

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Hedvigsträdgård
Gävle Kommun
Org. nr: 769640-6771

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER, År 1
- F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, År 1
- G EKONOMISK PROGNOZ År 1-6, 11 och 16
- H KÄNSLIGHETSANALYS År 1-6, 11 och 16
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSVIGTER År 1, INSATSER MM
- J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
- K NYCKELTAL
- Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Gävle 2023-11-16

Bostadsrättsföreningen Hedvigsträdgård


Mikael Kullberg


Helen Ullström


Urban Öman

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hedvigsträdgård , 769640-6771, registrerad 2021-12-13, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Hedvigslundsfastigheter AB, 556973-4469, som var ägare till fastigheten Gävle Olsbacka 51:4. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av det köpta bolaget. Lagfart beviljades 2023-02-28.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens avgörande RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelser inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet är beräknat till ca 126 miljoner kr.

Bygglov beviljades 2022-01-11. Byggnaderna är färdigställda till ca 70%. 20 lägenheter är tecknade via Förhandsavtal. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på aktieförvärv, lösen av skuldavtal om byggherretjänster samt Totalentreprenadkontrakt.

Driftskostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända samt bedömda förhållanden.

Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske efter det att planen registrerats av Bolagsverket, säkerhet för insatserna lämnats, samt tillstånd för upplåtelse föreligger. Detta beräknas ske i dec 2023.

Inflyttning beräknas ske under april 2024.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Angivna uppgifter om fastighetens förvärv avser beräknade kostnader. Föreningen kommer att bli ett privatbostadsföretag.

B BESKRIVNING

Fastighetsbeteckning:	Gävle Olsbacka 51:4										
Adress(nuvarande):	Hedvikslund 2, 802 65 Gävle										
Areal:	2 732 m ²										
Hustyp:	Flerfamiljshus i 3 våningsplan jämte ouppvärmad förrådsvind.										
Taxeringsvärde:	<table> <tr> <td>Mark Bostäder</td> <td>4 309 000</td> </tr> <tr> <td>Byggnad Bostäder</td> <td>48 000 000</td> </tr> <tr> <td>Mark Lokaler</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Byggnad Lokaler</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Totalt</td> <td>52 309 000</td> </tr> </table>	Mark Bostäder	4 309 000	Byggnad Bostäder	48 000 000	Mark Lokaler	0	Byggnad Lokaler	0	Totalt	52 309 000
Mark Bostäder	4 309 000										
Byggnad Bostäder	48 000 000										
Mark Lokaler	0										
Byggnad Lokaler	0										
Totalt	52 309 000										
Värdeår:	2024										
Byggår:	2022-2024										
Antal bostadslägenheter:	37										
Lägenhetsytor BOA:	2 876 m ²										
Parkering:	37 platser på mark med laddstolpar finns att hyra för medlemmarna via servitut										
Servitut:	Förmån Parkering. Avtalservitut.										

Gemensamma anordningar

Kommunal VA-anslutning
 Kylanläggning
 Hiss
 Borrhål för bergvärme och frikyla
 Solfångare
 Elmätare
 Värmepumpsanläggning
 Centralt FTX-aggregat för ventilation

Gemensamma utrymmen

Cykelrum
 Övernattningsrum
 Återvinningsrum

VO
 MK juu

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	3 bostadsvåningar samt vindsplan med ouppvärmade lägenhetsförråd.
Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark.
Stomme:	Betong/stål, samt trästomme på vindsplan.ong.
Bjälklag:	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Innerväggar:	Reglar och gipsskivor
Fasad:	Träpanel.
Yttertak:	Takduk
Takavvattning:	Stuprör/hängrännor i plåt.
Balkonger:	Betongplatta, och inglasade.
Uteplatser:	Trätrall på mark.
Fönster:	3-glas i trä med utsida av aluminium.
Fönsterdörrar:	3-glas i trä med utsida av aluminium.
Skjutdörrar balkong:	helaluminium med isolerglas
Värmeproduktion:	Bergvärme
Värmedistribution:	Vägghängda radiatorer
Ventilation:	Centralt FTX-aggregat på vind
Kyla i lgh:	Frikyla från bonthål med luftkylare i lgh.
VA:	Anslutet till Gästrike Vatten.
Dagvatten:	Anslutet till Gästrike Vatten. Dagvattenmagasin under mark på innergården.
El:	1 st. huvudmätare. Utdebitering via schablon. Solfångare på tak.
Sophantering:	Återvinningsrum på markplanet
Bredband, TV:	Fiber till varje lägenhet, gruppavtal för BRF om 100Mb via gavlenet. TV-basutbud ingår i årsavg.
Mark:	Hårdgjorda ytor, gräsmatta, planteringar.
Förråd:	Lägenhetsförråd på vindsplan, ouppvämt.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall/Entré	G	Ekparkett. Klinker i entré
	V	Tapet
	T	Målat
Vardagsrum	G	Ekparkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Ekparkett
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Ekparkett
	V	Tapet
	T	Målat
WC/Dusch/Tvätt	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Elhandukstork. TM och TT.

OC MK
jun

202311240900

C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens aktiebolag inkl fastighet samt lösen av skuld inkl byggkostnader, byggherrekostnader, moms, stämpelskatt, pantbrev, fastighetsskatt värdeåret mm	153 705 500
SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	153 705 500

D FÖRSÄKRING, GARANTIER

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg före tillträde. Garantier på alla samtliga utförda arbeten kommer att lämnas enligt reglerna i ABT06, dvs 5 år.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	39 675 500
Insatser	114 030 000
Upplåtelseavgifter	<u>0</u>
SUMMA	153 705 500

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering** %	Amortering Kr	Summa Kapitalutg.
Bottenlån Bundet 2 år	9 918 875	4,52%	448 333	1,00%	99 189	547 522
Bottenlån Bundet 3 år	9 918 875	4,31%	427 504	1,00%	99 189	526 692
Bottenlån Bundet 4 år	9 918 875	4,20%	416 593	1,00%	99 189	515 782
Bottenlån Bundet 5 år	9 918 875	4,15%	411 633	1,00%	99 189	510 822
SUMMA /SNITTRÄNTA	39 675 500	4,30%	1 704 063		396 755	2 100 818

* Räntenivån utgår från offererade räntor 2023-11-10 med en rabatt på 0,1%

**Lånet beräknas amorteras med rak amortering 1% per år.

Säkerhet för föreningens lån är pantbrev i fastigheten.

Slutplacering av lånen beräknas ske efter slutbesiktning. Styrelsen kan besluta om annan uppdelning av lånen och andra bindningstider än ovan.

WJ
MK jum

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

	ÅR 1
Kapitalutbetalningar	
Summa räntor och amortering från föregående sida	2 100 818
Avsättningar	
Fond för yttre underhåll	100 000
Fastighetsavgift /skatt*	
Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt	0
Driftutbetalningar inkl moms **	
Löpande underhåll/rep.	15 000
Skötsel mark/plantering/gräs	15 000
Snöröjning	15 000
Försäkring	30 000
Styrelsearvoden	20 000
Ekonomisk Förv. + Revision	70 000
Teknisk förv.	20 000
Basutbud-TV	62 000
Gruppavtal Bredband	85 000
Sophämtning	80 000
Trappstädning	30 000
Fastighets-EL inkl. värme & kyla och abonnemangskostnader	150 000
Hushålls-EL	129 000
Avgår egenproducerad EL	-142 000
Driftkostnad P-platser (arrende mm)	113 000
Admin lgh-el	10 000
Vatten/Avlopp	105 000
Delsumma drift:	807 000
Drift per m2 BOA & År:	281
	3 007 818

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt/avgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

** Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Intäkter	ÅR 1
Årsavgift andelstal	2 745 618
Årsavgift Hushållsel, schablon	129 000
Parkeringsintäkter	133 200
	37 platser à 300 kr/mån
Summa Intäkter	3 007 818

VO
MK
Jan

2023112400902

G EKONOMISK PROGNOIS

Antagande om ränta under kalkylperioden	4,30%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,0%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavg./skatt	2,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,0%

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Räntor	1704	1687	1670	1653	1636	1619	1534	1448
Amortering	397	397	397	397	397	397	397	397
Fondavsättning	100	102	104	106	108	110	122	135
Drift, inkl hushållsel	807	823	840	856	874	891	984	1086
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	66
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utgifter	3008	3009	3010	3012	3014	3017	3036	3132

FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Årsavgift andelstal	2746	2741	2738	2734	2731	2728	2716	2780
Årsavgift hushållsel	129	132	134	137	140	142	157	174
Intäkt Parkering	133	136	139	141	144	147	162	179
	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	3 008	3 009	3 010	3 012	3 014	3 017	3 036	3 132
Avskrivning byggnader	1175	1175	1175	1175	1175	1175	1175	1175
Bokföringsm. underskott*	-679	-677	-675	-672	-670	-668	-657	-644

*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Avskrivningsunderlag tkr: 141 044 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA	955	953	952	951	949	948	945	966
---------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	4,30%	5,30%	6,30%
1	955	1093	1231
2	953	1090	1226
3	952	1087	1222
4	951	1084	1218
5	949	1082	1214
6	948	1079	1210
11	945	1069	1193
16	966	1084	1201

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	955	955	955
2	953	955	958
3	952	956	961
4	951	958	965
5	949	959	969
6	948	961	974
11	945	973	1003
16	966	1 014	1 068

CE
UK
jun

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

LghNr	BOAm2	Plan	Rum	Insats	Andelstal**	Årsavgift exkl hushållsel*		per m2 BOA	Årsavgift hushållsel/mån
						per år	per månad		
2A-1001	89	1	3	3 490 000	3,0188	82 884	6 907	931	325
2B-1001	67	1	2	2 490 000	2,4062	66 065	5 505	986	259
2C-1001	91	1	3	3 490 000	3,0745	84 413	7 034	928	331
2D-1001	64	1	2	2 390 000	2,3226	63 771	5 314	996	250
2E-1001	86	1	3	3 290 000	2,9352	80 591	6 716	937	316
2F-1001	79	1	3	3 090 000	2,7403	75 239	6 270	952	295
2G-1001	79	1	3	3 090 000	2,7403	75 239	6 270	952	295
2H-1001	79	1	3	3 090 000	2,7403	75 239	6 270	952	295
2I-1001	79	1	3	3 090 000	2,7403	75 239	6 270	952	295
2J-1001	86	1	3	3 390 000	2,9352	80 591	6 716	937	316
2K-1001	89	1	3	3 590 000	3,0188	82 884	6 907	931	325
2C-1101	111	2	4	4 490 000	3,6314	99 704	8 309	898	390
2C-1102	59	2	2	2 390 000	2,1834	59 948	4 996	1 016	235
2C-1103	59	2	2	2 390 000	2,1834	59 948	4 996	1 016	235
2C-1104	81	2	3	3 190 000	2,7960	76 768	6 397	948	301
2C-1105	72	2	3	2 890 000	2,5454	69 887	5 824	971	274
2C-1106	72	2	3	2 890 000	2,5454	69 887	5 824	971	274
2C-1107	72	2	3	2 890 000	2,5454	69 887	5 824	971	274
2C-1108	72	2	3	2 890 000	2,5454	69 887	5 824	971	274
2C-1109	81	2	3	3 290 000	2,7960	76 768	6 397	948	301
2C-1110	84	2	3	3 390 000	2,8796	79 062	6 588	941	310
2C-1111	84	2	3	3 290 000	2,8796	79 062	6 588	941	310
2C-1112	62	2	2	2 390 000	2,2670	62 242	5 187	1 004	244
2C-1113	49	2	2	1 990 000	1,9050	52 303	4 359	1 067	205
2C-1201	118	3	4	4 690 000	3,8263	105 056	8 755	890	411
2C-1202	63	3	2	2 490 000	2,2948	63 007	5 251	1 000	247
2C-1203	63	3	2	2 490 000	2,2948	63 007	5 251	1 000	247
2C-1204	85	3	3	3 390 000	2,9074	79 826	6 652	939	313
2C-1205	79	3	3	3 190 000	2,7403	75 239	6 270	952	295
2C-1206	79	3	3	3 190 000	2,7403	75 239	6 270	952	295
2C-1207	79	3	3	3 190 000	2,7403	75 239	6 270	952	295
2C-1208	79	3	3	3 190 000	2,7403	75 239	6 270	952	295
2C-1209	85	3	3	3 490 000	2,9074	79 826	6 652	939	313
2C-1210	89	3	3	3 590 000	3,0188	82 884	6 907	931	325
2C-1211	89	3	3	3 490 000	3,0188	82 884	6 907	931	325
2C-1212	67	3	2	2 590 000	2,4062	66 065	5 505	986	259
2C-1213	55	3	2	2 190 000	2,0720	56 890	4 741	1 034	223
Summa	2876			114 030 000	100,000	2 745 618	228 993		129 000

*Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för telefon, TV-kanaler utöver basutbud, hemförsäkring samt parkering.

**Andelstalen är proportionella mot 80% av antalet m2 BOA i lägenheterna samt 20% fast belopp per lägenhet.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

- Lägenheternas ytor är uppmätta på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.
- Bredband och basutbud TV ingår i årsavgiften.

ve mk
juu

2023112400904

K NYCKELTAL

1.	Anskaffningskostnad per m2 BOA	53 444 kr
2.	Insats per m2 BOA	39 649 kr
3.	Lån per m2 BOA	13 795 kr
4.	Årsavgift per m2 BOA i snitt	955 kr exkl hushållsel
5.	Enskild förbrukning per m2 BOA	45 kr hushållsel (schablondebiteras)
6.	Driftskostnader per m2 BOA	281 kr inkl hushållsel
7.	Hysesintäkter per m2 uthyrd LOA	
8.	Kassaflöde per m2 BOA	35 kr Likvidöverskott (=fondavsättning)
9.	Amortering per m2 BOA	138 kr
10.	Fondavsättning + amortering per m2 BOA	173 kr

BOA bostadsrätt	2 876,0 m ²
BOA hyresrätt	,0 m ²
LOA hyresrätt	,0 m ²
LOA bostadsrätt	,0 m ²
BOA+LOA	2 876,0 m ²

VO MK
juu

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Hedvigsträdgård, orgnr. 769640-6771, Gävle kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2023-11-16, 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.

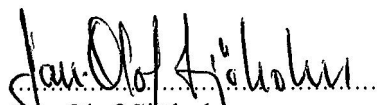
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

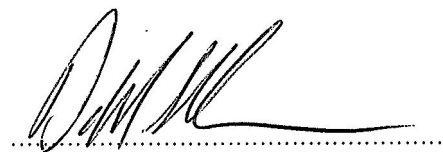
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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

Stockholm den 16 november 2023


Jan-Olof Sjöholm


Daniel Albrektson

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2023-11-16 för Brf Hedvigsträdgård

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2021-12-13
Föreningens Stadgar registrerade 2021-12-13
Bankoffert 2023-11-10
Email ang. grön finansiering
Fastighetsfakta 2023-11-08
Överenskommelse Upplåtelse av utrymme 2023-11-15
Servitutsavtal 2023-11-15
Parkeringsavtal 2023-11-15
Bygglov 2022-01-11
Startbesked 2023-01-18
Aktieöverlåtelseavtal 2023-02-24
Köpebrev 2023-02-24
Totalentreprenadkontrakt 2022-11-03
Konsultavtal 2022-11-03
Bekräftelse partsbyte 2023-02-24
Beräkning Anskaffningskostnad
Budget Driftskostnader
Beräkning Taxvärde
Budget Parkeringskostnader
Mäklarutlåtande 2023-11-15
Situationsplan, planer, fasader, sektioner