

Ekonomisk plan

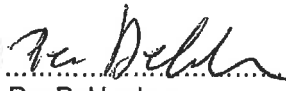
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEMGÅRDEN I VILLASTADEN

Organisationsnummer 769629-9481

Gävle kommun

Gävle 2023-03-01


.....
Hans Göran Öberg


.....
Per Dekkerhus


.....
Tony Palmu


.....
Mikael Fagergren

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4,5
3. Servitut, samfällighet och gemensamhetsanläggning	5
4. Fastighetsrättsliga åtgärder	5
5. Planer och markregleringar	5
6. Gemensamma utrymmen i byggnader och på tomten	5
7. Utförda renoveringar	6
8. Försäkring	6
9. Taxeringsvärde	6
10. Föreningens fastighetsförvärv och inbetalda insatser	7
11. Beräkning av föreningens årliga kostnader	7,8
12. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
13. Nyckeltal	9
14. Lägenhetsförteckning	9
15. Gamla och nya lägenhetsnummer	9
16. Lägenheter som ska byggas	10
17. Uppmätning av ytor	10
18. Bostadsrättshavarens driftskostnader	10
19. Ekonomisk prognos	11
20. Bokföringsmässigt underskott/överskott	11
21. Likviditetsprognos	12
22. Kassaflödesprognos	13
23. Känslighetsanalys. Ränte –och inflationsförändring	14
24. Särskilda förhållanden	15

Bilaga: Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

72 38
UK 12

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hemgården i Villastaden med organisationsnummer 769629-9481, som registrerades hos Bolagsverket 2015-04-23, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Juridisk person kan inte vara medlem i föreningen med undantag för kontorslokalen.

För att föreningen ska bedrivas som "äkta" bostadsrättsförening får föreningens verksamhet till mer än 40% inte bestå av juridisk person. Föreningen har för avsikt att bedriva verksamheten som en "äkta" bostadsrättsförening.

Föreningen har på en extra föreningsstämma 2021-12-10 beslutat att upprätta en ny ekonomisk plan med anledning av att den första ekonomiska planen med registreringsdatum hos Bolagsverket 2015-05-11, saknar bygglov för 3 av lägenheterna. Bygglov för ny lägenhetsindelning erhöles den 2022-10-12 och vann laga kraft 2022-11-14 och som fastställdes på extra föreningsstämma 2022-12-20. Denna nya ekonomiska plan innehåller förändring av lägenhetsindelningen i enlighet med beviljat bygglov, nya lägenhetsnummer, nya andelstal, prognoser m.m. Uppgifter på föreningens inestående medel, fordringar på obetalda avgifter samt skulder till externa långivare är inte redovisade i planen. Dessa uppgifter hänvisas till föreningens årsredovisning.

Föreningen har den 2016-02-25, betalat köpeskillingen med inbetalda insatser och upptaget fastighetslån. Denna ekonomiska plan kommer sålunda inte att beröra ändring av tidigare inbetalda insatser.

När den ekonomiska planen blivit godkänd av intygsgivarna ska planen registreras hos Bolagsverket. Bostadshuset kommer att innehålla 6 st bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 st kontorslokal upplåten med bostadsrätt samt 1 st källarlägenhet upplåten med hyresrätt. Total yta på bostadslägenheterna är 705 kvm. Yta på kontorslokalen är 80 kvm. Yta på källarlägenheten 153 kvm. I gårdshuset finns dessutom en uthyrningsdel på 55 kvm. Total intäktsbärande yta för föreningen är 993 kvm.

Föreningen förvärvade på exekutiv auktion 2021-11-02 gårdshuset med en yta om ca 119 kvm innehållande en uthyrningsdel på ca 55 kvm. Övrig del ca 64 kvm nyttjas av föreningens medlemmar och innehåller 5 st lägenhetsförråd och 1 st mindre garage.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kapitlet 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan. Vad beträffar insatser och fastighetslån vid föreningens förvärv av fastigheten, så grundar sig dom beloppen på av tidigare styrelse upprättade handlingar.

Tillkommande kostnader för föreningen är; kostnad till intygsgivare att granska den ekonomiska planen, kostnad för konsulter (samordnare, arkitekt, antikvarisk utredare, brandkonsult, byggtknisk konsult, kostnad för bygglov etc), för att utreda och ta fram underlag till bygglovsansökan för att erhålla bygglovet till genomförande av ny lägenhetsindelning.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader grundar sig på de fastighetslån som finns i fastigheten med dess fastställda villkor såsom räntesatser och amortering. Kostnad för fastighetsförsäkring grundar sig på offert. Övriga driftskostnader är schablonberäknade efter normal förbrukning.

Föreningens medlemmar utför följande arbeten ideellt; ekonomisk förvaltning, trappstädning och delar av trädgårdsskötseln.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Gävle Villastaden 13:1
Fastighetens adress:	Kungsbäcksvägen 11 A-B, 802 67 Gävle
Tomtareal:	3.909 kvm (friköpt)
Antal bostadslägenheter:	6 st
Lägenheternas yta:	705 kvm
Antal kontorslokaler:	1 st
Lokalens yta:	80 kvm
Antal källarlägenhet:	1 st
Källarlägenhetens yta:	153 kvm
Gårdshus:	Uthyrningsdel 55 kvm. Resterande del 64 kvm med 1 garage och lägenhetsförråd. Total yta 119 kvm.

Byggnadssätt Bostadshuset

Antal plan:	3 plan
Källare:	Ja
Vind:	Nej
Grund:	Gjuten undergrund och murad granitsockel
Stomme:	Trä
Fasad:	Trä
Fönster:	Tvåglas. Energi och ljudrutor från Grundels fönstersystem
Yttertak:	Tegel
Ventilation:	Självdrag
Hiss:	Nej
Byggår:	1903

Installationer

Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt
Värme:	Fjärrvärme. Vattenburet system.
Internet:	Ansluten till Gavlenet

Byggnadssätt Gårdshuset

Antal plan:	1-plan
Källare:	Nej
Vind:	Ja
Grund:	Gjuten platta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Trä
Fönster:	Treglas
Yttertak:	Tegel
Ventilation:	Självdrag
Garageport:	2 st
Byggår:	2008

PD 
 

Installationer

Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt
Värme:	Fjärrvärme

3. SERVITUT, SAMFÄLLIGHET OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Det finns inga servitut, samfällighet och gemensamhetsanläggning registrerad på fastigheten.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Tomtmätning	1914-11-28	akt 2180-1551
Tomtmätning	1945-09-04	akt 2180-5675
Fastighetsreglering	2004-06-08	akt 2180K-23694

5. PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Kvarter Lupinen Villastaden. Stadsplan.

Akt: 2180-5797. **Status:** Beslut. **Beslutsdatum:** 1946-04-12. **Senaste ändring:** 2004-05-26.

Anmärkning: Genomförandetiden har gått ut.

Kvarter Kanaljen, Kapellbacken m.fl, centrala Gävle. Stadsplan.

Akt: 21-74:1448. **Status:** Beslut. **Beslutsdatum:** 1974-02-25. **Senaste ändring:** 2020-08-26.

Anmärkning: Genomförandetiden har gått ut.

Anmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 2180K-23637

Kvarter Strömsborg, Gävle konserthus. Detaljplan.

Akt: 21-P95:132. **Status:** Beslut. **Beslutsdatum:** 1995-10-19. **Senaste ändring:** 2013-01-07.

Laga kraft: 1995-10-19. **Genomförande:** 1995-10-20 – 2000-10-19. **Mynd.aktbeteckning:** 21014

Hemgården, Villastaden 13:1. Detaljplan.

Akt: 2180K-23670. **Status:** Beslut. **Beslutsdatum:** 2004-04-07.

Laga kraft: 2004-05-11. **Genomförande:** 2004-05-11 – 2019-05-10.

6. GEMENSAMMA UTRYMMEN / ANORDNINGAR I BYGGNADER OCH PÅ TOMTEN

I del av källarplanet i bostadshuset finns det lägenhetsförråd. I gårdshuset finns det en uthyrningsdel på ca 55 kvm. Övrig yta ca 64 kvm av gårdshuset innehåller 5 st lägenhetsförråd och 1 garage. På den gemensamma tomten finns det 9 st parkeringsplatser att hyra av föreningen samt 1 st gästparkering och kärl för hushållssopor. Stor gemensam trädgårdstomt med gräsytor och planteringar som nyttjas av föreningens medlemmar.

PD a
CK KL

7. UTFÖRDA RENOVERINGAR

1984:

Omdränring av grunden. Byte av radiatorer.

2004:

Nya vatten och avloppsledningar. Nytt elsystem.

2005:

Målning av fasaden.

2007:

Plantering av Tujahäck och montage av elstyrda grindar till infarten.

2008:

Nybyggnad garage. Byggnation av altanerna.

2011:

Montering av energi och ljudfönster.

2012:

Ny värmeväxlare med pumpmotor och styrsystem.

2014:

Bättringsmålning av fasaden.

2015:

Inredning av vinden med två lägenheter.

2022:

Renovering av yttertaket södra långsida med ny papp, ny läkt och nytt lertegel.

Fasad och fönster bättringsmålade. A-ingångens yttertrapp ombyggd och renoverad samt entrétaket är renoverat.

8. FÖRSÄKRING

Föreningen har fastigheten fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och kollektivt bostadsrättsrättstillägg för föreningens medlemmar.

9. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är för närvarande taxerad som hyreshusenhet för bostäder. Typkod 320. Taxeringsår 2019. Fastigheten kommer att omtaxeras till hyreshusenhet för bostäder och lokaler. Typkod 321. Enligt skatteverkets beräkningsprogram uppskattas det nya taxeringsvärdet till följande:

Bostäder mark	3.102.000 kr
Bostäder byggnad	9.600.000 kr
Lokaler mark	216.000 kr
Lokaler byggnad	882.000 kr
Summa taxeringsvärde	13.800.000 kr

10. FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV OCH INBETALDA INSATSER

Fastighetslån och inbetalda insatser vid föreningens förvärv av fastigheten 2016-02-25.

Fastighetslån	9.000.000 kr
Medlemsinsatser	21.525.000 kr
Konsultkostnader	1.249.554 kr

Summa slutlig anskaffningskostnad	31.774.554 kr
--	----------------------

Not: Ovan angivna konsultkostnader avser kostnader för erhållande av bygglov, kassabrist etc. Detta kapital har inlånats av föreningsmedlemmar.

11. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad**

Föreningens lån är placerade i Stadshypotek. Beräknad amortering år 1-6; 25.000 kr år och år 7-11: 100.000 kr per år. Genomsnittlig ränta 3,80%. Pantbrev som säkerhet i fastigheten med bästa rätt. På sidan 12 under punkt nr 21, under likviditetsprognosen visas nedanstående skuldbeloppss uppdelning och dess olika löptider på räntesatserna.

Lån	Belopp	Räntesats	Räntekostnad
Stadshypotek	10.108 000 kr	3,80%	384.104 kr

Räntekostnad	384.104 kr
--------------	------------

Amortering	25.000 kr
------------	-----------

Summa kapitalkostnad	409.104 kr
-----------------------------	-------------------

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen följer den avskrivningsplan som upprättades i samband med förvärvet av fastigheten 2016-02-26 enligt följande:

Akkumulerade anskaffningsvärden:	24.420.000 kr
Nyanskaffningar	750.000 kr

Avskrivningsbelopp	251.700 kr
--------------------	------------

Årsavgift

Föreningen tar inte ut årsavgift för att täcka kostnader hänförliga till avskrivningar. Årsavgiften kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för; låneräntor, amortering, fastighetsförsäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmarna, vatten och avlopp, fastighetsel (ej hushållsel) och avsättning till fonder.

7D R
 HA HL

Driftskostnader	
Värme	120.000 kr
Vatten och avlopp	45.000 kr
Fastighetsel	15.000 kr
Sophämtning	15.000 kr
Fastighetsförsäkring	30.000 kr
Snöröjning/gräsklippning	20.000 kr
Revision	15.000 kr
Summa driftskostnader	260.000 kr

BOSTADSRÄTTSHAVAREN BEKOSTAR FÖLJANDE:

-Kostnad för hushållsel
 -Kostnad för hemförsäkring
 -Kostnad för Internet/Tv/Telefoni

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Fastighetsavgift 7 st lägenheter x 1.589 kr	11.123 kr
Fastighetsskatt, lokal. (Uppskattat taxeringsvärde 1.098.000 kr x 1%)	10.980 kr
Summa fastighetsskatt / Fastighetsavgift	22.103 kr

Fondavsättning

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning för yttre underhåll ska ske i enlighet med underhållsplanen. De överskott som kan uppstå för föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Till dess att underhållsplan tagits fram sker avsättning till den yttre fonden med minst 50 kr per kvm.

Avsättning till yttre fond	57.000 kr
Avsättning till dispositionsfond	54.393 kr
Summa avsättning till fonder	111.393 kr

Summa kapitalkostnad, driftskostnad, fastighetsskatt och avsättning till fonder	802.600 kr
--	-------------------

12. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift 785 kvm x 680 kr	533.800 kr
Hyra källarlägenhet 153 kvm	180.000 kr
Hyra uthyrningsdel 55 kvm i Gårdshuset	24.000 kr
Hyra parkeringsplatser 9 st x 600 kr per månad	64.800 kr
Summa intäkter	802.600 kr

PD R
 Ckm HL

13. NYCKELTAL VID FÖRVARVET 2016-02-25: (Intäktsberände ytor 1.120 kvm)

Anskaffningskostnad per kvm	28.797 kr
Insats i snitt per kvm	20.307 kr
Insats i %	31%
Lån i %	29%

Nyckeltal i enlighet med denna ekonomiska plan: (Intäktsberände ytor 993 kvm)

Lån per kvm	10.179 kr
Ränta per kvm	387 kr
Amortering per kvm år 1-6	25 kr
Amortering per kvm år 7-11	101 kr
Avskrivning per kvm	253 kr
Driftskostnad per kvm	266 kr
Avsättning yttre fond per kvm	57 kr
Avsättning dispositionsfond per kvm	55 kr
Kassaflöde före amortering per kvm	137 kr
Kassaflöde efter amortering per kvm	112 kr
Avgift per kvm	680 kr

14. LÄGENHETSFÖRTECKNING**Kungsbäcksvägen 11 A. Bostadsrätt.**

Objektnr	Objekttyp	Storlek	Yta	Andel	Avgift/mån	Balkong
1101-01	Lägenhet	3 rok	82 kvm	10,45	4.647	Balkong finns
1201-02	Lägenhet	3 rok	101 kvm	12,87	5.723	-----
1202-03	Lägenhet	4 rok	169 kvm	21,53	9.576	-----
Summa			352 kvm			

Kungsbäcksvägen 11 B. Bostadsrätt.

Objektnr	Objekttyp	Storlek	Yta	Andel	Avgift/mån	Altan Balkong
1001-04	Kontor	3 rum	80 kvm	10,19	4.533	Altan finns
1002-05	Lägenhet	3 rok	178 kvm	22,68	10.087	Altan finns(2)
1101-06	Lägenhet	2 rok	58 kvm	7,39	3.287	Fransk balk.
1102-07	Lägenhet	2 rok	117 kvm	14,90	6.630	Balkong finns
Summa			433 kvm			

Summa			785 kvm	100,00	44.483	
--------------	--	--	----------------	---------------	---------------	--

Kungsbäcksvägen 11 A. Hyresrätt.

Objektnr	Objekttyp	Storlek	Yta	Hyra/mån
0000-08	Lägenhet	5 rok	153 kvm	15.000
Summa			153 kvm	15.000

15. GAMLA OCH NYA LÄGENHETSNUMMER**Gamla**

Lägenhet nr 01
Lägenhet nr 02
Lägenhet nr 03
Lägenhet nr 04
Lägenhet nr 05
Lägenhet nr 06

Nya

Kontor nr 1001-04
Lägenhet nr 1002-05, 1101-06, 1102-07
Lägenhet nr 1002-05, 1101-06, 1102-07
Lägenhet nr 1101-01
Lägenhet nr 1202-03
Lägenhet nr 1201-02

7D 72
CR ML

16. LÄGENHETER SOM SKA BYGGAS

Lägenhet nr 1002-05, 1101-06, 1102-07 är inte färdigbyggda lägenheter. Förvärvaren av dessa lägenhetsytor förbinder sig att med egna medel iordningställa dessa lägenheter i enlighet med bygglovsritning och beviljat bygglov. Föreningen har sålunda inga som helst kostnader för denna byggnation. Innehavaren av 1001-04 förbinder sig att inreda denna verksamhetslokal enligt bygglov.

17. UPPMÄTNING AV YTOR

Lägenheterna och kontorets yta är uppmätt på ritning.

18. BOSTADSRÄTTSHAVARENS DRIFTSKOSTNADER

Lägenhet 1101-01: Hushållsel 400kr/mån. Hemförsäkring:100kr/mån. Internet/Tv/Telefoni:400 kr/mån

Lägenhet 1201-02: Hushållsel 500kr/mån. Hemförsäkring:150kr/mån. Internet/Tv/Telefoni:400 kr/mån

Lägenhet 1202-03: Hushållsel 800kr/mån. Hemförsäkring:250kr/mån. Internet/Tv/Telefoni:400 kr/mån

Lägenhet 1001-04: Hushållsel 800 kr/mån.Hemförsäkring:250kr/mån. Internet/Tv/Telefoni:400 kr/mån

Lägenhet 1002-05: Hushållsel 800kr/mån. Hemförsäkring:100kr/mån. Internet/Tv/Telefoni:400 kr/mån

Lägenhet 1101-06: Hushållsel 300kr/mån. Hemförsäkring:150kr/mån. Internet/Tv/Telefoni:400 kr/mån

Lägenhet 1102-07: Hushållsel 600kr/mån. Hemförsäkring:100kr/mån. Internet/Tv/Telefon: 400 kr/mån

JD a
MK TEL

19. EKONOMISK PROGNO

Intäkter	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Årsavgift	533.800	544.476	555.366	566.473	577.802	589.358	601.145	613.168	625.432	637.940	650.699
Hyra källare	180.000	183.600	187.272	191.017	194.838	198.735	202.709	206.763	210.899	215.117	219.419
HyraGårdshus	24.000	24.480	24.970	25.469	25.978	26.498	27.028	27.568	28.120	28.682	29.256
Hyra p-plats	64.800	66.096	67.418	68.766	70.142	71.544	72.975	74.435	75.924	77.442	78.991
Summa	802.600	818.652	835.026	851.725	868.760	886.135	903.857	921.934	940.375	959.181	978.365

Utbetalningar och

avsättningar	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Ränta	384.104	383.154	382.204	381.254	380.304	379.354	378.404	374.604	370.804	367.004	363.204
Amortering	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Driftskostnad	260.000	265.200	270.504	275.914	281.432	287.061	292.802	298.658	304.631	310.724	316.939
Fast avgift	11.123	11.345	11.572	11.803	12.039	12.280	12.526	12.777	13.033	13.294	13.560
Fast skatt	10.980	11.200	11.424	11.652	11.886	12.123	12.366	12.613	12.865	13.123	13.385
Yttre fond	57.000	58.140	59.303	60.489	61.699	62.933	64.191	65.475	66.785	68.120	69.483
Disp.fond	54.393	55.481	56.591	57.723	58.877	60.055	61.268	62.509	63.778	65.075	66.400
Summa	802.600	809.520	816.598	823.835	831.237	838.806	903.857	908.566	913.446	918.500	923.731

Överskott	0	+9.132	+18.428	+27.890	+37.523	+47.329	0	+13.368	+26.929	+40.681	+54.634
-----------	---	--------	---------	---------	---------	---------	---	---------	---------	---------	---------

21. BOKFÖRINGSMÄSSIGT UNDERSKOTT / ÖVERSKOTT**Bokföringsmässigt****Underskott/**

Överskott	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Planenlig	-251.700	-251.700	-251.700	-251.700	-251.700	-251.700	-251.700	-251.700	-251.700	-251.700	-251.700
Avskrivning											
Återläggning	+25.000	+25.000	+25.000	+25.000	+25.000	+25.000	+100.000	+100.000	+100.000	+100.000	+100.000
Amortering											
Återläggning	+111.393	+113.621	+115.894	+118.212	+120.576	+122.988	+107.759	+109.914	+112.113	+114.355	+116.643
Fonder											
Återläggning	0	+9.132	+18.428	+27.890	+37.523	+47.329	0	+13.368	+26.929	+40.681	+54.634
Resultat											
Bokförings-	-115.307	-103.947	-92.378	-80.598	-68.601	-56.383	-43.941	-28.418	-12.658	+3.336	+19.577
mässigt											
Underskott/											
Överskott											

s.11(15)

22. LIKVIDITETSPROGNOS

Avsättning	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Yttre fond	57.000	58.140	59.303	60.489	61.699	62.933	64.191	65.475	66.785	68.120	69.483
Disp.fond	54.393	55.481	56.591	57.723	58.877	60.055	43.568	44.439	45.328	46.235	47.160
Resultat	0	9.132	18.428	27.890	37.523	47.329	0	13.368	26.929	40.682	54.635
Ränteöverskott	88.519	37.644	11.532	9.860	970	0	0	0	0	0	0
Likviditet	199.912	199.912	360.309	506.163	662.125	821.194	991.511	1.099.270	1.222.552	1.361.594	1.516.631
Ack.liikvidet	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Summa	+199.912	+360.309	+506.163	+662.125	+821.194	+991.511	+1.099.270	+1.222.552	+1.361.594	+1.516.631	+1.687.909

Kalkylen grundar sig på följande antaganden:

Arsavgift år 1-11, höjning:	2,00% per år
Hyra källarlägenhet år 1-11, höjning:	2,00% per år
Hyra p-platser år 1-11: höjning:	2,00% per år
Hyra Gårdshus år 1-11, höjning:	2,00% per år
Ränta år 1-11:	3,80% per år
Driftskostnad år 1-11, höjning:	2,00% per år
Fastighetsavgift år 1-11, höjning:	2,00% per år
Fastighetskatt år 1-11, höjning:	2,00% per år
Avsättning yttre fond år 1-11, höjning:	2,00% per år
Dispositionsfond år 1-11, höjning:	2,00% per år
Amortering år 1-6	25.000 kr per år
Amortering år 7-11	100.000 kr per år
Fastighetslån år 1:	10.108.000 kr
Fastighetslån år 11:	9.558.000 kr

Ingen ränta på kassan har tagits med i beräkningen.

Not:

Föreningens fastighetslån är för närvarande placerade på följande sätt:
Stadshypotek 550.000 kr. Ränta 3,50%. 3-månader rörlig ränta
Stadshypotek: 3.600.000 kr. Ränta 1,25%. Räntejustering 2023-06-01.
Stadshypotek: 900.000 kr. Ränta 1,29%. Räntejustering 2024-06-01.
Stadshypotek: 2.154.000 kr. Ränta 3,35%. Räntejustering 2030-06-01.
Stadshypotek: 2.154.000 kr. Ränta 3,46%. Räntejustering 2032-06-01.
Stadshypotek: 375.000 kr. Ränta 1,48%. Räntejustering 2024-12-01.
Stadshypotek: 375.000 kr. Ränta 1,69%. Räntejustering 2026-12-01.

Beräknade ränteutbetalningar per år avseende ovanstående lån som vid räntejusteringsdag erhåller räntesats på 4,00%.

2023:	Ränteutbetalning 295.585 kr per år
2024:	Ränteutbetalning 345.510 kr per år
2025:	Ränteutbetalning 370.672 kr per år
2026:	Ränteutbetalning 371.394 kr per år
2027:	Ränteutbetalning 379.334 kr per år

Ovanstående lägre ränteutbetalningar än kalkylräntan har tagits med i likviditetsprognosen som ränteöverskott.

Not:

Ovanstående prognos avseende föreningens likviditet kan förändras beroende på kostnader för konsulter avseende bygglov etc.

Handwritten signatures and initials.

23. KASSAFLÖDESPROGNOS

Intäkter	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Summa	802.600	818.652	835.026	851.725	868.760	886.135	903.857	921.934	940.375	959.181	978.365

Utbetalningar	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Ränta	384.104	383.154	382.204	381.254	380.304	379.354	378.404	374.604	370.804	367.004	363.204
Drift	260.000	265.200	270.504	275.914	281.432	287.061	292.802	298.658	304.631	310.724	316.939
Fast avgift	11.123	11.345	11.572	11.803	12.039	12.280	12.526	12.777	13.033	13.294	13.560
Fast skatt	10.980	11.200	11.424	11.652	11.886	12.123	12.366	12.613	12.865	13.123	13.385
Summa	666.207	670.899	675.704	680.623	685.661	690.818	696.098	698.652	701.333	704.145	707.088
Överskott	136.393	+147.753	+159.322	+171.102	+183.099	+195.317	+207.759	+223.282	+239.042	+255.036	+271.277
Amortering	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
Överskott	+111.393	+122.753	+134.322	+146.102	+158.099	+170.317	+107.759	+123.282	+139.042	+155.036	+171.277




24. KÄNSLIGHETSANALYS. RÄNTE – OCH INFLATIONSFÖRÄNDRING

Årsavgift om (kr per kvm)

Kalkylens

Inflationsmål

Och:	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
1.Kalkylens Ranta	680	694	708	722	736	751	766	782	797	813	829
2.Kalkylens Ranta+0,25%	712	726	740	753	767	782	796	812	827	842	858
3.Kalkylens Ranta+0,50%	744	758	772	784	798	813	826	842	857	871	887
4.Kalkylens Ranta+0,75%	776	790	804	815	829	844	856	872	887	900	916
5.Kalkylens Ranta+1,00%	808	822	836	846	860	875	886	902	917	929	945
6.Kalkylens Ranta+1,25%	840	854	868	877	891	906	916	932	947	958	974
7.Kalkylens Ranta+1,50%	872	886	900	908	922	937	946	962	977	987	1.008
8.Kalkylens Ranta+1,75%	904	918	932	939	953	968	976	992	1.007	1.016	1.032
9.Kalkylens Ranta+2,00%	936	950	964	970	984	999	1.006	1.022	1.037	1.045	1.061
10.Kalkylens Ranta-0,50%	616	630	644	660	674	689	706	722	737	755	771
11.Kalkylens Ranta-1,00%	552	566	580	598	612	627	646	662	677	697	713

Kalkylens

Räntenivå

Och:	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
10.Inflations-mål +1,00%	687	701	715	729	743	759	774	790	805	821	837
11.Inflations-mål +2,00%	694	707	722	736	751	765	781	797	813	829	846
12.Inflations-mål +3,00%	700	715	729	744	758	774	789	805	821	837	854
13.Inflations-mål +4,00%	707	722	736	751	765	781	797	813	829	846	862

s.14(15)

24. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med det belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

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

-Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

-Bostadsrättshavaren ska med egna medel betala kostnad för hushållsel, kostnad för hemförsäkring och kostnad för internet/tv/telefoni.

De i den ekonomiska planen lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter hänförs sig vid denna tidpunkt kända förutsättningar.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vad som framgår vid föreningens upplösning eller likvidation.

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Hemgården i Villastaden*, organisationsnummer 769629-9481, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

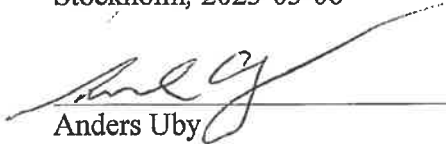
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

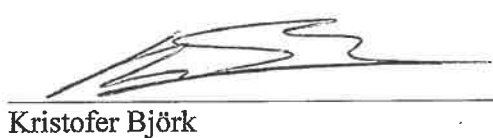
I planen, som är daterad 2023-03-01, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2023-03-06



Anders Uby



Kristofer Björk

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Antikvarisk förundersökning, 2022-06-22
 Beräkningar taxeringsvärden
 Bygglov, Gävle kommun, 2022-10-12
 Ekonomisk plan
 Försäkringsfaktura 2022-04-13
 Intyg och Garantiförbindelse återställning bostadsrätt, Fagergrens Fastighetsbyrå AB, 2022-12-16
 Hyreskontrakt källarlägenhet, 2020-08-31
 Lånebild Handelsbanken, 2023-01-11
 Protokoll extra stämma ang. lägenhetsutformning och bygglovsansökan, 2021-12-10
 Protokoll extra stämma ang. ny ekonomisk plan och lägenhetsförteckning, 2022-12-20
 Registreringsbevis, Brf Hemgården i Villastaden, 2022-12-16
 Ritningar (bygglovshandlingar)
 Situationsplan, uppdaterad 2022-08-15
 Stadgar registrerade 2021-12-07
 Utdrag ur Fastighetsregistret, Gävle Villastaden 13:1, 2022-11-14
 Årsredovisning Brf Hemgården i Villastaden, 2021, signerad och reviderad 2022-03-11
 Årsredovisning Brf Hemgården i Villastaden, 202, utkast
 Åtgärdsförklaring inför bygglov, 2021-12-14