



Ekonomisk plan

för
HSB Brf Spelmannen i Linköping
Organisationsnummer: 769631-8141

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

A handwritten signature is placed here, appearing to read 'Olof Jansson'.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Spelmannen i Linköping och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2016-03-07 och är ansluten till HSB Östergötland Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehavar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 63 bostadsrättslägenheter i 4-6 plan samt garage har påbörjats i november 2017 på fastigheten Ombudsmannen 49 i Linköping. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Inflyttningsberäkning ske med start i maj 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, i fråga om kostnader för fastighetens förvärv, på nedan redovisade handlingar.

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

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Ombudsmannen 49 i Linköping genom att först förvärva aktierna i Spelm. Utveckling i Linköping AB 2017-06-09 och sedan förvärva fastigheten från Spelm. Utveckling AB 2017-06-12 och erhållit lagfart 2017-06-22. Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (5 698 478 kr) som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Produktion i Östergötland HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2017-09-13. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Föreningen kommer att momsregistrera garaget och hyra ut alla platser till HSB Östergötland Ek förening som i sin tur hyr ut platserna till medlemmarna, därmed får föreningen möjlighet att lyfta driftsmomsen på garaget.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Östergötland HB och HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Linköping där HSB Produktion i Östergötland HB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsagda bostadsrättslägenheter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Ombudsmannen 49 i Linköping kommun
Adress:	Gullbergsgatan 1, 3, 5, 7, 9
Fastigheten (marken) innehålls med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	3 314,0 m ²
Bostadsarea:	4 738,0 m ²
Byggnadernas utformning:	Lamellhus i 5 plan
Byggnadsår:	2017-2018

Bostadslägenheter / Lokaler

Bostadshusen kommer att inrymma 63 st. lägenheter och inga hyreslokaler.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeveranser anslutna till fjärrvärme.
Värmecentral för distribution av värme.
Hissar 5 st
Centralanläggning för TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

Garage
1 st undercentral
1 st elcentral
1 st miljörum
1 st styrelserum

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas ej av några servitut/ ledningsrätter

Parkering

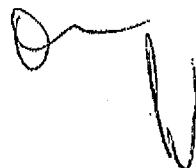
37 garageplatser i källarplan samt 11 öppna parkeringsplatser

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet har tillskapas med hänsyn till besöksparkering på Hanekindsgatan, finparken och bullerplanket mot Industrigatan. Brf Spelmannens andel av investering och driftskostnad är enligt andelstalen i lantmäterisförteckningar. Uppförandet av gemensamhetsanläggningen/samfälligheten ingår i totalentreprenadkostnaden.

Erfoderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft	2011-04-14
Bygglov laga kraft	2017-06-15
Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadrätt kommer sökas när ekonomisk plan är intygsgiven och godkänd.	



Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Beton
Ytterväggar:	Beton
Lägenhetsskiljande väggar:	Beton
Innerväggar, bärande:	Beton
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsvfliggar
Trapphus:	5 st med plan- och stegbläggningar av terrazzo målade väggar, handledare av trä och smidesräcken
Yttartak:	Papp
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar	Entréportar av lättmetall Lägenhetsdörrar i stål
Fasader:	Puts. Vid balkonger och terrasser träpanel
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Beläggning av betong, målade balkongräcken av aluminium
Ventilation:	Mekanisk frånluftsagggregat med värmeväxling i varje lgh
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat i källare till varje lägenhet

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Ekparkett resp klinker	Vitmålad	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Garderobsskåp
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Hylla med klädstäng

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrade genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdeförsäkrade.

C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Preliminär produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm.	175 172 000
Markförvärv	38 000 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	213 172 000

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 12 097 826 kr, preliminärt värde.
Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 74 861 000 kr med värdeår 2018 fördelat på 70 100 000 kr för bostäder och 4 761 000 kr för garage.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
Handelsbanken	11 506 000	1 år	1,55%	177 217	117 234
Handelsbanken	11 506 000	3 år	1,65%	188 650	117 234
Handelsbanken	11 505 000	5 år	1,99%	227 503	117 223
Summa lån	34 517 000			593 370	351 691
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	178 655 000				
Summa finansiering	213 172 000				

1) Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total amorteringstid beräknas till ca 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

2) Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

3) Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

4) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätternu framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2018-09-06.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor	593 370
Avgår räntesubvention	0
Planerlig avskrivning, 80 år *	2 163 869

Likviditetspåverkande del

=amortering

351 691 945 061

* Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpningsbar för avskrivning varför en linjär avskrivning med en genomsnittlig avskrivningstid på 80 år tillämpas här. Den genomsnittliga avskrivningstiden är beräknad utifrån teknisk livslängd för en byggnads olika komponenter och avskrivningarna tillämpas på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har bedömt att BFNAR 2012, I (K3) är bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Årsavgifterna är beräknade för att thicka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetskatt mm. samt avsättning för ytter underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelseavoden (inkl arbetsgivaravgift)	59 000
Administrativ och ekonomisk förvaltning	106 000
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	265 000
Förvaltare, jour och felanmälhan	127 000
Renhållning och sotning	89 000
Vatten- och avloppsavgifter	155 000
Elavgifter - belysning o motorer	153 000
Försäkringar	62 000
Medlemsavgift HSB	27 200
Diversa kostnader	129 000
Energiförvaltning inkl IMD	71 000
Bredband, TV & IP-Telefoni	180 000
Gemensamhetsanläggning	39 000
Övrigt Hushållsel	206 000
Service av hissar	152 000
Löpande underhåll	52 000
Uppvärmning	289 000
	2 161 200

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll	533 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage	47 600
(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän från år 16)	
Summa beräknade årliga kostnader	3 686 861
Intäkter	
Årsavgifter *)	2 955 461
Debitering hushållsel	206 000
Debitering varmvatten	79 000
Hyror garageplatser	446 400
	3 686 861

*) i årsavgiften ingår värme, kallvatten samt bredband, tv och telefoni. Avgift för varmvatten samt hushållsel tillkommer.

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2018-09-06.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	44 992
Belåning per kvm BOA år 1	7 285
Insatscr och upplåtelseavgifter per kvm BOA	37 707
Driftkostnader per kvm BOA år 1	456
Årsavgift per kvm BOA år 1	624
Fondavsättning och amortering per kvm BOA+LOA år 1	187

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2018-09-06.
Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.




H. Ekonomisk prognos

	År 1	2	3	4	5	6	11	16
KAPITALKOSTNADER	2 737 000	2 751 000	2 745 000	2 738 000	2 731 000	2 724 000	2 686 000	2 642 000
Låneräntor	593 000	587 000	581 000	574 000	567 000	560 000	522 000	478 000
Avskrivningar motsvarande amortering	352 000	362 000	373 000	385 000	396 000	408 000	474 000	551 000
Tillkommande bokföringsmässig avskrivning *)	1 812 000	1 802 000	1 791 000	1 779 000	1 768 000	1 756 000	1 690 000	1 613 000
DRIFTSKOSTNADER	2 161 000	2 204 000	2 249 000	2 293 000	2 339 000	2 386 000	2 634 000	2 909 000
Driftskostnader	2 161 000	2 204 000	2 249 000	2 293 000	2 339 000	2 386 000	2 634 000	2 909 000
Reservad								
ÖVRIGA KOSTNADER	48 000	51 000	51 000	51 000	105 000	106 000	176 000	383 000
Fastighetskost el motsvarande	48 000	51 000	51 000	51 000	51 000	54 000	60 000	180 000
Periodisk underhåll	0	0	0	0	51 000	52 000	116 000	203 000
INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-732 000	-737 000	-743 000	-751 000	-759 000	-765 000	-802 000	-810 000
Hyror bostäder								
Hyror lokaler, p-platser, avgifter mm	-731 000	-735 000	-739 000	-744 000	-748 000	-752 000	-774 000	-797 000
Rentourikter	-1 000	-2 000	-4 000	-7 000	-10 000	-13 000	-28 000	-43 000
Bidrag m.m.								
Övrigt								
AMORTERINGAR/AVSLUTNINGAR	886 000	909 000	938 000	969 000	996 000	1 027 000	1 187 000	1 252 000
Amorteringar ihu	352 000	362 000	373 000	385 000	396 000	408 000	474 000	551 000
Avslutningar underhåll	533 000	514 000	555 000	566 000	577 000	588 000	650 000	761 000
Resultat	1 000	3 000	10 000	18 000	23 000	31 000	63 000	-60 000
Balanserat bokföringsmässigt resultat	-1 812 000	-1 798 000	-1 780 000	-1 761 000	-1 745 000	-1 724 000	-1 627 000	-1 673 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Låneräntor, viktat medel **)	1,72%	1,72%	1,72%	1,72%	1,72%	1,72%	1,71%	1,71%
Intäktsräntor, viktat medel **)	0,37%	0,25%	0,29%	0,36%	0,40%	0,42%	0,46%	0,47%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	4 738	4 738	4 738	4 738	4 738	4 738	4 738	4 738
NETTO FÖRÅRSÄVGLIFTER								
A. Nettkostnader	4 768 000	4 816 000	4 867 000	4 915 000	5 017 000	5 070 000	5 407 000	5 795 000
B. Nettoutbetalningar ***)	2 956 000	3 014 000	3 076 000	3 136 000	3 249 000	3 314 000	3 717 000	4 182 000
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER ****)								
Löpande penningvärde, totalt	2 956 000	3 014 000	3 076 000	3 136 000	3 249 000	3 314 000	3 717 000	4 182 000
Löpande penningvärdskvm	624	636	649	662	686	699	785	883
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *****)								
Fast penningvärde, totalt	2 956 000	2 955 000	2 957 000	2 955 000	3 002 000	3 002 000	3 049 000	3 107 000
Fast penningvärdskvm	624	624	624	624	634	634	644	656

*) Posten utgör skillnaden mellan finjär avskrivning enligt krav från BFM och erforderlig avskrivning för att skapa likviditet för amortering. Årsavgift tas inte ut för att räcka bokföringsmässig avskrivning vilket medför ett bokföringsmässigt urunderskott som dock ej påverkar föreningens likviditet. Årsavgiften täcker likviditetspåverkande poster som amorteringar på lån och avslutning till föreningens underhållsfond.

**) Posten används inte för beräkningarna utan visar endast resultatet av beräkningarna av lånekostnaderna efter gjorda amorteringar

***) Nettkostnaden - Avskrivningar + Amorteringar

****) Unfslt bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

*****) Höjningen är 5 över avslutning periodiskt underhåll. Höjningen är 11 + 16 är den sammankopplade höjningen 12-16 samt när fastighetskostnader för första gången på bostadsdelen (år 16).

I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet

År	1	2	3	4	5	6	11	16
IB likvida medel	0	534	1 081	1 646	2 230	2 779	5 736	8 766
Inbetalningar:								
Årsavgifter	2 955	3 015	3 075	3 136	3 199	3 263	3 603	3 978
Hyror	731	735	739	744	748	752	774	774
Röntineintäkter	1	2	4	7	10	13	28	43
Summa inbetalningar	3 687	3 752	3 819	3 887	3 957	4 028	4 404	4 794
Utbetalningar:								
Drift	-2 161	-2 204	-2 249	-2 293	-2 339	-2 386	-2 634	-2 909
Fastighetsskatt	-48	-51	-51	-51	-54	-54	-60	-180
Ränteutbetalningar	-593	-587	-581	-574	-567	-560	-522	-478
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-51	-52	-116	-202
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	-1
Amorteringar	-352	-362	-373	-385	-396	-408	-474	-551
Summa utbetalningar	-3 154	-3 204	-3 253	-3 303	-3 408	-3 461	-3 807	-4 320
UB likvida medel	534	1 081	1 646	2 230	2 779	3 347	6 333	9 240

J. Känslighetsanalys

Löpande penningyrde

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ en ekonomisk prognos								
Nettokostnader SEK								
Nettokostnader SEK	4 768 000	4 816 000	4 867 000	4 915 000	5 017 000	5 070 000	5 407 000	5 795 000
Nettoubetalningar SEK	2 956 000	3 014 000	3 076 000	3 136 000	3 249 000	3 314 000	3 717 000	4 182 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 006	1 016	1 027	1 037	1 059	1 070	1 141	1 223
Nettoubetalningar SEK/KVM/ÅR	624	636	649	662	686	699	785	883
Huvudalternativ men								
Återvänt +1 procent								
Nettokostnader SEK	5 111 000	5 155 000	5 203 000	5 247 000	5 345 000	5 394 000	5 709 000	6 131 000
Nettoubetalningar SEK	3 299 000	3 353 000	3 412 000	3 468 000	3 577 000	3 638 000	4 019 000	4 518 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 079	1 088	1 098	1 107	1 128	1 138	1 205	1 294
Nettoubetalningar SEK/KVM/ÅR	696	708	720	732	755	768	848	954
Ändring av nödvändig nivå på årsygilt *)	11,6%	11,2%	10,9%	10,6%	10,1%	9,8%	8,1%	8,0%
Huvudalternativ men								
inflation +1 procent								
Nettokostnader SEK	4 768 000	4 852 000	4 943 000	5 036 000	5 181 000	5 283 000	5 897 000	6 389 000
Nettoubetalningar SEK	2 956 000	3 050 000	3 152 000	3 257 000	3 413 000	3 527 000	4 207 000	4 776 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 006	1 024	1 043	1 063	1 093	1 115	1 245	1 348
Nettoubetalningar SEK/KVM/ÅR	624	644	665	687	720	744	888	1 008
Ändring av nödvändig nivå på årsygilt *)	0,0%	1,2%	2,5%	3,9%	5,0%	6,4%	13,2%	14,2%

*) Utifrån bostadsrätsföreningens aktutbetalningar

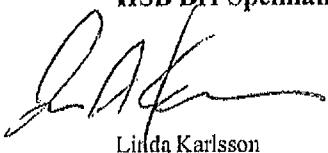
K. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvarar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Överlätelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Östergötland och skall för medlemskapet erlägga minst en andel.
3. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel och debiterar respektive bostadsrättshavare utifrån faktisk förbrukning.
4. Bostadsrättshavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin uteplats och tomt.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefon och bredband. Kostnaden för detta ingår i årsavgiften.
6. Kostnaden för varmvatten ingår inte i årsavgiften utan debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt efter faktisk förbrukning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Linköping 2018-09-11

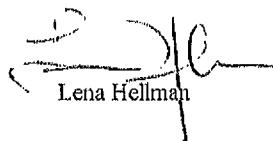
HSB Brf Spelmannen i Linköping



Linda Karlsson



Marie Forss



Lena Hellman



Ann-Christine Turn



Lägenhetsförteckning, År 1
HSB Bf Spelmanni i Linköping

2018-09-06											
Hus	Trapp-hus	Plan	Lgh.nr	Lgh-stenlek	Kod (*)	Kod (**)	Arsavgift	Månad-avgift	Månads-avgift År 1	Kr/n2	År 1
A	1	1	0001	4 rok	BT	U	96,5	58 287	604	4 857	134
A	1	1	0002	2 rok	B	U	30,5	32 295	639	2 691	183
A	1	1	0003	1 rok	B	B	49,0	31 486	643	2 624	178
A	1	2	0004	4 rok	BT	B	117,0	69 574	595	5 798	424
A	1	2	0005	2 rok	B	B	52,5	33 365	636	2 780	190
A	1	2	0006	2 rok	B	B	65,0	40 045	616	3 337	236
A	1	2	0007	4 rok	BT	B	117,0	69 574	595	5 798	424
A	1	3	0008	2 rok	B	B	52,5	33 365	636	2 780	190
A	1	3	0009	2 rok	B	B	65,0	40 045	616	3 337	236
A	1	4	0010	4 rok	BT	B	117,0	69 574	595	5 798	424
A	1	4	0011	2 rok	B	B	52,5	33 365	636	2 780	190
A	1	4	0012	2 rok	B	B	65,0	40 045	616	3 337	236
A	1	5	0013	4 rok	BTD	T	136,5	82 492	604	6 874	495
A	1	5	0014	2 rok	B	T	54,5	35 087	644	2 924	197
A	2	1	0015	3 rok	B	B	82,0	49 871	608	4 156	297
A	2	1	0016	2 rok	B	U	64,5	39 458	612	3 288	234
A	2	2	0017	2 rok	B	B	64,5	39 784	617	3 315	234
A	2	2	0018	2 rok	B	B	52,5	33 365	636	2 780	190
A	2	2	0019	3(4) rok	BTD	B	103,5	64 185	620	5 349	375
A	2	2	0020	2 rok	B	B	64,5	39 784	617	3 315	234
A	2	2	0021	2 rok	B	B	52,5	33 365	636	2 780	190
A	2	3	0022	3(4) rok	BTD	B	103,5	64 185	620	5 349	375
A	2	4	0023	2 rok	B	B	64,5	39 784	617	3 315	234
A	2	4	0024	2 rok	B	B	52,5	33 365	636	2 780	190
A	2	4	0025	3(4) rok	BTD	B	103,5	64 185	620	5 349	375
A	2	5	0026	2 rok	B	T	54,5	35 087	644	2 924	197
A	2	5	0027	4 rok	BT	T	103,0	64 041	622	5 337	373
A	3	1	0028	2 rok	B	BU	62,5	40 424	647	3 369	226
A	3	1	0029	1 rok	B	U	40,0	26 345	659	2 195	145
A	3	1	0030	1 rok	B	B	43,0	28 276	658	2 356	156
A	3	2	0031	3 rok	B	B	79,5	49 845	627	4 154	288
A	3	2	0032	2 rok	B	B	49,0	31 486	643	2 624	178
A	3	2	0033	2 rok	B	B	63,5	39 249	618	3 271	230
A	3	2	0034	3 rok	B	B	79,5	49 845	627	4 154	288
A	3	3	0035	2 rok	B	B	49,0	31 486	643	2 624	178
A	3	3	0036	2 rok	B	B	63,5	39 249	618	3 271	230
A	3	4	0037	3 rok	B	B	79,5	49 845	627	4 154	288
A	3	4	0038	2 rok	B	B	49,0	31 486	643	2 624	178
A	3	4	0039	2 rok	B	B	63,5	39 249	618	3 271	230
A	3	5	0040	2 rok	B	T	63,5	39 902	628	3 325	230
A	3	5	0041	3 rok	BT	BT	99,5	61 849	622	5 154	361
A	4	1	0042	4 rok	BTD	B	98,5	61 510	624	5 126	357
A	4	1	0043	3 rok	B	BT	72,5	46 752	645	3 896	263
A	4	2	0044	4 rok	BTD	B	98,5	61 510	624	5 126	357
A	4	2	0045	4 rok	BTD	B	92,5	58 300	630	4 858	335
A	4	3	0046	4 rok	BTD	B	98,5	61 510	624	5 126	357
A	4	3	0047	4 rok	BTD	B	92,5	58 300	630	4 858	335
A	4	4	0048	4 rok	BTD	B	98,5	61 510	624	5 126	357
A	4	4	0049	4 rok	BTD	B	92,5	58 300	630	4 858	335

Lägenhetsförfteckning, År 1

HSB Brf Spelmannen i Linköping



2018-09-06

Hus	Trapp-hus	Plan	Lgh nr	Lgh-storlek	Kod "1"	Kod "2"	Lgh-area	Årsavgift***)	Årsavgift****)	Månads-avgift År 1	Kr/m ²	Hushålls- Kvmn ****)	Hushålls- (Schablon)	Lagpary (Kvmn ***))	Summa avgifter per månad	Insats	Uppförtsegen kr	Pris	Andelsdel
A	4	5	0050	5 rok	BTID	BT	135,5	82 935	612	6 911	491	188	7 590	4 233 049	766 951	5 000 000	36 900	2 806 163%	
A	4	5	0051	2 rok	B	BT	70,0	46 061	658	3 838	254	97	4 189	2 350 954	749 046	3 100 000	44 286	1 538 492%	
A	5	1	0052	3 rok	B	BU	84,0	51 593	614	4 299	304	117	4 720	2 633 335	166 665	2 800 000	33 533	1 745 683%	
A	5	1	0053	3 rok	BTID	U	82,5	52 298	634	4 358	299	115	4 772	2 669 299	280 701	2 950 000	35 758	1 769 529%	
A	5	2	0054	2 rok	B	B	62,5	38 714	619	3 226	226	87	3 539	1 976 000	474 000	2 450 000	39 200	1 309 928%	
A	5	2	0055	2 rok	B	B	49,0	31 486	643	2 624	178	68	2 869	1 607 040	542 960	2 150 000	43 878	1 065 337%	
A	5	2	0056	3 rok	B	B	78,0	49 036	629	4 086	283	108	4 477	2 502 800	297 200	2 800 000	35 897	1 659 154%	
A	5	3	0057	2 rok	B	B	62,5	38 714	619	3 226	226	87	3 539	1 976 000	524 000	2 500 000	40 000	1 309 928%	
A	5	3	0058	2 rok	B	B	49,0	31 486	643	2 624	178	68	2 869	1 607 040	592 960	2 200 000	44 898	1 065 337%	
A	5	3	0059	3 rok	B	B	78,0	49 036	629	4 086	283	108	4 477	2 502 800	372 200	2 875 000	36 859	1 659 154%	
A	5	4	0060	2 rok	B	B	62,5	38 714	619	3 226	226	87	3 539	1 976 000	574 000	2 550 000	40 890	1 309 928%	
A	5	4	0061	2 rok	B	B	49,0	31 486	643	2 624	178	68	2 869	1 607 040	642 960	2 250 000	45 918	1 065 337%	
A	5	4	0062	3 rok	B	B	78,0	49 036	629	4 086	283	108	4 477	2 502 800	447 200	2 950 000	37 821	1 659 154%	
A	5	5	0063	4 rok	BTID	BT	113,0	69 587	616	5 799	409	157	6 365	3 551 739	648 261	4 200 000	37 168	2 354 153%	
Summa hus		A						4 733 8,0	2 955 461		246 288			150 848 000	27 807 000	178 655 000	37 707	100,000 000%	

*) B=Badrum

**) T=Badrum + separat WC

*) BTID=Badrum + separat WC med dusch

***): ifrån gäller i ungdoms- och barnrummen samt köket och kökstaket.

****): minneskostnader enligt schablon har fördeles efter lägenheterna

Totalt HSB Brf Spelmannen i Linköping	4 733 8,0	2 955 461	246 288	17 167	6 583	150 848 000	27 807 000	178 655 000	37 707	100,000 000%
---------------------------------------	-----------	-----------	---------	--------	-------	-------------	------------	-------------	--------	--------------

Medeltalet olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp 1 rok	3	st	44,0	28 702		2 392			1 454 962	401 705	1 866 667	42 424	2 913 453%
Lägenhetstyp 2 rok	31	st	57,9	36 477		3 040			1 861 815	507 701	2 369 516	40 911	38 261 200%
Lägenhetstyp 3 rok	11	st	81,2	50 819		4 235			2 593 799	342 564	2 936 364	36 170	18 914 265%
Lägenhetstyp 3(4) rok	3	st	103,5	64 185		5 349			3 276 018	173 982	3 450 000	33 333	6 515 203%
Lägenhetstyp 4 rok	14	st	105,1	64 576		5 381			3 295 998	414 717	3 710 714	35 304	30 589 710%
Lägenhetstyp 5 rok	1	st	135,5	82 935		6 911			4 235 649	766 951	5 000 000	36 900	2 806 163%

E-lägsta pris

Medelpis

Högsta pris

Lägsta insats/m²Medelpis/m²Högsta pris/m²

Lägsta månadsavgift

Medel månadsavgift

Högsta månadsavgift

Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Linköping**, org nr 769631-8141, daterad 2018-09-11, intygar härmed följande.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosens gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Jag har besökt platsen för projektet.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att därmed antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2018-10-04

Gunnar Mongård
(Av Boverket förklarat behörig att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:

Stadgar och registreringsbevis HSB Brf Spelmannen i Linköping, reg 2016-03-07 resp 2017-11-28 och 2018-08-17

Försäljningsbroschyrr HSB Brf Spelmannen

Kortfattad byggnadsbeskrivning, 2018-09-07

Markplaneringsplan samt plan- och fasadritningar, 2017-09-18 rev 2018-01-04 resp 2017-10-30

Lägenhetsritningar, odaterade

Köpekontrakt där Spelm. Mark i Linköping AB förvärvar Ombudsmannen 49, 2017-06-12

Aktieöverlåtelseavtal avs Spelm. Mark i Linköping AB, 2017-06-09¹⁾

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode, Ombudsmannen 49, 2018-08-17

Underrättelse om avslutad förrättning, Beskrivning, Förrättningeskarta, 2016-03-29 och 2016-10-24²⁾

Registreringsbevis HSB Produktion i Östergötland HB, 2017-11-28

Totalentreprenadkontrakt bostäder, 2017-09-13³⁾

Totalentreprenadkontrakt garage, 2017-09-13³⁾

Uppdragsavtal byggande, 2017-09-13³⁾

Uppdragsavtal förvaltning, 2017-09-13⁶⁾

Offert finansiering, 2018-08-17⁵⁾

HSB:s Trygghetsgaranti, 2017-08-18³⁾

Preliminärt besked om SHG-Garanti, 2017-08-28⁴⁾

Produktionskostnadskalkyl, 2018-09-06

Finansierings- och Driftskostnadskalkyl, 2018-09-06

Anbud administrativ förvaltning, 2018-05-25⁶⁾

Anbud förvaltartjänst, Egenkontroll, Jour/felanmälan, 2018-08-16⁷⁾

Anbud fastighetsskötsel, 2018-08-16⁷⁾

Motpartier

¹⁾ Spelm. Utveckling i Linköping AB

²⁾ Lantmäteriet

³⁾ HSB Produktion i Östergötland HB

⁴⁾ Stiftelsen HSB:s Gartantifond

⁵⁾ Handelsbanken

⁶⁾ HSB Östergötland ek för

⁷⁾ HSB Boservice

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB:s Bostadsrättsförening Spelmannen i Linköping**, Linköpings kommun, org nr 769631-8141 daterad 2018-09-11, intygar härmed följande;

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i nedanstående handlingar och även i övrigt med av mig kända förhållanden.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Jag har besökt platsen för projektet.

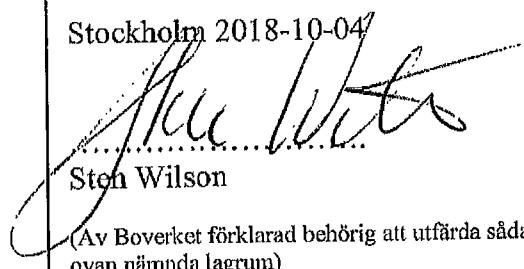
Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ är uppfyllda.

Jag intygar att jag omfattas av ansvarsförsäkring.

Förutsättningar för en fungerande samverkan anses uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen är min uppfattning att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2018-10-04



Sten Wilson

(Av Bovertet förklarat behörig att utfärda sådant intyg angående tillförlitligheten av ekonomisk plan som avses i ovan nämnda lagrum)

FÖRTECKNING ÖVER HANDLINGAR FÖR GRANSKNING AV EKONOMISK PLAN

- *PK-kalkyl med Ekonomisk plan inkl. Ekonomisk flerårsprognos och Känslighetsanalys, Lägenhetsförteckning, Finansieringskalkyl, beräkning av driftskostnader och 16-års kalkyl.*
- *Ritningar i plan, fasad och sektion daterade 217-09-18 rev 2018-01-04 resp. 2017-10-30*
- *Köpehandlingar daterade 2017-06-09 mellan HSB Brf Spelmannen i Linköping och Spelm. Utveckling i Linköping AB.*
- *Registreringsbevis och stadgar daterade 2018-08-17 resp 2016-03-07*
- *Fastighetsinformation Ombudsmannen 49 daterad 18-08-17*
- *Säljbroschyr*
- *Kortfattad byggnadsbeskrivning daterad 2018-09-07*
- *Totalentreprenadkontrakt bostäder och garage daterade 2017-02-15 mellan HSB Brf Spelmannen i Linköping och HSB Produktion i Östergötland HB*
- *Uppdragssavtal daterad 2017-09-13 mellan HSB Brf Spelmannen i Linköping och HSB Produktion i Östergötland HB*
- *Trygghetsavtal med HSB Brf Spelmannen i Linköping daterad 2017-08-18 utfärdat av HSB Produktion i Östergötland HB*
- *Finansieringsoffert från Handelsbanken inkl. ränteindikation daterad 2018-08-17*
- *Bofaktablad ej daterade*