543
Årets resultat exkl avskrivningar	215 596	242 632	270 057	297 879	326 106	354 746	473 604	743 056
Årets resultat inkl avskrivningar	- 566 648	- 539 612	- 512 187	- 484 365	- 456 138	- 427 498	- 308 640	- 39 188
Avs Uh Fond	52 640	53 693	54 767	55 862	56 979	58 119	62 910	76 687
Nyttjande UH-fond							- 390 078	- 475 503
Akkumulerad uh	52 640	106 333	161 099	216 961	273 941	332 059	186 315	413 432
Kassaflödesprognos (kr)								
Årsavgift	1 283 100	1 308 762	1 334 937	1 361 636	1 388 869	1 416 646	1 533 423	1 869 234
Driftkostnader	310 044	316 244	322 569	329 021	335 601	342 313	370 531	451 675
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	60 961
Investeringar underhåll							- 390 078	- 475 503
Ränta	757 460	749 885	742 311	734 736	727 162	719 587	689 289	613 543
Amortering	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500
Sa Kassaflöde	51 096	78 132	105 557	133 379	161 606	190 246	- 80 974	103 053
Ack kassa (IB 57 000)	108 096	186 229	291 786	425 165	586 771	777 017	1 442 875	5 485 806
Årsavgift BRF	1 283 100	1 308 762	1 334 937	1 361 636	1 388 869	1 416 646	1 533 423	1 869 234
Årsavgift snitt /m2	975	995	1 014	1 035	1 055	1 076	1 165	1 420
Föreningslån	16 450 000	16 285 500	16 121 000	15 956 500	15 792 000	15 627 500	14 969 500	13 324 500

Ekonomisk Plan för Bostadsrättsföreningen Söderbergs Hage

7.5 Känslighetsanalys

Antaganden ÅR 1	ÅR 1	Prognosförutsättningar	
Årsavgift	1 283 100	Ränta	4,60%
Driftkostnad	310 044	Inflation	2%
Avskrivningar	782 244	Årsavgiftsutveckling	2%
Föreningslån	16 450 000	Uppskattat taxeringsvärde	10 940 000
Amortering	164 500		
Avsättning underhållsfond	52 640		

Föreningens kostnader år 1-6 samt 10 och 20.

I. KÄNSLIGHETSANALYS 1 (kr), 1 % högre ränta

Kassaflöde (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 21
Ränta	921 960	912 740	903 521	894 301	885 082	875 862	838 984	746 788
Amortering	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500
Fastighetsavgift								60 961
Driftskostnad	310 044	316 244	322 569	329 021	335 601	342 313	370 531	451 675
Uh Fond	52 640	53 693	54 767	55 862	56 979	58 119	62 910	76 687
Årsavgift BRF	1 449 144	1 447 178	1 445 357	1 443 684	1 442 162	1 440 794	1 436 924	1 500 610
Minsta månadsavgift snitt /m2	1 101	1 100	1 098	1 097	1 096	1 095	1 092	1 140
Antagen ränta	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

KÄNSLIGHETSANALYS 2 (kr), 1% högre ränta och 1% högre inflation

Kassaflöde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Ränta	921 960	912 740	903 521	894 301	885 082	875 862	838 984	746 788
Amortering	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500
Fastighetsavgift								60 961
Driftskostnad	310 044	319 345	328 925	338 793	348 957	359 425	404 537	543 663
Uh Fond	52 640	54 230	55 314	56 421	57 549	58 700	63 539	77 453
Årsavgift BRF	1 449 144	1 450 815	1 452 260	1 454 015	1 456 087	1 458 487	1 471 559	1 593 365
Minsta månadsavgift snitt /m2	1 101	1 102	1 104	1 105	1 106	1 108	1 118	1 211
Antagen ränta	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Inflation	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

KÄNSLIGHETSANALYS 3 (kr), 2% högre ränta och 2% högre inflation

Kassaflöde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Ränta	1 086 460	1 075 595	1 064 731	1 053 866	1 043 002	1 032 137	988 679	880 033
Amortering	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500
Fastighetsavgift								60 961
Driftskostnad	310 044	322 445	335 343	348 757	362 707	377 215	441 289	653 215
Uh Fond	52 640	54 767	55 862	56 979	58 119	59 281	64 168	78 220
Årsavgift BRF	1 613 644	1 617 307	1 620 436	1 624 102	1 628 328	1 633 134	1 658 635	1 836 929
Minsta månadsavgift snitt /m2	1 226	1 229	1 231	1 234	1 237	1 241	1 260	1 396
Antagen ränta	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
Inflation	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

KÄNSLIGHETSANALYS 3 (kr), 3% högre ränta och 4% högre inflation

Kassaflöde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Ränta	1 250 960	1 238 450	1 225 941	1 213 431	1 200 922	1 188 412	1 138 374	1 013 278
Amortering	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500	164 500
Fastighetsavgift								60 961
Driftskostnad	310 044	328 646	348 365	369 267	391 423	414 908	523 812	938 068
Uh Fond	52 640	55 841	56 957	58 096	59 258	60 444	65 426	79 754
Årsavgift BRF	1 778 144	1 787 437	1 795 763	1 805 295	1 816 103	1 828 264	1 892 112	2 256 560
Minsta månadsavgift snitt /m2	1 351	1 358	1 365	1 372	1 380	1 389	1 438	1 715
Antagen ränta	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%
Inflation	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter M.M.

Läg nr	Ettapp	antal rum	area m2	andelstal	insatser (kr)	upplåtelseavgift (kr)	årsavgift, (kr)	månadsavgift* (kr)
1	1	4 rum + kök	86	6,53%	1 615 500	179 500	83 850	6 988
2	1	4 rum + kök	86	6,53%	1 615 500	179 500	83 850	6 988
3	1	4 rum + kök	86	6,53%	1 615 500	179 500	83 850	6 988
4	1	4 rum + kök	86	6,53%	1 615 500	179 500	83 850	6 988
5	1	4 rum + kök	86	6,53%	1 615 500	179 500	83 850	6 988
6	1	4 rum + kök	86	6,53%	1 615 500	179 500	83 850	6 988
7	1	3 rum + kök	76	5,78%	1 435 500	159 500	74 100	6 175
8	1	3 rum + kök	76	5,78%	1 435 500	159 500	74 100	6 175
9	1	3 rum + kök	76	5,78%	1 435 500	159 500	74 100	6 175
10	1	3 rum + kök	76	5,78%	1 435 500	159 500	74 100	6 175
11	2	4 rum + kök	86	6,53%	1 665 000	185 000	83 850	6 988
12	2	4 rum + kök	86	6,53%	1 665 000	185 000	83 850	6 988
13	2	4 rum + kök	86	6,53%	1 665 000	185 000	83 850	6 988
14	2	4 rum + kök	86	6,53%	1 665 000	185 000	83 850	6 988
15	2	3 rum + kök	76	5,78%	1 485 000	165 000	74 100	6 175
16	2	3 rum + kök	76	5,78%	1 485 000	165 000	74 100	6 175
Summa			1316	100%	25 065 000	2 785 000	1 283 100	106 925

* avgifter under rådande kostnadslägen för VA-taxa, fjärrvärme och låneränta

Uppskattade kostnader utöver årsavgift för respektive hushåll:

PARHUSBOSTAD:

- Hushållsel, ca 500-900 kr/månad inklusive abonnemangsavgift
 - o Baserat på 2500-3000 KWH per år och lägenhet
- Hemförsäkring ca 140-220 kr/månad
- Ev internetabonnemang, tele, TV

8.1 Nyckeltal (genomsnitt per kvm BOA)

	Totalt ÅR 1	per BOA Totalt ÅR 1
Anskaffningskostnad (kr/kvm)	44 300 000	33 663
Insats & upplåtelseavgift (kr/kvm)	27 850 000	21 163
Belåning	16 450 000	12 500
Driftkostnad (kr/kvm & år)	310 044	236
Årsavgift (kr/kvm & år)	1 283 100	975
Kassaflöde (kr/kvm & år)	51 096	39
Avsättning till underhållsfond (kr/kvm & år)	52 640	40
Amortering (kr/kvm & år)	164 500	125

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

C. Lägenheternas BOA är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas BOA kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser. Mätning sker genom Svensk standard area och volym för husbyggnader, SS21054;2020.

D. Bostadsrättshavarna svarar själva för hushållsel, tv-avgift, bredband och hemförsäkring, dock ej bostadsrättstillägg då detta tecknas av föreningen och ingår i avgiften.

E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

F. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående Fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader. Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ludvika den

Bostadsrättsföreningen Söderbergs Hage

.....

Sven Rosén

.....

Christer Trollegård

.....

Christoffer Landström

.....

Irene Mårtensson