

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HILLEBARDEN I ÄLVSJÖ



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	1
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA.....	2
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETERNA.....	3
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	3
E. FINANSIERINGSPLAN	3
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR	4
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR	4
H. NYCKELTAL	4
I. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING.....	5
J. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS.....	6
K. EKONOMISK PROGNOS ÅR 1-16	7
L. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-16.....	9
M. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	10



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Hillebarden i Älvsjö, org.nr 769640-3364, ("**Föreningen**"), med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket den 15 september 2021. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

FÖRENINGENS FÖRVARV AV MARK OCH BYGGNAD

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Hillebarden 22 ("**Fastigheten**"). Fastigheten är en ny registerfastighet som tillskapats genom sammanläggning av fastigheterna Stockholm Hillebarden 3 och Stockholm Hillebarden 19.

Fastigheterna Stockholm Hillebarden 3 och Stockholm Hillebarden 19 förvärvades genom s.k. paketering, innebärande att Föreningen förvärvat samtliga aktier i två aktiebolag, (efter namnändring, Johan Skyttes Väg Fastighets 2 AB, org.nr 556335-7572, och Johan Skyttes Väg Fastighets 1 AB, org.nr 556857-0039), vilka tidigare förvärvat ovannämnda fastigheter. Fastigheterna har därefter, genom en underprisöverlåtelse överförts till Föreningen för köpeskillingar motsvarande respektive fastighets skattemässiga värde. Underprisöverlåtelserna medför ingen uttagsbeskattning för Föreningen. De skatterättsliga reglerna i denna del finns i 23 kap. inkomstskattelagen (1999:1229), rättsfallet RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05. Samma dag som aktieöverlåtelserna övertog Föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget. Föreningen har för avsikt att avveckla aktiebolagen genom att avyttra dem för likvidation (s.k. snabbavveckling). Fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp beräknas till 133 667 804 kronor.

Föreningen uppför inom Fastigheten en huskropp om 32 bostadslägenheter och en lokal. Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad. Bygglov har beviljats av Stockholms kommun och vunnit laga kraft. Beslut om startbesked har fattats den 10 november 2022. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

FÖRVARVSKOSTNAD OCH ÄRLIGA KOSTNADER

I enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har Föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på de vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett.

AVSKRIVNINGAR

Föreningen kommer att bokföringsmässigt göra avskrivningar på bokfört värde av byggnaderna i enlighet med god redovisningssed, den sittande styrelsens bedömning är att komponentavskrivning i enlighet med K3 regelverket kommer att tillämpas av föreningen och att det är förenligt med god redovisningssed. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden, i samråd med föreningens revisor. I denna ekonomiska plan har en schablonmässig linjär avskrivning med en avskrivningstid om 50 år tillämpats. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att även om komponentavskrivning kommer att tillämpas av föreningen så ger översikten i denna ekonomiska plan, med antagande om en linjär avskrivning med en avskrivningstid om 50 år, en i allt väsentligt rättvisande bild av föreningens ekonomi. I årsavgiften ingår inte avskrivning på föreningens hus, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll av föreningens hus säkerställs istället i form av i) amortering på föreningens lån och ii) avsättning till underhållsfond, s k yttre fond enligt 9 § i föreningens registrerade stadgar.

Avskrivningsunderlaget är 141 740 787 kronor (73,8849 % av 191 840 000 kronor). avskrivningsunderlaget har beräknats efter taxeringsvärdets byggnadsvärde i förhållande

till totalt taxeringsvärde multiplicerat med total skattemässig anskaffningskostnad. Med en antagen avskrivningstid på 50 år är den årliga bokföringsmässiga avskrivningen 2 834 816 kronor (2 % av 141 740 787 kronor). Eftersom avskrivningsbeloppet inte ingår i årsavgiften uppkommer årligt bokföringsmässigt underskott i Föreningens bokföring. Se prognosen för årsavgiften under K i denna ekonomiska plan.

UPPLÅTELSE MED BOSTADSRÄTT OCH INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske från och med november/december 2023.

Lägenheterna beräknas upplåtas med bostadsrätt ca 6 månader innan inflyttning.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighet: Stockholm Hillebarden 22

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Johan Skyttes väg 214 A-D
Johan Skyttes väg 212
Segervägen 211 A-B

Kommun: Stockholms kommun

Fastigheternas markareal	totalt 1 475 kvm
Bostadsarea	2 282 kvm (BOA)
Lokalarea	117 kvm (LOA)
Antal huskroppar	en huskropp
Antal lägenheter	32 stycken
Lokaler	en lokal
Antal parkeringsplatser	15 stycken i garage

Gemensamhetsanläggning: inga

Servitut och nyttjanderätter: inga

Detaljplan: 0180K-P2017-05141, plannamn "Hillebarden 3 och 19"

FÖRRÅD

Lägenhetsförråd i garageplan (ej till samtliga lägenheter). Cykelförråd i gemensamt utrymme i garageplan.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnader	en
Antal våningar	fyra våningar, därutöver loftvåning samt garage i källare
Grundläggning	betong, platta på mark
Stomme	betong
Yttertak	falsad plåt respektive sedum
Fasad	puts och stående träpanel
Fönster	aluminium/träram
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	FX-system
El-abonnemang	fastigheten kommer att ha ett inkommande abonnemang. Individuell mätning och debitering i respektive lägenhet för hushållsel.
VA-abonnemang	Kallvatten ingår i avgiften, individuell debitering av varmvatten baserat på förbrukning.
Bredband	Fastigheten ska anslutas till fibernät. Föreningen tecknar gruppanslutningsavtal.

KORTFATTAD LÄGENHETSBESKRIVNING

Hall/entré:	klinkergolv i entré, målade väggar och tak.
Vardagsrum:	parkettgolv, målade väggar och tak.
Kök:	parkettgolv, målade väggar och tak, induktionshäll, spisfläkt integrerad i överskåp, ugn/micro (kombi), integrerad diskmaskin, kyl/frys (1-2 RoK) respektive kyl och frys (3-5 RoK).
Badrum/WC:	klinkergolv, kakel på vägg, målat tak, kommod, duschväggar, WC, eldriven handdukstork, kombimaskin alternativt tvättmaskin och torktumlare.
Övriga rum:	parkettgolv, målade väggar och tak.

FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad genom fastighetsförsäkring efter att byggnaderna står färdiga. Fram till dess byggnaden är färdig står entreprenören för försäkringen.

C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETERNA

Taxeringsvärdet för fastigheterna har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Hillebarden	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	64 000 000	24 000 000	88 000 000
Lokaler	4 594 000	245 000	4 839 000
Summa	68 594 000	24 245 000	92 839 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Särskild fastighetstaxering kommer att ske efter färdigställd byggnation. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen kan därför förekomma.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Förvärv av aktier och fastighet	74 440 000
Kostnad för totalentreprenad	117 400 000
Kassa	0
Beräknad anskaffningskostnad	191 840 000

E. FINANSIERINGSPLAN

Belåning	Belopp, kr	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad, kr	Amortering, kr
Lån 1	33 000 000	5 år	4,25 %	1,00 %	1 402 500	330 000
Summa	33 000 000				1 402 500	330 000

Lån	33 000 000
Insatser	158 840 000
Återvinning investeringsmoms, lokaler	0
Summa finansiering	191 840 000

NOT: Offererad ränta för lån med fem års bindningstid uppgår till 3,92 %. I denna ekonomiska plan används en kalkylränta uppgående till 4,25 %. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av inteckningar i Föreningens fastighet. Effekten av minskade kostnader p.g.a. lägre ränta vid slutplaceringen bör användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa Föreningens ekonomi på sikt.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar ska täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	kr/kvm (BOA)	kr
Ränta	615	1 402 500
Amortering	145	330 000
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	16	35 400
Driftskostnader	290	660 862
Varmvatten/hushållsel *	200	456 400
Bredband **	28	63 360
Kommunal fastighetsavgift ***	0	0
Fastighetsskatt lokaler	21	48 390
Utgifter garageplatser	0	0
Driftsreserv	16	37 268
Summa utbetalningar	1 330	3 034 180

* Den del av årsavgiften som avser varmvatten och hushållsel debiteras efter förbrukning och beräknas uppgå till 200 kr per kvm och år men kommer att variera beroende på hushållens vanor.

** Årsavgiften för bredband debiteras per lägenhet (ej BOA eller andelstal).

*** Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda efter 2012 har befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar ska täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	kr/kvm	kr
Årsavgifter andelstal	805	1 836 930
Årsavgifter varmvatten/hushållsel	200	456 400
Årsavgifter bredband	28	63 360
Hyra lokaler, exklusive tillägg fastighetsskatt	118	269 100
Tillägg fastighetsskatt lokaler *	21	48 390
Outhyrda lokaler (0% vakans)	0	0
Intäkter garageplatser *	158	360 000
Summa inbetalningar	1 330	3 034 180

* Hyran för lokalen och garageplatserna är beräknad, avtal har inte tecknats vid tidpunkten för upprättandet av denna ekonomiska plan.

H. NYCKELTAL

	kr/kvm
Anskaffningsvärde/BTA	66 033
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA+LOA)	66 211
Belåning per upplåten kvm (BOA+LOA)	13 756
Belåning per upplåten kvm (BOA)	14 461
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	508
Förvärvskostnad per kvm (BOA+LOA)	79 967
Kassaflöde per kvm total lägenhetsarea (BOA)	32

I. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Lägenhetsnummer	Area, kvm	Rök	Insats, kr/kvm	Insats, kr	Andelstal	Årsavgift, inkl. avgift för varmvatten & bredband	Månadsavgift enligt andelstal	Genomsnittlig årskostnad varmvatten kr/kvm	Uppskattad månadsuppmätning varmvatten	Bredband per månad & lägenhet
Hus III 1001	44	2	66 893	2 950 000	1,9326	46 301	2 958	200	735	165
Hus III 1002	110	4	67 334	7 400 000	4,8162	112 430	7 372	200	1 832	165
Hus III 1101	35	1	73 188	2 525 000	1,5119	36 653	2 314	200	575	165
Hus III 1102	84	3	67 124	5 625 000	3,6724	86 199	5 622	200	1 397	165
Hus III 1103	33	1	71 319	2 325 000	1,4286	34 743	2 187	200	543	165
Hus III 1104	33	1	71 319	2 325 000	1,4286	34 743	2 187	200	543	165
Hus III 1105	83	3	70 265	5 825 000	3,6329	85 295	5 561	200	1 382	165
Hus III 1106	35	1	73 188	2 525 000	1,5119	36 653	2 314	200	575	165
Hus III 1201	35	1	75 362	2 600 000	1,5119	36 653	2 314	200	575	165
Hus III 1202	84	3	68 317	5 725 000	3,6724	86 199	5 622	200	1 397	165
Hus III 1203	33	1	73 620	2 400 000	1,4286	34 743	2 187	200	543	165
Hus III 1204	33	1	73 620	2 400 000	1,4286	34 743	2 187	200	543	165
Hus III 1205	83	3	71 472	5 925 000	3,6329	85 295	5 561	200	1 382	165
Hus III 1206	35	1	75 362	2 600 000	1,5119	36 653	2 314	200	575	165
Hus III 1301	164	5	67 012	10 990 000	7,1870	166 800	11 002	200	2 733	165
Hus III 1302	164	5	68 460	11 200 000	7,1695	166 398	10 975	200	2 727	165
Hus I 1001	124	5	62 853	7 800 000	5,4385	126 701	8 325	200	2 068	165
Hus I 1002	70	3	62 589	4 400 000	3,0808	72 632	4 716	200	1 172	165
Hus I 1003	48	2	67 850	3 250 000	2,0991	50 120	3 213	200	798	165
Hus I 1101	53	2	67 797	3 600 000	2,3270	55 346	3 562	200	885	165
Hus I 1102	51	2	73 964	3 750 000	2,2218	52 934	3 401	200	845	165
Hus I 1103	32	1	70 313	2 250 000	1,4023	34 140	2 147	200	533	165
Hus I 1104	84	3	67 124	5 625 000	3,6724	86 199	5 622	200	1 397	165
Hus I 1105	34	1	73 225	2 475 000	1,4812	35 949	2 267	200	563	165
Hus I 1201	53	2	69 680	3 700 000	2,3270	55 346	3 562	200	885	165
Hus I 1202	51	2	75 937	3 850 000	2,2218	52 934	3 401	200	845	165
Hus I 1203	32	1	72 656	2 325 000	1,4023	34 140	2 147	200	533	165
Hus I 1204	84	3	68 317	5 725 000	3,6724	86 199	5 622	200	1 397	165
Hus I 1205	34	1	75 444	2 550 000	1,4812	35 949	2 267	200	563	165
Hus I 1301	117	3	77 055	9 000 000	5,1185	119 364	7 835	200	1 947	165
Hus I 1302	155	4	69 077	10 700 000	6,7882	157 655	10 391	200	2 582	165
Townhouse	178	6	70 343	12 500 000	7,7874	180 569	11 921	200	2 962	165
Summa	2 282		69 609	158 840 000	100,0000	2 356 670	153 077	200	38 032	5 280



Lokaler	Antal	Area, kvm	Årshyra per kvm (inkl. fastigh.skatt)	Årshyra	Fastigh. skatt
Lokaler	1	117	2 714	269 100	48 390
Summa	1	117	2 714	269 100	48 390

J. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Intäkter	Belopp	kr/kvm
Årsavgifter	1 836 930	805
Årsavgifter varmvatten/hushållsel	456 400	200
Årsavgifter bredband	63 360	28
Hysesintäkter lokaler exkl. fast.skatt	269 100	118
Fastighetsskatt lokaler	48 390	21
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser exkl. fast.skatt	360 000	158
Outhyrda lokaler (0% vakans)	0	0
Summa intäkter	3 034 180	
Kostnader	Belopp	kr/kvm
Driftskostnader	-660 862	290
Varmvatten/hushållsel	-456 400	200
Bredband	-63 360	28
Utgifter garage och parkeringsplatser exkl. fast.skatt	0	0
Fastighetsavgift bostäder	0	0
Fastighetsskatt lokaler	-48 390	21
Avskrivningar	-2 834 816	1 242
Räntekostnader	-1 402 500	615
Summa kostnader	-5 466 327	
ÅRETS RESULTAT	-2 432 148	
Avsättning till underhållsfond	35 400	35 400

Kassaflöde	Belopp	kr/kvm
Summa intäkter	3 034 180	
Summa kostnader	-5 466 327	
Lägg tillbaka avskrivningar	2 834 816	
Kassaflöde från löpande drift	402 668	
Amortering	-330 000	145
Summa kassaflöde (exkl. förändring av rörelsekapital)	72 668	

NOT

I beräkning av resultat och kassaflöde beräknas driftsreserven inte tas i anspråk.

K. EKONOMISK PROGNOSEN ÅR 1-16

KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöden	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Summa intäkter	3 034 180	3 094 863	3 156 760	3 219 896	3 284 293	3 349 979	3 416 979	3 485 319	3 555 025	3 626 125	3 698 648	3 772 621	3 848 073	3 925 035	4 003 535	4 083 606
Summa kostnader	-5 466 327	-5 476 883	-5 487 930	-5 499 478	-5 511 538	-5 524 119	-5 537 233	-5 550 889	-5 565 099	-5 579 874	-5 595 224	-5 611 162	-5 627 700	-5 644 848	-5 662 621	-5 749 463
Lägg tillbaka avskrivningar	2 834 816	2 834 816	2 834 816	2 834 816	2 834 816	2 834 816	2 834 816	2 834 816	2 834 816	2 834 816	2 834 816	2 834 816	2 834 816	2 834 816	2 834 816	2 834 816
Kassaflöde från löpande drift	402 668	452 796	503 647	555 233	607 572	660 676	714 562	769 245	824 742	881 068	938 239	996 274	1 055 189	1 115 002	1 175 731	1 168 958
Amortering	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000
Summa kassaflöde (exkl. förändring av rörelsekapital)	72 668	122 796	173 647	225 233	277 572	330 676	384 562	439 245	494 742	551 068	608 239	666 274	725 189	785 002	845 731	838 958
Initial kassa	0															
Ackumulerad kassa	72 668	195 464	369 110	594 344	871 915	1 202 592	1 587 154	2 026 399	2 521 141	3 072 208	3 680 448	4 346 722	5 071 911	5 856 913	6 702 644	7 541 602
Avskrivning + avsättning till underhållsfond	2 870 216	2 875 150	2 880 825	2 887 297	2 894 680	2 903 102	2 912 709	2 923 667	2 936 167	2 950 426	2 966 690	2 985 242	3 006 404	3 030 544	3 058 079	3 089 489



Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Årsavgifter	1 836 930	1 873 668	1 911 141	1 949 364	1 988 352	2 028 119	2 068 681	2 110 055	2 152 256	2 195 301	2 239 207	2 283 991	2 329 671	2 376 264	2 423 789	2 472 265
Årsavgifter varmvatten/hushållsel	456 400	465 528	474 839	484 335	494 022	503 902	513 981	524 260	534 745	545 440	556 349	567 476	578 826	590 402	602 210	614 254
Årsavgifter bredband	63 360	64 627	65 920	67 238	68 583	69 955	71 354	72 781	74 236	75 721	77 235	78 780	80 356	81 963	83 602	85 274
Hysesintäkter lokaler exkl. fast.skatt	269 100	274 482	279 972	285 571	291 282	297 108	303 050	309 111	315 294	321 599	328 031	334 592	341 284	348 110	355 072	362 173
Fastighetsskatt lokaler	48 390	49 358	50 345	51 352	52 379	53 426	54 495	55 585	56 697	57 831	58 987	60 167	61 370	62 598	63 850	65 127
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser exkl. fast.skatt	360 000	367 200	374 544	382 035	389 676	397 469	405 418	413 527	421 797	430 233	438 838	447 615	456 567	465 698	475 012	484 513
Outhyrda lokaler (0% vakans)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	3 034 180	3 094 863	3 156 760	3 219 896	3 284 293	3 349 979	3 416 979	3 485 319	3 555 025	3 626 125	3 698 648	3 772 621	3 848 073	3 925 035	4 003 535	4 083 606
Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Driftskostnader	-660 862	-674 079	-687 561	-701 312	-715 338	-729 645	-744 238	-759 122	-774 305	-789 791	-805 587	-821 699	-838 132	-854 895	-871 993	-889 433
Varmvatten/hushållsel	-456 400	-465 528	-474 839	-484 335	-494 022	-503 902	-513 981	-524 260	-534 745	-545 440	-556 349	-567 476	-578 826	-590 402	-602 210	-614 254
Bredband	-63 360	-64 627	-65 920	-67 238	-68 583	-69 955	-71 354	-72 781	-74 236	-75 721	-77 235	-78 780	-80 356	-81 963	-83 602	-85 274
Utgifter garage och parkeringsplatser exkl. fast.skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-68 435
Fastighetsskatt lokaler	-48 390	-49 358	-50 345	-51 352	-52 379	-53 426	-54 495	-55 585	-56 697	-57 831	-58 987	-60 167	-61 370	-62 598	-63 850	-65 127
Avskrivningar	-2 834 816	-2 834 816	-2 834 816	-2 834 816	-2 834 816	-2 834 816	-2 834 816	-2 834 816	-2 834 816	-2 834 816	-2 834 816	-2 834 816	-2 834 816	-2 834 816	-2 834 816	-2 834 816
Räntekostnader	-1 402 500	-1 388 475	-1 374 450	-1 360 425	-1 346 400	-1 332 375	-1 318 350	-1 304 325	-1 290 300	-1 276 275	-1 262 250	-1 248 225	-1 234 200	-1 220 175	-1 206 150	-1 192 125
Summa kostnader	-5 466 327	-5 476 883	-5 487 930	-5 499 478	-5 511 538	-5 524 119	-5 537 233	-5 550 889	-5 565 099	-5 579 874	-5 595 224	-5 611 162	-5 627 700	-5 644 848	-5 662 621	-5 749 463
Årets resultat	-2 432 148	-2 382 020	-2 331 169	-2 279 582	-2 227 244	-2 174 140	-2 120 254	-2 065 570	-2 010 074	-1 953 748	-1 896 576	-1 838 542	-1 779 627	-1 719 814	-1 659 085	-1 665 857
Avsättning till underhållsfond	35 400	40 335	46 009	52 482	59 865	68 287	77 893	88 852	101 351	115 610	131 874	150 426	171 589	195 728	223 264	254 673



L. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-16

Årsavgiftens påverkan av olika ränte- och inflationsnivåer	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Enligt ekonomisk prognos																
Årsavgift inklusive varmvatten och bredband	2 356 690	2 403 823	2 451 900	2 500 938	2 550 957	2 601 976	2 654 015	2 707 095	2 761 237	2 816 462	2 872 791	2 930 247	2 988 852	3 048 629	3 109 602	3 171 794
Per kvm BOA i genomsnitt	1 033	1 053	1 074	1 096	1 118	1 140	1 163	1 186	1 210	1 234	1 259	1 284	1 310	1 336	1 363	1 390
1% ökad ränta på föreningslånen																
Årsavgift inklusive varmvatten och bredband	2 686 690	2 730 523	2 775 300	2 821 038	2 867 757	2 915 476	2 964 215	3 013 995	3 064 837	3 116 762	3 169 791	3 223 947	3 279 252	3 335 729	3 393 402	3 452 294
Per kvm BOA i genomsnitt	1 177	1 197	1 216	1 236	1 257	1 278	1 299	1 321	1 343	1 366	1 389	1 413	1 437	1 462	1 487	1 513
2% ökad ränta på föreningslånen																
Årsavgift inklusive varmvatten och bredband	3 016 690	3 057 223	3 098 700	3 141 138	3 184 557	3 228 976	3 274 415	3 320 895	3 368 437	3 417 062	3 466 791	3 517 647	3 569 652	3 622 829	3 677 202	3 732 794
Per kvm BOA i genomsnitt	1 322	1 340	1 358	1 376	1 396	1 415	1 435	1 455	1 476	1 497	1 519	1 541	1 564	1 588	1 611	1 636
1% minskad ränta på föreningslånen																
Årsavgift inklusive varmvatten och bredband	2 026 690	2 077 123	2 128 500	2 180 838	2 234 157	2 288 476	2 343 815	2 400 195	2 457 637	2 516 162	2 575 791	2 636 547	2 698 452	2 761 529	2 825 802	2 891 294
Per kvm BOA i genomsnitt	888	910	933	956	979	1 003	1 027	1 052	1 077	1 103	1 129	1 155	1 182	1 210	1 238	1 267
1% ökad inflation																
Årsavgift inklusive varmvatten och bredband	2 362 205	2 409 449	2 457 638	2 506 791	2 556 926	2 608 065	2 660 226	2 713 431	2 767 699	2 823 053	2 879 514	2 937 105	2 995 847	3 055 764	3 116 879	3 179 901
Per kvm BOA i genomsnitt	1 035	1 056	1 077	1 099	1 120	1 143	1 166	1 189	1 213	1 237	1 262	1 287	1 313	1 339	1 366	1 393
1% minskad inflation																
Årsavgift inklusive varmvatten och bredband	2 351 174	2 398 198	2 446 162	2 495 085	2 544 987	2 595 886	2 647 804	2 700 760	2 754 775	2 809 871	2 866 068	2 923 390	2 981 857	3 041 495	3 102 325	3 163 687
Per kvm BOA i genomsnitt	1 030	1 051	1 072	1 093	1 115	1 138	1 160	1 184	1 207	1 231	1 256	1 281	1 307	1 333	1 359	1 386

NOT

Analysen återspeglar en matematisk uppställning vid olika ränte- och inflationsantaganden. Känslighetsanalysen är framräknad utifrån den räntesats som anges i den ekonomiska planen och har därmed viss räntemarginal mot gällande marknadsräntor. Utfallet av årsavgifterna är bl.a. beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen.



M. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavare ska betala insats. För bostadsrätt i Föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till Föreningen. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att Föreningens ekonomi ska vara tillfredställande.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt Föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenadbesiktningar, utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheterna i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska Föreningens tillgångar skiftas på sätt som Föreningens stadgar föreskriver. I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar.

Undertecknandet sker digitalt.

Henrik Jakobsen

Leif Graaf

Joakim Jakobsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Hillebarden i Älvsjö, 769640-3364

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad
för föreningens fastighet.

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

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

Föreningen har fler än 3 lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att
förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.
Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på
fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av
tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan
upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas digitalt.

Kjell Karlsson

Advokat

Urban Wiman

Jur kand

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

**Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för
Brf Hillebarden i Älvsjö, 769640-3364**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis, Brf Hillebarden i Älvsjö, 2023-05-11
2. Registreringsbevis, Johan Skyttes Väg Fastighets 2 AB, 2023-04-20
3. Registreringsbevis, Johan Skyttes Väg Fastighets 1 AB, 2023-04-20
4. Stadgar, Brf Hillebarden i Älvsjö, 2022-05-16
5. Lantmäterihandlingar, fastighetsreglering, nr. 2022-13279-421, infört 2023-03-03
6. Fastighetsutdrag, FDS, avseende Hillebarden 22, 2023-04-12
7. Entreprenadkontrakt, 2023-05-03
8. Tidplan, 2022-05-11
9. Ytsammanställning från arkitekt, 2023-04-18
10. Bekräftelse avseende byggnation från entreprenör, 2023-05-21
11. Beräkning taxeringsvärde, 2023-04-18
12. Offert finansiering, 2023-05-16
13. Aktieöverlåtelseavtal, 2022-11-25
14. Planbeskrivning, för Hillebarden 3 och 19, dnr, 2017-05141
15. Bygglov, 2022-10-11
16. Startbesked, 2022-11-10
17. Ritningar, Bygglovshandlingar, 2022-06-30 enligt sammanställning 2022-09-23
18. Lista över tecknade förhandsavtal, odaterad
19. Beräkning omkostnadsbelopp, odaterad
20. Bilder över pågående byggnation, odaterade
21. Hyresgaranti, 2023-05-15

Verification

Transaction 09222115557492933375

Document

Hillebarden - Ekonomisk plan - FINAL

Main document

14 pages

Initiated on 2023-05-17 13:27:53 CEST (+0200) by Karin Belander (KB)

Finalised on 2023-05-17 14:02:18 CEST (+0200)

Initiator

Karin Belander (KB)

Storstaden Bostad

avtal@storstadenbostad.se

+0841000800

Signing parties

Henrik Jakobsen (HJ)

Brf Hillebarden

ID number 199102244556

henrik@jproperties.se



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK ANTHONY WILLIAM JAKOBSEN"
Signed 2023-05-17 13:58:03 CEST (+0200)

Joakim Jakobsson (JJ)

Brf Hillebarden

ID number 198401270353

joakim.jakobsson@storstadenbostad.se



The name returned by Swedish BankID was "Joakim Per Oskar Roos Jakobsson"
Signed 2023-05-17 13:56:10 CEST (+0200)

Leif Graaf (LG)

Brf Hillebarden

ID number 197108240677

leif.graaf@storstaden.se



The name returned by Swedish BankID was "LEIF GRAAF"

Urban Wiman (UW)

Juristfirman Urban Wiman AB

ID number 19500519-7651

wiman@juristwiman.se



The name returned by Swedish BankID was "URBAN WIMAN"



Verification

Transaction 09222115557492933375

<i>Signed 2023-05-17 13:28:53 CEST (+0200)</i>	<i>Signed 2023-05-17 14:00:21 CEST (+0200)</i>
Kjell Karlsson (KK) Delta Advokatbyrå <i>ID number 196103300197</i> <i>kjell.karlsson@advokatdelta.se</i>  <i>The name returned by Swedish BankID was "KJELL KARLSSON"</i> <i>Signed 2023-05-17 14:02:18 CEST (+0200)</i>	

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

