

# **Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Skogsglántan 1**

**Org. nr 769634-2661**

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGLÄNTAN 1

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sid</b>
<b>1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA</b>	<b>2</b>
1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4 Gemensamma anordningar	6
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	6
1.6 Försäkringar	7
1.7 Taxeringsvärde	7
<b>2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING</b>	<b>7</b>
<b>3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA</b>	<b>7</b>
<b>4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN</b>	<b>8</b>
<b>5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE</b>	<b>8</b>
<b>6. FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>8</b>
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	8
<b>7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET</b>	<b>8</b>
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	9
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	9
<b>8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.</b>	<b>10</b>
8.1. Nyckeltal	11
<b>9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>12</b>
<b>INTYG</b>	

### Bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGLÄNTAN 1

### Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsförening Skogsglántan 1, org.nr 769634-2661, som registrerats hos Bolagsverket 2017-03-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden är beräknad men garanterad och den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

### 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

#### 1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Högmora 5:1, 5:17, 5:33, 5:34, 5:35, 5:36, 5:37, 3:20, 3:78 samt 3:79 (10 fastigheter)		
Kommun:	Huddinge		
Adress:	F n Södervägen 12 D, 12 G, 18 A – H samt Högmoravägen 35 D, 35 G, 35 K, 36 A, 36 D, 141 37 Huddinge		
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt		
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening		
Markareal:	10 712 kvm, fördelning enligt följande		
	fastighet	tomtarea	adress
	5:1	1 081 kvm	Södervägen 12 D
	5:17	1 005 kvm	Högmoravägen 36 D
	5:33	1 010 kvm	Högmoravägen 36 A
	5:34	1 126 kvm	Södervägen 12 G
	5:35	1 000 kvm	Högmoravägen 35 K
	5:36	1 000 kvm	Högmoravägen 35 G
	5:37	1 000 kvm	Högmoravägen 35 D
	3:20	1 221 kvm	Södervägen 18 G - H
	3:78	1 265 kvm	Södervägen 18 D - F
	3:79	1 004 kvm	Södervägen 18 A - B

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGLÄNTAN 1

---

Detaljplan:	Högmoravägen Delområde II (akt 0126K-16044)
Bygglov:	Beslut om bygglov har meddelats av Huddinge kommun, Miljö och Bygglövsförvaltningen under perioden 2018-02-28 och 2021-02-05. Vissa beslut har överklagats till högre instans och senast överklagat beslut meddelades av Nacka tingsrätt, mark och miljödomstolen 2021-10-29.
Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Samfällighetsförening:	Saknas
Servitut:	Officialservitut Väg: rätt att anlägga, underhålla och förnya väg (akt 0126K-16325.1) Vatten och avlopp: rätt att anlägga, underhålla och förnya vatten- och avloppsledning (akt 0126K-16325.2)

### 1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	20 stycken bostadslägenheter
Byggnad:	10 parhusbyggnader
Byggnadsår:	2020-2023

#### Gemensamma anordningar mm

Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
El:	Fasadmätarskåp alternativt gemensamt markmätarskåp för respektive parhus, men separata elmätare. Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare placeras i respektive lägenhet, i anslutning till entré. Utvändigt eluttag vid entrédörr och altandörr.
Tvättstuga:	Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare
Parkering:	I anslutning till respektive lägenhet
Förråd:	Enskilda utomhusförråd till 4 lägenheter. Separat utomhusförråd till övriga tvåbostadshus. Förrådsbyggnaden är indelad i två olika förråd, ett för respektive lägenhet.
Tv, dator, telefon:	Fiber. Kombinerat el- och multimediaskåp vid entré.
Väggvattenutkastare:	Placering i närheten av entrén.
Brevlådor:	Placering vid kommunens lokalgata/huvudgata.
Sopkärl, utomhus:	Placering på olika platser inom föreningen.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGLÄNTAN 1

---

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä och betong på delar av suterränghusen
Antal våningar:	Två våningsplan samt takterrass på fyra lägenheter
Yttervägg:	3-skiktsskonstruktion: träpanel, luftspalt, fasadboard, (vid EI60 brandklass: OSB), vindskyddspapp, träregelstomme, isolering, plastfolie, isolering, OSB-skiva (ej i våtrum), invändig gips.
Bjälklag:	Mellanbjälklag - Parkett, golvspånskiva, randisolering, stegljudsisolering, bjälkar och glespanel. 4 lägenheter har golvvärme med skiva och slangar i mellanbjälklaget.
Yttertak:	Plåttak eller papptak, råspont, prefab takbjälkar, lösullsisolering
Fönstertyp:	3-glas energifönster, aluminiumbekladd utsida, insida trä
Uteplats:	Trätrall eller marksten vid altan, marksten vid entré och asfalt vid parkering.
Uppvärmningssystem:	4 lägenheter har enskilt fasadmätarskåp med elmätare samt golvvärme på plan 1 och 2. Övriga lägenheter har separat elmätare i ett gemensamt markmätarskåp och svarar för egna el- och uppvärmningskostnader. Värmepump från Nibe. Golvvärme på nedre plan, radiatorer på övre plan.
Ventilation:	Frånluftsventilation med återvinning (FX) placerad i värmepump. Tilluft i spaltventil vid fönster. Härutöver har vissa lägenheter friskluftsventiler i yttervägg.

### 1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

20 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum (se avsnitt 8).

Bostadsarea, 2 109 m<sup>2</sup> Biarea, 448 m<sup>2</sup> (avser plan 2 på vissa lägenheter, se avsn. 8)

Till varje bostadslägenhet kommer omkringliggande tomt att disponeras av respektive bostadsrättshavare. Bostadsrättshavaren har skötselansvar för omkringliggande tomt. Tomten kommer inte att vara upplåten.

#### **Parhus utan takterrass (16 lägenheter)**

##### Nedre plan

Entréutrymme/hall: Golvklinkers, vitmålade väggar och tak. Garderob-/er (antal varierar beroende på lägenhetstyp) samt städskåp.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGLÄNTAN 1

---

Badrum:	Kommod med två lådor med handfat, spegel med belysning, tvättställsblandare, duschblandare och duschset. Golvstående wc-stol. Duschväggar i glas. Tvättmaskin, torktumlare. Frånluftvärmepump samt vattenmätare i garderob. Golvklinkers, kaklade väggar samt vitmålat tak.
Kök:	Vit slät mjukstängande lucka inkl handtag, infälld ho, bänkskiva i laminat, lådor och luckor. Bänkbelysning i LED samt eluttag, stänkskydd av kakel, engreppsblandare med diskmaskinsavstängning. Spishäll med fläkt, inbyggd ugn och mikro, kyl, frys samt diskmaskin. Parkettgolv samt vitmålade väggar och tak. Tillval kan påverka utformningen.
Vardagsrum:	Parkettgolv samt vitmålade väggar och tak.
Trappa:	Till övre våning
Förråd:	Under trappan finns ett oinrett förråd.

### Övre plan (hus med full takhöjd)

Hall:	Parkettgolv samt vitmålade väggar och tak.
Sovrum, 3 st:	Parkettgolv samt vitmålade väggar och tak. Garderober, varierar i antal beroende på rum.
Klädkammare:	Parkettgolv samt vitmålade väggar och tak.
Allrum:	Parkettgolv samt vitmålade väggar och tak.
Badrum:	Kommod med två lådor och handfat, spegel med belysning, tvättställsblandare och badkarsblandare samt duschset. Golvstående wc-stol, badkar. Golvklinkers, kaklade väggar och målat tak.

### Övre plan (hus med lägre takhöjd)

Hall:	Parkettgolv samt vitmålade väggar och tak.
Tre rum:	Parkettgolv samt vitmålade väggar och tak.
Allrum:	Parkettgolv samt vitmålade väggar och tak.
Badrum:	Kommod med två lådor och handfat, spegel med belysning, tvättställsblandare, duschblandare samt duschset. Golvstående wc-stol. Golvklinkers, kaklade väggar och målat tak.
Takhöjd:	Dessa lägenheter har lägre takhöjd på övre plan. Vilka lägenheter framgår av punkt 8, under tabellen, sid 8.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGLÄNTAN 1

---

### Parhus med takterrass (4 lägenheter)

#### Nedre plan

Entréutrymme/hall:	Golvklinkers, vitmålade väggar och tak. Garderob-/er samt städsåp.
Trappa:	Till övre våning
Rum för klädvård	Tvättmaskin, torktumlare samt bänk med tvättho med skåp under. Frånluftsvärmepump samt vattenmätare.
Badrum:	Kommod med två lådor med handfat, spegel med belysning, tvättställsblandare, duschblandare och duschset. Golvstående wc-stol. Duschväggar i glas. Golvklinkers, kaklade väggar samt vitmålat tak.
Kök:	Vit slät mjukstängande lucka inkl handtag, infälld ho, bänkskiva i laminat, lådor och luckor. Bänkbelysning i LED samt eluttag, stänkskydd av kakel, engreppsblandare med diskmaskins-avstängning. Spishäll med fläkt, inbyggd ugn och mikro, kyl, frys samt diskmaskin. Parkettgolv samt vitmålade väggar och tak. Tillval kan påverka inredning/vitvaror.
Vardagsrum:	Parkettgolv samt vitmålade väggar och tak.

#### Övre plan

Sovrum, 3 st:	Parkettgolv samt vitmålade väggar och tak.
Klädkammare:	Parkettgolv samt vitmålade väggar och tak.
Allrum:	Parkettgolv samt vitmålade väggar och tak.
Trappa:	Till takterrass
Badrum:	Kommod med lådor och handfat, spegel med belysning, tvättställsblandare, badkar, golvstående wc-stol. Golvklinkers, kaklade väggar och målat tak.
<u>Takterrass</u>	ca 60 kvm

### 1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning finns för Telia öppen fiber. Via Telia kan bredband och TV beställas. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/TV.

### 1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGLÄNTAN 1

---

### 1.6 Försäkring

Fastigheterna kommer att vara fullvärdesförsäkrade. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

### 1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxering år 2021-2023 har taxeringsvärdet uppskattats till 58.064.000 kronor varav byggnad 31.824.000 kronor och mark 31.824.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna taxerats som småhus (parhus) med värdeår 2022. Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheterna enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

Statlig fastighetsskatt erläggs för fastigheterna fram till den tidpunkt då dessa omtaxeras till bostadsfastigheter. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheterna slutbesiktats.

## 2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning kommer att ske etappvis. De första lägenheterna kommer att upplåtas i mars 2022 och inflyttning kommer ske i direkt anslutning till upplåtelsen. Övriga lägenheter kommer att upplåtas från och med november 2022 och inflyttning beräknas ske från och med januari 2023. Tidpunkt för upplåtelse och inflytt är beroende av i vilket hus lägenheten är belägen.

## 3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärven har skett genom att föreningen, av Granhall 93 AB, förvärvat aktierna i de bolag som ägde fastigheterna Huddinge Högmora 5:1, 5:17, 5:33, 5:34, 5:35, 5:36, 5:37, 3:20, 3:78 sam 3:79. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en internttransaktion från bolagen. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolagen har likviderats. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Om föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Köpeskilling mark och aktier*	41.241.250 kr
Entreprenad – samt byggherrekostnad **	<u>95.690.000 kr</u>
Summa	136.931.250 kr
Kassa	50.000 kr
	<hr/>
Att finansiera	136.981.250 kr



## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGLÄNTAN 1

\* det skattemässiga värdet uppgår till 105 582 832 kr och inkluderar entreprenad- och byggherrekostnad samt köpeskilling för mark.

\*\* entreprenadform: Totalentreprenadavtal enligt ABT 06 är tecknat med Derome Husproduktion AB. Avtalat pris är fast. I beloppet ingår kostnad för lagfart om 830.865 kr samt kostnad för pantbrev om 527.950 kr.

#### 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 136.981.250 kr, i en garantiutfästelse från Derome Husproduktion AB, (556210-7069). Derome Hus AB (556250-9223) garanterar förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna ansvarar även för skötsel och underhåll av den markyta som framgår av den situationsplan som bilagts respektive lägenhets förhandsavtal.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

#### 5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

#### 6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	26.356.250 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	82.517.325 kr
Upplåtelseavgifter	28.107.675 kr
	<hr/>
Finansiering av anskaffningskostnaden	136.981.250 kr

##### 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 0,5 % per år de första 5 åren, vilket motsvarar 131.781 kr/år, se prognos bilaga 1. Därefter beräknas amortering ske enligt 95-årig serieplan.

#### 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGLÄNTAN 1

---

Den prognostiserade årliga avskrivningen är beräknad till 956.900 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden.

### 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad 2,35 %		619.372 kr
Amortering		131.781 kr
Driftkostnader <sup>1</sup>		290.000 kr
Administration	75.000 kr	
Försäkring	50.000 kr	
Löpande underhåll	10.000 kr	
Sophämtning	49.000 kr	
Vatten (kallvatten)	66.000 kr	
Väg, inkl snöröjning	30.000 kr	
Övrigt	10.000 kr	
Kommunal fastighetsavgift <sup>2</sup>		0 kr
Avsättning till reparationsfond <sup>3</sup>		84.340 kr
<b>Summa kostnader</b>		<b>1.125.493 kr</b>

- 1) uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt
- 2) befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk
- 3) enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

### 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter	1.125.493 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>1.125.493 kr</b>

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGLÄNTAN 1

### 8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	124	4,549	3 992 550	897 450	4 890 000	51 200	4 267
2	129	5,245	4 153 800	1 786 200	5 940 000	59 030	4 919
3	124	4,549	3 992 550	1 042 450	5 035 000	51 200	4 267
4	129	5,245	4 153 800	2 036 200	6 190 000	59 030	4 919
5	124	4,549	3 992 550	997 450	4 990 000	51 200	4 267
6	129	5,245	4 153 800	1 836 200	5 990 000	59 030	4 919
7	125	4,603	4 021 575	968 425	4 990 000	51 802	4 317
8	130	5,282	4 179 600	1 810 400	5 990 000	59 452	4 954
9	125	4,603	4 021 575	968 425	4 990 000	51 802	4 317
10	130	5,282	4 179 600	2 010 400	6 190 000	59 452	4 954
11	125	4,603	4 021 575	1 268 425	5 290 000	51 802	4 317
12	130	5,282	4 179 600	2 210 400	6 390 000	59 452	4 954
13	125	4,603	4 021 575	1 168 425	5 190 000	51 802	4 317
14	130	5,282	4 179 600	2 210 400	6 390 000	59 458	4 954
15	132	5,298	4 257 000	898 000	5 155 000	59 633	4 969
16	132	5,298	4 257 000	993 000	5 250 000	59 633	4 969
17	125	4,603	4 021 575	1 168 425	5 190 000	51 802	4 317
18	130	5,282	4 224 000	2 166 000	6 390 000	59 452	4 954
19	132	5,298	4 257 000	823 000	5 080 000	59 633	4 969
20	132	5,298	4 257 000	848 000	5 105 000	59 633	4 969
	<b>2 557</b>	<b>100,00%</b>	<b>82 517 325</b>	<b>28 107 675</b>	<b>110 625 000</b>	<b>1 125 493</b>	<b>93 791</b>

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Arean är avrundad till närmaste heltal. Angiven area för lägenhet nr 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 och 17 innefattar biarea om 56 kvm. Biarean som uppgår till 448 kvm avser ovanvåningen och klassificeras som biarea på grund av lägre takhöjd.

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, varmvatten, hushållsel, kabel-TV/ bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

#### Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Uppvärmningskostnad och hushållsel kr/mån <sup>1</sup>	Hemförsäkring kr/mån <sup>2</sup>	Bredband/ TV kr/mån <sup>3</sup>
2 212	400	350

- 1) Uppvärmning via luftvärmepump betalas, liksom hushållselen, via elräkningen. Elkostnaden består av en nätavgift och en brukningsavgift. Elnätet hanteras av Vattenfall och nätavgiften uppgår till 5 485 kr/år beräknad på 20 A. Överföringsavgiften uppgår till 30,5 öre/kwh och energiskatten till 45 öre/kwh (höjd skatt 2022). Elleverantör för förbrukning väljs fritt och här beräknas kostnaden till 1 kr/kwh. Förbrukningsel för uppvärmningen beräknas till 7 000 kwh och för hushållsel till 5 000 kwh.

Kostnad: 12 000 kwh/år \* (30,5+45+100) = 21 060 kr/år + 5 485 kr/år = 26 545 kr/år

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGLÄNTAN 1

---

- 2) Kostnaden för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är en grundförsäkring för bostadsrätt och avser ett hushåll på 4 personer. Kostnaden uppskattas till 400 kr/månad med är beroende av antal boende, det försäkrade värdet samt eventuella rabatter och tillvals-försäkringar.
- 3) Kostnaden för bredband/TV uppskattas till 350 kr/månad. Kostnaden är beroende av val av leverantör, hastighet och kanalutbud.

Observera att kostnaderna kan variera och att de bland annat är beroende av hushållets storlek, konsumtionsmönster samt leverantör i de fall denna kan väljas.

### 8.1 Nyckeltal

Nyckeltalen är beräknade efter totalarea (2 557 kvm) med undantag för föreningslån, amortering, avsättning till underhållsfond samt kassaflöde som beräknats efter boarea (2 109 kvm).

Anskaffningskostnad, per m <sup>2</sup>	53 552 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m <sup>2</sup>	43 264 kr
Belåning, per m <sup>2</sup>	12 497 kr
Driftkostnad, per m <sup>2</sup>	113 kr
Årsavgift, per m <sup>2</sup>	440 kr
Amortering, per m <sup>2</sup>	62 kr
Avsättning underhållsfond, per m <sup>2</sup>	40 kr
Avskrivning, per m <sup>2</sup>	374 kr
Kassaflöde, per m <sup>2</sup>	40 kr

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGLÄNTAN 1

---

### 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och eventuell upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastigheter 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 area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Vid mindre förändringar sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. 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.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum enligt digital signatur

**Bostadsrättsföreningen Skogsglantan 1**

.....  
Christine Hallberg

.....  
Patrik Rosén

.....  
Björn Isaksson

# BILAGA 1 PROGNOSEN

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)	619 372	616 275	613 178	610 081	606 984	603 888	600 749	597 569	594 345	591 079	587 769	570 538
Räntor	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900
Avskrivningar	290 000	295 800	301 716	307 750	313 905	320 183	326 587	333 119	339 781	346 577	353 508	380 302
Drifkostnader (kr)												
Drifkostnader												
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift												
Fastighetsskatt/kommunal avgift												
Amorteringar/Avsättningar												
Amorteringar/Avsättningar	84 340	86 027	87 747	89 502	91 292	93 118	94 981	96 880	98 818	100 794	102 810	113 511
Amortering underhåll	131 781	131 781	131 781	131 781	131 781	133 550	135 342	137 159	139 000	140 866	142 757	152 588
Amortering												
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 125 493	1 129 883	1 134 423	1 139 115	1 143 963	1 150 739	1 157 659	1 164 727	1 171 944	1 179 316	1 186 843	1 465 814
Arvsavgift kr/kr/år	440	442	444	445	447	450	453	455	458	461	464	573
Bokfört resultat	- 740 779	- 739 092	- 737 371	- 735 616	- 733 827	- 730 232	- 726 577	- 722 861	- 719 082	- 715 240	- 711 333	- 690 791
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Arvsavgifter medlemmar	1 125 493	1 129 883	1 134 423	1 139 115	1 143 963	1 150 739	1 157 659	1 164 727	1 171 944	1 179 316	1 186 843	1 465 814
Kassaföröde												
Inflykter	1 125 493	1 129 883	1 134 423	1 139 115	1 143 963	1 150 739	1 157 659	1 164 727	1 171 944	1 179 316	1 186 843	1 465 814
Kostnader	- 1 866 272	- 1 868 975	- 1 871 794	- 1 874 732	- 1 877 790	- 1 880 971	- 1 884 236	- 1 887 587	- 1 891 027	- 1 894 558	- 1 898 177	- 2 156 605
Atemförda avskrivningar	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900	956 900
Kassaföröde för löpande drift	216 121	217 808	219 529	221 284	223 073	226 688	230 323	234 039	237 818	241 660	245 567	286 109
Amorteringar	- 131 781	- 131 781	- 131 781	- 131 781	- 131 781	- 133 550	- 135 342	- 137 159	- 139 000	- 140 866	- 142 757	- 152 598
Investeringar												
Summa kassaföröde	84 340	86 027	87 747	89 502	91 292	93 118	94 981	96 880	98 818	100 794	102 810	113 511
Accumulerat kassaföröde	84 340	170 367	258 114	347 616	438 909	532 027	627 007	723 888	822 705	923 499	1 026 309	1 572 037
Prognosförutsättningar												
Räntesantagande	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyrshöjning												
Skattvärde	58 064 000	59 225 280	60 409 786	61 617 981	62 850 341	64 107 348	65 389 495	66 697 295	68 031 230	69 391 855	70 779 692	78 146 499
Föreningsår	26 356 250	26 224 469	26 092 868	25 960 906	25 829 125	25 697 344	25 563 794	25 428 452	25 291 293	25 152 293	25 011 427	24 278 224
Fastigheterna förvärlas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.												
I prognosen beräknas Föreningen göra linjär avskrivning med 956 900 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.												
KÄNSLIGHETSANALYS												
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
Årsavgift enligt	440	442	444	445	447	450	453	455	458	461	464	573
ovanstående prognos kr/kr/år												
Arvsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och	440	544	546	547	548	550	553	555	557	560	562	688
1. Dagens räntenivå +1%	440	647	648	648	649	651	653	654	656	658	660	783
2. Dagens räntenivå +2%	440	339	342	344	346	350	353	356	359	363	366	498
1. Dagens räntenivå -1%	440	237	240	242	245	249	253	257	260	264	268	404
2. Dagens räntenivå -2%	440	443	447	450	454	458	463	467	472	477	482	642
Dagens räntenivå och	440	445	450	455	460	466	473	480	487	495	502	698
1. Dagens inflationsnivå +1%	440	440	441	441	441	442	443	444	445	446	447	551
2. Dagens inflationsnivå +2%	440	439	438	436	435	435	434	434	433	433	432	514
1. Dagens inflationsnivå -1%												
2. Dagens inflationsnivå -2%												

Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings-tjänsten GetAccept.



# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Brf Skogsläntan 1 Ekonomisk Plan**







Unikt dokument-id:

**93789ac9-daf1-463e-bdb3-46b44ca2064f**

Dokumentets fingeravtryck:

5a18652199d8497323403e9c9c9992e56f2851e16b876af4067f85671b38163a6c26f9d96105712ab3cce  
d697fb741436a9c31f3ab1aa409691c23302946b548

## Undertecknare

 <p><b>Bjorn Isaksson</b> E-post: bjorn.isaksson@restate.se Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 151.236.206.108 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: BJÖRN ISAKSSON (195212020175) Betrodd tidsstämpel: 2022-03-17 12:08:00 UTC</p> 
 <p><b>Patrik Rosen</b> E-post: patrik.rosen@restate.se Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 83.185.42.59 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Anders Patrik Rosén (198301074632) Betrodd tidsstämpel: 2022-03-17 12:57:57 UTC</p> 
 <p><b>Christine Hallberg</b> Restate E-post: christine.hallberg@restate.se Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 151.236.206.108 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2022-03-17 12:02:41 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2022-03-17 12:57:57 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Skogsglántan 1 med organisationsnummer 769634-2661. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 20 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Skogsglántan 1, daterad 2022-03-17.
- Stadgar för Brf Skogsglántan 1, registrerade hos Bolagsverket 2020-05-28.
- Registreringsbevis för Brf Skogsglántan 1, daterat 2020-05-28.
- FDS-utdrag, daterade 2021-11-12.
- Bygglov, olika dateringar.
- Startbesked, olika dateringar.
- Slutbesked, olika dateringar.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2018-05-22.
- Tillägg aktieöverlåtelseavtal, daterat 2021-12-27.
- Köpeavtal fastighet, daterat 2018-05-24.
- Entreprenadavtal, daterat 2021-12-27.
- Offert finansiering, daterad 2021-11-24.
- Garanti gällande anskaffningskostnad och osålda bostadsrätter, daterad 2022-03-09.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, odaterat.
- Kostnadskalkyl för Brf Skogsglántan 1, daterad 2021-12-06.
- Mäklarstatistik för Huddinges kommun, daterad 2022-03-08.

Ort och datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Fredrik Wirf  
Byggnadsingenjör

\_\_\_\_\_  
Daniel Karlsson  
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.



# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Intyg Brf Skogsläntan 1 220317**

Unikt dokument-id:

3238db40-f5ab-4f4c-bd6e-b17f161b8a1c

Dokumentets fingeravtryck:

6af888746349119b15c7e6f833d0705b180d68f394d9d5aade3c6103965055598c7268caead351352e4a  
41216769e90c67a737d8a5f4c1e840556ba29cf3acf9

## Undertecknare

 <p><b>Daniel Karlsson</b></p> <p>E-post: Daniel.Karlsson@hsb.se Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 51.124.61.85 IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands</p>	<p>Undertecknad med BankID: DANIEL KARLSSON (198006262037)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-03-18 13:11:32 UTC</p> 
 <p><b>Fredrik Wirf</b></p> <p>E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 88.129.34.10 IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: FREDRIK WIRF (197703231956)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-03-20 18:40:17 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-03-20 18:40:17 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.