Registrerades av Bolagsverket
2023-12-11 09:22
R687079/23

Ekonomisk Plan

för

Brf Hills Villastad Flora

Org nr: 769640-7415

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	Sida	2
B. Beskrivning av fastigheten	Sida	3-4
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	Sida	5
D. Preliminär finansieringsplan	Sida	5
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	Sida	6
F. Redovisning av lägenheter	Sida	7-8
G. Nyckeltal	Sida	9
H. Ekonomisk prognos	Sida	9
I. Känslighetsanalys	Sida	10
J. Beräkning av årsavgifter	Sida	11
K. Särskilda förhållanden	Sida	12

Intyg enligt bostadsrättslagen

Transaktion 09222115557506078753 Signerat jk, OK, ÅA, BO, JS

A. Allmänna förutsättningar

Brf Hills Villastad Flora som registrerades hos Bolagsverket den 10 januari 2022 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsningar i tiden.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 48 bostadslägenheter på fastigheterna Skogskällan 48, 49, 50 i Mölndal.

Fastigheterna har adressen Årsringsgatan 4, 6, 8.

Föreningen kommer att ha 54 st parkeringsplatser för uthyrning till föreningens medlemmar, 26 st av dessa kommer att vara försedda med laddstolpe för elbilar.

Bygglov för Skogskällan 48, 49, 50 har beviljats den 22 augusti 2022 och byggnadsarbetena påbörjades under oktober 2022.

Vid ekonomisk plans upprättande har produktionen slutförts till ca 70% och 34st förhandsavtal har tecknats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske enligt:
Hus 6: v. 48-50 2023
Hus 5: v. 2-3 2024
Hus 4: v. 5-6 2024 och avslutas senast vid inflyttning.
Inflyttning beräknas ske 2024-04-09 till 2024-06-05.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt daterat 2022-10-01) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat 2022-10-01).

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjordes i november 2023.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden genom en fullgörandeförbindelse hos Hills Villastad KB.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring.
Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.
Försäkringsbolag är ännu inte upphandlat.

Föreningen tillämpar regelverket K3 och komponentavskrivning kommer att tillämpas för byggnaden.

Föreningen har erhållit offerter som såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos Nordea . Lånen beräknas placeras under 3 kvartalet 2024.

Hills Villastad KB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter godkänd slutbesiktning. Därefter köper Hills Villastad KB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen från tidigare tänkt tillträde

Bostadsrättsföreningen är certifierad med Trygg BRF, Trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

Transaktion 09222115557506078753 Signerat jk, OK, ÅA, BO, JS

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Skogskällan 48, 49, 50
Kommun:	Mölndal
Fastighetsarea:	6137 kvm
Bygglov erhölls:	Bygglov erhölls 22 augusti 2022
Antal trapphus:	3 st
Antal våningar:	4 våningar varav en suterräng
Antal bostadslägenheter:	48 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 3255 kvm
Antal utvändig markparkering:	54 st
Varav elbilsplatser:	26 st

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens samtliga fastigheter Skogskällan 48, 49 0ch 50 ingår i en gemmensamtetsanläggning: GA:1

Samtliga fastigheter i området är delägare i gemensamhetsansläggningen, dvs Mölndal skogskällan 2-52

Gemensamhetsanläggningen GA:1 består av : kvartersgator, parkeringsplatser, gångväger, grönytor, planteringar, lekplats och belysning.

Gemensamhetsansläggningen förvaltas av Skogskällans samfällighetsförening.

Föreningens preliminära andel: 38,4 av 129,8

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Miljöhus, parkeringar

Gemensamma anordningar och utrymmen

Teknikrum, cykelrum, barnvagnsutrymme, plats för rullstol, cykelparkering, el-central, media, el-bilsladdning, telia, postfack

Kortfattad byggnadsbeskrining

Konstruktion:	Lägenhetsskiljande väggar bärande i betong, ej bärande gips på regelverk., bjälklag i betong, utfackningsväggar.
Grundläggning:	Betongplatta på mark. Delvis platta på utsprängt berg.
Stomme:	Betong och stål
Tak:	Takpapp och sedum
Fasadbehandling:	Målad träpanel, träpanel och skiffer.
Yttervägg:	Utfackningsväggar
Innerväggar:	Regelvägg
Bjälklag:	Betong
Fönster och ytterdörr:	Aluminiumklädda träfönster
Trapphus:	Betongtrappor och räcke av målat smide. Målade väggar och tak.
Portar/dörrar:	Stål och glas
Balkonger/terrasser:	Betong med pinnräcken av aluminium.
Källare:	Betong (I källaren finns undercentral och lägenhetsförråd)

Installationer

Värmesystem:	Bergvärme
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp.
El:	Mölndals energi, undermätare
Ventilation:	FTX-ventilation
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Multimediauttag finns i vardagsrummet. En multimediacentral
Hiss:	Hiss till alla bostadsplan, Schindler.

Allmänna och gemensamma utrymmen och mark

Sophantering:	Miljörum på gården
Miljörum:	Miljörum på gården
Teknikrum:	Finns i källardel i varje hus.
Gård:	Planteringar, p-ytor, plattytor och naturmark.
Cykelställ:	Finns i källare, cykelrum och på gården.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	4 rok har klinker i hall.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl/frys, spishäll och ugn. Armatur i tak
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin, torktumlare eller kombimaskin samt kommod
WC	Klinker	Målat	Målat	Spegel och kommod.
Klädkamma	Parkett	Målat	Målat	Belysning i tak

Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastighet*	68 855 510 kr
Totalentreprenad	174 372 990 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	**243 228 500 kr**

* Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 80 764 000 kr år 2025 på bostäder. Av totala taxeringsvärdet utgör markvärdet 18 244 000 kr och 62 520 000 kr byggnadsvärdet.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna av Hills Villastad KB.
Föreningen är lagfaren ägare av fastigheterna. Förvärvet medför ingen latent skatteskuld.
Om upplåtelseavgifterna ändras mot vad som framgår i denna ekonomisk plan , kommer motsvarande förändring att justeras mot priset på marken oavsett om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	**Lånebelopp**	**Bindningstid**	**Räntesats**	**Räntekostnad år**	**Amortering**
Lån 1	14 647 500	Rörlig	5,00%	732 375	102 533
Lån 2	14 647 500	3 år	5,00%	732 375	102 533
Lån 3	14 647 500	4 år	5,00%	732 375	102 535
Summa lån	**43 942 500**			**2 197 125**	**307 601**

Insatser	152 985 000
Upplåtelseavgifter	46 253 000
Återbetalning av moms**	48 000
Summa Finansiering	**243 228 500**

** Föreningen beräknar att få 48 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minska kontraktssumma för totalentrerepnaden. Momsåterbetalningen förutsätter att föreningen bedriver momspliktig uthyrning. Om den momspliktiga uthyrningen upphör innan 10 år, kan jämkning bli aktuell.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 5 %.
Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,7 % år 1.
Ökningsfaktorn i serieplanen är 7,3 %.

Nordea har lämnat en finansieringsoffert 2023-11-07 med en snittränta om 4,81 %
och en offererad amortering om 0,7% vilket blir 307 601 kr år 1.
Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Mellanskillnaden mellan beräknad räntekostnad och offerad ränta innebär en kostnadsminskning om 83 491 kr, vilket motsvarar 26 kr per m2 lägenhetsyta BOA.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.
Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskade kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Skogskällan 48, 49, 50 omfattande 43 942 500 kr inom 43 942 500 kr.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgift[1]	3 255	m²	956 kr/m²	3 111 131
Årsavgift Triple play	48	enheter	2 354 kr/år	113 000
Årsavgift hushållsel inkl. moms			55 kr/m²	179 886
Årsavgift varmvatten inkl. moms			72 kr/m²	234 208
Hyresintäkt utvändig markparkering	28	st	600 kr/plats/mån	201 600
Hyresintäkt elbilplatser	26	st	750 kr/plats/mån+ el	234 000
Totala Intäkter				**3 638 226**

Kostnader

Kapitalkostnader	
Räntekostnader	2 197 125
Avskrivning[2]	2 176 756
Summa kapitalkostnad	**4 373 881**
Driftskostnader och löpande underhåll[3]	
Fastighetsskötsel och städning	303 500
Hisskötsel[4]	23 300
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)	113 000
El (fastighetsel)	124 114
El (hushållsel)	179 886
Värme och varmvatten	177 400
Vatten och avlopp	132 900
Återvinning och restavfall	76 000
Gemensamhetsanläggning/Samfällighetsförening	95 000
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget	39 100
Ekonomisk förvaltning	81 700
Revisionsarvode	16 800
Styrelsearvode	28 650
Övriga kostander (serviceavtal, entrémattor, mättjänst IMD, löpande underhåll m.m.)	15 000
Summa driftskostnader och löpande underhåll	**1 406 350**
Yttre fondavsättning	
Avsättning till den yttre fonden[5]	162 750
Totala kostnader	**5 942 981**
Resultat	**-2 304 756**

Noter

[1] Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

[2] Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 60 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlaget.

[3] Driftskostnaderna inkl. moms är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

[4] Serviceavtal inkl larmjour för hissar tecknas av föreningen med Shindler för garantitiden.

[5] Bostadsrättsföreningen sätter av 50 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens underhållsplan.

Transaktion 09222115557506078753 Signerat jk, OK, ÅA, BO, JS

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets-nummer	Boarea kvm	Lägenhets-beskrivning	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats + upplåtese· avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift Grund	Månads-avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varm· vatten	Total årsavgift
4-1001	50	2 RKUF	2 350 000	550 000	2 900 000	713 978	1,62%	50 550	4 212	2 354	2 763	3 598	59 265
4-1002	49,5	2 RKUF	2 326 500	1 089 500	3 416 000	708 485	1,61%	50 161	4 180	2 354	2 736	3 562	58 812
4-1003	81,5	4 RKUF	3 830 500	1 019 500	4 850 000	1 070 307	2,44%	75 778	6 315	2 354	4 504	5 864	88 500
4-1101	71,5	3 RKBF	3 360 500	639 500	4 000 000	957 243	2,18%	67 773	5 648	2 354	3 951	5 145	79 223
4-1102	50	2 RKBF	2 350 000	650 000	3 000 000	713 978	1,62%	50 550	4 212	2 354	2 763	3 598	59 265
4-1103	49,5	2 RKBF	2 326 500	623 500	2 950 000	708 485	1,61%	50 161	4 180	2 354	2 736	3 562	58 812
4-1104	81,5	4 RKBF	3 830 500	1 489 500	5 320 000	1 070 307	2,44%	75 778	6 315	2 354	4 504	5 864	88 500
4-1105	71	3 RKBF	3 337 000	763 000	4 100 000	951 399	2,17%	67 359	5 613	2 354	3 924	5 109	78 746
4-1201	71,5	3 RKBF	3 360 500	739 500	4 100 000	957 243	2,18%	67 773	5 648	2 354	3 951	5 145	79 223
4-1202	50	2 RKBF	2 350 000	750 000	3 100 000	713 978	1,62%	50 550	4 212	2 354	2 763	3 598	59 265
4-1203	49,5	2 RKBF	2 326 500	723 500	3 050 000	708 485	1,61%	50 161	4 180	2 354	2 736	3 562	58 812
4-1204	81,5	4 RKBF	3 830 500	1 069 500	4 900 000	1 070 307	2,44%	75 778	6 315	2 354	4 504	5 864	88 500
4-1205	71	3 RKBF	3 337 000	975 000	4 312 000	951 399	2,17%	67 359	5 613	2 354	3 924	5 109	78 746
4-1301	101	4 RKBFT	4 747 000	2 053 000	6 800 000	1 290 635	2,94%	91 377	7 615	2 354	5 582	7 267	106 580
4-1302	85,5	4 RKBFT	4 018 500	1 831 500	5 850 000	1 115 524	2,54%	78 979	6 582	2 354	4 725	6 152	92 210
4-1303	70,5	3 RKBF	3 313 500	1 110 500	4 424 000	945 906	2,15%	66 970	5 581	2 354	3 896	5 073	78 293
5-1001	50	2 RKUF	2 350 000	140 000	2 490 000	713 978	1,62%	50 550	4 212	2 354	2 763	3 598	59 265
5-1002	49,5	2 RKUF	2 326 500	163 500	2 490 000	708 485	1,61%	50 161	4 180	2 354	2 736	3 562	58 812
5-1003	81,5	4 RKUF	3 830 500	369 500	4 200 000	1 070 307	2,44%	75 778	6 315	2 354	4 504	5 864	88 500
5-1101	71,5	3 RKBF	3 360 500	489 500	3 850 000	957 243	2,18%	67 773	5 648	2 354	3 951	5 145	79 223
5-1102	50	2 RKBF	2 350 000	240 000	2 590 000	713 978	1,62%	50 550	4 212	2 354	2 763	3 598	59 265
5-1103	49,5	2 RKBF	2 326 500	1 089 500	3 416 000	708 485	1,61%	50 161	4 180	2 354	2 736	3 562	58 812
5-1104	81,5	4 RKBF	3 830 500	1 489 500	5 320 000	1 070 307	2,44%	75 778	6 315	2 354	4 504	5 864	88 500
5-1105	71	3 RKBF	3 337 000	763 000	4 100 000	951 399	2,17%	67 359	5 613	2 354	3 924	5 109	78 746
5-1201	71,5	3 RKBF	3 360 500	1 343 500	4 704 000	957 243	2,18%	67 773	5 648	2 354	3 951	5 145	79 223
5-1202	50	2 RKBF	2 350 000	900 000	3 250 000	713 978	1,62%	50 550	4 212	2 354	2 763	3 598	59 265
5-1203	49,5	2 RKBF	2 326 500	873 500	3 200 000	708 485	1,61%	50 161	4 180	2 354	2 736	3 562	58 812
5-1204	81,5	4 RKBF	3 830 500	1 489 500	5 320 000	1 070 307	2,44%	75 778	6 315	2 354	4 504	5 864	88 500
5-1205	71	3 RKBF	3 337 000	975 000	4 312 000	951 399	2,17%	67 359	5 613	2 354	3 924	5 109	78 746
5-1301	101	4 RKBFT	4 747 000	2 053 000	6 800 000	1 290 635	2,94%	91 377	7 615	2 354	5 582	7 267	106 580
5-1302	85,5	4 RKBFT	4 018 500	2 131 500	6 150 000	1 115 524	2,54%	78 979	6 582	2 354	4 725	6 152	92 210
5-1303	70,5	3 RKBF	3 313 500	1 110 500	4 424 000	945 906	2,15%	66 970	5 581	2 354	3 896	5 073	78 293
6-1001	50	2 RKUF	2 350 000	140 000	2 490 000	713 978	1,62%	50 550	4 212	2 354	2 763	3 598	59 265
6-1002	49,5	2 RKUF	2 326 500	163 500	2 490 000	708 485	1,61%	50 161	4 180	2 354	2 736	3 562	58 812
6-1003	81,5	4 RKUF	3 830 500	369 500	4 200 000	1 070 307	2,44%	75 778	6 315	2 354	4 504	5 864	88 500
6-1101	71,5	3 RKBF	3 360 500	1 343 500	4 704 000	957 243	2,18%	67 773	5 648	2 354	3 951	5 145	79 223
6-1102	50	2 RKBF	2 350 000	290 000	2 640 000	713 978	1,62%	50 550	4 212	2 354	2 763	3 598	59 265
6-1103	49,5	2 RKBF	2 326 500	263 500	2 590 000	708 485	1,61%	50 161	4 180	2 354	2 736	3 562	58 812

Lägenhets-nummer	Boarea kvm	Lägenhets-beskrivning	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats + upplåtese· avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift Grund	Månads-avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varm· vatten	Total årsavgift
6-1104	81,5	4 RKBF	3 830 500	1 489 500	5 320 000	1 070 307	2,44%	75 778	6 315	2 354	4 504	5 864	88 500
6-1105	71	3 RKBF	3 337 000	413 000	3 750 000	951 399	2,17%	67 359	5 613	2 354	3 924	5 109	78 746
6-1201	71,5	3 RKBF	3 360 500	1 343 500	4 704 000	957 243	2,18%	67 773	5 648	2 354	3 951	5 145	79 223
6-1202	50	2 RKBF	2 350 000	950 000	3 300 000	713 978	1,62%	50 550	4 212	2 354	2 763	3 598	59 265
6-1203	49,5	2 RKBF	2 326 500	873 500	3 200 000	708 485	1,61%	50 161	4 180	2 354	2 736	3 562	58 812
6-1204	81,5	4 RKBF	3 830 500	1 219 500	5 050 000	1 070 307	2,44%	75 778	6 315	2 354	4 504	5 864	88 500
6-1205	71	3 RKBF	3 337 000	975 000	4 312 000	951 399	2,17%	67 359	5 613	2 354	3 924	5 109	78 746
6-1301	101	4 RKBFT	4 747 000	1 953 000	6 700 000	1 290 635	2,94%	91 377	7 615	2 354	5 582	7 267	106 580
6-1302	85,5	4 RKBFT	4 018 500	2 331 500	6 350 000	1 115 524	2,54%	78 979	6 582	2 354	4 725	6 152	92 210
6-1303	70,5	3 RKBF	3 313 500	436 500	3 750 000	945 906	2,15%	66 970	5 581	2 354	3 896	5 073	78 293
Justering						-483							
Totalt	**3255**		**152 985 000**	**46 253 000**	**199 238 000**	**43 942 500**	**100%**	**3 111 165**	**259 264**	**113 000**	**179 886**	**234 208**	**3 638 260**

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd, T=Terrass

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad till närmsta heltal.

Grundårsavgifterna är fördelande enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.
Bostadsrättshavaren ska svara för årsavgiften, årsavgiften för hushållsel och varmvatten enligt verklig förbrukning och årsavgiften för Tripleplay (IP-telefoni, bredband och digital-TV).
Samtliga avgifter betalas månadsvis till föreningen.
Gällande förbrukning av hushållsel och varmvatten har detta beräknats utifrån schablon. Detta innebär att årsavgiften för hushållsel och varmvatten kan variera beroende på antalet personer i hushållet och levnadsvanor samt aktuell kostnad för hushållsel och varmvatten. Debitering sker efter faktisk förbrukning.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring och eventuell hyra av parkeringsplatser.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	74 725
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm	61 210
Belåning per kvm år 1	13 500
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	18%
Driftskostnader per kvm år 1	432
Årsavgifter per kvm år 1	1 118
Antagen räntenivå , genomsnitt År 1-5	5,00%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm år 1	719
Genomsnittlig förbrukning och Triple play, separat debitering per kvm år 1	162
Avättning till yttre fond plus amortering per kvm år 1	145

Samtliga nyckeltal är beräknade per BOA

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

INTÄKTER **År**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
Årsavgifter[1]	3 638	3 711	3 785	3 861	3 938	4 017	4 435	4 897
Hyresintäkter	436	444	453	462	472	481	531	586
Summa Intäkter	**4074**	**4155**	**4238**	**4323**	**4410**	**4498**	**4966**	**5483**
KOSTNADER								
Kapitalkostnader								
Räntor[2]	2 197	2 182	2 165	2 148	2 129	2 235	2 219	2 018
Avskrivningar	2 177	2 177	2 177	2 177	2 177	2 177	2 177	2 177
Driftskostnader inkl								
Löpande kostnader[3]	1 406	1 434	1 463	1 492	1 522	1 553	1 714	1 893
Fonderingar								
Avsättning till yttre underhåll[3]	163	166	169	173	176	180	198	219
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift[4]	0	0	0	0	0	0	0	103
SUMMA KOSTNADER	**5 943**	**5 959**	**5 974**	**5 989**	**6 004**	**6 144**	**6 309**	**6 409**
ÅRETS RESULTAT	**-1 869**	**-1 804**	**-1 736**	**-1 666**	**-1 594**	**-1 646**	**-1 343**	**-926**
ACK RESULTAT	**-1 869**	**-3 673**	**-5 409**	**-7 075**	**-8 669**	**-10 315**	**-17 428**	**-22 727**
AMORTERING	**308**	**330**	**354**	**380**	**408**	**438**	**623**	**886**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**163**	**209**	**256**	**303**	**351**	**273**	**410**	**584**
ACK KASSALIKVIDITET	**163**	**372**	**628**	**931**	**1 282**	**1 555**	**3 562**	**6 334**
YTTRE FONDEN	**163**	**329**	**498**	**671**	**847**	**1 027**	**1 980**	**3 034**

[1] Avgifterna är uppräknade med 2% per år.

[2] Den beräknande snitträntan är 5 % som är uppräknade med 0,3 % år 6 och 0,3 % år 11.

[3] Inflationen är beräknad till 2% per år

[4] Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den Kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.

Transaktion 09222115557506078753 Signerat jk, OK, ÅA, BO, JS

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgifter per m^2	1 118	1 140	1 163	1 186	1 210	1 234	1 363	1 504
Antagen inflationsnivå								
Antagen räntenivå + 1%	1 253	1 274	1 296	1 318	1 341	1 364	1 484	1 615
Antagen räntenivå + 2%	1 388	1 408	1 429	1 450	1 471	1 493	1 606	1 726
Antagen räntenivå								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 118	1 145	1 173	1 201	1 231	1 261	1 423	1 607
Antagen inflationsnivå + 2%	1 118	1 150	1 183	1 217	1 252	1 288	1 488	1 724

Ränte- och inflationsantangande

Antagen inflationsnivå	2,00%	
Antagen räntenivå	5,00%	är den beräknade räntan år 1-5, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.
	5,30%	är den beräknade räntan år 6-10
	5,60%	är den beräknade räntan år 11-16

Ovanstående belopp avser kr/m2 genomsnitt.
Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i under rubriken F.

J. Beräkning av årsavgiften

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

Utbetalningar och avsättningar	
Räntekostnader	2 197 125
Driftskostnader	1 406 350
Avsättning till yttre fond	162 750
Amortering	307 601
Summa	4 073 826

Övriga inbetalningar	
Årsavgift Triple play	-113 000
Årsavgift hushållsel inkl. moms	-179 886
Årsavgift varmvatten inkl. moms	-234 208
Hyresintäkt utvändig markparkering	-201 600
Hyresintäkt elbilplatser	-234 000
Summa	-962 694

Utbetalningar och avsättningar	4 073 826
Övriga inbetalningar	-962 694
Årsavgifter	**3 111 131**

Transaktion 09222115557506078753 Signerat jk, OK, ÅA, BO, JS

K. Särskilda förhållanden

1 Medlem till vilken föreningen upplåtit bostadsrätt ska erlägga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, som styrelsen beslutar.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, den är baserade på föreningens årliga utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar. Årsavgift utgår efter verklig förbrukning för hushållsel och varmvatten samt fast belopp för Triple play. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.

2. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

3. Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.

4. Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahands-uthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.

5. I Ekonomisk Plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för ekonomisk plan upprättande kända förutsättningar.

6. Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.

7. Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.

8. I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

9. Vid föreningens upplösning ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

10. Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medan bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Brf Hills Villastad Flora

Upprättad 2023-11-27
Datum

Jenny Kron

Olle Kruus

Åke Ahlinder

Transaktion 09222115557506078753 Signerat jk, OK, ÅA, BO, JS

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Hills Villastad Flora, orgnr: 769640-7415,
Mölndal kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad i 27 november 2023, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Jan-Olof Sjöholm

Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Transaktion 09222115557506078753 Signerat jk, OK, ÅA, BO, JS

Bilaga till granskningsintyg för Brf Hills Villastad Flora

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2023-11-28
Föreningens Stadgar registrerade 2022-01-10
Bankoffert 2023-11-07
Email ang. amortering 2023-12-04
Fastighetsfakta (3st) 2023-11-28
Startbesked 2022-10-21
Köpekontrakt 2022-10-01
Totalentreprenadkontrakt 2022-10-1
Beräkning anskaffningskostnad
Avskrivningsunderlag K3
Beräkning Taxvärde AFT2022
Situationsplan, fasader, sektion, planer.

Transaktion 09222115557506078753 Signerat jk, OK, ÅA, BO, JS

Verifikat

Transaktion 09222115557506078753

Dokument

Intygsgiven ek.plan Flora
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2023-12-04 14:23:23 CET (+0100) av jenny kron (jk)
Färdigställt 2023-12-04 17:17:31 CET (+0100)

Signerare

jenny kron (jk)
Hills Villastad Flora
Org. nr 556550-7307
jenny.kron@nordr.com
+46722298642
Signerade 2023-12-04 14:23:23 CET (+0100)

Olle Kruus (OK)
Hills Villastad Flora
okruus@gmail.com
Signerade 2023-12-04 16:10:03 CET (+0100)

Åke Ahlinder (ÅA)
Hills Villastad Flora
aake.ahlinder@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL ÅKE AHLINDER"
Signerade 2023-12-04 16:19:21 CET (+0100)

Björn Olofsson (BO)
Intygsgivare
bjorn@vattentornshuset.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Erik Olofsson"
Signerade 2023-12-04 17:17:31 CET (+0100)

Jan-Olof Sjöholm (JS)
Intygsgivare
janolofsjoholm1@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ronny Jan-Olof Sjöholm"
Signerade 2023-12-04 16:25:05 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557506078753

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