

Ekonomisk plan

HSB Bostadsrättsförening Stenelid i Skövde

Org. Nr 716410-3694

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastigheternas beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	4
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	5
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
2.6	Försäkring	5
2.7	Taxeringsvärde	5
3	Anskaffningskostnad för fastigheterna	6
4	Finansiering	6
4.1	Finansieringsplan	6
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	7
5.1	Kapital - och driftskostnader	7
5.2	Föreningens intäkter	8
5.3	Kassaflödesprognos	8
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	9
6.1	Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i Årsavgiften	11
6.2	Nyckeltal	12
7	Särskilda förhållanden	13

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
Bilaga 2	Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

HSB Bostadsrättsförening Stenelid i Skövde, org. nr 716410-3694, med säte i Skövde kommun registrerades hos Bolagsverket 1980-12-12. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja service verksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar lösning. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen består av 45 byggnader, såväl parhus-, kedjehus- som radhusbyggnader. En av byggnaderna består av 5 lägenheter och en bostadsrättslokal (Stenelidsvägen 221). I en byggnad (adress Stenelidsvägen 55) har föreningens hyresrättslokal varit belägen. Lokalen, belägen på fastigheten Nyckelpigan 3, konverteras nu till 4 lägenheter vilka kommer att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen består efter konverteringen av 118 bostadslägenheter med en yta om 10 206,3 m² samt en bostadsrättslokal om 148,5 m².

Totalentreprenadavtal för ombyggnationen är tecknat med PKent Bygg AB. ABT 06 gäller vilket bland annat innebär att slutbesiktning av ombyggnationen kommer ske liksom 2-årsbesiktning och garanti-besiktning.

Härutöver finns en gemensam garagebyggnad samt förrådsbyggnader i anslutning till respektive lägenhet. Husen uppfördes under perioden 1986 - 1988 på fastigheterna Nyckelpigan 2, Nyckelpigan 3, Nyckelpigan 4 och Nyckelpigan 5. Initialt innehades fastigheterna av olika bostadsrättsföreningar men efter fusion 2001 innehas samtliga fastigheter av Föreningen. Fastigheterna innehas med äganderätt.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Upplåtelse av de nya bostadsrätterna beräknas ske i slutet av kvartal 2 2025 och inflyttning beräknas ske i nära anslutning härtill.

Föreningen har sedan tidigare en ekonomisk plan vilket registrerades hos Bolagsverket 2001. Då föreningen nu konverterar tidigare hyreslokal till bostadsrättslägenheter och i samband med det upplåter 4 nya lägenheter upprättas denna justerade plan. Anskaffningskostnaden för fastigheterna är sedan tidigare känd (slutlig).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETERNAS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Nyckelpigan 2, 3, 4 och 5
Adress:	Stenelidsvägen 1 – 221, 549 65 Skövde
Kommun:	Skövde
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt

Markareal:	56 581 m ² , fördelning per fastighet enligt nedan: Nyckelpigan 2; 12 647 kvm Nyckelpigan 3; 12 341 kvm Nyckelpigan 4; 10 035 kvm Nyckelpigan 5; 21 558 kvm
Lägenhetsarea:	9 898 m ² (befintlig yta) 308,3 m ² (ny bostadsyta)
Antal bostadslägenheter:	114 lägenheter (befintliga) 4 lägenheter (nya)
Lokaler:	1 bostadsrättslokal om 148,5 m ²
Garageplatser:	118 platser (1 869 m ²)
Byggnadsår:	1986 - 1988
Byggnadstyp:	Parhus, kedjehus och radhus
Gemensamhetsanläggning:	Skövde Nyckelpigan GA:1 (avser gemensamhetslokaler såsom kvarterslokaler och värmecentraler)
Servitut:	<u>Ledningsrätt</u> Elledningar akt 1496K-4176.1 Vatten och avlopp akt 1683K-2012.1
Detaljplan:	Nyckelpigan 2 (akt 1683K-DP333) Stadsplan (akt 1683K-ST261, 1683K-ST269)
Bygglov för ombyggnation:	Har erhållits 2024-09-23 (Dnr Bygg.2024.591)
Startbesked:	Har erhållits 2024-12-17 (Dnr Bygg.2024.591)

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta
Bjälklag:	Trä
Fasadmaterial:	Tegel
Yttertak:	Betongtakpannor
Fönster/fönsterdörr:	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad
Balkong:	Betongplatta på frigolit. Delvis av trä.
Uppvärmning:	Fjärrvärme för uppvärmning av byggnad samt frånluftsvärmepumpar för uppvärmning av varmvatten och ventilation
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Ventilation:	FX-ventilation. Tilluft via ytterväggsventiler, spaltventiler.
El:	El-central i respektive lägenhet med automatsäkringar, jordfelsbrytare. Boende tecknar eget abonnemang.
Media:	Fiber är indraget till alla lägenheter. Boende tecknar eget abonnemang för bredband, IP-Telefoni och TV.

Gemensamma utrymmen

Brevlådor:	I anslutning till respektive hus
Lägenhetsförråd:	I anslutning till respektive hus
Barnvagns- rullstolsförråd:	Saknas
Cykelförråd:	I anslutning till bilparkering
Tvättstuga:	I respektive lägenhet (se dock info vid kvarterslokal nedan)
Sophantering:	Inom området finns f n avfallskärl för matavfall och kärl för hushållsavfall (restavfall). Vid Myggdansvägen finns f n insamling av förpackningar såsom t ex papper, plast, glas, metall. Vid Spånvägen finns en återvinningscentral.
Kvarterslokal:	Delas med andra föreningar i området. Innehåller bastu, grovtvättstuga för tex mattor/täcken, gemensamhetslokal
Redskapsbod/maskinförråd:	Trädgårdsmaskiner och trädgårdsredskap (f n för utlåning)
Lekplatser:	4 st inom området
Parkering:	En bilplats i garage per lägenhet. Möjlighet till laddning finns.

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

De befintliga 114 bostadslägenheterna har olika planlösning och inredning. Tvåplanslägenheterna har balkong. Samtliga lägenheter har nyttjanderätt till en tomt.

Fördelning av rumsstorlek enligt nedan:

2 rok (49,5 & 63,5 m ²) 21 st	3 rok (77,5 & 82 m ²) 35 st
4 rok (97, 99, 101, 104 m ²) 54 st	5 rok (110,5 & 116,5 m ²) 4 st

Eftersom det är medlemmen som ansvarar för lägenhetens inre varierar standarden.

De nybyggda lägenheterna, totalt 4 stycken om 3 rok med ytor på mellan 76,4 och 77,4 m², är belägna på adressen Stenelidsvägen 55. Lägenheterna kommer att ha följande utformning.

Tak:	Vitmålat
Väggar:	Målade, i huvudsak ljusa
Innerdörrar:	Släta
Foder och lister:	Målade
Golv:	Parkettgolv
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning. Samtliga lägenheter har städskåp.
Hall:	Avhängning
Kök:	Takbelysning. Släta luckor på köksskåp med belysning under. Bänkskiva och stänkskydd. Diskbänk med köksblandare och ho. Spis med keramikhäll och ugn, fläkt, kyl och frys samt diskmaskin.
Badrum:	Våtrumsmatta på väggar och golv. Duschväggar i glas, duschblandare. Wc, tvättställskommod, spegel samt belysningsarmatur, handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare, varmvattenberedare.
Sovrum:	Två

Vardagsrum:	Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Möjlighet att sätta upp vägg emellan kök och vardagsrum finns.
Uteplats:	Utgång från vardagsrum till trätrall.
Förråd:	Utomhus vid entré på framsidan, ca 3 kvm.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Under 2025 avser föreningen att färdigställa de 4 nya lägenheterna. Ombyggnationen finansieras genom upptagande av lån samt befintlig kassa. Lånet kommer att regleras allteftersom de nya lägenheterna säljs och köpeskilling erläggs.

Föreningen har en underhållsplan vilken uppdateras löpande. Underhållsplanen bifogas som bilaga 2. Av underhållsplanen framgår när i tid olika åtgärder är inplanerade. Vissa åtgärder kan komma att skjutas upp (senareläggas) om det bedöms fördelaktigt. När det blir aktuellt att vidta åtgärderna kan nya lån behöva tas upp.

Av bilaga 1, prognos och känslighetsanalys, framgår när i tid underhållsåtgärderna är planerade att äga rum och till vilken kostnad. Observera att underhållsplanen inte är statisk utan att den uppdateras löpande vilket kan innebära att planerade åtgärder skjuts upp eller tidigareläggs. Större renoveringar och ombyggnationer kan komma att behöva lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

Underhållsfonden uppgick per 2025-01-01 till 10 187 110 kr. Avsättning till underhållsfonden sker i enlighet med föreningens stadgar av vilka framgår att avsättningen baseras på underhållsplanen. Föreningen planerar att sätta av cirka 2 250 000 kr per år till fonden.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår en styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Byggnaderna är taxerade som småhus, grupphusområde. Taxeringsvärde för taxeringsår 2024 har fastställts till 112 814 000 kr och fördelas enligt följande:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Byggnad Bostad</u>	<u>Mark Bostad</u>
Nyckelpigan 2	9 684 000	5 110 000
Nyckelpigan 3	17 405 000	10 206 000
Nyckelpigan 4	19 210 000	8 961 000
Nyckelpigan 5	<u>28 098 000</u>	<u>14 140 000</u>
Totalt	74 397 000	38 417 000

När de nybyggda bostadslägenheterna färdigställts kan fastigheten Nyckelpigan 3 komma att omtaxeras, huruvida det kommer att påverka taxeringen är oklart varför utgångspunkten vid tidpunkten för planens upprättande är att taxeringsvärdet blir oförändrat.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Anskaffningskostnad, redovisad i ekonomisk plan fr 2001	62 636 257
<u>Finansiering</u>	
Ursprungligt lån	58 719 248
Insats ¹	3 917 009
	62 636 257
Pågående nyanläggning	
Entreprenadkostnader ²	6 687 500

1) I beloppet ingår insats om 125 770 kr avseende en lokal om 316 kvm. Då lokalen inte längre finns kvar upptas den inte i lägenhetsförteckningen nedan, punkt 6.

2) Ombyggnationen uppförs som en totalentreprenad enligt ABT 06. Entreprenadkostnaden är fast med undantag för ev ÄTA-arbeten. Eventuella ÄTA-arbeten kommer att regleras genom ianspråktagande av föreningens kassa.

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens befintliga föreningslån ¹	38 078 756
Föreningens nya föreningslån ²	6 000 000
I anspråktagande av kassa- och banktillgodohavanden	<u>687 500</u>
Finansiering av nyanläggning	6 687 500
Medlemmarnas insatser vid förvärv 2025	91 168
Medlemmarnas upplåtelseavgifter vid förvärv 2025	<u>5 088 832</u>
Summa	5 180 000

1, Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev. Befintligt lån avser befintligt lån per 1 januari 2025, d v s efter årlig amortering 2024, se även 4.2 nedan.

2, Lån upptaget för att finansiera konvertering från lokal till 4 nya bostadsrättslägenheter.

Föreningen avser att amortera lånen så långt det är möjligt med de köpeskillingar som erläggs för de nya lägenheterna.

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningslån hos Stadshypotek fördelas f n enligt följande.

Konverteringsdatum	Ränta	Lånebelopp 2024-01	Amortering	Lånebelopp 2025-01-01
2025-04-30	3,17	7 560 310	87 656	7 472 654
2025-04-30	4,24	9 772 263	200 000	9 672 263
2025-04-30	4,24	3 095 757	40 000	3 075 757
2025-06-30	0,87	7 461 260	80 664	7 380 596
2026-03-01	4,53	1 867 500	150 000	1 717 500
2027-01-30	1,42	3 899 396	200 000	3 699 396
2028-01-03	3,84	<u>5 360 590</u>	<u>300 000</u>	<u>5 060 590</u>
		39 137 076	1 058 320	38 078 756

Inför ombyggnationen har föreningen fått ett lånelöfte om 6 000 000 kr. Amortering ska enligt offert från Handelsbanken ske med 120 000 kr per år. Lånet har ännu inte upptagits.

Konverteringsdatum	Ränta	Lånebelopp 2025-03-01	Räntekostnad
2025-05-26	3,02	6 000 000 kr	181 200 kr per år

Lånet har tagits med rörlig, dvs 3 månaders, ränta. Lånet avses att lösas allteftersom de nyproducerade lägenheterna erlägger köpeskilling. Angivet räntebelopp i p 5.1 avser 10 månader och gäller om räntan är densamma hela 2025 och lånet inte löses. Lånet upptogs i månadsskiftet februari/mars. Amortering ska ske med 30 000 kr per kvartal. Då amorteringen beräknas ske med högre belopp under år 2025 räknas amorteringsbeloppet inte in i kapitalkostnaden i punkt 5.1 nedan.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Avskrivning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningens årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Avskrivningsbeloppet uppgår enligt föreningens årsredovisning 2023 till 1 353 982 kr per år. I prognosen, bilaga 1 är beloppet avrundat till 1 354 000 kr. Avskrivningsbeloppet kan variera från ett år till ett annat.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER (motsvarar budget för 2025)

Kapitalkostnad

Räntekostnad (avser befintligt lån)	1 340 000
Amortering	1 058 320
Räntekostnad (avser nytt lån, se dock p 4.2)	151 000

Driftskostnader¹

Administration förvaltning	224 400	4 482 753
Revision	21 000	

Medlemsavgift HSB	58 000
Personalkostnader, inkl styr.arvode, sociala avgifter	249 000
Försäkring	109 000
Fastighetsskötsel inkl mark och städning	328 000
Reparationer	100 000
Sophantering	304 000
El, gemensam	40 000
Kabel-TV	40 500
Samfällighetsavgift, inkl vatten och uppvärmning	2 967 853
Övrigt	41 000
 Kommunal fastighetsavgift ²	 846 000
Avsättning underhåll ³	2 250 000

Summa kostnader **10 128 073**

- 1) Driftkostnaderna har avrundats men motsvarar i stort sett föreningens budget för 2025. Budgeten grundas sig på verkliga kostnader med tillägg för förväntade prishöjningar. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade beloppet.
- 2) Beloppet motsvarar 0,75 % av taxeringsvärdet. Takbeloppet för fastighetsavgiften inkomståret 2025 uppgår till 10 074 kr/lägenhet.
- 3) Underhållsfonden uppgår per 2025-01-01 till 10 187 110 kr. Föreningen planerar att årligen sätta av 2 250 000 kr till underhållsfonden. Se punkt 2.4 ovan.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	10 423 627
Hysesintäkter parkeringsplatser	95 200
Ränteintäkter	18 000
Summa intäkter	10 536 827

Överskott (intäkter – kostnader) **408 754 kr**

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde	
Intäkter	10 536 827
Kostnader ¹	-8 022 753
Återinförda avskrivningar	1 354 000
Kassaflöde för löpande drift	3 868 074
Amorteringar	-1 058 320
Summa kassaflöde	2 809 754

- 1) I angiven kostnad är räntan för det nya lånet inte inräknad. Kostnad inklusive hela räntekostnaden för det nya lånet uppgår till 8 173 753 kr vilket innebär att kassaflödet för löpande drift uppgår till 3 717 074 kr och kassaflöde efter amortering blir då 2 658 754 kr.

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Adress	Area m ²	Antal rok	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse avgift kr	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån
2	Stenelidsv 1	63,5	2	0,668924	20 216		69 726	5 811
3	Stenelidsv 3	63,5	2	0,668924	20 216		69 726	5 811
4	Stenelidsv 5	63,5	2	0,668924	20 216		69 726	5 811
5	Stenelidsv 7	63,5	2	0,660848	20 216		68 884	5 740
6	Stenelidsv 9	63,5	2	0,668924	20 216		68 884	5 740
7	Stenelidsv 11	63,5	2	0,660848	19 834		69 726	5 811
8	Stenelidsv 13	101	4	0,944061	19 834		98 405	8 200
9	Stenelidsv 15	101	4	0,933439	20 216		97 298	8 108
10	Stenelidsv 17	101	4	0,937377	27 957		97 298	8 108
11	Stenelidsv 19	101	4	0,937377	28 339		98 405	8 200
12	Stenelidsv 21	82	3	0,668924	24 064		83 164	6 930
13	Stenelidsv 23	82	3	0,933439	23 682		82 022	6 835
14	Stenelidsv 25	82	3	0,944061	23 682		82 022	6 835
15	Stenelidsv 27	82	3	0,797839	24 064		83 164	6 930
16	Stenelidsv 29	101	4	0,786882	28 339		98 405	8 200
17	Stenelidsv 31	101	4	0,786882	27 957		97 298	8 108
18	Stenelidsv 33	101	4	0,797839	27 957		97 298	8 108
19	Stenelidsv 35	101	4	0,944061	28 339		98 405	8 200
20	Stenelidsv 37	82	3	0,797839	24 064		83 164	6 930
21	Stenelidsv 39	82	3	0,786882	23 682		82 022	6 835
22	Stenelidsv 41	82	3	0,786882	23 682		82 022	6 835
23	Stenelidsv 43	82	3	0,786882	23 682		82 022	6 835
24	Stenelidsv 45	82	3	0,797839	24 064		83 164	6 930
25	Stenelidsv 53	77,5	3	0,766279	22 903		79 874	6 656
26	Stenelidsv 51	77,5	3	0,756546	22 521		78 859	6 572
27	Stenelidsv 49	77,5	3	0,756546	22 521		78 859	6 572
28	Stenelidsv 47	77,5	3	0,766279	22 903		79 874	6 656
29	Stenelidsv 89	101	4	0,944061	32 150		98 405	8 200
30	Stenelidsv 91	101	4	0,944061	32 150		98 405	8 200
31	Stenelidsv 93	101	4	0,944061	32 150		98 405	8 200
32	Stenelidsv 95	101	4	0,944061	32 150		98 405	8 200
33	Stenelidsv 97	101	4	0,944061	32 150		98 405	8 200
34	Stenelidsv 99	101	4	0,944061	32 150		98 405	8 200
35	Stenelidsv 101	110,5	5	1,007132	33 905		104 980	8 748
36	Stenelidsv 103	110,5	5	1,007132	33 905		104 980	8 748
37	Stenelidsv 87	63,5	2	0,668924	23 369		69 726	5 811
38	Stenelidsv 85	63,5	2	0,668924	23 369		69 726	5 811
39	Stenelidsv 83	77,5	3	0,766279	26 377		79 874	6 656
40	Stenelidsv 81	77,5	3	0,766279	26 377		79 874	6 656
41	Stenelidsv 105	77,5	3	0,766279	26 377		79 874	6 656
42	Stenelidsv 107	77,5	3	0,766279	26 377		79 874	6 656
43	Stenelidsv 109	97	4	0,916123	30 972		95 493	7 958
44	Stenelidsv 111	97	4	0,916123	30 972		95 493	7 958
45	Stenelidsv 77	97	4	0,916123	30 972		95 493	7 958
46	Stenelidsv 79	97	4	0,916123	30 972		95 493	7 958
47	Stenelidsv 63	97	4	0,916123	30 972		95 493	7 958
48	Stenelidsv 61	97	4	0,916123	30 972		95 493	7 958
49	Stenelidsv 59	77,5	3	0,766279	26 377		79 874	6 656
50	Stenelidsv 57	77,5	3	0,766279	26 377		79 874	6 656

Lgh	Adress	Area	Antal	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Årsavgift	Årsavgift
		m ²	rok	%		avgift		
					kr	kr	kr/år	kr/mån
51	Stenelidsv 65	97	4	0,916123	30 972		95 493	7 958
52	Stenelidsv 67	97	4	0,916123	30 972		95 493	7 958
53	Stenelidsv 69	77,5	3	0,766279	26 377		79 874	6 656
54	Stenelidsv 71	77,5	3	0,766279	26 377		79 874	6 656
55	Stenelidsv 73	77,5	3	0,766279	26 377		79 874	6 656
56	Stenelidsv 75	77,5	3	0,766279	26 377		79 874	6 656
57	Stenelidsv 127	104	4	0,978859	40 356		102 033	8 503
58	Stenelidsv 125	104	4	0,978859	40 356		102 033	8 503
59	Stenelidsv 123	104	4	0,978859	40 356		102 033	8 503
60	Stenelidsv 121	104	4	0,978859	40 356		102 033	8 503
61	Stenelidsv 119	104	4	0,978859	40 356		102 033	8 503
62	Stenelidsv 117	104	4	0,978859	40 356		102 033	8 503
63	Stenelidsv 115	104	4	0,978859	40 356		102 033	8 503
64	Stenelidsv 113	104	4	0,978859	40 356		102 033	8 503
65	Stenelidsv 129	77,5	3	0,766279	31 720		79 874	6 656
66	Stenelidsv 131	77,5	3	0,756546	31 267		78 859	6 572
67	Stenelidsv 133	77,5	3	0,756546	31 267		78 859	6 572
68	Stenelidsv 135	77,5	3	0,766279	31 720		79 874	6 656
69	Stenelidsv 137	99	4	0,937377	39 744		97 709	8 142
70	Stenelidsv 139	99	4	0,937377	39 744		97 709	8 142
71	Stenelidsv 165	63,5	2	0,668924	27 992		69 726	5 811
72	Stenelidsv 167	63,5	2	0,669032	27 992		69 737	5 811
73	Stenelidsv 141	77,5	3	0,766279	31 720		79 874	6 656
74	Stenelidsv 143	77,5	3	0,766279	31 720		79 874	6 656
75	Stenelidsv 145	104	4	0,978859	40 356		102 033	8 503
76	Stenelidsv 147	104	4	0,978859	40 356		102 033	8 503
77	Stenelidsv 149	99	4	0,937377	39 744		97 709	8 142
78	Stenelidsv 151	99	4	0,937377	39 744		97 709	8 142
79	Stenelidsv 153	77,5	3	0,766279	31 720		79 874	6 656
80	Stenelidsv 155	77,5	3	0,756546	31 267		78 859	6 572
81	Stenelidsv 157	77,5	3	0,756546	31 267		78 859	6 572
82	Stenelidsv 159	77,5	3	0,766279	31 720		79 874	6 656
83	Stenelidsv 161	99	4	0,937377	39 744		97 709	8 142
84	Stenelidsv 163	99	4	0,937377	39 744		97 709	8 142
85	Stenelidsv 169	99	4	0,937377	39 744		97 709	8 142
86	Stenelidsv 171	99	4	0,937377	39 744		97 709	8 142
87	Stenelidsv 173	63,5	2	0,668924	27 992		69 726	5 811
88	Stenelidsv 175	63,5	2	0,668924	27992		69 726	5 811
89	Stenelidsv 177	99	4	0,937377	39 744		97 709	8 142
90	Stenelidsv 179	99	4	0,937377	39 744		97 709	8 142
91	Stenelidsv 181	104	4	0,978859	40 356		102 033	8 503
92	Stenelidsv 183	104	4	0,978859	40 356		102 033	8 503
93	Stenelidsv 185	104	4	0,978859	40 356		102 033	8 503
94	Stenelidsv 187	104	4	0,978859	40 356		102 033	8 503
95	Stenelidsv 189	116,5	5	1,094398	45 115		114 076	9 506
96	Stenelidsv 191	116,5	5	1,094398	45 115		114 076	9 506
97	Stenelidsv 193	99	4	0,937377	48 835		97 709	8 142
98	Stenelidsv 195	99	4	0,937377	48 835		97 709	8 142
99	Stenelidsv 197	63,5	2	0,668924	36 100		69 726	5 811
100	Stenelidsv 199	63,5	2	0,668924	36 100		69 726	5 811
101	Stenelidsv 201	99	4	0,937377	48 835		97 709	8 142
102	Stenelidsv 203	99	4	0,937377	48 835		97 709	8 142
103	Stenelidsv 205	63,5	2	0,668924	36 100		69 726	5 811

Lgh	Adress	Area m ²	Antal rok	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse avgift kr	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån
104	Stenelidsv 207	63,5	2	0,668924	36 100		69 726	5 811
105	Stenelidsv 209	77,5	3	0,766279	40 139		79 874	6 656
106	Stenelidsv 211	77,5	3	0,766279	40 139		79 874	6 656
107	Stenelidsv 213	99	4	0,937377	48 835		97 709	8 142
108	Stenelidsv 215	99	4	0,937377	48 835		97 709	8 142
109	Stenelidsv 217	99	4	0,937377	48 835		97 709	8 142
110	Stenelidsv 219	99	4	0,937377	48 835		97 709	8 142
111	Stenelidsv 221	49,5	2	0,517026	28 206		53 893	4 491
112	Stenelidsv 221	49,5	2	0,517026	28 206		53 893	4 491
113	Stenelidsv 221	49,5	2	0,517026	28 206		53 893	4 491
114	Stenelidsv 221	49,5	2	0,517026	28 206		53 893	4 491
115	Stenelidsv 221	49,5	2	0,517026	28 206		53 893	4 491
		9 898			3 706 622		9 959 330	829 944
116	Stenelidsv55A	77,3	3	0,766279	22 903	1 272 097	79 874	6 630
117	Stenelidsv55B	77,4	3	0,766279	22 903	1 272 097	79 874	6 630
118	Stenelidsv55C	77,2	3	0,761334	22 755	1 272 245	79 359	6 588
119	Stenelidsv55D	76,4	3	0,756388	22 607	1 272 393	78 843	6 545
		308,3			91 168	5 088 832	317 950	26 496
9602 Brlok	Stenelidsv 221	148,5		1,403998	84 617		146 347	12 196
Totalt		10 354,8		100,00	3 882 407	5 088 832	10 423 627	868 636

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

6.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSavgiften

Hemförsäkring beräknas för de flesta lägenheterna uppgå till mellan 250 - 400 kr per månad. Observera att kostnaden är uppskattad och beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp.

Hushållselen består av nätagift samt förbrukningsel. Nätagift (säkringsavgift), överföringsavgift samt energiskatt betalas till Skövde Energi, se Bolagets hemsida för aktuell information. Leverantör för förbrukningselen väljs fritt.

I beräkningen har vi utgått från att de nya lägenheterna har en säkring om 20 A vilket innebär en nätagift om 2 381 kr/år. Därtill kommer överföringsavgift på mellan 5,50 och 26,25 öre/kwh (priset beror på tidpunkt för överföringen) samt energiskatt om 53,50 öre/kwh. Vi har även utgått från att de nya lägenheternas förbrukning uppgår till 2 000 kwh/år samt att kostnad per kwh uppgår till 100 öre. Detta belopp varierar från tid till annan och är även beroende av val av leverantör och abonnemang.

Uträkning exempel;

$$2\,000\text{ kwh} \times (26,25\text{ öre} + 53,50\text{ öre} + 100\text{ öre}) = 3\,595\text{ kr} + 2\,381\text{ kr} = 5\,976\text{ kr}/12 = 498\text{ kr per månad}$$

Kostnad för **bredband/Tv** är bland annat beroende av leverantör, hastighet och kanalutbud. Kostnaden beräknas här till 350 kr per månad.

6.2 NYCKELTAL (beräknad på total area)

Anskaffningskostnad per m ² (ursprunglig)	6 049 kr
Föreningslån, exkl lån för ombygg. per m ²	3 667 kr
Insats/upplåtelse i snitt per m ² (samtlige)	866 kr
Årsavgift i snitt per m ²	1 007 kr
Driftkostnad per m ²	433 kr
Amortering av ursprungligt lån per m ²	102 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	217 kr
Avskrivningar per m ²	131 kr
Kassaflöde per m ²	267 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna ska betala insats, tidigare grundavgift, och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. De nya lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020 samt även på plats, varför endast vissa mindre förändringar av lägenheternas area skulle kunna förekomma. Med mindre förändringar avses högst 2 % och för mindre avvikelser än 2 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående lägenheternas uppförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande.
- F. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass och balkong.
- G. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.

Ort och datum enligt digital signatur

HSB Bostadsrättsförening Stenelid i Skövde

Susanne Hagvall
Paul Hughes
Rickard Hultin
Kerstin Gunilla Ahlin Johansson
Henrik Åberg
Håkan Östberg