

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Hästskon Runsten Haninge Kommun

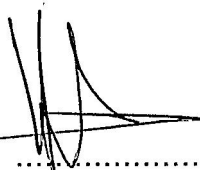
Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk-/ Kassaflödesprognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Grödinge 2023-08-11

Bostadsrättsföreningen Hästskon Runsten



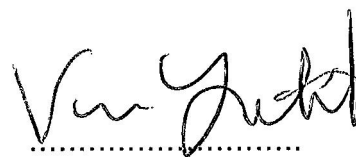
.....

Hobi Jarne



.....

Madicken Nyman



.....

Veronica Scarisbrick

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hästskon Runsten Haninge Kommun, org nr 559174-0211, i Grödinge och som registrerats hos Bolagsverket den 2022-12-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenheten om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital - och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna planens upprättande kända förhållanden.

Nybyggnad av två flerbostadshus innehållande sammanlagt 23 bostadslägenheter pågår och upplåtelse samt inflyttning sker i två etapper med start i oktober 2023.

Möjlighet finns att även ansluta fastigheten 1:54 till föreningen, genom antingen förvärv eller sammanslagning av föreningar. Totala antalet lägenheter skulle då uppgå till 33 st. enligt gällande bygglov. Den ekonomiska planen gäller även om så inte sker.

För fastigheterna Haninge Runsten 1:55,1:56 har det tecknats två köpekontrakt daterat 2023-08-11. Byggnaderna på fastigheterna uppförs genom delad entreprenad av D3 Entreprenad AB och Runsten Equestrian AB. På tillträdesdagen ska byggnaderna vara slutbesiktigade och slutgodkända. I avtal med Runsten Equestrian AB så köper Runsten Equestrian AB samtliga bostadsrätter i föreningen samma dag som föreningen tillträder fastigheterna. Runsten Equestrian AB har även förbundit sig att låna ut 15 MSEK (femton miljoner kronor) till föreningen tills dess att föreningen kan låna motsvarande belopp hos ett kreditinstitut, dock som längst i 16 år.

Bygglov har lämnats 2021-08-25

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring. Medlemmarna har som krav att teckna en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning: Haninge Runstens 1:56
 Adress: Runstens Byväg 12
 Fastighetens area, ca: 959 m²
 Bostadsarea, ca (BOA) 600m²
 Antal bostadslägenheter: 12
 BYA: 250m²

Fastighetsbeteckning: Haninge Runstens 1:55
 Adress: Runstens Byväg 14
 Fastighetens area, ca: 978 m²
 Bostadsarea, ca (BOA) 571m²
 Antal bostadslägenheter: 11
 BYA: 250m²

Separat förrådshus 51m²

Total bostadsarea ca, (BOA) 1171 m².

Byggnadernas antal och utformning: 2 flerbostadshus med 3 våningar och 1 gemensamt separat förrådshus.

Föreningen har fler än ett hus som är placerat så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Lägenheterna på markplan har en uteplats och resterande har en balkong.

Gemensamma utrymmen

Teknikrum med undercentral, fläktrum och elcentral, hiss, miljörum. Tvättmöjlighet utförs inom lägenheten. Förråd och miljörum finns intill fastigheterna.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med nyttjanderätt, se F.

Bergvärmeanläggningen på fastigheten Runsten 1:55 är avsedd för att även förse ett flerbostadshus med 11 st lägenheter på fastigheten Runsten 1:54 samt 12 st lägenheter på 1:56. Löpande kostnaderna för denna betalas av de berörda fastighetsägarna enligt självkostnadsprincipen för elförbrukning och service & underhåll.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastigheter kommer att delta i en gemensamhetsanläggning avseende skötsel av innegård samt parkering när området är färdigutvecklat. Övrigt deltagande fastigheter kommer att vara Haninge Runsten 1:52-54, 1:93.

Servitut/Ledningsrätt

Nynäshamn Lundby GA:7 Andel: 4,52. Andelstal kan komma att ändras vid husens färdigställande. Ändamål: Väg

Lokaligator tillhandahålls av Runsten Equestrian AB, vävgavgift utgår för underhåll. Lokaligatorna kan komma att överlåtas till en gemensamhetsanläggning när området är färdigutvecklat.

Fastigheten Haninge Runsten 1:92 och del av Haninge Runsten 1:1 får nyttjas gemensamt för lek samvaro, avfallshantering och väg.

Parkering

Två stycken handikappanpassade P-platser finns på föreningens egna fastigheter. Det finns 25 st närliggande parkeringsplatser av de 71st på bifogad situationsplan upplåts mot ersättning tills vidare av Runsten Equestrian AB. Avtal tecknas direkt mellan boende och Runsten Equestrian AB. Dessa kan hyras för 195 kr/månad och P-plats. Vissa P-platser kan förses med laddstolpe och hyras för 295kr/månad + elkostnad. Uppräkning av hyran sker med 2% per år.

Eventuell moms ingår. P-platserna kan komma att överlätas till en gemensamhetsanläggning när området är färdigutvecklat.

Vatten och avlopp

Föreningens fastigheter är gemensamt anslutna till Kommunalt vatten samt reningsverk för avlopp via Runsten Equestrian AB. Reningsverket och ledningsnätet för VA kan komma att överlätas till en gemensamhetsanläggning när området är färdigutvecklat.

EI

EI från solcellsanläggningen används i första hand inom byggnaderna men vid överskottsproduktion säljs elen vidare i elnätet.

TV, telefoni och Bredband

Föreningens fastigheter är kopplade till Telias fibernät. Varje lägenhet har tillgång till Telias basutbud, telefoni, bredband och TV för en fast månadskostnad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|----------------------------|---|
| Grundläggning: | Fribärande bottenplatta som pålas |
| Stomme: | Trä |
| Ytterväggar: | Träfasad |
| Yttertak: | Papp |
| Innerväggar: | Gips på träreglar |
| Trappor: | Trä |
| Fönster och fönsterdörrar: | Treglasfönster av trä med aluminiumbeklädd utsida |
| Balkonger: | Trästomme med lackerade metallräcken |
| Entrépartier: | Aluminium/glas |
| Lägenhetsytterdörrar: | Säkerhetsdörrar |

Uppvärmning

Vattenburen bergvärme

Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning

Varmvatten

Bergvärme IMD- System, Individuell mätning och debitering av förbrukning per lägenhet.

Hushållsel

IMD- System, Individuell mätning och debitering av förbrukning per lägenhet.

Bostädernas biutrymmen

Förrådsbyggnad, 2 kvm per lägenhet, belägna på gården.

Rumsbeskrivning lägenheter

| | Golv | Väggar | Tak | Övrigt |
|--------------|-----------|--------|-------|----------|
| Hall/Passage | Klinker | målat | målat | Garderob |
| Vardagsrum | Ekparkett | målat | målat | - |

| | | | | |
|-------------------|-----------|-------|-------|---|
| Kök ugn | Ekparkett | målat | målat | Kakel ovan diskbänk. Spishäll, kyl/frys. Diskmaskin samt vissa lägenheter har mikrovågsugn. |
| Bad/WC | Klinker | Kakel | målat | Kombimaskin, duschvägg, spegel m belysning, tvättställ med kommod lådor |
| Sovrum | Ekparkett | målat | målat | Garderob |

C. FÖRVÄRVSKOSTNADER OCH TAXERINGSVÄRDE

| | |
|---|----------------------|
| Köpeskilling fastighet 1 | 28 000 000 kr |
| Köpeskilling fastighet 2 | 28 000 000 kr |
| Stämpelskatt | 840 000 kr |
| Köpeskilling för solpaneler exkl. moms | 840 000 kr |
| Summa att finansiera/slutlig anskaffningskostnad | 57 680 000 kr |
| Taxeringsvärde för fastigheterna är inte fastställt men preliminärt beräknat till | |
| Byggnad | 22 200 000 kr |
| Mark | 3 600 000 kr |
| Summa taxeringsvärde | 25 800 000 kr |

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

| | Belopp kr | Räntesats % | Bindningstid | Amortering | Räntekostnad | Summa |
|------------------|----------------------|--------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Lån 1 | 7 500 000 kr | 3,80% | 2 år | 75 000 kr | 285 000 kr | 360 000 kr |
| Lån 2 | 7 500 000 kr | 3,80% | 4 år | 75 000 kr | 285 000 kr | 360 000 kr |
| Summa lån | 15 000 000 kr | 3.80% | | 150 000 kr | 570 000 kr | 720 000 kr |

Genomsnittsränta är 3,80% enligt skuldebrev.
 Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 3,80%
 Eventuella överskott mellan kalkylränta 3,80% och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Rak amortering om 1,0%, amorteringstid antas vara cirka 100 år.
 Bindningstid för lånet är 2 respektive 4 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.
 Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånets placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknade årsavgifterna beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, ränta och amorteringar.

Finansiering

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Lån | 15 000 000 kr |
| Insatser | 30 971 000 kr |
| Upplåtelseavgifter | 11 709 000 kr |
| Summa finansiering | 57 680 000 kr |

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1**Kapitalkostnad**

| | |
|-----------------|------------|
| Ränta | 570 000 kr |
| Avskrivningar * | 480 000 kr |

Summa kapitalkostnader **1 050 000 kr**

* Avskrivningar beräknas på fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark. Avskrivningen sker enligt en linjär/rak-avskrivningsplan på 100 år.

Driftkostnader inkl.moms

| | |
|--|-----------|
| Fastighetsskötsel inkl. städning | 40 000 kr |
| Ekonomisk förvaltning | 26 000 kr |
| Teknisk förvaltning | 31 000 kr |
| Styrelsearvode | 14 000 kr |
| Revisionsarvode | 10 000 kr |
| Vatten och avlopp | 91 000 kr |
| Uppvärmning | 55 000 kr |
| Elförbrukning (gemensamma utrymmen) | 3 000 kr |
| Sophämtning | 27 000 kr |
| Försäkringar | 36 000 kr |
| Gårdsstädning | 10 000 kr |
| Snöröjning | 20 000 kr |
| Hisskostnader (service, besiktning och jour) | 8 000 kr |
| Vägavgifter – Runsten | 18 000 kr |
| Vägavgifter – Lundby | 24 000 kr |

Summa driftkostnader **413 000 kr**

Summa kostnader **1 463 000 kr**

Driftkostnaderna är beräknade efter normal förbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftkostnaderna som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader, avgifter för tjänster avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV, varmvatten och hushållsel. Boendekostnaden utöver årsavgiften beräknas bli i genomsnitt ca 780 kr/mån inkl parkering.

Driftkostnaderna förutsätter att varje bostadsrättshavare själv utför fastighetsskötsel av markområdet som tillhör lägenheten.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende värdeåret betalas av säljaren. Fastighetsskatt utgår för bostäder till och med värdeåret.

Utbetalningar inkl avsättning för underhåll

| | |
|---------------------------------|------------|
| Räntor | 570 000 kr |
| Amortering | 150 000 kr |
| Avsättning till yttre underhåll | 18 000 kr |
| Summa driftkostnader | 413 000 kr |

Summa utbetalningar inkl avsättning för underhåll **1 151 000 kr**

Intäkter

| | |
|-------------|--------------|
| Årsavgifter | 1 151 000 kr |
|-------------|--------------|

Summa intäkter **1 151 000 kr**

F. NYCKELTAL

Per m2 BOA (i genomsnitt)

| | |
|-------------------------|-----------|
| Anskaffningskostnad | 49 257 kr |
| Belåning | 12 810 kr |
| Insats/upplåtelseavgift | 36 447 kr |
| Driftskostnader | 353 kr |
| Årsavgift | 983 kr |
| Fond + amortering | 143 kr |
| Årsavgifter | 983 kr |
| Avskrivning | 410 kr |

G. LÄGENHETSREDOVISNING

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnad och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

| Lgh nr | Lgh storlek | U/B | Yta, ca | Andelstal | Upplåtelseavgift | Insats | Insats och upplåtelseavgift | Årsavgift | Årsavgift per månad |
|--------|-------------|-----|-------------|-------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|---------------------|
| 1001 | 2 rok | U | 54 | 4,569% | 535 000 | 1 415 107 | 1 950 107 | 52 591 | 4 383 |
| 1002 | 3 rok | U | 63 | 5,410% | 633 000 | 1 674 323 | 2 307 323 | 62 224 | 5 185 |
| 1003 | 2 rok | U | 50 | 4,253% | 498 000 | 1 317 240 | 1 815 240 | 48 954 | 4 079 |
| 1004 | 1 rok | U | 29 | 2,468% | 289 000 | 764 422 | 1 053 422 | 28 409 | 2 367 |
| 1101 | 2 rok | B | 54 | 4,569% | 535 000 | 1 415 107 | 1 950 107 | 52 591 | 4 383 |
| 1102 | 3 rok | B | 63 | 5,406% | 633 000 | 1 674 323 | 2 307 323 | 62 224 | 5 185 |
| 1103 | 2 rok | B | 50 | 4,253% | 498 000 | 1 317 240 | 1 815 240 | 48 954 | 4 079 |
| 1104 | 1 rok | B | 36 | 3,040% | 356 000 | 941 641 | 1 297 641 | 34 995 | 2 916 |
| 1201 | 2 rok | B | 54 | 4,569% | 535 000 | 1 415 107 | 1 950 107 | 52 591 | 4 383 |
| 1202 | 3 rok | B | 63 | 5,406% | 633 000 | 1 674 323 | 2 307 323 | 62 224 | 5 185 |
| 1203 | 2 rok | B | 50 | 4,253% | 498 000 | 1 317 240 | 1 815 240 | 48 954 | 4 079 |
| 1204 | 1 rok | B | 36 | 3,040% | 356 000 | 941 641 | 1 297 641 | 34 995 | 2 916 |
| 2001 | 2 rok | U | 54 | 4,569% | 535 000 | 1 415 107 | 1 950 107 | 52 591 | 4 383 |
| 2002 | 3 rok | U | 63 | 5,406% | 633 000 | 1 674 323 | 2 307 323 | 62 224 | 5 185 |
| 2003 | 2 rok | U | 50 | 4,253% | 498 000 | 1 317 240 | 1 815 240 | 48 954 | 4 079 |
| 2101 | 2 rok | B | 54 | 4,569% | 535 000 | 1 415 107 | 1 950 107 | 52 591 | 4 383 |
| 2102 | 3 rok | B | 63 | 5,406% | 633 000 | 1 674 323 | 2 307 323 | 62 224 | 5 185 |
| 2103 | 2 rok | B | 50 | 4,253% | 498 000 | 1 317 240 | 1 815 240 | 48 954 | 4 079 |
| 2104 | 1 rok | B | 36 | 3,040% | 356 000 | 941 641 | 1 297 641 | 34 995 | 2 916 |
| 2201 | 2 rok | B | 54 | 4,569% | 535 000 | 1 415 107 | 1 950 107 | 52 591 | 4 383 |
| 2202 | 3 rok | B | 63 | 5,406% | 633 000 | 1 674 323 | 2 307 323 | 62 224 | 5 185 |
| 2203 | 2 rok | B | 50 | 4,253% | 498 000 | 1 317 240 | 1 815 240 | 48 954 | 4 079 |
| 2204 | 1 rok | B | 36 | 3,040% | 356 000 | 941 641 | 1 297 641 | 34 995 | 2 916 |
| | | | 1171 | 100% | 11 709 000 | 30 971 000 | 42 680 000 | 1 151 000 | 95 917 |

U- Uteplats, B -Balkong. Alla lägenheter har separata förråd, vilka ingår i bostadsrätten.
Kostnader för el och vatten kan variera beroende på familjens storlek, levnadssätt mm.
Ytorna är beräknade från ritningsunderlag.

H. EKONOMISK-/ KASSAFLÖDESPROGNOS

| | <u>År 1</u> | <u>År 2</u> | <u>År 3</u> | <u>År 4</u> | <u>År 5</u> | <u>År 6</u> | <u>År 11</u> | <u>År 16</u> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | 1 151 000 | 1 174 020 | 1 197 500 | 1 221 450 | 1 245 879 | 1 270 797 | 1 403 063 | 1 549 094 |
| Summa intäkter | 1 151 000 | 1 174 020 | 1 197 500 | 1 221 450 | 1 245 879 | 1 270 797 | 1 403 063 | 1 549 094 |
| Räntor | -570 000 | -564 300 | -588 000 | -582 000 | -604 800 | -598 500 | -567 000 | -535 500 |
| Avskrivningar | -480 000 | -480 000 | -480 000 | -480 000 | -480 000 | -480 000 | -480 000 | -480 000 |
| Driftkostnader | -413 000 | -421 260 | -429 685 | -438 279 | -447 044 | -455 985 | -503 445 | -555 844 |
| Fastighetsavgift bostäder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -89 000 |
| Summa kostnader | -1 463 000 | -1 465 560 | -1 497 685 | -1 500 279 | -1 531 844 | -1 534 485 | -1 550 445 | -1 660 344 |
| Årets resultat | -312 000 | -291 540 | -300 185 | -278 828 | -285 965 | -263 688 | -147 382 | -111 249 |
| <i>Ackumulerat resultat</i> | <i>-312 000</i> | <i>-603 540</i> | <i>-903 725</i> | <i>-1 182 553</i> | <i>-1 468 518</i> | <i>-1 732 207</i> | <i>-2 705 088</i> | <i>-3 159 307</i> |
| Avsättning underhåll | 18 000 | 18 000 | 18 000 | 18 000 | 18 000 | 18 000 | 18 000 | 18 000 |
| <i>Ackumulerat underhåll</i> | <i>18 000</i> | <i>36 000</i> | <i>54 000</i> | <i>72 000</i> | <i>90 000</i> | <i>108 000</i> | <i>198 000</i> | <i>288 000</i> |
| Fritt eget kapital | -330 000 | -309 540 | -318 185 | -296 828 | -303 965 | -281 688 | -165 382 | -129 249 |
| <i>Ackumulerat fritt eget kapital</i> | <i>-330 000</i> | <i>-639 540</i> | <i>-957 725</i> | <i>-1 254 553</i> | <i>-1 558 518</i> | <i>-1 840 207</i> | <i>-2 903 088</i> | <i>-3 447 307</i> |
| Kassaflöde | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
| Summa intäkter | 1 151 000 | 1 174 020 | 1 197 500 | 1 221 450 | 1 245 879 | 1 270 797 | 1 403 063 | 1 549 094 |
| Summa kostnader | -1 463 000 | -1 465 560 | -1 497 685 | -1 500 279 | -1 531 844 | -1 534 485 | -1 550 445 | -1 660 344 |
| Återföring avskrivningar | 480 000 | 480 000 | 480 000 | 480 000 | 480 000 | 480 000 | 480 000 | 480 000 |
| Kassaflöde löpande drift | 168 000 | 188 460 | 179 815 | 201 172 | 194 035 | 216 312 | 332 618 | 368 751 |
| Amorteringar | -150 000 | -150 000 | -150 000 | -150 000 | -150 000 | -150 000 | -150 000 | -150 000 |
| Summa kassaflöde | 18 000 | 38 460 | 29 815 | 51 172 | 44 035 | 66 312 | 182 618 | 218 751 |
| <i>Ackumulerat kassaflöde</i> | <i>18 000</i> | <i>56 460</i> | <i>86 275</i> | <i>137 447</i> | <i>181 482</i> | <i>247 793</i> | <i>924 912</i> | <i>2 120 693</i> |
| Avskrivningar + avsättning till underhållsfond | -498 000 | -498 000 | -498 000 | -498 000 | -498 000 | -498 000 | -498 000 | -498 000 |
| Taxeringsvärde bostäder | 22 200 000 | 22 644 000 | 23 096 880 | 23 558 818 | 24 029 994 | 24 510 594 | 27 061 676 | 29 878 277 |
| Lånebelopp | 15 000 000 | 14 850 000 | 14 700 000 | 14 550 000 | 14 400 000 | 14 250 000 | 13 500 000 | 12 750 000 |

* Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Prognosförutsättningar

| | |
|----------------------------------|------|
| Uppräkning av årsavgifter per år | 2,0% |
| Uppräkning av drift per år | 2,0% |
| Ränteantagande 0 - 2 år i snitt | 3,8% |
| Ränteantagande 3 - 4 år i snitt | 4,0% |
| Ränteantagande 5 -16 år i snitt | 4,2% |
| Amortering | 1,0% |
| Uppräkning av taxeringsvärde | 2,0% |

2023083003571

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Räntekänslighet

| | |
|--|----------|
| Ändring av räntesats mot nuläge | i % |
| Räntesats | i % |
| Räntekostnad | i kronor |
| Årsavgifter justerat för ny ränta | per kvm |
| Förändring årsavgifter justerat för ny ränta | i % |

| -1,00% | 0,00% | 1,00% | 2,00% | 3,00% |
|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 2,80% | 3,80% | 4,80% | 5,80% | 6,80% |
| 420 000 | 570 000 | 720 000 | 870 000 | 1 020 000 |
| 855 | 983 | 1 111 | 1 239 | 1 367 |
| -15% | 0% | 13% | 26% | 39% |

Anskaffning och finansiering

| | |
|--------------------------|---|
| Anskaffningsutgift | per kvm 49 257 |
| Insatser och upplätelser | per kvm 36 447 i % av anskaffningsutgift 74 % |
| Belåning | per kvm 12 810 i % av anskaffningsutgift 26 % 100% |

| Per år per kvm | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Lån | 12 810 | 12 681 | 12 553 | 12 425 | 12 297 | 12 169 | 11 529 | 11 401 |
| Räntekostnader | 487 | 482 | 477 | 472 | 467 | 462 | 438 | 433 |
| Årsavgifter | 983 | 1003 | 1023 | 1043 | 1064 | 1085 | 1198 | 1323 |
| Driftkostnader | 353 | 360 | 367 | 374 | 382 | 389 | 430 | 475 |
| Kassaflöde från löpande drift | 143 | 161 | 179 | 197 | 215 | 233 | 330 | 358 |
| Avsättning UH-fond och avskrivning | 408 | 408 | 408 | 408 | 408 | 408 | 408 | 408 |
| Avskrivningar | 393 | 393 | 393 | 393 | 393 | 393 | 393 | 393 |
| Avsättningar UH-fond | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Vi som, för det syfte som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Hästskon Runsten, org nr 769641-7026, belägen i Haninge kommun, underskriven av styrelsen 2023-08-11, lämnar följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, är korrekta och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Enligt planen finns det två flerbostadshus med sammanlagt 23 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Insatserna och avgifterna är för närvarande sådana att upplåtelse torde kunna göras med hänsyn till ortens bostadsmarknad och dess marknadsvärden.

Gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Den slutliga kostnaden för föreningens hus är känd. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt oss vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Ekonomisk plan, undertecknad 2023-08-11.

Stadgar registrerade av Bolagsverket 2022-12-20.

Registreringsbevis 2023-08-24.

Fastighetsregisteruppgifter Metria, Runsten 1:55 och 1:56, allmänna och taxering, 2023-06-15.

Beräknat taxeringsvärde, skatteverkets modell, 2023-06-09.

Bygglov Haninge kommun, Runsten 1:1, 1:52-56 och 1:93. Situationsplan, planritning, fasadritning och sektionsritning, 2021-08-25.

Köpekontrakt avseende Haninge Runsten 1:55 och 1:56 mellan Runsten Equestrian AB och Brf Hästskon Runsten, 2023-08-11.

Skuldebrev avseende lån 15.000.000 kr (2 x 7.500.000) mellan Runsten Equestrian AB och Brf Hästskon Runsten, 2023-08-11.

Försäkringsoffert från Länsförsäkringar Stockholm, 2023-03-24.

Beräkning av byggnadens årliga energianvändning, RS Installationskonsult AB, 2023-03-20

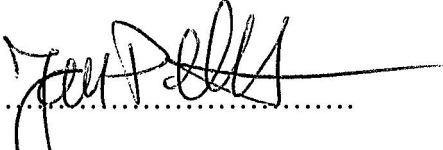
Haninge kommun, taxa grundavgift avfallshämtning flerbostadshus, 2023-

Marknadsvärdering som underlag till kreditprövning, Fredblads Fastighetsbyrå, 2023-04-05.

Stämmoprotokoll från Brf Hästskon Runsten, fastställande av slutlig kostnad, 2023-08-11.

Intygsgivare Anders Sjöberg besökte fastigheterna 2023-07-21.

Gävle 2023-08-28



Jan Pettersson



Anders Sjöberg

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Noteras att intygsgivarna omfattas av varsin ansvarsförsäkring.

Sidorna 1 till 9 har signerats av intygsgivarna.