

BRF HJÄLMARE HAGE 1

2022071102640

**EKONOMISK PLAN**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJÄLMARE HAGE 1**

**Organisationsnummer: 769640-1079**

**Kommun: Örebro kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9-10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

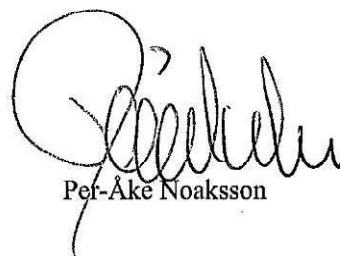
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Örebro 2022-07-04

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJÄLMARE HAGE 1

  
Ivan Karlsson

  
Torsten Falk

  
Per-Åke Noaksson

## **A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Hjälmare hage 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 65 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under fjärde kvartalet 2022 och avslutas under andra kvartalet 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna har skett med början under första kvartalet 2022 och avslutas preliminärt under första kvartalet 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-02-15 samt avtal om ändring av entreprenadkontrakt daterat 2022-07-04.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Det sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2021-06-08.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

## **B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	del av Beckasinen 2, Örebro kommun
Adress:	Ålholmsgatan, 11, 13 och 15
Tomtens areal:	ca 5 142 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 3 590 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i fyra våningar med inredd vindsvåning.
Antal bostadslägenheter:	65 st

### **Parkering**

- 28 öppna parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning
- 6 öppna parkeringsplatser med laddare för elbil i gemensamhetsanläggning
- 12 parkeringsplatser med carport

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

### **Servitut**

Föreningens fastighet kommer att belastas av servitut till förmån för E.ON avseende fjärrvärmeledning.  
Föreningens fastighet kommer att belastas av servitut till förmån för grannfastigheten (del av Beckasinen 2) avseende vattenledning och spillvattenledning.

### **Gemensamhetsanläggning**

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggning avseende kör- och gångytor, gårds- och grönytor, planteringar, belysning med tillhörande ledningar och armaturer, dränerings- och dagvattenledningar med tillhörande brunnar och fördröjningsmagasin, spillvattenledning med tillhörande brunnar, cykelplatser utomhus utan tak, samt markparkeringsplatser med tillhörande tekniska anordningar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

**Gemensamhetsanläggning (forts.)**

Andelstal är ännu inte fastställda.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

**Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten**

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

**Visningslägenheter**

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

**Områdets utbyggnad**

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

Miljörum för sophantering och sopkassuner.

**Gemensamma anordningar och utrymmen**

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral teknikrum, elrum, fläktrum

Tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Cykelrum, städtrum med WC, barnvagns- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regler
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

**Värme**

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

**Ventilation**

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

## BRF HJÄLMARE HAGE 1

### Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

### Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

### Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

### Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll Kyl/frys Två kyl/frys i 4 RK Diskmaskin Kombiugn/micro Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Prefabricerade (ej i vindsvåning) Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin Torkställning
WC	Klinker	Kakel	Målat	Prefabricerade (ej i vindsvåning) Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

### Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

BRF HJÄLMARE HAGE 1

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 174 000 000 kr

**Beräknad anskaffningskostnad 174 000 000 kr**

**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 1880048

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 84 400 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 25 800 tkr

2022071102644

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader (inkl amortering)**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	13 191 000	1	3,50%	461 685		461 685
Bottenlån	13 191 000	2	4,30%	567 213		567 213
Bottenlån	13 191 000	3	4,70%	619 977		619 977
Bottenlån	13 191 000	4	4,80%	633 168		633 168
Amortering					369 000	369 000
S:a lån	52 764 000			2 282 043	369 000	2 651 043
Insatser	71 314 000					
Upplåtelseavgifter	49 922 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>174 000 000</b>					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**

**2 651 043**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 4,3%  
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

**Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)**

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 106 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2020 med

36 953 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

107 700

## BRF HJÄLMARE HAGE 1

<b>Driftskostnader b)</b>	
Ekonomisk förvaltning c)	85 000
Styrelsearvode	30 000
Revisionsarvode	20 000
Administrationskostnad	10 000
Vattenavgifter	105 000
Värmeavgifter	135 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	375 000
Elavgifter (hushållsel)	231 695
Sophämtning	115 000
Teknisk förvaltning c)	185 000
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggning e)	85 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	171 600
Försäkringar	20 000
Väderprognosstyrning	20 000
Köldmediekontroll	10 000
Övriga driftskostnader	15 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 613 295</b>
<b>Övriga kostnader</b>	
Fastighetsavgift bostäder f)	0

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>4 372 038</b>
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov 30 år enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 82 544 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 85 000 kr per år.
- f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	3 590	kvm	3 418 199	
Årsavgift bredband			171 600	
Årsavgift varmvatten *)			82 544	
Årsavgift hushållsel *)			231 695	
Avgift öppna p-platser	28	st	700 kr/plats och mån	235 200
Avgift öppna p-platser, laddplatser	6	st	1 000 kr/plats och mån	72 000
Avgift carport	12	st	1 100 kr/plats och mån	158 400
Hyra extra förråd	1	st	200 kr/förråd/mån	2 400

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>			<b>4 372 038</b>
--	--	--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

\*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

## LÄGENHETSTABELL

## BRF HJÄLMARE HAGE 1

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kv <sup>2)</sup>	LÄGENHET Storlek <sup>3)</sup> Mark	Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup>		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLSEL <sup>6)</sup>		
					kr	kr		kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
5-1001	35	2 RK	M	1,1653%	831 000	268 000	1 099 000	615 000	39 831	3 319	2 640	220	42 471	3 539	1 126	94	3 055	255
5-1002	55	3 RK	M	1,5018%	1 071 000	628 000	1 699 000	792 000	51 335	4 278	2 640	220	53 975	4 498	1 333	111	3 055	255
5-1003	72	3 RK	M	1,8566%	1 324 000	775 000	2 099 000	980 000	63 462	5 289	2 640	220	66 102	5 509	1 333	111	4 015	335
5-1004	30	1 RK	M	1,0461%	746 000	153 000	899 000	552 000	35 757	2 980	2 640	220	38 397	3 200	961	80	3 055	255
5-1005	52	3 RK	M	1,4513%	1 035 000	815 000	1 850 000	766 000	49 609	4 134	2 640	220	52 249	4 354	1 333	111	3 055	255
5-1006	67	3 RK	M	1,7724%	1 264 000	986 000	2 250 000	935 000	60 586	5 049	2 640	220	63 226	5 269	1 333	111	4 015	335
5-1101	35	2 RK	M	1,1653%	831 000	419 000	1 250 000	615 000	39 831	3 319	2 640	220	42 471	3 539	1 126	94	3 055	255
5-1102	55	3 RK	M	1,5018%	1 071 000	828 000	1 899 000	792 000	51 335	4 278	2 640	220	53 975	4 498	1 333	111	3 055	255
5-1103	72	3 RK	M	1,8566%	1 324 000	1 026 000	2 350 000	980 000	63 462	5 289	2 640	220	66 102	5 509	1 333	111	4 015	335
5-1104	30	1 RK	M	1,0461%	746 000	279 000	1 025 000	552 000	35 757	2 980	2 640	220	38 397	3 200	961	80	3 055	255
5-1105	52	3 RK	M	1,4513%	1 035 000	940 000	1 975 000	766 000	49 609	4 134	2 640	220	52 249	4 354	1 333	111	3 055	255
5-1106	67	3 RK	M	1,7724%	1 264 000	911 000	2 175 000	935 000	60 586	5 049	2 640	220	63 226	5 269	1 333	111	4 015	335
5-1107	35	2 RK	M	1,1653%	831 000	344 000	1 175 000	615 000	39 831	3 319	2 640	220	42 471	3 539	1 126	94	3 055	255
5-1201	35	2 RK	M	1,1653%	831 000	419 000	1 250 000	615 000	39 831	3 319	2 640	220	42 471	3 539	1 126	94	3 055	255
5-1202	55	3 RK	M	1,5018%	1 071 000	779 000	1 850 000	792 000	51 335	4 278	2 640	220	53 975	4 498	1 333	111	3 055	255
5-1203	72	3 RK	M	1,8566%	1 324 000	1 275 000	2 599 000	980 000	63 462	5 289	2 640	220	66 102	5 509	1 333	111	4 015	335
5-1204	30	1 RK	M	1,0461%	746 000	353 000	1 099 000	552 000	35 757	2 980	2 640	220	38 397	3 200	961	80	3 055	255
5-1205	52	3 RK	M	1,4513%	1 035 000	890 000	1 925 000	766 000	49 609	4 134	2 640	220	52 249	4 354	1 333	111	3 055	255
5-1206	67	3 RK	M	1,7724%	1 264 000	1 035 000	2 299 000	935 000	60 586	5 049	2 640	220	63 226	5 269	1 333	111	4 015	335
5-1207	35	2 RK	M	1,1653%	831 000	468 000	1 299 000	615 000	39 831	3 319	2 640	220	42 471	3 539	1 126	94	3 055	255
5-1301	35	2 RK	M	1,1653%	831 000	519 000	1 350 000	615 000	39 831	3 319	2 640	220	42 471	3 539	1 126	94	3 055	255
5-1302	55	2 RK	M	1,5018%	1 071 000	779 000	1 850 000	792 000	51 335	4 278	2 640	220	53 975	4 498	1 126	94	3 055	255
5-1303	30	1 RK	M	1,0461%	746 000	453 000	1 199 000	552 000	35 757	2 980	2 640	220	38 397	3 200	961	80	3 055	255
5-1304	52	3 RK	M	1,4513%	1 035 000	986 000	2 099 000	766 000	49 609	4 134	2 640	220	52 249	4 354	1 333	111	3 055	255
5-1305	67	3 RK	M	1,7724%	1 264 000	1 161 000	2 425 000	935 000	60 586	5 049	2 640	220	63 226	5 269	1 333	111	4 015	335
5-1306	35	2 RK	M	1,1653%	831 000	494 000	1 325 000	615 000	39 831	3 319	2 640	220	42 471	3 539	1 126	94	3 055	255
6-1001	72	3 RK	M	1,8566%	1 324 000	926 000	2 250 000	980 000	63 462	5 289	2 640	220	66 102	5 509	1 333	111	4 015	335
6-1002	52	3 RK	M	1,4513%	1 035 000	640 000	1 675 000	766 000	49 609	4 134	2 640	220	52 249	4 354	1 333	111	3 055	255
6-1003	67	3 RK	M	1,7724%	1 264 000	986 000	2 250 000	935 000	60 586	5 049	2 640	220	63 226	5 269	1 333	111	4 015	335
6-1101	73	3 RK	M	1,8734%	1 336 000	963 000	2 299 000	988 000	64 037	5 336	2 640	220	66 677	5 556	1 333	111	4 015	335
6-1102	52	3 RK	M	1,4513%	1 035 000	940 000	1 975 000	766 000	49 609	4 134	2 640	220	52 249	4 354	1 333	111	3 055	255
6-1103	67	3 RK	M	1,7724%	1 264 000	961 000	2 225 000	935 000	60 586	5 049	2 640	220	63 226	5 269	1 333	111	4 015	335
6-1104	35	2 RK	M	1,1653%	831 000	419 000	1 250 000	615 000	39 831	3 319	2 640	220	42 471	3 539	1 126	94	3 055	255
6-1201	73	3 RK	M	1,8734%	1 336 000	1 063 000	2 399 000	988 000	64 037	5 336	2 640	220	66 677	5 556	1 333	111	4 015	335
6-1202	52	3 RK	M	1,4513%	1 035 000	664 000	1 699 000	766 000	49 609	4 134	2 640	220	52 249	4 354	1 333	111	3 055	255
6-1203	67	3 RK	M	1,7724%	1 264 000	1 086 000	2 350 000	935 000	60 586	5 049	2 640	220	63 226	5 269	1 333	111	4 015	335
6-1204	35	2 RK	M	1,1653%	831 000	468 000	1 299 000	615 000	39 831	3 319	2 640	220	42 471	3 539	1 126	94	3 055	255
6-1301	73	3 RK	M	1,8734%	1 336 000	1 163 000	2 499 000	988 000	64 037	5 336	2 640	220	66 677	5 556	1 333	111	4 015	335
6-1302	52	3 RK	M	1,4513%	1 035 000	964 000	1 999 000	766 000	49 609	4 134	2 640	220	52 249	4 354	1 333	111	3 055	255
6-1303	67	3 RK	M	1,7724%	1 264 000	1 086 000	2 350 000	935 000	60 586	5 049	2 640	220	63 226	5 269	1 333	111	4 015	335
6-1304	35	2 RK	M	1,1653%	831 000	519 000	1 350 000	615 000	39 831	3 319	2 640	220	42 471	3 539	1 126	94	3 055	255
7-1001	60	3 RK	M	1,6547%	1 180 000	719 000	1 899 000	873 000	56 559	4 713	2 640	220	59 199	4 933	1 333	111	4 015	335
7-1002	67	3 RK	M	1,7724%	1 264 000	711 000	1 975 000	935 000	60 586	5 049	2 640	220	63 226	5 269	1 333	111	4 015	335
7-1003	64	3 RK	M	1,7220%	1 228 000	722 000	1 950 000	909 000	58 860	4 905	2 640	220	61 500	5 125	1 333	111	4 015	335
7-1004	44	2 RK	M	1,3167%	939 000	386 000	1 325 000	695 000	45 008	3 751	2 640	220	47 648	3 971	1 126	94	3 055	255

## LÄGENHETSTABELL

## BRF HJÄLMARE HAGE 1

Nr	Boarea, Storlek <sup>2)</sup> Mark cirkla <sup>1)</sup> kv.m	LÄGENHET	Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup>		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLELSEL <sup>6)</sup>	
					kr	kr		kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
7-1005	92	4 RK	M	1 589 000	1 210 000	2 799 000	1 176 000	76 163	6 347	2 640	220	78 803	6 567	1 663	139	4 855	405
7-1101	61	3 RK		1 192 000	807 000	1 999 000	882 000	57 135	4 761	2 640	220	59 775	4 981	1 333	111	4 015	335
7-1102	67	3 RK		1 264 000	831 000	2 095 000	935 000	60 586	5 049	2 640	220	63 226	5 269	1 333	111	4 015	335
7-1103	64	3 RK		1 228 000	867 000	2 095 000	909 000	58 860	4 905	2 640	220	61 500	5 125	1 333	111	4 015	335
7-1104	44	2 RK		939 000	436 000	1 375 000	695 000	45 008	3 751	2 640	220	47 648	3 971	1 126	94	3 055	255
7-1105	82	4 RK		1 469 000	1 030 000	2 499 000	1 087 000	70 412	5 868	2 640	220	73 052	6 088	1 663	139	4 855	405
7-1106	35	2 RK		831 000	168 000	999 000	615 000	39 831	3 319	2 640	220	42 471	3 539	1 126	94	3 055	255
7-1201	61	3 RK		1 192 000	907 000	2 099 000	882 000	57 135	4 761	2 640	220	59 775	4 981	1 333	111	4 015	335
7-1202	67	3 RK		1 264 000	935 000	2 199 000	935 000	60 586	5 049	2 640	220	63 226	5 269	1 333	111	4 015	335
7-1203	64	3 RK		1 228 000	922 000	2 150 000	909 000	58 860	4 905	2 640	220	61 500	5 125	1 333	111	4 015	335
7-1204	44	2 RK		939 000	460 000	1 399 000	695 000	45 008	3 751	2 640	220	47 648	3 971	1 126	94	3 055	255
7-1205	82	4 RK		1 469 000	1 181 000	2 650 000	1 087 000	70 412	5 868	2 640	220	73 052	6 088	1 663	139	4 855	405
7-1206	35	2 RK		831 000	319 000	1 150 000	615 000	39 831	3 319	2 640	220	42 471	3 539	1 126	94	3 055	255
7-1301	61	3 RK		1 192 000	1 007 000	2 199 000	882 000	57 135	4 761	2 640	220	59 775	4 981	1 333	111	4 015	335
7-1302	67	3 RK		1 264 000	1 211 000	2 475 000	935 000	60 586	5 049	2 640	220	63 226	5 269	1 333	111	4 015	335
7-1303	64	3 RK		1 228 000	971 000	2 199 000	909 000	58 860	4 905	2 640	220	61 500	5 125	1 333	111	4 015	335
7-1304	44	2 RK		939 000	560 000	1 499 000	695 000	45 008	3 751	2 640	220	47 648	3 971	1 126	94	3 055	255
7-1305	82	4 RK		1 469 000	1 330 000	2 799 000	1 087 000	70 412	5 868	2 640	220	73 052	6 088	1 663	139	4 855	405
7-1306	35	2 RK		831 000	519 000	1 350 000	615 000	39 831	3 319	2 640	220	42 471	3 539	1 126	94	3 055	255
7-1401	55	2 RK		1 071 000	804 000	1 875 000	792 000	51 335	4 278	2 640	220	53 975	4 498	1 126	94	3 055	255
Justering							3 000	-5				-5					
<b>SUMMA</b>	<b>3 590</b>	<b>65</b>		<b>71 314 000</b>	<b>49 922 000</b>	<b>121 236 000</b>	<b>52 764 000</b>	<b>3 418 199</b>	<b>171 600</b>	<b>3 589 799</b>	<b>82 544</b>	<b>231 695</b>					

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för cv. parkeringsplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

**M** = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrätterns insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

## BRF HJÄLMARE HAGE 1

**F. EKONOMISK PROGNOIS****Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2  
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2  
 Driftskostnadsökning (inflation), per år  
 Räntenivå, genomsnitt

2,0% Taxeringsvärde FFT 2022, tkr  
 1,0% Bostäder: 110 200  
 2,0%  
 4,3%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<b>Utfbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</b>								
Räntor	tkr -2 282	-2 266	-2 249	-2 231	-2 211	-2 190	-2 068	-1 915
Amorteringar	tkr -369	-397	-425	-453	-481	-509	-649	-789
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 613	-1 645	-1 678	-1 712	-1 746	-1 817	-2 006	-2 215
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-130
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr -4 264</b>	<b>-4 308</b>	<b>-4 352</b>	<b>-4 396</b>	<b>-4 438</b>	<b>-4 516</b>	<b>-4 723</b>	<b>-5 049</b>
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 1 087	1 109	1 131	1 154	1 177	1 201	1 326	1 464

**Inbetalningar**

Årsavgifter inkl bredband, varmvatten och hushållsel	tkr 3 904	3 982	4 062	4 143	4 226	4 311	4 760	5 255
Övriga intäkter	tkr 468	473	478	483	488	493	518	543
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr 4 372</b>	<b>4 455</b>	<b>4 540</b>	<b>4 626</b>	<b>4 714</b>	<b>4 804</b>	<b>5 278</b>	<b>5 798</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr 108</b>	<b>147</b>	<b>188</b>	<b>230</b>	<b>276</b>	<b>288</b>	<b>555</b>	<b>749</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo	tkr 0							
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr 108</b>	<b>255</b>	<b>443</b>	<b>673</b>	<b>949</b>	<b>1 237</b>	<b>3 456</b>	<b>7 048</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 108	216	324	432	540	648	1 188	1 728

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr -1 106	-1 106	-1 106	-1 106	-1 106	-1 106	-1 106	-1 106
-----------------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

**Bokföringsmässigt resultat**

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.	tkr -737	-670	-601	-531	-457	-417	-10	324
--	----------	------	------	------	------	------	-----	-----

\*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

## BRF HJÄLMARE HAGE 1

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 264	4 308	4 352	4 396	4 438	4 723	5 049

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2022-06-20 ökar med 0,4%

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,4%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,3%
- innehåller räntenivå per 2022-06-20	3,9%
- och en reserv för ränteökning	0,4%
Total ränta i finansieringsplan	4,3%

<b>B: Om räntenivån per 2022-06-20 ökar med 2% , dvs ca 1,6% över antagen ränta i finansieringsplan:</b>									
Ränta	tkr	844	838	832	825	818	810	765	709
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	108	108	108	108	108	108	108	108
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-108	-147	-188	-230	-276	-288	-555	-749
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	tkr	844	799	752	703	650	630	318	68

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	16	33	51	69	89	201	342

**H. NYCKELTAL**

	kr/BTA <sup>1</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	32 163 kr	
	kr/kvm <sup>2</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	48 468 kr	
<b>Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)</b>	33 770 kr	
<b>Lån och belåningsgrad<sup>3</sup></b>	14 697 kr	30%
<b>Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)</b>	1 000 kr	
<b>Årsavgift varmvatten</b>	23 kr	
<b>Årsavgift hushållsel</b>	65 kr	
<b>Driftskostnad</b>	449 kr	
<b>Kassaflöde</b>	30 kr	
<b>Avskrivning</b>	308 kr	
<b>Fondavsättning</b>	30 kr	
<b>Amortering<sup>4</sup></b>	161 kr	
<b>Fondavsättning och amortering<sup>4</sup></b>	191 kr	
<b>Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år</b>	78 kr	

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 5 410 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea.

<sup>3</sup> Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

<sup>4</sup> Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ny ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hjälmare Hage 1, med org.nr 769640-1079, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

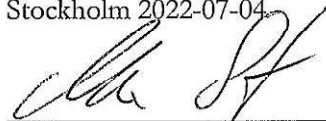
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2022-07-04



Maximilian Stea  
Jur Kand  
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

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

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2022-07-01

Stadgar för Brf Hjälmare Hage 1 registrerade 2021-06-17

Registreringsbevis för Brf Hjälmare Hage 1

Bygglov beviljat på fastigheten Beckasinen 2, Örebro kommun dat. 2021-06-08

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 65 lägenheter i ett flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen, på del av fastigheten Beckasinen 2, Örebro kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Hjälmare Hage 1, dat. 2022-07-01

Köpekontrakt gällande del av fastigheten Beckasinen 2, Örebro kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Hjälmare Hage 1 dat. 2022-02-15

Offert avseende finansieringen av Brf Hjälmare Hage 1 dat. 2021-05-25, accepterad offert dat. 2021-06-10 samt avlästa räntor dat. 2022-06-22

Amorteringsplan dat. 2022-07-01

Areasammanställning

Underhållsplan dat. 2021-11-19

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

*BS*