

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Västerbo i Solbacka

Org. nummer: 769641-8172

Gnesta kommun

Innehåll

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	3
B.	Beskrivning av fastigheten	4
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Årliga löpande intäkter och kostnader	7
F.	Nyckeltal	8
G.	Lägenhetsförteckning	9
H.	Ekonomisk prognos	10
I.	Känslighetsanalys	11
J.	Särskilda förhållanden	12

Handwritten initials: MG, TE



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Västerbo i Solbacka, ("Föreningen"), org. nr. 769641-8172, som registrerades hos Bolagsverket 2023-03-08, har enligt stadgarna, registrerade 2023-03-08, till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för bostadsändamål åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i Föreningen enligt sådan upplåtelse kallas "Bostadsrätt" och medlem som innehar Bostadsrätt kallas "Bostadsrättshavare".

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening.)

Föreningen har förvärvat del av fastigheten Gnesta Jättna 1:7 genom förvärv av samtliga aktier i Sisyfos Smuttan Fastighet AB org. nr. 559423-636 5. Ansökan om fastighetsbildning inkom till Lantmäteriet den 2022-11-02, ärendenummer 22748 och ansökan om vilande lagfart har inlämnats till Lantmäteriet 2023-05-24. Köpeskillingen för aktier och fastighet motsvarar summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten. Säljaren av Sisyfos Smuttan Fastighet AB, Sisyfos Fastigheter Holding AB, har lämnat garantier att förvärva de lägenheter som eventuellt inte är upplåtna med bostadsrätt senast 2023-10-15 samt att betala årsavgift för dessa fram till denna tidpunkt.

Sisyfos Smuttan Fastighet AB äger som sin enda tillgång del av fastigheten Gnesta Jättna 1:7 på tillträdesdagen. Fastigheten kommer efter förvärvet av aktierna att föras över till bostadsrättsföreningen varefter bolaget likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från aktiebolaget. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Föreningen avser att upplåta 15 lägenheter med bostadsrätt. Slutbesiktning av pågående entreprenad sker 2023-06-27 och interimistiskt slutbesked förväntas erhållas 2023-06-30. Upplåtelse av lägenheterna beräknas ske med början i juni 2023 och tillträde med i slutet av juni 2023. Insatsema erläggs i sin helhet i samband med tillträde.

Föreningen kommer att tillämpa avskrivning med 1 % av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med Bokföringsnämndens rekommendation. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat, men ha en balanserad likviditet. Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Handwritten signature:
m g
AE

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Solbacka, Gnesta kommun.

Fastighetsbeteckning:	Del av Gnesta Jättna 1:7
Preliminär adress:	Västerbo, Solbacka 1, 646 96 Stjärnhov
Kommun:	Gnesta
Fastigheten innehas med:	Äganderätt (föreningen kommer att äga fastigheten)
Tomtarea:	Ca 2300 m ²
Bygglov:	Fasadändring av flerbostadshus 2022-11-22 Ändring av planlösning av flerfamiljshus 2023-04-21
Planbestämmelser:	Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.
Bostadstyp:	Flerbostadshus/lägenhet
Typkod:	320
Byggnadsår:	1952-53. Renoverad april 2023
Antal byggnader:	1
Antal bostäder:	15
Antal lokaler:	Gemensamhetslokal, 98 m ² kan nyttjas av föreningens medlemmar.
Area:	Bostäder: BOA 1177 m ² Lägenheternas ytor har uppmätts på ritningar och har inte kontrollmätts.
Gemensamhetsanläggningar (GA):	Föreningen kommer att ingå i två gemensamhetsanläggningar (GA) GA för väg. Under bildande GA för vatten & avlopp. Under bildande
Parkering	15 utomhusparkeringar, varav 1 st HKP. 650 kr/mån. Slang finns framdragen till varje enskild parkeringsplats inför eventuell framtida anslutning av laddstolpar.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att fullvärdeförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen. I försäkringen ingår en styrelseansvarsförsäkring.

Taxeringsvärde

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenhet med värdeår 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts, men har beräknats till 12 797 000 kr, varav markvärde 1 397 000 kr och byggnadsvärde 11 400 000 kr. Värdeår bedöms sättas till 2023.

AE CS

Gemensamma utrymmen och anordningar:

Vatten/avlopp	Gemensamhetsanläggning (GA) för vatten och avlopp under bildande.
Uppvärmning	Elradiatorer i gemensamma utrymmen. <i>Uppvärmning av medlemmarnas lägenheter sker genom värmepump/elradiatorer samt golvvärme (el) i badrum och debiteras medlemmarna genom egna abonnemang.</i>
EI	Föreningen har abonnemang för el i gemensamma utrymmen. <i>Hushållsel i respektive lägenhet debiteras medlemmarna genom egna abonnemang.</i>
Ventilation	Plan 1 & Vindslägenheter Casamjakåpa med frånluft. Plan 2-4 frånluftvärmepump.
Sophantering	Gemensamma sopkärl
Utvändig mark	Hårdgjorda ytor och naturmark.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar i betong
Stomme och ytterväggar	Befintlig stomme i lättbetongväggar.
Bjälklag	Befintlig bjälklag i betong.
Yttertak	Befintligt tak i enkupigt lertegel.
Fönster	Tre & tvåglasfönster.
Ytterdörrarna lägenheter	Stål.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade.
Invändiga tak	Målade.
Golv	Parkett, klinkers i badrum
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl-och frys, micro, DM, kolfilter köksfläkt, skåpinredning.
Badrum & WC	Klinkers på golv, kakel på väg TM & TT, Kombinerad TT/TM

Underhållsbehov och fondavsättning

Byggnaderna är genomgripande renoverad våren 2023 varför något större underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under prognosperioden år 1-11. Enligt föreningens stadgar skall styrelsen anta en underhållsplan för underhållet av Föreningens hus och dess finansiering. Avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan. Styrelsen avser att avsätta 58 850 kronor per år till underhållsfond, motsvarande 50:- per m² årligen.

AE G

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Slutlig anskaffningskostnad ¹⁾	50 616 000 kr	
Initial kassa	100 000 kr	
Summa beräknad anskaffningskostnad inklusive initial kassa		50 716 000 kr

¹⁾ Anskaffningskostnad inkluderar köpeskilling för fastigheten, aktier, slutförd entreprenad, lagfart och pantbrev.

D. Finansieringsplan

Insatser	41 300 000 kr	
Lån	9 416 000 kr	
Summa finansiering		50 716 000 kr

Finansiering, bank

För finansiering har bostadsrättsföreningen utgått ifrån finansieringsoffert med föreningens fastighet som säkerhet.

Lån	Lånebelopp	Löptid	Ränta ³⁾	Räntekostnad ⁴⁾	Amortering ⁵⁾	Kapitalkostnad
Lån 1	3 138 667 kr	1 år	5,02%	157 561 kr		157 561 kr
Lån 2	3 138 667 kr	3 år	4,42%	138 729 kr		138 729 kr
Lån 3	3 138 666 kr	5 år	4,17%	130 882 kr	94 160 kr	225 042 kr
Summa	9 416 000 kr			427 172 kr	94 160 kr	521 332 kr

Summa kapitalkostnader år 1: 521 332 kronor, varav amortering 94 160 kronor.

Genomsnittsränta

4,537%

³⁾ Räntorna för Bostadsrättsföreningens lån är preliminära. Räntorna fastställs vid slutplacering, vilket beräknas ske i juni 2023.

⁴⁾ Verklig ränta i avsnitt E är beräknad med hänsyn till planerade amorteringar år 1.

⁵⁾ Amortering är beräknad enligt rak 100-årig serieplan vid en slutplaceringsränta på 4,5 %. Vid stutfinansiering kan amorteringen komma att ökas eller minskas beroende på ränteläge vid slutplacering och hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi.

Beslut om lånetyp, annan bindningstid och uppdelning kan då också komma att ske.

Föreningen har 2023-05-09 erhållit offert med indikativa räntor på 4,72% för löptid 1 år, 4,12% för löptid 3 år och 3,87 % för löptid 5 år.

Utöver offererad ränta har en extra marginal på 0,3% lagts på de lån som ligger till grund för beräkningarna i kostnadskalkylen.

RG
AE

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

BERÄKNADE KOSTNADER, UTGIFTER OCH AVSÄTTNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR UTTAG AV ÅRSavgIFTER, ÅR 1

Kapitalkostnader, år 1

Ränta, beräknad med hänsyn till kvartalsvisa amorteringar	425 571	
Amortering (bokförs ej som kostnad men ligger till grund för årsavgifter)	94 160	519 731

Driftkostnader ¹⁾, inkl. eventuell mervärdesskatt, år 1

Ekonomisk förvaltning	50 000	
Arvode styrelse och revisor	30 000	
Fastighetskötsel och teknisk förvaltning	15 000	
Markskötsel, snöröjning	30 000	
Renhållning	25 000	
El gemensamma utrymmen	25 000	
GA-avgift vatten och avlopp	76 000	
GA-avgift väg	7 000	
Försäkringar	30 000	
Övrigt	1 345	289 345

Avsättningar för yttre underhåll

Avsättning till framtida fastighetsunderhåll med 50 kr per m ² bostadsarea	58 850	58 850
---	--------	---------------

SUMMA UNDERLAG FÖR ÅRSavgIFTER OCH VIDAREDEBITERINGAR, ÅR 1 **867 926**

BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

Årsavgifter ²⁾	750 926	
Parkeringsintäkter	117 000	867 926

SUMMA UNDERLAG FÖR ÅRSavgIFTER OCH VIDAREDEBITERINGAR, ÅR 1 **867 926**

BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1 **867 926**

BERÄKNING AV BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT, ÅR 1

Återföring av amortering, som inte är en bokföringsmässig kostnad	94 160	
Återföring av fondavsättning, som inte är en bokföringsmässig kostnad	58 850	
Tillkommer: Avskrivningar ⁴⁾ som är en bokföringsmässig kostnad, men som ej ingår i underlaget för avgiftsuttag.	-450 900	
SUMMA BERÄKNAT BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT, ÅR 1		-297 890

¹⁾ Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet och storlek. Det faktiska värdet för driftkostnad kan bli högre eller lägre än den beräknade driftkostnaden.

²⁾ I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt lägenhetsförteckning i avsnitt G.

Underlaget för fördelning av årsavgiften enligt andelstal utgörs av kapitalkostnad, driftskostnad, fondavsättning och eventuell fastighetsskatt minskat med intäkter för parkeringar.

³⁾ I årsavgiften ingår inte kostnad för uppvärmning, hushållsel samt uppvärmning av varmvatten som debiteras direkt från elleverantör.

Dessa kostnader varierar med lägenhetsstorlek, antal medlemmar i hushållet och deras livsstil och brukarbeteende.

Kostnad för hushållsel beräknas årligen till 128 kr/m².

Kostnad för uppvärmning inkl. uppvärmning av varmvatten beräknas årligen till 172 kr/m².

Beräkningarna har utgått ifrån ett elpris på 2,15 kr / kWh inklusive moms och att lägenheterna utnyttjas för permanentboende.

Utnyttjas en lägenhet ej för permanentboende bör kostnad för uppvärmning, varmvatten och hushållsel bli lägre än i ovanstående beräkningar.

Uppskattad kostnad för hemförsäkring med bostadsrätts tillägg är 200-300 kr/mån.

⁴⁾ Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet och inte heller underlaget för uttag av årsavgifter. Föreningen avser att redovisa komponentavskrivning enligt K3-regelverket.

MCS
KE

F. Nyckeltal

Föreningens totala bostadsarea:	1 177 m ²
Anskaffningskostnad per m ² bostadsarea:	43 089 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift per m ² bostadsarea, genomsnitt:	35 089 kr/m ²
Belåning per m ² bostadsarea, år 1:	8 000 kr/m ²
Årsavgift per m ² bostadsarea, år 1: (exklusive uppvärmning, hushållsel, uppvärmning av varmvatten och eventuell parkering)	638 kr/m ²
Årsavgifter och förbrukningsavgifter per m ² bostadsarea, år 1: (inklusive beräknade kostnader för uppvärmning, hushållsel, uppvärmning av varmvatten men exklusive ev. parkering)	938 kr/m ²
Beräknad genomsnittlig kostnad för uppvärmning per m ² bostadsarea år 1:	172 kr/m ²
Beräknad genomsnittlig kostnad hushållsel per m ² bostadsarea år 1:	128 kr/m ²
Föreningens driftkostnader per m ² bostadsarea, år 1:	246 kr/m ²
Föreningens totala kostnader per m ² bostadsarea, år 1:	737 kr/m ²
Avsättning till yttre fond per m ² bostadsarea år 1:	50 kr/m ²
Avsättning till yttre fond och amortering per m ² bostadsarea år 1:	130 kr/m ²
Avsättning till yttre fond och amortering per m ² bostadsarea, i genomsnitt för år 1-16:	138 kr/m ²
Avskrivning per m ² bostadsarea, år 1:	383 kr/m ²
Belåning i procent av förvärvskostnad:	19 %
Kapitalkostnad i procent av årsavgift, år 1:	69 %

AL
AE G

G. Lägenhetsförteckning

Lghnr	Våningsplan ¹	Bostadsarea (m ²)	Antal rum	Uteplats / Balkong ²	Insats	Andelstäl ³	Årsavgift ⁴	Månadsavgift	Beräknad kostnad per månad för uppvärmning, hushållsel och uppvärmning av varmvatten ⁵	Del av föreningens lån
						(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
1001	0	53	1 RoK	U	1 880 000	5,044	37 877	3 156	1 325	474 943
1002	0	41	1 RoK	U	1 680 000	4,280	32 140	2 678	1 025	403 005
1003	0	38	1 RoK	U	1 580 000	4,089	30 705	2 559	950	385 020
1004	0	59	2 RoK	U	2 280 000	5,426	40 745	3 395	1 475	510 912
1101	1	109	4 RoK	B	3 280 000	8,612	64 670	5 389	2 725	810 906
1102	1	62	2 RoK	B	2 480 000	5,617	42 180	3 515	1 550	528 897
1103	1	117	4 RoK	B	3 380 000	9,122	68 499	5 708	2 925	858 928
1201	2	109	4 RoK	B	3 480 000	8,612	64 670	5 389	2 725	810 906
1202	2	62	2 RoK	B	2 680 000	5,617	42 180	3 515	1 550	528 897
1203	2	124	4 RoK	B	3 980 000	9,568	71 849	5 987	3 100	900 923
1301	3	109	4 RoK	B	3 680 000	8,612	64 670	5 389	2 725	810 906
1302	3	62	2 RoK	B	2 880 000	5,617	42 180	3 515	1 550	528 897
1303	3	124	3 RoK	B	4 480 000	9,568	71 849	5 987	3 100	900 923
1401	4	50	2 RoK	-	1 680 000	4,853	36 442	3 037	1 250	456 958
1402	4	58	3 RoK	-	1 880 000	5,363	40 272	3 356	1 450	504 980
Summa		1177			41 300 000	100,000	750 926	62 677	29 425	9 416 000

¹⁾ Våningsplan följer ordningen: Entréplan (Våning 0), Våning 1, Våning 2, Våning 3, Våning 4.

²⁾ U = Uteplats. B = Balkong.

³⁾ Andelstalet för respektive lägenhet är till 75% beräknat efter lägenhetens boarea i förhållande till föreningens totala boarea och till 25% proportionellt mot totala antalet lägenheter. För att kompensera för avrundningsdifferenser har de två minsta lägenheterna, L02 och L03, fått ett tillägg på en tusendels procent.

⁴⁾ Årsavgift är exklusive uppvärmning, hushållsel, och uppvärmning av varmvatten. Eventuell hyra av parkeringsplats tillkommer.

⁵⁾ I årsavgiften ingår inte kostnad för uppvärmning, hushållsel samt uppvärmning av varmvatten som debiteras direkt från elleverantör efter verklig förbrukning. Dessa kostnader varierar med lägenhetsstorlek, antal medlemmar i hushållet och deras brukarbeteende. Kostnad för uppvärmning inklusive uppvärmning av varmvatten beräknas årligen till 172 kr/m². Årlig kostnad för hushållsel beräknas till 128 kr/m².

Beräkningarna har utgått ifrån ett elpris på 2,15 kr / kWh inklusive moms och att lägenheterna utnyttjas för permanentboende.

Utnyttjas en lägenhet ej för permanentboende bör kostnad för uppvärmning, varmvatten och hushållsel bli lägre än i ovanstående beräkningar.

Abonnemang för TV och Internet tecknas individuellt av respektive bostadsrättshavare. Kostnad varierar beroende på vald tjänst.

RG
AK

H. Ekonomisk prognos

Resultatprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
KOSTNADER, UTGIFTER OCH FONDAVSÄTTNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR UTTAG AV ÅRSavgIFTER								
Kapitalkostnader								
Räntor ¹	425 571	421 299	417 027	412 755	408 484	404 212	382 853	361 495
Amorteringar ²	94 160	94 160	94 160	94 160	94 160	94 160	94 160	94 160
Bostäder och gemensamma ytor	289 345	295 132	301 035	307 055	313 196	319 460	352 710	389 420
Fastighetsavgift ³	0	0	0	0	0	0	0	29 454
Avsättning för underhåll								
Fondavsättningar	58 850	60 027	61 228	62 452	63 701	64 975	71 738	79 204
SUMMA AVGIFTSUNDERLAG	867 926	870 618	873 449	876 423	879 541	882 807	901 461	953 734
INTÄKTER								
Årsavgifter	750 926	765 945	781 263	796 889	812 826	829 083	916 375	1 010 648
Intäkter parkeringar	117 000	119 340	121 727	124 161	126 645	129 177	142 622	157 467
SUMMA INTÄKTER	867 926	885 285	902 990	921 050	939 471	958 260	1 057 997	1 168 114
Årsavgift kr/m ²	638	651	664	677	691	704	778	859
BERÄKNING AV BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT:								
Intäkter minus kostnader enl. ovan	0	14 667	29 541	44 627	59 930	75 453	156 536	214 380
Avskrivningar	-450 900	-450 900	-450 900	-450 900	-450 900	-450 900	-450 900	-450 900
Återföring amorteringar	94 160	94 160	94 160	94 160	94 160	94 160	94 160	94 160
Återföring fondavsättning	58 850	60 027	61 228	62 452	63 701	64 975	71 738	79 204
Bokföringsmässigt resultat ⁴	-297 890	-282 046	-265 972	-249 661	-233 109	-216 312	-128 466	-63 155
Akkumulerat fondbelopp ⁵	58 850	118 877	180 105	242 557	306 258	371 233	716 129	1 096 922
Kassaflöde	58 850	74 694	90 768	107 079	123 631	140 428	228 274	293 585
Akkumulerad kassa	158 850	233 544	324 313	431 392	555 023	695 451	1 658 495	3 051 799
Akkumulerat resultat ⁴	-297 890	-579 936	-845 907	-1 095 568	-1 328 677	-1 544 989	-2 365 645	-2 756 041
Akkumulerade amorteringar	94 160	188 320	282 480	376 640	470 800	564 960	1 035 760	1 506 560
Låneskuld	9 321 840	9 227 680	9 133 520	9 039 360	8 945 200	8 851 040	8 380 240	7 909 440

Prognosen bygger på en årlig inflation om 2% och en årlig höjning av årsavgifter med 2%

¹ Räntan för år 1-16 är antagen till 4,537 % och är satt med en marginal på 0,3% utöver erhållna indikativa räntor per 2023-05-09.

² Amortering tillämpas enligt en 100-årig amorteringsplan där hela lånet amorteras på 100 års sikt.

³ Föreningen kommer från år 16 betala kommunal fastighetsavgift. Avgiften är beräknad med 1 459 kr/gh år 1, uppräknad med 2% årligen.

⁴ Eftersom föreningens årsavgifter täcker den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar till yttre underhåll, är det för låsaren av prognosen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, i stället för föreningens årliga resultat samt föreningens ackumulerade resultat.

⁵ Hänsyn ej tagen till eventuella underhållskostnader under prognosperioden. Normalt är underhållsbehovet begränsat år 1-16.

AE CS

I. Känslighetsanalys

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittliga årsavgifter¹ per m² vid:								
Antagen inflationsnivå² och								
Antagen räntenivå ³	638	651	664	677	691	704	778	859
Antagen räntenivå + 1%	718	730	742	754	767	780	849	926
Antagen räntenivå + 2%	797	809	820	832	844	856	921	994
Antagen räntenivå - 1%	558	572	586	600	614	629	706	791
Antagen räntenivå - 2%	479	493	508	522	538	553	634	723
Antagen räntenivå³ och								
Antagen inflationsnivå + 1%	641	654	668	682	696	710	788	873
Antagen inflationsnivå + 2%	644	658	672	686	701	717	798	890
Antagen inflationsnivå + 5%	653	668	684	701	718	736	835	952
Antagen inflationsnivå - 1%	635	647	660	672	685	699	769	846

Om känslighetsanalysen:

Känslighetsanalysen visar hur den genomsnittliga årsavgiften, inklusive beräknade kostnader för hushållsel, varm- och kallvatten påverkas om ränteläget förändras under år 1-16 eller om inflationen ökar utöver den förväntade inflation kostnadsräkningen bygger på.

Förutsättningar:

- ¹ I årsavgiften ingår inte kostnad för uppvärmning, hushållsel samt uppvärmning av varmvatten som debiteras direkt från elleverantör efter verklig förbrukning. Dessa kostnader varierar med lägenhetsstorlek, antal medlemmar i hushållet och deras brukarbeteende. Kostnad för uppvärmning inklusive uppvärmning av varmvatten beräknas årligen till 172 kr/m². Årlig kostnad för hushållsel beräknas till 128 kr/m².
- ² Känslighetsanalysen bygger på en årlig inflation om 2% och en årlig höjning av årsavgifterna med 2%.
- ³ Räntan för år 1-16 är antagen till 4,537% och är satt med en marginal på 0,3% utöver erhållna indikativa räntor per 2023-05-09.

Handwritten signature/initials in blue ink.

J. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats eller upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut i enlighet med föreningens stadgar, efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna, eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte eventuellt tillhörande förråd, uteplats och/eller balkong som ingår i upplåtelsen i gott skick.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Likaså kommer stora anläggningsarbeten och byggnationer pågå i fastighetens absoluta närhet vid inflyttningstillfället och under lång tid därefter. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Bostadsrättsföreningen kommer tillämpa K3-regelverket gällande avskrivning. Avskrivningen resulterar i bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan av likviditeten (kassabehållningen) och därmed inte årsavgiften.

Gnesta 2023-05-26

Brf Västerbo i Solbacka



Aster Eckerström



Camilla Strate



Jenny Larsson

Verifikat

Transaktion 09222115557493646900

Dokument

Ekonomisk Plan Brf Västerbo i Solbacka.1

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-05-29 13:35:02 CEST (+0200) av Aster

Eckerström (AE)

Färdigställt 2023-05-29 13:43:04 CEST (+0200)

Signerande parter

Aster Eckerström (AE)

Brf Västerbo i Solbacka

Org. nr 769641-8172

aster@sisyfos.se

+46739073951

Signerade 2023-05-29 13:35:02 CEST (+0200)

Camilla Strate (CS)

camillastrate@sisyfos.se

Signerade 2023-05-29 13:36:38 CEST (+0200)

Jenny Larsson (JL)

jenny@sisyfos.se

Signerade 2023-05-29 13:43:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Västerbo i Solbacka med organisationsnummer 769641-8172, och får härmed avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Den i planen redovisade anskaffningskostnaden är att betrakta som den avtalade och slutliga kostnaden för föreningens förvärv.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, skattekostnader, och fondavsättningar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och avsättning till underhållsfond kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att vi har haft tillgång till goda underlag har ett platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgått.

Stockholm 2023-05-29

.....

Kent Ahrling

.....

Hans Lindström

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Tillgängliga handlingar, förutom ekonomiska planen, vid vår granskning:

Registreringsbevis för Brf Västerbo i Solbacka	utfärdat	2023-03-08
Stadgar för Brf Västerbo i Solbacka	registrerad	2023-03-08
Aktieöverlåtelseavtal avseende Sisyfos Smuttan Fastighet AB inkl bilagor 1)	daterad	2023-05-23
Transportköp Gnesta Jättna 1:7 3)	daterad	2023-05-24
Ansökan om lagfart	daterad	2023-05-24
Garantiåtagande avseende osålda lägenheter samt garanti om föreningen ej erhåller lagfart 2)	daterad	2023-05-23
Länsförsäkringar Södermanland, indikativ offert	daterad	2023-05-09
Fastighetsdatautdrag Gnesta Jättna 1:7 - Lantmäteriet	daterad	2023-05-05
Beslut om bygglov, Samhällsbyggnadsnämnden Gnesta kommun	daterad	2023-04-21
Teknisk statusbesiktning	daterad	2023-03-07
Planritningar, illustrationshandlingar	daterade	2023-04-14
Bedömt taxeringsvärde	daterad	2023-04-14
Värdeutlåtande entreplan, plan 1-4 4)	daterad	2023-05-10
Intyg att det ej finns stadigvarande hyresgäster 3)	daterad	2023-05-24

Motparter:

- 1) Sisyfos Fastigheter Holding AB
- 2) Sisyfos Investment AB
- 3) Sisyfos Smuttan Fastighet AB
- 4) Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Gnesta

Verifikat

Transaktion 09222115557493646931

Dokument

Intyg Brf Västerbo

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-05-29 13:30:57 CEST (+0200) av Aster

Eckerström (AE)

Färdigställt 2023-05-29 17:52:24 CEST (+0200)

Initierare

Aster Eckerström (AE)

Brf Västerbo i Solbacka

Org. nr 769641-8172

aster@sisyfos.se

+46739073951

Signerande parter

Hans Lindström (HL)

Personnummer 19550702-0013

halifastighetskonsult@gmail.com

+46704159079

Signerade 2023-05-29 13:31:56 CEST (+0200)

Kent Ahrling (KA)

Personnummer 19430731-4551

kent@ahrling.se

+460733442365

Signerade 2023-05-29 17:52:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

