



HSB - där möjligheterna bor

Ekonomisk plan

för

HSB Brf Sjöängen i Vadstena

Organisationsnummer: 769632-4339

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos inkl kassaflöde och känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Sjöängen i Vadstena och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2016-06-15 och är ansluten till HSB Östergötland ek för.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Förvärv av bostadsrätt genom upplåtelse ska i första hand erbjudas medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem. HSB Riksförbunds föreningsstämma fastställer bosparregler.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 44 bostadsrättslägenheter har påbörjats i oktober 2022 på fastigheten Novisen 4 i Vadstena. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske med start 20 maj 2024.

I enlighet med vad som stadgås i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig, i fråga om kostnader för fastighetens förvärv, på nedan redovisade handlingar.

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

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Novisen 4 i Vadstena genom att först förvärva aktierna i Exploatering i Sjöängen Vadstena AB 2023-03-18 och sedan förvärva fastigheten från Exploatering i Sjöängen Vadstena AB 2023-03-19 och erhållit lagfart 2023-03-27. Handelsbolag HSB Produktion i Östergötland ansvarar för att likvidera bolaget och står även för kostnaderna gällande detta. Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld på 2 513 647 kr som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Produktion i Östergötland HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2022-06-16. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Östergötland HB och HSB Bostadsrättsförening Sjöängen 1 i Vadstena där HSB Produktion i Östergötland HB åtar sig att förvärva eventuella vid tillträdet ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Novisen 4 i Vadstena kommun
Adress:	Johan III:s väg 1 A-C
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	4 933,0 m ²
Bostadsarea:	3 545,0 m ²
Byggnadernas utformning:	Tre st punkthus i 5 plan
Byggnadsår:	2022-2024

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 44 st. lägenheter fördelade enligt följande:

Lägenhetstyp	2 Rok	3 Rok	4 Rok	5 Rok	Summa
Hus 1	4	5	5	1	15
Hus 2	3	5	5	1	14
Hus 3	4	5	5	1	15
Summa	11	15	15	3	44

Lokaler

Byggnaderna kommer inte att inrymma några lokaler.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Värmecentral för distribution av värme. FTX-ventilation för bostäder

Hissar 3 st

Centralanläggning för TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

Carportar

1 st undercentral

3 st elcentral

1 st miljöhus

3 st fläktrum

1 st styrelserum/övernattningslägenhet

1 st fastighetsförråd

1 st städ

3 st barnvagnsrum/rullstolsrum

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas ej av servitut/ ledningsrätt.

Parkering

11 stycken carportsplatser samt 33 stycken öppna parkeringsplatser i markplan.

13 stycken av ovanstående är laddplatser.

Gemensambetsanläggning/Samfällighet

Föreningen kommer att delta i befintliga gemensambetsanläggningar, Birgitta GA:5, GA:6 och GA:7 avseende tillfartsväg och tekniska försörjning.

Erfoderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2020-03-31

Bygglov beslut: 2023-04-03

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt kommer sökas när ekonomisk plan är intygsgiven och godkänd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	3 st trappor i stål med täta sätt- och plansteg med rifflad yta målade väggar, handledare och räcke av stål
Yttertak:	Papptak/gröna tak
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Entréport och gårdsdörrar av gråbetsad ek. Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål
Fasader:	Tegel
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Beläggning av betong, balkongräcken av lackerade aluminiumprofiler. Inglasning som tillval.
Terrass:	Beläggning av trall och betongplattor, terrassräcke typ gallerräcke av lackerade aluminiumprofiler
Uteplats:	Plattsatt yta av betongmarksten
Ventilation:	Mekaniskt till- och frånluftsaggregat med värmeväxling placerat i fläktrum.
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat i markplan till varje lägenhet

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Klinker resp ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Garderobsskåp /skjutdörrar
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Fönsterblink i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Garderobsskåp / skjutdörrar
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
WC och WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Hylla med klädstång

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Preliminär produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter mm.	151 305 002
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	16 528 998
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	167 834 000

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 4 326 828 kr, preliminärt värde.
Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 73 000 000 kr med värdeår 2024 fördelat på 73 000 000 kr för bostäder, 0 kr för lokaler och 0 kr för garage.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
Handelsbanken	14 280 000	1 år	5,10%	728 280	142 800
Handelsbanken	14 280 000	3 år	4,46%	636 888	142 800
Handelsbanken	14 279 000	5 år	4,39%	626 848	142 790
Summa lån	42 839 000			1 992 016	428 390
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	124 995 000				
Överfinansiering					
Summa finansiering	167 834 000				

¹⁾ Beroende på räntelaget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total amorteringstid beräknas till ca 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

²⁾ Vid ränteberechningen har hänsyn tagits till amorteringar.

³⁾ Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

⁴⁾ Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2023-11-20.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			1 992 016	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)		0	428 390	2 420 406

*) Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpningsbar för avskrivning av byggnader varför en linjär avskrivning med en genomsnittlig avskrivningstid på 80 år tillämpas här. Den genomsnittliga avskrivningstiden är beräknad utifrån teknisk livslängd för en byggnads olika komponenter och avskrivningarna tillämpas på byggnadens urskaffningsvärde. Föreningens har bedömt att BFNAR 2012:1 (K3) är bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Årsavgifternas är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetskostnader mm. samt avskrivning för yttre underhåll. Det konstateras i ett bokföringsmässigt underskettat inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvodet (inkl arbetsgivaravgift)	55 000	
Ekonomisk förvaltning, energiavtal, underhåll	132 725	
Teknisk förvaltning	206 000	
Förvaltare	106 250	
Hisservice	18 750	
Renhållning och sotning	57 160	
Vatten- och avloppsavgifter	76 676	
Elavgifter - belysning o motorer	116 530	
Försäkringar	59 531	
Medlemsavgift HSB	17 200	
Diverse kostnader	35 295	
Bredband, TV & IP-Telefoni	102 960	
Gemensambetsanläggning	10 000	
Övrigt Hushållsel inkl laddstolpar	347 479	
Löpande underhåll	21 177	
Uppvärmning	220 949	1 583 682

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	70 900
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage	0
--	---

(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)

Summa beräknade årliga kostnader	4 074 988
---	------------------

Intäkter

Årsavgifter

Årsavgift fördelad efter andelstal	3 239 829
Hushållsel*)	304 349
Varmvatten*)	115 700
Bredband, TV & Tele*)	102 960
Hyror	
Arshyra lokaler	0
Hyror bilplatser	247 800
Debitering laddstolpar	64 350
	4 074 988

*) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt, i enlighet med vad som anges under avsnitt I.

Fördelning och andelstal framgår av lägenhetsförteckningen som är daterad 2023-11-20.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per kvm BOA	47 344
Belåning kr per kvm BOA år 1	12 084
Insatser och upplåtelseavgifter kr per kvm BOA	35 260
Driftkostnader kr per kvm BOA år 1	447
Årsavgift fördelad efter andelstal kr per kvm BOA år 1	914
Fondavsättning och amortering kr per kvm BOA år 1	141
Årsavgift kr per kvm BOA år 1 (inkl hushållsel, varm- och kallvatten samt bredband)	1 061

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2023-11-20.

Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

H. Ekonomisk prognos inkl kassaflöde och känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16	
Fästighetslån, kkr									
Ingående skuld	42 839	42 411	41 970	41 516	41 048	40 566	37 933	34 881	
Amortering	-428	-441	-454	-468	-482	-496	-575	-666	
Utgående skuld	42 411	41 970	41 516	41 048	40 566	40 070	37 358	34 215	
Utgående likviditet, kkr (Motsv yttre fond - Per underh), kkr									
	71	143	217	292	330	368	484	379	
Utbetalningar och avsättningar, kkr									
		Årlig förändring:							
Läneräntor	Enl skuld enl ovan	1 992	1 972	1 952	1 930	1 909	1 886	1 764	1 622
Avskrivning motsv amorteringar	3%	428	441	454	468	482	496	575	666
Avsättning fond för yttre underhåll	-2%	71	72	74	75	77	78	86	95
Driftkostnader	-2%	1 363	1 390	1 418	1 446	1 475	1 505	1 661	1 834
Uppvärmning	2%	221	225	230	234	239	244	269	297
Periodiskt underhåll	Enl Plan	0	0	0	0	39	40	88	146
Fastighetskatt (eller motsvarande)	2%	0	0	0	0	0	0	0	98
Resultat									
Summa		4 075	4 101	4 127	4 154	4 221	4 249	4 444	4 759
Inbetalningar, kkr									
Debitering hushållsel	2%	304	310	317	323	329	336	371	410
Debitering varmvatten	2%	116	118	120	123	125	128	141	156
Debitering bredband, TV och IP-tel	2%	103	105	107	109	111	114	126	139
Hyror lokaler	2%	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror Bilplatser	2%	248	253	258	263	268	274	302	334
Debitering laddstolpar	2%	64	66	67	68	70	71	78	87
Intäktsränta		0	0	1	2	3	4	12	23
Nödvändig nivå på årsavgifter		3 240	3 249	3 257	3 266	3 314	3 323	3 414	3 612
Summa		4 075	4 101	4 127	4 154	4 221	4 249	4 444	4 759
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		914	916	919	921	935	937	963	1019
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 realt		914	898	883	868	864	849	790	757
Avskrivning bokföring		0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	2%	3 240	3 305	3 371	3 438	3 507	3 577	3 949	4 360
Löpande penningvärde									
	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		914	916	919	921	935	937	963	1019
Huvudalternativ men förändring ränta (ger följande årsavgifter/m2)									
-1%		914	796	801	804	819	823	856	921
+1%		914	1 036	1 037	1 038	1 051	1 051	1 070	1 117
+2%		914	1 155	1 156	1 155	1 167	1 166	1 177	1 216
Huvudalternativ men förändring inflation (ger följande årsavgifter/m2)									
-1%		914	914	914	914	925	924	934	966
+1%		914	919	924	929	945	951	995	1079
+2%		914	921	928	936	956	965	1029	1148

1. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Östergötland ekonomisk förening och skall för medlemskapet erlägga minst en andel.
3. Bostadsrättshavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin balkong, altan, uteplats, och takterrass.
4. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel inkl laddstolpar varvid kostnaden fördelas mellan respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning som en del av årsavgiften .
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta ingår i årsavgiften med ett fast belopp per lägenhet.
6. Kostnaden för varmvatten ingår i årsavgiften och debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt efter faktisk förbrukning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Vadstena 2023-12-08

HSB Brf Sjöängen i Vadstena



Lena Hellman



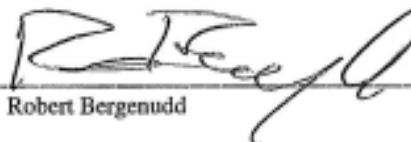
Marie Forss



Mats Johansson



Ann-Louise Peterson



Robert Bergenudd

2023121402944

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Sjöängen i Vadstena



2023-11-20

Flus	Plan	Lgh nr	Årsal rum	Kod y	Kod **)	Lgh-areal	Ansögningsår	År 1	Ansögningsår	Måttads-avgift	TV, ljudbånd, Tele	Huställsel (Schablon) Kömlin ****)	Tappvarmv (Schablon) Kömlin ****)	Summa avgifter per månad	Insets kr	Uppförelseavgift	Pris kr	Pris kr/m2	Audetal
1	1	0001	2 rok	B	U	40,0	39 092	977	3 258	195	286	109	3 848	1 327 281	47 719	1 375 000	34 375	1,206620%	
1	1	0002	2 rok	B	B	58,0	54 211	935	4 518	195	415	158	5 286	1 840 584	54 416	1 895 000	32 672	1,673258%	
1	1	0003	3 rok	B	B	72,0	65 237	906	5 436	195	515	196	6 343	2 214 962	280 038	2 495 000	34 653	2,013602%	
1	2	0004	4 rok	BTD	B	94,0	84 774	902	7 064	195	673	256	8 188	2 878 277	216 723	3 095 000	32 926	2,616615%	
1	2	0005	3 rok	BT	B	79,0	72 191	914	6 016	195	565	215	6 991	2 451 068	243 932	2 695 000	34 114	2,228244%	
1	2	0006	2 rok	B	B	58,0	54 211	935	4 518	195	415	158	5 286	1 840 584	154 416	1 995 000	34 397	1,673258%	
1	2	0007	3 rok	B	B	74,0	66 812	903	5 568	195	529	201	6 493	2 268 445	326 555	2 595 000	35 068	2,062222%	
1	3	0008	4 rok	BTD	B	94,0	84 774	902	7 064	195	673	256	8 188	2 878 277	316 723	3 195 000	33 989	2,616615%	
1	3	0009	3 rok	BT	B	79,0	72 191	914	6 016	195	565	215	6 991	2 451 068	343 932	2 795 000	35 380	2,228244%	
1	3	0010	2 rok	B	B	58,0	54 211	935	4 518	195	415	158	5 286	1 840 584	154 416	1 995 000	34 397	1,673258%	
1	3	0011	3 rok	B	B	74,0	66 812	903	5 568	195	529	201	6 493	2 268 445	426 555	2 695 000	36 419	2,062222%	
1	4	0012	4 rok	BTD	B	94,0	86 695	922	7 225	195	673	256	8 348	2 943 499	351 501	3 295 000	35 053	2,675909%	
1	4	0013	4 rok	BTD	B	100,0	91 421	914	7 618	195	715	272	8 801	3 103 947	521 053	3 625 000	36 250	2,821770%	
1	4	0014	4 rok	BTD	B	110,0	99 297	903	8 275	195	787	299	9 556	3 371 360	623 640	3 995 000	36 318	3,064873%	
1	5	0015	5 rok	BTD	BT	111,0	101 045	910	8 420	195	794	302	9 712	3 430 713	919 287	4 350 000	39 189	3,118830%	
2	1	0016	2 rok	B	B	58,0	54 211	935	4 518	195	415	158	5 286	1 840 584	54 416	1 895 000	32 672	1,673258%	
2	1	0017	3 rok	B	B	72,0	65 237	906	5 436	195	515	196	6 343	2 214 962	280 038	2 495 000	34 653	2,013602%	
2	2	0018	4 rok	BTD	B	94,0	84 774	902	7 064	195	673	256	8 188	2 878 277	216 723	3 095 000	32 926	2,616615%	
2	2	0019	3 rok	BT	B	79,0	72 191	914	6 016	195	565	215	6 991	2 451 068	243 932	2 695 000	34 114	2,228244%	
2	2	0020	2 rok	B	B	58,0	54 211	935	4 518	195	415	158	5 286	1 840 584	154 416	1 995 000	34 397	1,673258%	
2	2	0021	3 rok	B	B	74,0	66 812	903	5 568	195	529	201	6 493	2 268 445	326 555	2 595 000	35 068	2,062222%	
2	3	0022	4 rok	BTD	B	94,0	84 774	902	7 064	195	673	256	8 188	2 878 277	316 723	3 195 000	33 989	2,616615%	
2	3	0023	3 rok	BT	B	79,0	72 191	914	6 016	195	565	215	6 991	2 451 068	343 932	2 795 000	35 380	2,228244%	
2	3	0024	2 rok	B	B	58,0	54 211	935	4 518	195	415	158	5 286	1 840 584	154 416	1 995 000	34 397	1,673258%	
2	3	0025	3 rok	B	B	74,0	66 812	903	5 568	195	529	201	6 493	2 268 445	426 555	2 695 000	36 419	2,062222%	
2	4	0026	4 rok	BTD	B	94,0	86 695	922	7 225	195	673	256	8 348	2 943 499	351 501	3 295 000	35 053	2,675909%	
2	4	0027	4 rok	BTD	B	100,0	91 421	914	7 618	195	715	272	8 801	3 103 947	623 640	3 525 000	35 250	2,821770%	
2	4	0028	4 rok	BTD	B	110,0	99 297	903	8 275	195	787	299	9 556	3 371 360	919 287	4 350 000	39 189	3,064873%	
2	5	0029	5 rok	BTD	BT	111,0	101 045	910	8 420	195	794	302	9 712	3 430 713	919 287	4 350 000	39 189	3,118830%	
3	1	0030	2 rok	B	U	40,0	39 092	977	3 258	195	286	109	3 848	1 327 281	47 719	1 375 000	34 375	1,206620%	
3	1	0031	2 rok	B	B	58,0	54 211	935	4 518	195	415	158	5 286	1 840 584	54 416	1 895 000	32 672	1,673258%	
3	1	0032	3 rok	B	B	72,0	65 237	906	5 436	195	515	196	6 343	2 214 962	280 038	2 495 000	34 653	2,013602%	
3	2	0033	4 rok	BTD	B	94,0	84 774	902	7 064	195	673	256	8 188	2 878 277	316 723	3 195 000	33 989	2,616615%	
3	2	0034	3 rok	BT	B	79,0	72 191	914	6 016	195	565	215	6 991	2 451 068	243 932	2 695 000	34 114	2,228244%	
3	2	0035	2 rok	B	B	58,0	54 211	935	4 518	195	415	158	5 286	1 840 584	154 416	1 995 000	34 397	1,673258%	
3	2	0036	3 rok	B	B	74,0	66 812	903	5 568	195	529	201	6 493	2 268 445	326 555	2 595 000	35 068	2,062222%	
3	3	0037	4 rok	BTD	B	94,0	84 774	902	7 064	195	673	256	8 188	2 878 277	416 723	3 295 000	35 053	2,616615%	
3	3	0038	3 rok	BT	B	79,0	72 191	914	6 016	195	565	215	6 991	2 451 068	343 932	2 795 000	35 380	2,228244%	

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Sjöängen i Vadstena



2023-11-20

Hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Ansavgift***) År 1	Ansavgift K/m2	Månads- avgift År 1	TV/bredband, Tele Kt/mån****)	Hushållsel (Schablon) Kt/mån ****)	Tappvarmv (Schablon) Kt/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Upphållsavg ift kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelstal
3	3	0039	2 rok	B	B	58,0	54 211	935	4 518	195	415	158	5 286	1 840 584	154 416	1 995 000	34 397	1,673258%
3	3	0040	3 rok	B	B	74,0	66 812	903	5 568	195	529	201	6 493	2 268 445	426 555	2 695 000	36 419	2,062222%
3	4	0041	4 rok	BTD	B	94,0	86 695	922	7 225	195	673	256	8 348	2 943 499	451 501	3 395 000	36 117	2,675909%
3	4	0042	4 rok	BTD	B	100,0	91 421	914	7 618	195	715	272	8 801	3 103 947	421 053	3 525 000	35 250	2,821770%
3	4	0043	4 rok	BTD	B	110,0	99 297	903	8 275	195	787	299	9 556	3 371 360	623 640	3 995 000	36 318	3,064873%
3	5	0044	5 rok	BTD	BT	111,0	101 045	910	8 420	195	794	302	9 712	3 430 713	919 287	4 350 000	39 189	3,118830%
Summa hus 1						1 195,0	1 092 974		91 081				105 808	37 109 094	4 980 906	42 090 000	35 222	33,735540%
Summa hus 2						1 155,0	1 053 881		87 823				101 960	35 781 812	4 833 188	40 615 000	35 165	32,528920%
Summa hus 3						1 195,0	1 092 974		91 081				105 808	37 109 094	5 180 906	42 290 000	35 389	33,735540%

*) B-Balkong

***) Del av årsavgiften som fördelas efter andelstal.

**) Utv Utpåsar

****) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt.

*) Tv-Terraz

Totalt HSB Brf Sjöängen i Vadstena		3 545,0	3 239 829		269 986	8 580	25 362	9 642	313 575	110 000 000	14 995 000	124 995 000	35 260	100,000000%
---------------------------------------	--	---------	-----------	--	---------	-------	--------	-------	---------	-------------	------------	-------------	--------	-------------

Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	Antal	st	Lgh-area	Ansavgift	Månads- avgift	TV/bredband, Tele Kt/mån****)	Hushållsel (Schablon) Kt/mån ****)	Tappvarmv (Schablon) Kt/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Upphållsavg ift kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelstal
Lägenhetstyp 2 rok	11	st	54,7	51 462	4 288				1 747 256	107 744	1 855 000	33 895	17,472562%	
Lägenhetstyp 3 rok	15	st	75,6	68 649	5 721				2 330 798	324 202	2 655 000	35 119	31,783603%	
Lägenhetstyp 4 rok	15	st	98,4	89 392	7 449				3 035 072	412 595	3 447 667	35 037	41,387346%	
Lägenhetstyp 5 rok	3	st	111,0	101 045	8 420				3 430 713	919 287	4 350 000	39 189	9,356489%	

Lägsta pris	1 375 000
Medelpris	2 840 795
Högsta pris	4 350 000
Lägsta pris/m2	32 672
Medelpris/m2	35 260
Högsta pris/m2	39 189
Lägsta månadsavgift	3 258
Medel månadsavgift	6 136
Högsta månadsavgift	8 420

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

Undertecknad intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen daterad den 8/12-23 avseende HSB Brf Sjöängen 1 i Vadstena, org nr 769632-4339, och får härmed lämna följande intyg:

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brf's verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för mig tillgängliga handlingar.

Brf uppfyller därmed, enligt min bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § i bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Jag har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Jag bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för min granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och fotografier från byggarbetsplatsen. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos TryggHansa.

Stockholm den 11/12-2023



Hans Lindström

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

Tillgängliga handlingar, förutom ekonomiska planen, vid min granskning:

Registreringsbevis för HSB Brf Sjöängen 1 i Vadstena	utfärdat	2023-11-28
Stadgar för HSB Brf Sjöängen 1 i Vadstena	registrerad	2021-10-27
Aktieöverlåtelseavtal avseende Exploatering i Sjöängen Vadstena AB inkl bilagor 1)	daterad	2023-03-18
Köpekontrakt Vadstena Novisen 4 3)	daterad	2023-03-19
Totalentreprenadkontrakt nyproduktion bostäder 2)	daterad	2022-06-16
Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster 2)	daterad	2022-06-16
HSB Trygghetsgaranti 2)	daterad	2022-09-21
Handelsbanken, finansiering med indikativa räntor	daterad	2022-01-18
Handelsbanken, uppdaterade indikativa räntor	daterad	2023-11-20
Fastighetsdatautdrag Vadstena Novisen 4 - Infotorg/Bisnode	daterad	2023-10-09
Beslut om bygglov, Vadstena kommun	daterad	2023-04-03
Detaljplan för del av fastigheten Novisen 2 m.fl.	laga kraft	2020-03-31
Lägenhetsritningar med bofakta	daterade	2023-01-25
Säljbroschyr HSB Brf Sjöängen	odaterad	
Marknadsanalys inför säljstart, Brf Sjöängen	daterad	januari 2021
Plan- och fasadritningar, bygglovshandlingar	daterade	2021-12-01 2021-12-03
Bedömt taxeringsvärde	daterad	2023-10-09
Finansierings- och driftskostnadskalkyl	daterad	2023-11-20
6 fotografier från byggarbetsplats	odaterade	

Motparter:

- 1) Projekt Motala Mark AB
- 2) HSB Produktion i Östergötland HB
- 3) Exploatering i Sjöängen Vadstena AB

Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Sjöängen 1 i Vadstena**, org nr 769632-4339, daterad 2023-12-08 intyggar härmed följande.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

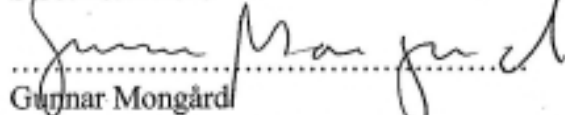
De uppgifter som lämnats i planen av betydelse för mitt ställningstagande stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Jag har inte besökt platsen för projektet då jag bedömer att tillräcklig information finns i de dokument enligt nedan som jag tagit del av.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och framstår som hållbar.

Stockholm 2023-12-11



Gunnar Mongård

(Av Boverket förklarad behörig avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar avseende HSB Brf Sjöängen 1 i Vadstena som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:

Stadgar och registreringsbevis, registrerade 2021-10-27 resp daterat 2023-11-28

Försäljningsbroschyrer HSB Brf Sjöängen - med ett svårslaget läge vid Vättern, odaterad

Marknadsanalys inför säljstart, Brf Sjöängen, Vadstena kommun, januari 2021

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode för *Vadstena Novisen 4*, 2023-10-09

Detaljplan för *Novisen 2* mfl, laga kraft 2020-03-31

Bygglovshandlingar med Situationsplan, plan-, sektions- och fasadritningar, 2021-12-01 och 2021-12-03

Lägenhetsritningar, 2023-01-25

Sex fotografier som visar det pågående byggprojektet

Bedömning taxeringsvärde, 2023-10-09

Aktieöverlåtelseavtal avseende Exploatering i Sjöängen Vadstena AB, 2023-03-18 ¹⁾

Köpekontrakt varigenom bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten *Vadstena Novisen 4*, 2023-03-19 ²⁾

Totalentreprenadkontrakt nyproduktion av bostäder m m, 2022-06-16 ³⁾

Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2022-06-16 ³⁾

Indikativa räntor per 2023-11-20 ⁴⁾

HSB:s Trygghetsgaranti, 2022-09-21 ³⁾

Finansierings- och Driftkostnadskalkyl, 2023-11-20

Motparter

¹⁾ Projekt Motala Mark AB

²⁾ Exploatering i SjöängenVadstena AB

³⁾ HSB Produktion i Östergötland HB

⁴⁾ Handelsbanken