

Bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden
Stockholms kommun
769633-1748

EKONOMISK PLAN

2018-08-24

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	SID 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	SID 2-5
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	SID 6
D. FINANSIERINGSPLAN	SID 7
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	SID 7-8
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	SID 8-9
G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	SID 10
H. EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1 - 16	SID 11
I. KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL	SID 12
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	SID 13
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	BILAGA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2016-11-07. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen kommer att uppföra sammanlagt 59 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och finplanerad mark på fastigheterna Gamlebo 10 belägna i Stockholms kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i september 2018.

Inflyttning beräknas påbörjas under mars månad 2019.

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 på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB, överlåtet på föreningen 2017-03-16, samt tilläggsavtal 2018-07-02 på köp av fastigheten Gamlebo 10, Stockholms kommun genom förvärv av samtliga aktier i Besqab Bostadmark VII AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet 77 555 535 kr vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja marken. Den latent skatteskulden är beräknad till ca 9 700 000 kr.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Handelsbanken.

GAR-BO Försäkring AB har utfärdat försäkring för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrätthavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Stockholms kommun,

<i>Fastighetsbeteckning:</i>	<i>Areal:</i>
Gamlebo 10	3 873 m ²
Summa	3 873 m²

Fastigheten innehas med äganderätt. Bygglov har erhållits 2017-05-29

ADRESS: Tussinötevägen 134 A,B,C
122 64 Enskede

FASTIGHETERNA OCH BYGGNADERNAS UTFORMNING

På fastigheten pågår nybyggnation av tre punkthus innehållande 59 lägenheter med omgivande finplanerad mark.

Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fjärrvärme, fastighetsel, fiber.

Boarea: c:a 4 589 m² Boarea uppmätt på ritning.

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

MARK

Ytbeläggningar av betongplattor vid entréer och uteplatser. På gårdarna finns gräsytor, planteringar och stenmjölsgångar samt lek- och sitttytor. Nivåskillnader förekommer och dessa tas upp med murar, slänter och planteringar.

GRUNDKONSTRUKTION

Betongplatta på packad sprängstensbotten. Radonsäkert utförande.

STOMME/FASAD

Prefabricerad betongstomme med håldäcksbjälklag. Lägenhetsskiljande väggar av betong. Ytterväggar av betong. Rumshöjd 2500 mm, lägre vid undertak i lägenheter.

TAKKONSTRUKTION

Vindsbjälklag av håldäcksbjälklag. Bärande takstolar av trä.

STOMKOMPLETTERING

Betong med putsstruktur. Fönster av trä med aluminiumbeklädnad. Sidohängda inåtgående alternativt fasta fönster, fabriksmålade. Fönsterdörrar av trä med aluminiumbeklädnad. Utåtgående fönsterdörrar, fabriksmålade. Låsbara fönster på entréplan. Entrépartier av aluminium. Pinnräcken i aluminium. Takbeklädnad av papp.

INREDNING

Lätta innerväggar. Enkel gips på stålreglar.

VÄRME OCH VVS-INSTALLATIONER, VENTILATION

Fjärrvärme via värmväxlare i undercentral. Vattenburen värme via radiatorer i fönsterbröstningar. Friliggande värmestammar utmed fasad. Separat varmvattenmätning för varje lägenhet. Inkommande kallvatten via vattenmätare i undercentral. Termostatblandare med duschset. Övrigare blandare är av engreppstyp. Frånluftsvärmepump. Tilluft via tilluftsventil i fasad bakom radiatorer. Frånluftsventilation i badrum, kök, wc och vissa klädkammare.

EL, TELEFONI OCH DATA

Undermätare i varje lägenhet, föreningen har ett gemensamt abonnemang. Gruppcentral i lägenhet, med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Batteridrivna brandvarnare, Kabel-TV/ Data/Telefoni uttag i kök, vardagsrum och sovrum.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

HALL

GOLV: Ekparkett
 SOCKEL: Ekklaserad furusockel
 VÄGG: Målat
 TAK: Målat

SOVRUM

GOLV: Ekparkett
 SOCKEL: Ekklaserad furusockel
 VÄGG: Målat
 TAK: Målat

BADRUM

GOLV: Klinker
 VÄGG: Kakel
 TAK: Undertak med spottar
 ÖVRIGT: Se ritning/ bofaktablad

KÖK

GOLV: Ekparkett
 SOCKEL: Ekklaserad furusockel
 VÄGG: Målat
 TAK: Målat
 ÖVRIGT: Se ritning/ bofaktablad

VARDAGSRUM

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad furusockel
VÄGG: Målat
TAK: Målat
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

FÖRRÅD

GOLV: Stålblättad betong, dammbind
VÄGG: Målat, närväggat till förråd
TAK: Målat

WC

GOLV: Klinker
VÄGG: Målat, kakel vid handfat
TAK: Undertak med spottar
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

KLÄDKAMMARE

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad furusockel
VÄGG: Målat
TAK: Målat
ÖVRIGT: Väggskena enl. ritning

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	202 760 000
Inkrämsöverlåtelseavtal inklusive mark	77 555 535
Aktiebolagsköp (Köpeskilling - Eget.kap)	44 444 465
Likviditetsreserv	100 000
<hr/>	
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	324 860 000

TAXERING

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	105 653 000
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	30 000 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

LÅN ¹	BELOPP	BINDNINGSTID ²	RÄNTESATS	AMORTERING ²	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
Lån 1	19 386 667	5 år	3,50%	0	678 533	678 533
Lån 2	19 386 667	2 år	3,20%	0	620 373	620 373
Lån 3	19 386 666	3 mån	2,30%	290 800	445 893	736 693
SUMMA (AVRUNDAT)	58 160 000	(Snittränta	3,00%)	290 800	1 744 800	2 035 600
Insatser	213 360 000					
Upplåtelseavgifter	53 340 000					
Investeringsmoms	0					
SUMMA INSATSER, LÅN MM	324 860 000					

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

SUMMA KAPITALKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN (EXKL AMORTERING SOM REDOVISAS I DEN EKONOMISKA PROGNOSEN)	1 744 800
FONDERINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	183 560
Tomträttsavgäld	0
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	1 437 461
Operativt resultat/ utrymme amortering	266 296
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt/ garage	26 530
SUMMA UTGIFTER OCH FONDERINGAR	1 913 847
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER	3 658 647

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 127 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs vid slutfinansiering av fastighetslånen i samband med att projektet färdigställs.

Fastighetslånen beräknas amorteras på 120 år. 0,5 % de första 15 åren och sedan 0,89%. Amortering kan ske på valfri lånedel.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggtreprenören.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en rak avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 16". Entreprenadkostnad 202 760 000/ 120 år.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

FÖRENINGEN		<u>SUMMA</u>
Uppvärmning Fjärrvärme	500 000	
Uppvärmning EL	0	
Fastighetsel	100 000	
Kallvatten/Avlopp	70 000	
Hushållsavfall (sopsug)	70 000	
Källsortering	0	
Grovsopor	0	
Trädgårdsskötsel	30 000	
Trappstädning	80 000	
Vinterunderhåll	30 000	
Kabel-TV/Internet	150 000	
Teknisk skötsel	62 086	
Serviceavtal Hiss	30 000	
Serviceavtal Jour	18 000	
Fastighetsförsäkring	70 000	
Samfällighetskostnader	0	
Bilpoolskostnad	0	
Övriga fastighetskostnader	29 875	
Styrelsearvoden	60 000	
Revisionsarvoden	25 000	
Förvaltningsarvode	82 500	
	<u>1 437 461</u>	1 437 461
Fastighetsskatt lokaler/garage	26 530	
	<u>26 530</u>	26 530
	SUMMA KOSTNADER	1 463 991

⁴ Kostnader för hushållsel, varmvatten samt för kabel-tv/internet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster. Beräkning av tillkommande kostnader/månad: Elkostnad c:a 350-450 kr/mån. Uppvärmning vatten c:a 200 kr/mån.

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter		3 212 247 kr
Garage	40 platser * 900 hyra/månad	432 000 kr
Markparkering	4 platser * 300 hyra/månad	14 400 kr
SUMMA INTÄKTER		3 658 647 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER

59

2018090603723

Lgh-nr	Rok	BOA, ytn i m ²	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Per månad
11-1101	3	78	1,7046	3 192 000	798 000	3 990 000	54 756	4 563
11-1102	3	85	1,7978	3 960 000	990 000	4 950 000	57 750	4 813
11-1103	2	51	1,2785	2 232 000	558 000	2 790 000	41 069	3 422
11-1104	4	102	2,0775	3 992 000	998 000	4 990 000	66 735	5 561
11-1201	3	78	1,7046	3 240 000	810 000	4 050 000	54 756	4 563
11-1202	3	85	1,7978	3 992 000	998 000	4 990 000	57 750	4 813
11-1203	2	51	1,2785	2 312 000	578 000	2 890 000	41 069	3 422
11-1204	4	102	2,0775	4 152 000	1 038 000	5 190 000	66 735	5 561
11-1301	3	78	1,7046	3 320 000	830 000	4 150 000	54 756	4 563
11-1302	3	85	1,7978	4 152 000	1 038 000	5 190 000	57 750	4 813
11-1303	2	51	1,2785	2 392 000	598 000	2 990 000	41 069	3 422
11-1304	4	102	2,0775	4 312 000	1 078 000	5 390 000	66 735	5 561
11-1401	3	78	1,7046	3 480 000	870 000	4 350 000	54 756	4 563
11-1402	3	85	1,7978	4 232 000	1 058 000	5 290 000	57 750	4 813
11-1403	2	51	1,2785	2 712 000	678 000	3 390 000	41 069	3 422
11-1404	4	102	2,0775	4 472 000	1 118 000	5 590 000	66 735	5 561
11-1501	2	55	1,3317	2 920 000	730 000	3 650 000	42 778	3 565
11-1502	4	96	1,9976	4 392 000	1 098 000	5 490 000	64 168	5 347
21-1101	3	78	1,7046	3 192 000	798 000	3 990 000	54 756	4 563
21-1102	3	85	1,7978	3 672 000	918 000	4 590 000	57 750	4 813
21-1103	2	51	1,2785	2 152 000	538 000	2 690 000	41 069	3 422
21-1104	4	102	2,0775	3 992 000	998 000	4 990 000	66 735	5 561
21-1201	3	78	1,7046	3 432 000	858 000	4 290 000	54 756	4 563
21-1202	3	85	1,7978	3 912 000	978 000	4 890 000	57 750	4 813
21-1203	2	51	1,2785	2 312 000	578 000	2 890 000	41 069	3 422
21-1204	4	102	2,0775	4 152 000	1 038 000	5 190 000	66 735	5 561
21-1301	3	78	1,7046	3 592 000	898 000	4 490 000	54 756	4 563
21-1302	3	85	1,7978	3 992 000	998 000	4 990 000	57 750	4 813
21-1303	2	51	1,2785	2 392 000	598 000	2 990 000	41 069	3 422
21-1304	4	102	2,0775	4 312 000	1 078 000	5 390 000	66 735	5 561
21-1401	3	78	1,7046	3 912 000	978 000	4 890 000	54 756	4 563
21-1402	3	85	1,7978	4 392 000	1 098 000	5 490 000	57 750	4 813
21-1403	2	51	1,2785	2 552 000	638 000	3 190 000	41 069	3 422
21-1404	4	102	2,0775	4 472 000	1 118 000	5 590 000	66 735	5 561
21-1501	2	55	1,3317	2 792 000	698 000	3 490 000	42 778	3 565
21-1502	4	96	1,9976	4 392 000	1 098 000	5 490 000	64 168	5 347
31-0901	3	85	1,7978	3 720 000	930 000	4 650 000	57 750	4 813
31-0902	1	45	1,1320	2 120 000	530 000	2 650 000	36 363	3 030
31-1001	3	84	1,7845	3 912 000	978 000	4 890 000	57 323	4 777
31-1002	3	82	1,7579	3 880 000	970 000	4 850 000	56 469	4 706
31-1003	2	48	1,2385	2 552 000	638 000	3 190 000	39 784	3 315
31-1101	3	78	1,7046	3 800 000	950 000	4 750 000	54 756	4 563
31-1102	3	85	1,7978	4 200 000	1 050 000	5 250 000	57 750	4 813
31-1103	2	51	1,2785	2 624 000	656 000	3 280 000	41 069	3 422
31-1104	4	102	2,0775	4 440 000	1 110 000	5 550 000	66 735	5 561
31-1201	3	78	1,7046	3 880 000	970 000	4 850 000	54 756	4 563
31-1202	3	85	1,7978	4 280 000	1 070 000	5 350 000	57 750	4 813
31-1203	2	51	1,2785	2 680 000	670 000	3 350 000	41 069	3 422
31-1204	4	102	2,0775	4 520 000	1 130 000	5 650 000	66 735	5 561
31-1301	3	78	1,7046	3 960 000	990 000	4 950 000	54 756	4 563
31-1302	3	85	1,7978	4 360 000	1 090 000	5 450 000	57 750	4 813
31-1303	2	51	1,2785	2 736 000	684 000	3 420 000	41 069	3 422
31-1304	4	102	2,0775	4 600 000	1 150 000	5 750 000	66 735	5 561
31-1401	3	78	1,7046	4 120 000	1 030 000	5 150 000	54 756	4 563
31-1402	3	85	1,7978	4 520 000	1 130 000	5 650 000	57 750	4 813
31-1403	2	51	1,2785	2 792 000	698 000	3 490 000	41 069	3 422
31-1404	4	102	2,0775	4 800 000	1 200 000	6 000 000	66 735	5 561
31-1501	2	55	1,3317	3 000 000	750 000	3 750 000	42 778	3 565
31-1502	4	96	1,9976	4 792 000	1 198 000	5 990 000	64 168	5 347
Differens			0,0006					
SUMMA	59	4 589	100,0000	213 360 000	53 340 000	266 700 000	3 212 247	

Andelstalen är beräknade i relation till ytorna och antal rum

Lägenhetsstor är avrundade ned till närmaste hel m²

G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på 40 kr * 4 589 /m² BOA
 Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,50%

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,7652%	183 560	183 560
2	3,7840%	184 478	368 038
3	3,8029%	185 400	553 438
4	3,8219%	186 327	739 765
5	3,8411%	187 259	927 024
6	3,8603%	188 195	1 115 219
7	3,8796%	189 136	1 304 355
8	3,8990%	190 082	1 494 437
9	3,9185%	191 032	1 685 469
10	3,9380%	191 987	1 877 457
11	3,9577%	192 947	2 070 404
12	3,9775%	193 912	2 264 316
13	3,9974%	194 882	2 459 197
14	4,0174%	195 856	2 655 053
15	4,0375%	196 835	2 851 889
16	4,0577%	197 819	3 049 708
17	4,0780%	198 809	3 248 517
18	4,0984%	199 803	3 448 319
19	4,1188%	200 802	3 649 121
20	4,1394%	201 806	3 850 926
21	4,1601%	202 815	4 053 741
22	4,1809%	203 829	4 257 570
23	4,2018%	204 848	4 462 418
24	4,2229%	205 872	4 668 290
25	4,2440%	206 901	4 875 191
SUMMA	100,00%	4 875 191	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

H. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 16

BOSTADSREÄTTSFÖRENINGEN 769633-1748 HEMSKOGSHÖJDEN

Antagna parametrar:

Likviditetsplan År	Hemska parametrar:																
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2034	2034	2034	2034	
Kapitalkostnader																	
Ränta lån (snitt)	3 212 247	3 276 493	3 342 022	3 408 862	3 477 039	3 546 580	3 617 512	3 689 862	3 763 659	3 838 933	3 915 711	4 333 262	0 kr				
Ränta på kassan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 kr				
Driftkostnadsrevidering	432 000	432 000	432 000	432 000	432 000	432 000	432 000	432 000	432 000	432 000	432 000	432 000	0 kr				
Avgiftsföring kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 kr				
Markparkering	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	0				
Övriga räntekostnader	0	648	1 156	1 777	2 512	3 361	4 333	5 071	5 583	6 221	6 642	9 418	0				
Inbetalning vid finansiering	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Summa inbetalningar	3 758 647	3 723 540	3 789 578	3 857 039	3 925 951	3 996 344	4 068 245	4 141 334	4 215 642	4 291 554	4 368 753	4 779 080	0				
Utbetalning																	
Räntekostnad	1 744 800	1 736 076	1 727 352	1 718 628	1 709 904	1 701 180	1 692 456	1 683 732	1 675 008	1 666 284	1 657 560	1 648 836	2 131 920				
Drift	1 437 461	1 466 210	1 495 334	1 525 445	1 555 954	1 587 071	1 618 814	1 651 191	1 684 215	1 717 809	1 752 257	1 934 633	0				
Kommunal avgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	104 410				
Kommunal avgift småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Fastighetsskatt lokaler/garage	26 530	27 061	27 602	28 154	28 717	29 291	29 877	30 475	31 084	31 706	32 340	35 766	0				
Amortering lån	290 800	290 800	290 800	290 800	290 800	290 800	290 800	290 800	290 800	290 800	290 800	290 800	515 131				
Summa utbetalningar	3 499 591	3 520 147	3 541 288	3 563 027	3 585 375	3 608 344	3 632 086	3 656 319	3 681 075	3 706 260	3 731 897	4 147 800	0				
KASSA ACKUMULERAD																	
KASSAFLÖDE/ÅR	259 056	462 449	710 739	1 004 751	1 345 327	1 733 327	2 028 586	2 233 100	2 488 468	2 656 762	2 878 108	3 804 548	0				
Lån	58 100 000	57 869 200	57 578 400	57 287 600	56 996 800	56 706 000	56 415 200	56 124 400	55 833 600	55 542 800	55 252 000	53 798 000	0				
Avgifter per m2																	
Procentuell Höjning	700	714	728	743	758	773	788	804	820	837	853	942	0				
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00				
Avskrivning *)	1 689 667	1 689 667	1 689 667	1 689 667	1 689 667	1 689 667	1 689 667	1 689 667	1 689 667	1 689 667	1 689 667	1 689 667	1 689 667				
Årets resultat efter avskrivning	-1 423 371	-1 379 952	-1 335 977	-1 291 182	-1 245 549	-1 199 063	-1 152 743	-1 106 434	-1 061 531	-1 017 024	-972 457	-928 947	-885 497				
Årets reservering till yttre fond	-181 560	-184 478	-185 400	-186 326	-187 259	-188 195	-189 136	-190 082	-191 032	-191 987	-192 947	-193 910	-194 876				
Yttre fond (ackumulerat)	183 560	368 038	553 438	739 765	927 024	1 115 219	1 304 355	1 494 437	1 685 469	1 877 457	2 070 404	2 262 397	2 454 340				
Balanserat resultat (ackumulerat)	-1 423 371	-2 987 800	-4 599 177	-6 286 086	-8 041 494	-9 866 732	-11 749 494	-13 683 147	-15 673 711	-17 719 288	-19 828 885	-21 999 432	-24 230 965				

*) Enligt gällande redovisningsregler skall avskrivningar ske enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 120 år vilken inte behöver ha något med den fysiska livslängden att göra då fastigheten skall underhållas löpande. Avskrivningarna kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

I. KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL

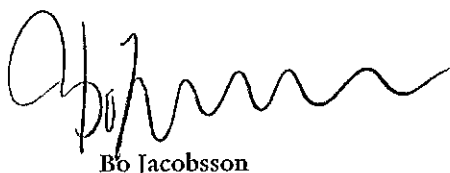
2018090603726

År	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	11 2029	16 2034
Årsavgift om:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntnivå (Årsavgift/m ² BOA)	3 212 247 (700)	3 276 492 (714)	3 342 022 (728)	3 408 862 (743)	3 477 039 (758)	3 546 580 (773)	3 915 711 (853)	4 323 262 (942)
2. Antagen räntnivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	3 793 847 (827)	3 855 184 (840)	3 917 806 (854)	3 981 738 (868)	4 047 007 (882)	4 113 640 (896)	4 468 231 (974)	4 861 242 (1 059)
3. Antagen räntnivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	4 375 447 (953)	4 433 876 (966)	4 493 590 (979)	4 554 614 (993)	4 616 975 (1 006)	4 680 700 (1 020)	5 020 751 (1 094)	5 399 222 (1 177)
5. Antagen räntnivå -1% (Årsavgift/m ² BOA)	2 630 647 (573)	2 697 800 (588)	2 766 238 (603)	2 835 986 (618)	2 907 071 (633)	2 979 520 (649)	3 363 191 (733)	3 785 282 (825)
Kalkylens räntnivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	3 226 622 (703)	3 291 154 (717)	3 356 977 (732)	3 424 117 (746)	3 492 599 (761)	3 562 451 (776)	3 933 234 (857)	4 342 608 (946)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	3 240 996 (706)	3 320 478 (724)	3 401 990 (741)	3 485 585 (760)	3 571 318 (778)	3 659 247 (797)	4 133 918 (901)	4 672 936 (1 018)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m ² BOA)	3 255 371 (709)	3 350 090 (730)	3 447 888 (751)	3 548 874 (773)	3 653 160 (796)	3 760 865 (820)	4 355 081 (949)	5 055 078 (1 102)
Nyckeltal (avrundade i snitt) per m ² BOA år 1								
Anskaffningskostnad	70 791 kr							
Insats	46 494 kr							
Upplåtelseavgift	11 623 kr							
Lån	12 674 kr							
Årsavgifter	700 kr							
Drift	313 kr							
Belåningsgrad	17,90 %							
Amortering	63 kr							
Avsättning yttre fond	40 kr							
Avskrivning	368 kr							
Kassaflöde	56 kr							
Enskilda driftkostnader c:a	93 kr							

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift utgår enligt fastställt prisbasbelopp och social-försäkringsbalken. Upplåtelseavgift, kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman).
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel. Udermätare för värmeförbrukning i respektive lägenhet är belägen i undercentralen (UC) i anslutning till husen. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen (se bofaktablad el. motsvarande för storlek och utformning).
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2018-08-24



Bo Jacobsson



Toni Lahdo



Hans Svedberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden med org.nr 769633-1748, 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.

Bostadsrättsföreningen omfattar 59 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och 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.

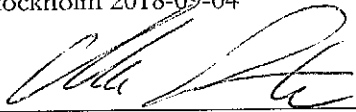
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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 2018-09-04



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. 2018-08-24

Stadgar för Brf Hemskogshöjden registrerade 2016-11-07

Registreringsbevis för Brf Hemskogshöjden

Bygglov beviljat 2017-05-29

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Hemskogshöjden, dat. 2018-07-02

Köpebrev gällande fastigheten Gamlebo 10, Stockholms kommun, tecknat mellan Brf Hemskogshöjden och Besqab Bostadsmark VII AB dat. 2017-03-16

Överlåtelseavtal avseende aktierna i Besqab Bostadsmark VII AB tecknat mellan Besqab Holding IX AB och Brf Hemskogshöjden dat. 2017-03-15

Tilläggsavtal till överlåtelseavtal avseende aktierna i Besqab Bostadsmark VII AB tecknat mellan Besqab Holding IX AB och Brf Hemskogshöjden dat. 2018-07-02

Inkrämsöverlåtelseavtal tecknat mellan Besqab VII AB och Brf Hemskogshöjden dat. 2017-03-16

Köpebrev mark gällande fastigheten Gamlebo 10, Stockholms kommun, tecknat mellan Besqab Bostadsmark VII AB och Brf Hemskogshöjden dat. 2017-03-16

Offert för finansieringen av Brf Hemskogshöjden dat. 2017-11-13 samt uppdaterade räntor dat. 2018-08-21

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

