

**NY EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MÅNHÄSTEN
STOCKHOLMS KOMMUN
(769607-2029)**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
C. KOSTNAD (UTGIFT) FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	5
D. KAPITALKOSTNADER, TAXERINGSVÄRDE; AVSKRIVNING; UNDERHÅLL	6
E. BERÄKNADE INTÄKTER, LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	7
F. NYCKELTAL.....	8
G. REDOVISNING AV LÄGENHETER	9
H. EKONOMISK PROGNOZ	11
I. KÄNSLIGHETSANALYS	12

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Månhästen, org. nr. 769607-2029, i Stockholms kommun som registrerats hos Bolagsverket 2001-06-01, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 4 § bostadsrättslagen har styrelsen bedömt att det föreligger behov av att upprätta en ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet, eftersom föreningen avser att upplåta 5 nya lägenheter i en ombyggd lokal. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus efter ombyggnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Bebyggelsen utgörs av, 4 byggnadskroppar i upp till fyra våningar samt suterrängplan. Byggnaderna innehåller sammanlagt 94 lägenheter samt 1 lokal och två fristående garagebyggnader. För närvarande är 11 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Föreningen har även en s k övernattningslägenhet.

Föreningens fastighet förvärvades av Svenska Bostäder AB 2007-12-17. I låghuset har två lokaler byggts om till 5 lägenheter. Byggnadsarbetet godkändes vid slutbesiktning 2022-01-17. Lägenheterna planeras att läggas ut till försäljning under Q2 2022. Inflyttning kan ske i samband med upplåtelsen. Föreningens anskaffningskostnad är således slutlig

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Föreningens årsredovisning kommer upprättas enligt BFN regelverk för mindre företag, K2.

Föreningens har tecknat fullvärdesförsäkring för föreningens byggnader.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning:	Fiberpennan 1 och Stiftpennan 1,
Adress:	Fastlagsvägen 40-44, 46, 50, 54-58, 126 47 Hägersten
Tomtens areal:	4 984 + 5218 = totalt 10 202 kvm
Upplåtelseform:	Tomträtt. Avgäldsperiod 10 år. Nuvarande avgäld gäller tom 2031-12-31.
Bostadsarea:	8106 kvm
Lokalarea:	ca 212 kvm
Bygglov:	Bygglov för ombyggnad av lokal till 5 lägenheter beviljat 2021-03-10
Bebyggelse:	3 fristående punkthus samt 2 punkthus som är sammanbyggda med 94 lägenheter i 2-5 våningar.
Byggnadsår:	Föreningens byggnader uppfördes 1993. Under 2021 har en lokalyta byggts om till 5 lägenheter.
Detaljplan:	Detaljplan (stadsplan) vann laga kraft 1991-07-25 (DP89036)
Servitut:	Fastigheten belastas av servitut avseende Stiftpennan 1: Avtals servitut för vattenledning mm. Fastigheten belastas av servitut avseende Fiberpennan 1: Avtals servitut för vattenledning mm.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	Nybyggnadsår 1993, ombyggnad lokal till 5 lägenheter 2022
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Platsgjuten betong
Yttertak	Takpannor av betong
Fasad	Fasadtegel
Fönster	3-glasfönster med plastkarmar
Entréparti	Port i lackad metall
Trapphus, entré	Golv o trappor med betongmosaik. Klinker i entré, väggar målad betong.
Tvättstuga	Varje punkthus har en tvättstuga utrustad med 2 tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp alt avfuktningsskåp, elmangel. Grovtvättstuga i Fiberpennan 1.
Sophantering	Soprum för hushålls- och matavfall, glas, tidningar, pappersförpackningar/kartong, metall, lampor och batterier med ingång från entrén
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Central mekanisk frånluftsventilation, tilluft genom ytterväggsventiler
TV/data/tele	Kabeltv och bredband. Föreningen har ett grundutbud.
El	Föreningen har ett abonnemang för fastighetsel. Varje lägenhet har eget abonnemang.

Parkering

Föreningen disponerar 45 p-platser på mark samt 3 garageplatser.

Underhållsbehov

Föreningen har låtit upprätta en underhållsplan som sträcker sig till år 2049. Under de kommande 10 åren bedöms i första hand hissar, tak och fönster vara i behov av mer omfattande åtgärder. Kostnaden bedöms för detta är bedömd till ca 19 Mkr och avses i huvudsak finansieras med egna medel. (Befintliga lån amorteras ej).

Försäkringar

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

C. KOSTNAD (UTGIFT) FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

På fastigheten finns tre flerbostadshus uppförda om 89 bostadslägenheter, 1 lokal och en övernattninglägenhet som medlemmar kan hyra. Av bostadslägenheterna är 77 upplåtna med bostadsrätt, 6 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Lokalen och de 5 övriga lägenheterna är uthyrda som ett gruppboende.

För att inreda en tidigare förskolelokal till 5 bostadslägenheter har föreningen ingått avtal om totalentreprenad med Artega Entreprenad AB samt avtal om projektledning med Strategia AB. Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning 17 januari 2022. Slutbesked lämnades 2022-02-18 vilket innebär att föreningen får ta bostäderna i bruk.

Föreningen har ursprungligen förvärvat fastigheten (tomträtten) till en köpeskilling om 170 mkr, 175 mkr inklusive övriga anskaffningskostnader. Kostnaden för entreprenaden inklusive byggherrekostnader uppgår till 11 mkr.

Anskaffningsvärde	Belopp	kr/kvm BOA
Varav:		
Ursprunglig anskaffningsutgift fastighet	174 861 602	21 119
Summa slutlig anskaffningsutgift	185 861 602	22 929

Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	151 861 602	18 734
Lån	34 000 000	4 194
Summa finansiering	185 861 602	22 929

Area upplåten med bostadsrätt	
Bostadsarea	7330
Summa area upplåten med bostadsrätt	7330

Area upplåten med hyresrätt	
Bostadsarea	776
Lokalarea	212
Summa area upplåten med hyresrätt	988

D. KAPITALKOSTNADER, TAXERINGSVÄRDE; AVSKRIVNING; UNDERHÅLL

Lån	Belopp kr	Bindningstid	Antagen		Amortering År 1 (kr)	Ränta År 1 (kr)	Summa År 1 (kr)	Ränta per 211231
			Räntesats	Amortering				
Fastighetslån 1 Swedbank	14 000 000	Rörligt	0,81%	0,0%	0	113 120	113 120	0,308%
Fastighetslån 2 Swedbank	20 000 000	3 år 241025	0,61%	0,0%	0	122 000	122 000	0,610%
Fastighetslån vilande insatser				1,0%	0	0	0	
Summa lån	34 000 000		0,69%		0	235 120	235 120	

Snittränta i nuvarande lån per 2021-12-31 0,49%

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen.

Befintliga fastighetslån är amorteringsfria

Föreningen har inte tagit nya lån för att finansiera ombyggnaden av lokaler till bostadslägenheter.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras dels på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 0180230 dels på underlag för fastighetstaxering 2022. (Lokalyta har byggts om tillbostäder)

	Bostäder	Lokaler	Summa
Mark, kr	150 000 000	532 000	150 532 000
Byggnad, kr	117 000 000	2 413 000	119 413 000
Totalt, kr	267 000 000	2 945 000	269 945 000

Avskrivning enligt redovisningsregel K2

Avskrivning av byggnader sker linjärt på 100 år enligt bokföringsnämndens regelverk K2. Underlag för avskrivning är anskaffningsvärdet för föreningens hus med tillägg för gjorda förbättringar och ombyggnader. Dvs 185 861 602. Det innebär att årlig avskrivning av byggnader sker med 1 858 616 kr.

Avskrivning är en kostnad och innebär att föreningens bokföringsmässiga resultat påverkas negativt. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

Avsättning till underhåll

Enligt föreningens stadgar ska föreningens styrelse upprätta underhållsplan och budgetera årsavgifter så att tillräckliga medel säkerställs för föreningens fastigheters underhåll. I underhållsplanen rekommenderas en avsättning med 90 kr/m² BOA och år. Det motsvarar knappt genomsnittlig årskostnad enligt underhållsplan.

E. BERÄKNADE INTÄKTER, LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1

Inbetalningar	Tkr
Årsavgifter ¹	4 466 929
Hyra, vilande bostadsrättslägenheter o gruppboende	1 074 864
Gruppboende, lokal	387 924
Gästlägenhet	21 000
Garage, 3 st	28 800
P-platser, 45 st	270 000
P-platser el, 3 st	10 800
Förråd	29 900
Bredband hyresgäster, 2 st	5 400
Summa inbetalningar	6 295 617
Kostnader (exklusive avskrivning), betalningar och fondavsättning	
Kapitalkostnader (inkl amortering)	
Räntekostnader	235 120
Amortering	0
Summa kapitalkostnad	235 120
Driftskostnader och löpande underhåll ¹	
Fastighetskötsel, tekniskförvaltning, städning, snöröjning,	725 000
Hisskötsel, 2 st	50 000
Löpande underhåll	310 000
El (ej hushållsel)	356 500
Värme	750 750
Vatten	277 200
Avfall	105 000
Fastighetsförsäkring (ej bostadsrättstillägg)	117 280
Ekonomisk förvaltning inklusive revision	175 000
Styrelsearvode, administration, konsulter mm	375 000
Kabeltv,	80 000
Bredband	105 000
Summa driftskostnader och löpande underhåll	3 426 730
Övrigt	
Tomträttsavgäld	893 400
Kommunal avgift bostäder	132 343
Fastighetskatt	29 450
Summa övrigt	1 055 193
Totala kostnader o betalningar (exkl avskrivningar)	4 717 043
Avsättning till underhållsfond ³	729 540
Summa efter avsättning	5 446 583

1 Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet

2 Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning med underlag av verkliga uppgifter från 2018-2021. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet

3 Enligt föreningens stadgar ska föreningen upprätta underhållsplan samt säkerställa att erforderliga medel avsätts för det underhållsbehov som enligt underhållsplan uppkommer. Den här föreslagna avsättningen motsvarar ca 90 kr per kvm BOA.

F. NYCKELTAL

Sammanställning nyckeltal

Areor

BOA Brf	7 330	m2
BOA Hyreslgh	776	m2
BOA Brf+Hr	8 106	m2

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (tot boa)

Anskaffningskostnad	22 929	kr/m2
Belåning/m2 BOA	4 194	kr/m2
Insats o upplåtelseavgift	18 734	kr/m2
Årsavgift/m2 BOA Brf	609	kr/m2
Årsavgift/m2 BOA	551	kr/m2
Driftkostnad	423	kr/m2
Driftkostnad (BOA Brf)	467	kr/m2
Avsättning till yttre underhåll	90	kr/m2
Avsättning till yttre underhåll (BOA Brf)	100	kr/m2
Avskrivning byggnad	229	kr/m2
Amortering	0	kr/m2
Amortering+avsättning	90	kr/m2

Belåningsgrad	18,3%
Räntekänslighet	7,6

G. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lgh-nr	Våningsplan	Lgh-typ	Lghyta *	Insats	Vilande insats **	Andelstal ***	Årsavgift lgh ****		Hyra per månad	Hyra per år
							per år	per mån		
101-40	bv	4 rka	104	1 825 492		1,5089	62 116	5 176		
102-40	bv	4 rka	104	1 825 492		1,5089	62 116	5 176		
103-40	bv	1 rk	45	781 670		0,7861	32 359	2 697		
104-40	1 tr	2 rk	67	1 225 049		1,0556	43 455	3 621		
105-40	1 tr	4 rka	104	1 920 573		1,5089	62 116	5 176		
106-40	1 tr	4 rka	104	1 920 573		1,5089	62 116	5 176		
107-40	1 tr	3 rk	79	1 444 460		1,2026	49 507	4 126		
108-40	2 tr	2 rk	67	1 237 290		1,0556	43 455	3 621		
109-40	2 tr	4 rka	104	1 939 573		1,5089	62 115	5 176		
110-40	2 tr	4 rka	104	1 939 573		1,5089	62 116	5 176		
111-40	2 tr	3 rk	79	1 458 894		1,2026	49 507	4 126		
112-40	3 tr	2 rk	67	1 249 529		1,0556	43 455	3 621		
113-40	3 tr	5 rka	156	2 937 844		2,1043	86 623	7 219		
114-40	3 tr	4 rka	104	1 958 568		1,5089	62 116	5 176		
115-40	3 tr	3 rk	79	1 473 324		1,2026	49 507	4 126		
116-42	1 n	4 rka	104	1 768 380		1,5089	62 116	5 176		
117-42	1 n	1 rk	63		1 071 271		0	0	6 378	76 536
118-42	bv	1 rk	48	833 780		0,8228	33 872	2 823		
119-42	bv	4 rka	104	1 825 492		1,5089	62 116	5 176		
120-42	bv	4 rka	104	1 825 492		1,5089	62 116	5 176		
121-42	bv	1 rk	45	781 670		0,7861	32 359	2 697		
122-42	1 tr	2 rk	67	1 225 049		1,0556	43 455	3 621		
123-42	1 tr	4 rka	104	1 920 573		1,5089	62 116	5 176		
124-42	1 tr	4 rka	104	1 920 573		1,5089	62 116	5 176		
125-42	1 tr	3 rk	79	1 444 460		1,2026	49 507	4 126		
126-42	2 tr	2 rk	67	1 237 290		1,0556	43 455	3 621		
127-42	2 tr	4 rka	104	1 939 573		1,5089	62 116	5 176		
128-42	2 tr	4 rka	104	1 939 573		1,5089	62 116	5 176		
129-42	2 tr	3 rk	79	1 458 894		1,2026	49 507	4 126		
130-42	3 tr	2 rk	67	1 249 529		1,0556	43 455	3 621		
131-42	3 tr	5 rka	156	2 937 844		2,1043	86 623	7 219		
132-42	3 tr	4rka	104	1 958 568		1,5089	62 116	5 176		
133-42	3 tr	3 rk	79	1 473 324		1,2026	49 506	4 126		
134-44	1 n	1 rk	43	723 341		0,7616	31 351	2 613		
135-44	1 n	4 rka	104		1 768 380		0	0	11 740	140 880
136-44	1 n	4 rka	104	1 768 380		1,5089	62 115	5 176		
137-44	bv	1 rk	48	833 780		0,8228	33 872	2 823		
138-44	bv	4 rka	104		1 825 492		0	0	11 221	134 652
139-44	bv	4 rka	104	1 825 492		1,5089	62 116	5 176		
140-44	bv	1 rk	45	781 670		0,7861	32 359	2 697		
141-44	1 tr	2 rk	67	1 225 049		1,0556	43 455	3 621		
142-44	1 tr	4 rka	104	1 920 573		1,5089	62 116	5 176		
143-44	1 tr	4 rka	104	1 920 573		1,5089	62 116	5 176		
144-44	1 tr	3 rk	79	1 444 460		1,2026	49 507	4 126		
145-44	2 tr	2 rk	67	1 237 290		1,0556	43 455	3 621		
146-44	2 tr	4 rim	104	1 939 573		1,5089	62 116	5 176		
147-44	2 tr	4 rka	104	1 939 573		1,5089	62 116	5 176		
148-44	2 tr	3 rk	79	1 458 894		1,2026	49 506	4 126		
149-44	3 tr	2 rk	67	1 249 529		1,0556	43 455	3 621		
150-44	3 tr	5 rka	156	2 937 844		2,1043	86 623	7 219		

Lgh-nr	Våningsplan	Lgh-typ	Lgh yta *	Insats	Vilande insats **	Andelstal ***	Årsavgift lgh ****		Hyra per månad	Hyra per år
							per år	per mån		
151-44	3 tr	4 rka	104	1 958 568		1,5089	62 116	5 176		
152-44	3 tr	3 rk	79	1 473 324		1,2026	49 507	4 126		
153-46¹	1 n	4 rk	104	1 479 341	289 039	1,5089	62 116	5 176		
154-46	bv	4 rka	87	1 479 341		1,3006	53 542	4 462		
155-46	bv	4 rka	104	1 825 492		1,5089	62 116	5 176		
156-46	bv	4 rk	104	1 825 492		1,5089	62 116	5 176		
157-46	1 tr	1 rk	45	781 670		0,7861	32 359	2 697		
158-46	1 tr	2 rk	67	1 225 049		1,0556	43 455	3 621		
159-46	1 tr	4 rka	104		1 920 573		0	0	11 221	134 652
160-46	1 tr	4 rka	104	1 920 573		1,5089	62 116	5 176		
161-46	2 tr	3 rk	79	1 444 460		1,2026	49 507	4 126		
162-46	2 tr	2 rk	67	1 237 290		1,0556	43 455	3 621		
163-46	2 tr	4 rka	104	1 939 573		1,5089	62 116	5 176		
164-46	2 tr	4 rka	104	1 939 573		1,5089	62 115	5 176		
165-46	3 tr	3 rk	79	1 444 460		1,2026	49 507	4 126		
166-46	3 tr	2 rk	67	1 249 529		1,0556	43 455	3 621		
167-46	3 tr	5 rka	156	2 937 844		2,1043	86 625	7 219		
168-46	3 tr	4 rka	104	1 958 568		1,5089	62 116	5 176		
169-46	1 n	3 rk	79	1 473 324		1,2026	49 507	4 126		
175-54	bv	1 rk	43	723 341		0,7616	31 351	2 613		
176-54	bv	1 rk	48	833 780		0,8228	33 872	2 823		
177-54	1 tr	1 rk	45	781 670		0,7861	32 359	2 697		
178-54	1 tr	2 rk	67		1 225 049		0	0	7 770	93 240
179-54	1 tr	4 rka	104	1 920 573		1,5089	62 115	5 176		
180-54	1 tr	4 rka	104	1 920 573		1,5089	62 116	5 176		
181-54	2 tr	3 rk	79	1 444 460		1,2026	49 507	4 126		
182-54	2 tr	2 rk	67	1 237 290		1,0556	43 455	3 621		
183-54	2 tr	4 rka	104	1 939 573		1,5089	62 116	5 176		
184-54	2 tr	4 rka	104	1 939 573		1,5089	62 116	5 176		
185-54	3 tr	3 rk	79	1 458 894		1,2026	49 506	4 126		
186-54	3 tr	2 rk	67	1 249 529		1,0556	43 455	3 621		
187-54	3 tr	5 rka	156	2 937 844		2,1043	86 623	7 219		
188-54	3 tr	4 rka	104		1 958 568		0	0	11 370	136 440
189-54	3 rk	3 tr	79	1 473 324		1,2026	49 507	4 126		
Nya lägenheter										
190-54	1 n	4 rk	98		1 647 394	1,3424	55 260	4 605		
191-54	1 n	2 rk	79		1 328 001	1,1185	46 045	3 837		
192-56A	1 n	3 rk	106		1 781 875	1,4345	59 053	4 921		
193-56B	1 n	4 rk	83		1 395 242	1,2014	49 456	4 121		
194-46	1 n	2 rk	72		1 210 330	1,0575	43 534	3 628		
Lägenheter, gruppboende										
170			50						6 374	76 488
171			43						5 709	68 508
172			45						5 908	70 896
173			35						5 176	62 112
174			57						6 705	80 460
84			8 106	125 537 884	17 421 215	108,5104	4 466 929	723 376	89 572	1 074 864

* Areal är hämtad från föreningens lägenhetsregister. Avseende lgh 190-194 har uppmätning gjorts på plats. Yta avser total lägenhetsyta.

** Insats som ännu ej erlagts, avser dels lägenheter som upplåts med hyresrätt dels nya lägenheter som ska säljas under 2022.

*** Årsavgifterna fördelas efter andelstal enligt stadgarna. Andelstal för lgh 190-194 har anpassats till andelstal för till ytan motsvarande lägenheter. Befintliga lägenheter har behållit nuvarande andelstal.

¹ Lgh 153-46 ökas med 17 kvm och ett rum

H. EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk prognos år 1-11							
Ränte- och Inflationsantaganden							
Ränteantagande	0,69%	0,90%	1,20%	1,30%	1,40%	1,50%	2,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
År	1	2	3	4	5	6	11
Summa utbetalningar	4 717 632	4 978 294	5 271 612	5 498 494	5 726 770	5 838 470	6 448 224
Kapitalutgifter	235 120	306 000	408 000	442 000	476 000	510 000	680 000
Driftskostnader o löpande underhåll	3 426 730	3 495 265	3 565 170	3 636 473	3 709 203	3 783 387	4 177 165
Avgifter som debiteras vidare	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift/-skatt	162 382	165 630	168 942	172 321	175 767	179 283	197 943
Tomträttsavgäld	893 400	1 011 400	1 129 500	1 247 700	1 365 800	1 365 800	1 393 116
Summa beräknade inbetalningar	6 295 617	6 421 529	6 549 960	6 680 959	6 814 578	6 950 870	7 674 322
Beräknade årsavgifter	4 466 929	4 556 268	4 647 393	4 740 341	4 835 148	4 931 851	5 445 162
Övriga inkomster, hyror mm	1 828 688	1 865 262	1 902 567	1 940 618	1 979 431	2 019 019	2 229 160
Kassaflöde efter amortering	1 577 985	1 443 235	1 278 348	1 182 465	1 087 808	1 112 400	1 226 099
Avsättning underhållsfund	729 540	744 131	759 013	774 194	789 678	805 471	889 305
Kassaflöde efter amortering och avsättning till fond	848 445	699 104	519 334	408 271	298 131	306 929	336 793
Ingående kassa 2022 (prel balansräkning)	10 274 000						
Ackumulerad kassalikviditet (inkl ingående saldo)	11 851 985	13 295 220	14 573 568	15 756 033	16 843 841	17 956 241	23 901 653
Ackumulerad fond	729 540	1 473 671	2 232 684	3 006 878	3 796 555	4 602 027	8 877 565
Resultatprognos							
Kassaflöde efter amortering o avsättning till fond	848 445	699 104	519 334	408 271	298 131	306 929	336 793
Redovisningsmässigt resultat	-280 631	-415 381	-580 268	-676 151	-770 808	-746 216	-632 517
Ack resultat (ingående res ber till 1200 tkr 22-01-01)	919 369	503 988	-76 280	-752 431	-1 523 239	-2 269 455	-5 617 123

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- Räntesatsen sätts till snitträntan enligt finansieringsplanen. Räntan har ökats med 0,31% år 2, 0,3% år 3 och därefter med 0,1% per år. Viss hänsyn har tagits till lånens bindningstider
- För närvarande görs ingen amortering. Amorteringar påverkar föreningens kassaflöde och därmed årsavgifterna.
- Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation
- Driftskostnaderna beräknas öka med antagen inflation.
- Årsavgifter och övriga intäkter beräknas höjas i takt med inflationen men kan vissa år kan de behöva höjas mer för att möta räntehöjningar och bibehålla ett positivt kassaflöde.
- Tomträttsavgälden höjs med avtalade belopp tom 2031, för år 11 har den antagits öka med inflationen.
- Fastighetsavgift har antagits betalas för samtliga lägenheter från år 1
- Föreningens kassa beräknas till 9 500 tkr per 211231
- Föreningen beräknas ha ett ack res om 1 200 tkr per 211231

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan visas hur de i prognosen beräknade årsavgifterna, uttryckta i avgift/m² BOA, påverkas av förändrade ränte- respektive inflationsantaganden.

Genomsnittsbelopp i kr/m ² BOA									
År		1	2	3	4	5	6	11	16
I prognosen antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå		551	562	573	585	596	608	672	742
2. Räntenivå stiger med, procentenheter	1%	593	604	615	627	638	650	714	784
3. Räntenivå stiger med, procentenheter	2%	635	646	657	669	680	692	756	826
4. Räntenivå ändras med, procentenheter	3%	677	688	699	711	722	734	798	867
5. Räntenivå ändras med, procentenheter	-1%	509	520	531	543	555	566	630	700
I prognosen antagen räntenivå och									
6. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	1%	551	573	590	608	626	645	747	865
7. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	2%	551	584	607	631	657	683	830	1 009
8. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	3%	551	595	625	656	688	723	921	1 175

Stockholm datum enligt elektronisk signatur.....

Bostadsrättsföreningen Månhästen

Styrelsen

Jimmy Karlsson Bergvall

Lovisa Rousset

Ola Jonsson

Olle Manneteg

Niklas Oskarsson

Heléne Viklund Engström

Verifikat

Transaktion 09222115557465753066

Dokument

<p>M1 Ekonomisk plan Brf Månhästen_granskningsversion_3 Huvuddokument 12 sidor Startades 2022-03-24 15:09:38 CET (+0100) av Peter Wipp (PW) Färdigställt 2022-03-27 16:25:32 CEST (+0200)</p>	<p>Intyg Brf Månhästen, ek plan, 220324 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Peter Wipp (PW)</p>
---	---

Initierare

<p>Peter Wipp (PW) BostFast AB peter.wipp@punkthojden.se +46702402093</p>

Signerande parter

<p>Jimmy Bergvall (JB) Brf Månhästen Personnummer 198304085932 jimmy.brffmanhasten@outlook.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jimmy Sven Mattias Bergvall" Signerade 2022-03-24 21:06:22 CET (+0100)</p>	<p>Olle Manneteg (OM) Brf Månhästen Personnummer 195505316397 olle.manneteg@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLLE NILS-OLOF MANNETEG" Signerade 2022-03-24 15:50:35 CET (+0100)</p>
<p>Heléne Engström (HE) Brf Månhästen Personnummer 5907021025 helene.engstrom@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Heléne Viklund Engström"</p>	<p>Ola Jonsson (OJ) Brf Månhästen Personnummer 197911277197 hansolajonsson@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola Jonsson"</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557465753066

<p><i>Signerade 2022-03-26 15:39:29 CET (+0100)</i></p> <p>Lovisa Rousset (LR) Brf Månhästen Personnummer 8904211466 lovisa.rousset@gmail.com</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LOVISA ROUSSET"</i> <i>Signerade 2022-03-27 11:43:51 CEST (+0200)</i></p>	<p><i>Signerade 2022-03-24 15:22:36 CET (+0100)</i></p> <p>Niklas Oskarsson (NO) Brf Månhästen Personnummer 198606237173 kjellniklas.oskarsson@gmail.com</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIKLAS OSKARSSON"</i> <i>Signerade 2022-03-26 16:52:37 CET (+0100)</i></p>
<p>Maximilian Stea (MS) Gar-Bo Besiktning AB Personnummer 8708240034 max.stea@gar-bo.se</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAXIMILIAN STEA"</i> <i>Signerade 2022-03-27 12:43:03 CEST (+0200)</i></p>	<p>Per Envall (PE) Gar-Bo Besiktning AB Personnummer 6801186237 per.envall@gar-bo.se</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ENVALL"</i> <i>Signerade 2022-03-27 16:25:32 CEST (+0200)</i></p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopier bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Månhästen, med org.nr 769607-2029, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

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

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

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

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

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

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

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

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

Stockholm enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ny ekonomisk plan enligt digital signering

Befintlig ekonomisk plan dat. 2007-10-28

Stadgar för Brf Månhästen registrerade 2019-07-10

Registreringsbevis för Brf Månhästen

Bygglov dat. 2021-03-10

Protokoll från extra föreningsstämma dat. 2021-04-10

Totalentreprenadkontrakt avseende ombyggnad av förskola till bostäder om ca 460 kvm tecknat mellan Artega Entreprenad AB och Brf Månhästen dat. 2021-06-01

Utlåtande över slutbesiktning dat. 2022-01-17

Besiktningssprotokoll extra rum dat. 2022-02-18

Beslut om slutbesked gällande ändrad användning av förskola till bostäder på fastigheten Fiberpennan 1, Stockholms kommun dat. 2022-02-18

Utdrag ur fastighetsregistret

Sakkunnigutlåtande tillgänglighet dat. 2022-10-22

Underhållsplan dat. 2021-09-20

Beräknat taxeringsvärde

Årsredovisningar 2019-2020

Resultaträkning 2021