Registrerades av Bolagsverket
2021-06-29 07:43
R338756/21

ORG.NR: 769637-1355

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Smedjan i Mölnlycke Härryda kommun, Västra Götalands län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar
B.	Beskrivning av fastigheten
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
D.	Finansieringsplan
E.	Beräknade löpande kostnader och intäkter
F.	Nyckeltal
G.	Lägenhetsredovisning
H.	Ekonomisk prognos
I.	Känslighetsanalys

ID:3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61 Status: Signerat av alla

Digital signering

Bostadsrättsföreningen Smedjan i Mölnlycke

Christer Lenoir Per Bentley Inger Holmberg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Smedjan i Mölnlycke, som registrerats av Bolagsverket den 23 januari 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under februari 2021 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Mölnlycke 1:169, Härryda kommun, påbörjat byggandet av två flerbostadshus med 74 st. bostadslägenheter samt 1 gemensamhetslokal och 1 övernattningslägenhet. Bygglov erhölls den 25 september 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2021.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske prel mellan maj till sept månad 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

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

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Mölnlycke 1:169, Härryda kommun förvärvades från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas borgen av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. I denna ingår även ansvars- och allrisk-försäkringar.

Projektet finansieras av SEB.

Ekonomisk plan är upprättad 2021-06-03

ID:3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61 Status: Signerat av alla

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Mölnlycke 1:169, Härryda kommun
Fastighetsareal	c:a 3 357 m2
Boarea	c:a 5 492 m2
Byggtotalyta varav ljus BTA	c:a 8 075 m2 c:a 6 912 m2
Antal bostadslägenheter	74 st
Byggnadens utformning	Två flerfamiljshus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas platser att hyra i närliggande garage. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	112 000 000 kr
Varav mark	27 000 000 kr

Gemensamma Utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data. Teknikutrymme för VVS/Fjärrvärme i suterrängplan. Förråd, städ med vask i suterrängplan. Cykelförråd i suterrängplan med ingång från gatan samt cykelställ på gård. Barnvagns-/rullstolsrum i suterrängplan. Alla lägenheter har ett förråd.

Servitut

Fyra servitut belastar fastigheten Mölnlycke 1:169 varav de 3 första är under avveckling.

Nr 1
Ändamål: Ledning mm.
Nr 2
Ändamål: Kraftledning mm.
Nr 3
Ändamål: Avloppsledning mm
Nr 4
Ändamål: Område för allmännyttig vistelse

ID:3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61 Status: Signerat av alla

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Mölnlycke 1:169 har 6.336/51.306 andelar i gemensamhetsanläggningen Härryda Mölnlycke GA:14.
Gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

1 Kvartersgator.

2 Gatubelysning inklusive elledningar.

3 Vattenledningar till fastighetsgräns.

4 Utrymme i byggnad på fastigheten Mölnlycke 1:168

5 Avloppsledningar från fastighetsgräns.

6 Dagvattensystem.

I gemensamhetsanläggningen Härryda Mölnlycke GA:14 deltar 7 fastigheter. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter samt i fastigheten Mölnlycke 1:168. Varje deltagande fastighet har andelar utifrån delägande fastigheters BTA ovan mark för resp byggrätt.
För anläggningens drift och skötsel har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, - Mölnlycke Fabriker Samfällighetsförening (org.nr 717921-7943).
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband
Hiss	Fyra trapphushissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Soprum i komplementsbyggnad.
Parkering	Upp till 60 p-platser i garage finns att hyra i Wallenstams parkeringshus ca 100 meter bort

ID:3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61 Status: Signerat av alla

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad **b**etongplatta med underliggande isolering.
Antal våningar:	Sex våningar i lamellhus och sju våningar i punkthus.
Stomme:	Pelare och väggar i betong.
Ytterväggar:	Betong med ingjutet tegel..
Yttertak:	Papp och **t**akpannor av betong på takkonstruktion av trä.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr som förses med säkerhetslås, ringklocka och tittöga.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betong.
Balkonger:	Betongplatta med räcken i smide.
Uteplatser:	Belagd med betongplattor.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Entréer:	Entrépartier av Cortenstål och glas. Vid entrén kodlås och porttelefon.
Trapphus:	Golv i entréhall bekläds med terrazzo. Övriga golv, sättsteg och plansteg med terrazzo. Trappräcken av målat smide.

ID:3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61 Status: Signerat av alla

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målade	Målat	Förvaring enligt planritning
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målat	
Sovrum	Ekparkett	Målade	Målat	Förvaring enligt planritning
Kök	Ekparkett	Målade	Målat	Enligt Bonavas grundstil
WC / Dusch / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat Takbelysning	Enligt Bonavas grundstil
WC / Dusch	Klinker	Kakel	Målat Takbelysning	Enligt Bonavas grundstil
WC	Klinker	Målat. Kakel bakom tvättställ	Målat Takbelysning	Enligt Bonavas grundstil
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat Takbelysning	Förvaring enligt planritning
Passage	Ekparkett	Målade	Grängat och målat	Förvaring enligt planritning

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.
En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

ID:3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61 Status: Signerat av alla

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	326 150 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	**326 200 000**

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.
OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras. Ev överskott bör användas till extra amortering för att säkra föreningens ekonomi på lång sikt.

	Belopp	Ränta		Amortering		Summa
	kronor	procent	kronor		kronor	kronor
Fastighetslån nr 1 1a)	23 430 000	2,80%	656 040		164 010	820 050
Fastighetslån nr 2 1b)	23 430 000	2,80%	656 040		164 010	820 050
Fastighetslån nr 3 1c)	24 140 000	2,80%	675 920		168 980	844 900
Summa fastighetslån	71 000 000					
Upplåtelseavgifter	51 040 009					
Insatser	204 159 991					
Summa finansiering	**326 200 000**	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			1 988 000	---	497 000	**2 485 000**

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat efter 50 år.
Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat efter 50 år.
Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat efter 50 år.
Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.
Avskrivning sker med K2 regelverk.
Avskrivning år 1 är beräknad till 2 020 500 kr.

ID:3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61 Status: Signerat av alla

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader		SEK	SEK
	Räntekostnader	1 988 000	
	Amortering	497 000	
	Summa kapitalkostnader		**2 485 000**
Driftskostnader			
	Fastighetsskötsel	254 000	
	Ekonomisk förvaltning	74 000	
	Styrelse och revisorer	81 000	
	Vattenförbrukning gemensam, rörlig	20 000	
	Vattenförbrukning gemensam, fast	265 000	
	Prel. varmvattenförbrukning i bostad	263 616	
	Uppvärmning gemensam, fast	372 000	
	Elförbrukning, gemensam, fast	148 000	
	Prel. elförbrukning i bostad	186 728	
	Mätavläsning	14 000	
	Löpande underhåll	93 000	
	Renhållning	165 000	
	Försäkring	36 000	
	Tv/Tele/Data, grundutbudet Övernattningslgh	2 025	
	Tv/Tele/Data, grundutbudet	149 850	
	Avgift till samfällighet	30 000	
	Hissar	56 000	
	Driftmarginal	5 642	
	Summa driftskostnader		**2 215 861**
	Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.		
	Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		

Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning I enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).	165 000	
Summa avsättningar		**165 000**

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR	**4 865 861**

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utgifter, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	5 492 m2	777 kr/m2 år	4 265 667	
Årsavgift för prel kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder inkl moms		48 kr/m2 år	263 616	
Årsavgift för prel kostnad för hushållsel, bostäder inkl moms		34 kr/m2 år	186 728	
Årsavgift för TV/tele/data (grundutbud), bostäder		2 025 kr/lgh	149 850	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				**4 865 861**

ID:3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61 Status: Signerat av alla

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	59 395	
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	47 193	
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	46 468	
Belåning kr per m2 BOA	12 928	
Årsavgift kr per m2 BOA	886	inkl. prel. debitering 82 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	403	inkl. prel. debitering 82 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	39	
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	398	
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	121	

ID:3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61 Status: Signerat av alla

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andelstal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Årsavgift för media. kronor 4)	Summa årsavgifter kronor	Månadsavgifter. kr	Insats kr	Upplåtelseavgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
1	A0901	87	3 RK M F	1,4979	63 896	2 958	4 176	2 025	73 055	6 088	3 058 159	491 841	3 550 000
2	A1001	76	3 RK M F	1,3777	58 766	2 584	3 648	2 025	67 023	5 585	2 812 613	637 387	3 450 000
3	A1002	76	3 RK M F	1,3777	58 766	2 584	3 648	2 025	67 023	5 585	2 812 613	487 387	3 300 000
4	A1003	75	3 RK B F	1,3667	58 300	2 550	3 600	2 025	66 475	5 540	2 790 291	659 709	3 450 000
5	A1101	76	3 RK B F	1,3777	58 766	2 584	3 648	2 025	67 023	5 585	2 812 613	787 387	3 600 000
6	A1102	76	3 RK B F	1,3777	58 766	2 584	3 648	2 025	67 023	5 585	2 812 613	637 387	3 450 000
7	A1103	97	4 RK B F	1,6510	70 426	3 298	4 656	2 025	80 405	6 700	3 370 671	829 329	4 200 000
8	A1201	76	3 RK B F	1,3777	58 766	2 584	3 648	2 025	67 023	5 585	2 812 613	862 387	3 675 000
9	A1202	76	3 RK B F	1,3777	58 766	2 584	3 648	2 025	67 023	5 585	2 812 613	712 387	3 525 000
10	A1203	97	4 RK B F	1,6510	70 426	3 298	4 656	2 025	80 405	6 700	3 370 671	904 329	4 275 000
11	A1301	76	3 RK B F	1,3777	58 766	2 584	3 648	2 025	67 023	5 585	2 812 613	937 387	3 750 000
12	A1302	76	3 RK B F	1,3777	58 766	2 584	3 648	2 025	67 023	5 585	2 812 613	787 387	3 600 000
13	A1303	97	4 RK B F	1,6510	70 426	3 298	4 656	2 025	80 405	6 700	3 370 671	979 329	4 350 000
14	A1401	76	3 RK B F	1,3777	58 766	2 584	3 648	2 025	67 023	5 585	2 812 613	1 012 387	3 825 000
15	A1402	76	3 RK B F	1,3777	58 766	2 584	3 648	2 025	67 023	5 585	2 812 613	862 387	3 675 000
16	A1403	97	4 RK B F	1,6510	70 426	3 298	4 656	2 025	80 405	6 700	3 370 671	1 054 329	4 425 000
17	A1501	76	3 RK B F	1,3777	58 766	2 584	3 648	2 025	67 023	5 585	2 812 613	1 087 387	3 900 000
18	A1502	76	3 RK B F	1,3777	58 766	2 584	3 648	2 025	67 023	5 585	2 812 613	937 387	3 750 000
19	A1503	97	4 RK B F	1,6510	70 426	3 298	4 656	2 025	80 405	6 700	3 370 671	1 129 329	4 500 000
20	B0901	86	4 RK M F	1,5307	65 296	2 924	4 128	2 025	74 373	6 198	3 125 126	724 874	3 850 000
21	B1001	79	3 RK B F	1,4105	60 165	2 686	3 792	2 025	68 668	5 722	2 879 580	620 420	3 500 000
22	B1002	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	357 057	2 500 000
23	B1003	65	2 RK B F	1,2027	51 304	2 210	3 120	2 025	58 659	4 888	2 455 456	144 544	2 600 000
24	B1101	79	3 RK B F	1,4105	60 165	2 686	3 792	2 025	68 668	5 722	2 879 580	770 420	3 650 000
25	B1102	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	432 057	2 575 000
26	B1103	79	3 RK B F	1,4105	60 165	2 686	3 792	2 025	68 668	5 722	2 879 580	670 420	3 550 000
27	B1201	79	3 RK B F	1,4105	60 165	2 686	3 792	2 025	68 668	5 722	2 879 580	870 420	3 750 000
28	B1202	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	532 057	2 675 000
29	B1203	79	3 RK B F	1,4105	60 165	2 686	3 792	2 025	68 668	5 722	2 879 580	770 420	3 650 000
30	B1301	79	3 RK B F	1,4105	60 165	2 686	3 792	2 025	68 668	5 722	2 879 580	920 420	3 800 000
31	B1302	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	582 057	2 725 000
32	B1303	79	3 RK B F	1,4105	60 165	2 686	3 792	2 025	68 668	5 722	2 879 580	820 420	3 700 000
33	B1401	74	3 RK F	1,3558	57 833	2 516	3 552	2 025	65 926	5 494	2 767 969	732 031	3 500 000
34	B1402	49	2 RK B F	1,0278	43 841	1 666	2 352	2 025	49 884	4 157	2 098 299	751 701	2 850 000
35	B1403	74	3 RK F	1,3558	57 833	2 516	3 552	2 025	65 926	5 494	2 767 969	732 031	3 500 000
36	C0901	86	4 RK M F	1,5307	65 296	2 924	4 128	2 025	74 373	6 198	3 125 126	724 874	3 850 000
37	C0902	55	2 RK M F	1,0934	46 640	1 870	2 640	2 025	53 175	4 431	2 232 233	67 767	2 300 000
38	C1001	79	3 RK B F	1,4105	60 165	2 686	3 792	2 025	68 668	5 722	2 879 580	620 420	3 500 000
39	C1002	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	357 057	2 500 000
40	C1003	65	2 RK B F	1,2027	51 304	2 210	3 120	2 025	58 659	4 888	2 455 456	144 544	2 600 000
41	C1101	79	3 RK B F	1,4105	60 165	2 686	3 792	2 025	68 668	5 722	2 879 580	670 420	3 550 000
42	C1102	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	432 057	2 575 000
43	C1103	79	3 RK B F	1,4105	60 165	2 686	3 792	2 025	68 668	5 722	2 879 580	670 420	3 550 000
44	C1201	79	3 RK B F	1,4105	60 165	2 686	3 792	2 025	68 668	5 722	2 879 580	770 420	3 650 000
45	C1202	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	532 057	2 675 000
46	C1203	79	3 RK B F	1,4105	60 165	2 686	3 792	2 025	68 668	5 722	2 879 580	770 420	3 650 000
47	C1301	79	3 RK B F	1,4105	60 165	2 686	3 792	2 025	68 668	5 722	2 879 580	820 420	3 700 000
48	C1302	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	582 057	2 725 000
49	C1303	79	3 RK B F	1,4105	60 165	2 686	3 792	2 025	68 668	5 722	2 879 580	820 420	3 700 000
50	C1401	74	3 RK F	1,3558	57 833	2 516	3 552	2 025	65 926	5 494	2 767 969	732 031	3 500 000
51	C1402	49	2 RK B F	1,0278	43 841	1 666	2 352	2 025	49 884	4 157	2 098 299	751 701	2 850 000
52	C1403	74	3 RK F	1,3558	57 833	2 516	3 552	2 025	65 926	5 494	2 767 969	732 031	3 500 000
53	D0901	51	2 RK M F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	157 057	2 300 000
54	D0902	51	2 RK M F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	157 057	2 300 000
55	D1001	86	3 RK B F	1,4870	63 430	2 924	4 128	2 025	72 507	6 042	3 035 836	564 164	3 600 000
56	D1002	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	357 057	2 500 000
57	D1003	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	357 057	2 500 000
58	D1004	118	5 RK M F	1,9134	81 619	4 012	5 664	2 025	93 320	7 777	3 906 407	868 593	4 775 000
59	D1101	99	4 RK B F	1,6729	71 359	3 366	4 752	2 025	81 502	6 792	3 415 316	684 684	4 100 000
60	D1102	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	432 057	2 575 000
61	D1103	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	432 057	2 575 000
62	D1104	118	5 RK B F	1,9134	81 619	4 012	5 664	2 025	93 320	7 777	3 906 407	943 593	4 850 000
63	D1201	99	4 RK B F	1,6729	71 359	3 366	4 752	2 025	81 502	6 792	3 415 316	809 684	4 225 000
64	D1202	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	532 057	2 675 000
65	D1203	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	532 057	2 675 000
66	D1204	118	5 RK B F	1,9134	81 619	4 012	5 664	2 025	93 320	7 777	3 906 407	1 018 593	4 925 000
67	D1301	99	4 RK B F	1,6729	71 359	3 366	4 752	2 025	81 502	6 792	3 415 316	884 684	4 300 000
68	D1302	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	582 057	2 725 000
69	D1303	51	2 RK B F	1,0496	44 774	1 734	2 448	2 025	50 981	4 248	2 142 943	582 057	2 725 000

ID:3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61 Status: Signerat av alla

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andelstal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Årsavgift för media. kronor 4)	Summa årsavgifter kronor	Månadsavgifter. kr	Insats kr	Upplåtelseavgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
70	D1304	118	5 RK B F	1,9134	81 619	4 012	5 664	2 025	93 320	7 777	3 906 407	1 093 593	5 000 000
71	D1401	92	4 RK F	1,5963	68 094	3 128	4 416	2 025	77 663	6 472	3 259 060	840 940	4 100 000
72	D1402	50	2 RK B F	1,0387	44 308	1 700	2 400	2 025	50 433	4 203	2 120 621	729 379	2 850 000
73	D1403	50	2 RK B F	1,0387	44 308	1 700	2 400	2 025	50 433	4 203	2 120 621	729 379	2 850 000
74	D1404	111	5 RK B F	1,8369	78 355	3 774	5 328	2 025	89 482	7 457	3 750 151	1 324 849	5 075 000
	SUMMA	5492	SUMMA	100,0000	4 265 662	186 728	263 616	149 850	4 865 856		204 159 991	51 040 009	255 200 000
	Antal LGH	74	*Differens*	0,0007		0	0	0	-5				0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelse av area påverkar inte insats, upplåtelseavgfit, andelstal eller årsavgift

1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 34 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 48 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
4) Årsavgift för media ingår i ovan redovisade årsavgifter med 2025 kr/lgh år.

Lägenhetsbeteckningar

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.
B: Balkong, F: Förråd som ingår i bostadsrätten

Sammanställning, Bostäder

	kronor	kr/m2
Summa årsavgift	4 865 856	886
Summa insats och upplåtelseavgift	255 200 000	46 468

ID:3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61 Status: Signerat av alla

H. Ekonomisk prognos

År År 1 är första året enligt ekonomisk plan	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
1. RÄNTEKOSTNADER	**1 988 000**	**1 974 084**	**1 960 168**	**1 946 252**	**1 932 336**	**1 918 420**	**1 848 840**	**1 779 260**
Låneräntor	1 988 000	1 974 084	1 960 168	1 946 252	1 932 336	1 918 420	1 848 840	1 779 260
2. DRIFTSKOSTNADER	**2 215 861**	**2 260 178**	**2 305 382**	**2 351 490**	**2 398 520**	**2 446 491**	**2 701 124**	**2 982 259**
Driftskostnader	1 615 667	1 647 977	1 680 934	1 714 550	1 748 838	1 783 812	1 969 457	2 174 424
Prel. Driftkostnader	600 194	612 201	624 448	636 940	649 682	662 679	731 667	807 835
3. ÖVRIGA KOSTNADER	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**145 308**
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	145 308
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	**662 000**	**665 300**	**668 666**	**672 099**	**675 601**	**679 173**	**698 133**	**719 067**
Amorteringar, lån	497 000	497 000	497 000	497 000	497 000	497 000	497 000	497 000
Avsättningar, underhåll	165 000	168 300	171 666	175 099	178 601	182 173	201 133	222 067
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	2 020 500	2 020 500	2 020 500	2 020 500	2 020 500	2 020 500	2 020 500	2 020 500
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 358 500	-1 355 200	-1 351 834	-1 348 401	-1 344 899	-1 341 327	-1 322 367	-1 301 433
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	**215 000**	**383 300**	**554 966**	**730 065**	**908 666**	**1 090 839**	**2 057 832**	**3 125 471**

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	5 492	5 492	5 492	5 492	5 492	5 492	5 492	5 492

ÅRSAVGIFT

Årsavgifter	4 865 861	4 899 562	4 934 216	4 969 841	5 006 457	5 044 084	5 248 097	5 625 894
Kostnader per m2 BOA	**886**	**892**	**898**	**905**	**912**	**918**	**956**	**1 024**

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll exkl avskrivningar.
Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter värdeåret.

ID:3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61 Status: Signerat av alla

I. Känslighetsanalys

År År 1 är första året enligt ekonomisk plan	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	4 865 861	4 899 562	4 934 216	4 969 841	5 006 457	5 044 084	5 248 097	5 625 894
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	**886**	**892**	**898**	**905**	**912**	**918**	**956**	**1 024**
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	5 575 861	5 604 592	5 634 276	5 664 931	5 696 577	5 729 234	5 908 397	6 261 344
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	**1 015**	**1 021**	**1 026**	**1 031**	**1 037**	**1 043**	**1 076**	**1 140**
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	4 865 861	4 921 721	4 979 641	5 039 682	5 101 908	5 166 383	5 524 905	6 095 874
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	**886**	**896**	**907**	**918**	**929**	**941**	**1 006**	**1 110**

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procenhet per år, från 2,00 % till 3,00 % Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

ID:3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61 Status: Signerat av alla

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan upprättad 2021-06-03 för bostadsrättsföreningen Smedjan i Mölnlycke, org. nr: 769637-1355.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 51 STOCKHOLM

ID:3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61 Status: Signerat av alla

Bilaga till granskningsintyg för Brf Smedjan i Mölnlycke

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2019-01-23
Registreringsbevis		2021-06-16
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor		2021-02-19
Revidering totalentreprenadkontrakt sid 1		2021-06-16
Köpekontrakt för marken inkl bilagor		2021-02-19
Kreditoffert		2020-10-14
Amorteringsplan 50 år		odaterad
Avskrivningsplan		odaterad
Utdrag från fastighetsregistret		2021-04-15
Beräkning av taxeringsvärde		2020-10-15
Bygglovsbeslut		2020-09-25
Samtal med kontrollansvarig		2021-06-16
Bekräftelse porttelefon		2020-06-05
Bekräftelse BTA		odaterad
Prel. inflyttningstidplan		2021-05-12
Ansökan om lantmäteriförrättning för upphävande av 3 servitut		2021-06-15
Registerutdrag samfällighetsföreningsregistret		2021-03-26
Avtal p-platser		2019-12-18
Uppdaterade planritningar	2021-04-02 rev.	2021-05-26
Styrelseprotokoll nr 21-3		2021-06-16

ID:3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: Ekonomisk plan Brf Smedjan i Mölnlycke

ID: 3e561960-d016-11eb-8e2e-2542d1e8ed61

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-06-18

Underskrifter

Per Bentley
per.bentley@live.se
Signerat: 2021-06-18 16:39 BankID 195906155535, Per Bentley

Christer Lenoir
christer@clkonsult.se
Signerat: 2021-06-21 09:51 BankID 195902164812, Pierre Christer Lenoir

Inger Holmberg
inger.holmberg@newsec.se
Signerat: 2021-06-21 13:55 BankID 195710185082, INGER ELISABETH HOLMBERG

Marie Ann Widen
mw@brfexperten.se
Signerat: 2021-06-21 16:23 BankID 196501310020, MARIE-ANN WIDÉN

Åsa Lennmor
asa.lennmor@fylgia.se
Signerat: 2021-06-21 16:37 BankID 196712131009, Åsa Gudrun Lennmor

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk plan.pdf	269.7 kB	9cf1 3eb7 e25e 4967 7517 ae99 cfc6 b619 dfe5 4665 ed97 0f82 bcca 9e34 90db e025
Intyg ek plan Smedjan.pdf	18.5 kB	37bb 6f05 2285 877b 782f a37e 6bf7 e0a3 9f14 ee74 9d5e fcaf 6c53 9f99 4081 fa19

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-06-18	11:25	Skapat | Jeanette Sundvall, Bonava Sverige AB 5567264121. IP: 81.232.108.105
2021-06-18	16:39	Signerat | Per Bentley Genomfört med: BankID av Per Bentley, 195906155535. IP: 213.67.129.206
2021-06-21	09:51	Signerat | Christer Lenoir Genomfört med: BankID av Pierre Christer Lenoir, 195902164812. IP: 151.177.147.112

Händelser

2021-06-21	13:55	Signerat	Inger Holmberg Genomfört med: BankID av INGER ELISABETH HOLMBERG, 195710185082. IP: 195.67.79.2
2021-06-21	16:23	Signerat	Marie Ann Widen Genomfört med: BankID av MARIE-ANN WIDÉN, 196501310020. IP: 94.127.34.22
2021-06-21	16:37	Signerat	Åsa Lennmor Genomfört med: BankID av Åsa Gudrun Lennmor, 196712131009. IP: 176.10.207.230

Verifikat utfärdat av Egreement AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation, version: 1.13