

Organisationsnummer 769639-1452

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LÖJTNANTEN 1914
BORÅS KOMMUN

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1 samt nyckeltal.	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10
G. Ekonomisk prognos	sid. 11
H. Känslighetsanalys	sid. 12

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Löjtnanten 1914, Borås kommun, org. nr. 769639-1452, registrerades hos Bolagsverket 2020-10-19. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen uppför 1 hus med 33 lägenheter inom fastigheten Trossen 1, Borås kommun. Föreningen innefattar totalt 33 lägenheter, på 1,5 till 4 rum och kök, med en sammanlagd BOA om 2731 m².

Bostadsrättsföreningen har i botten- och källarplan ett samfällt parkeringsgarage som bostadsrättsföreningen är medlem i och där föreningens medlemmar kommer att ha tillgång till 25 parkeringsplatser av totalt 50.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena april 2021. Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal i oktober, 2022 inför den planerade inflyttningen i februari 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

Peab Bostad AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt att förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Trossen 1
Adress	Mannerfelts väg 5 och 7
Tomtare	1769m ²
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA	ca 2731 m ²
Antal parkeringsplatser	Föreningens medlemmar kommer ha tillgång till 25 st parkeringsplatser i gemensamt parkeringsgarage.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 33 lägenheter i ett flerbostadshus om sex våningar samt loftvåning och underliggande garage.

Bostadshuset grundläggs med platta på mark. Källare i markplan under hus med förråd mot gata. Parkeringsgarage innanför förråden ligger i samfällighet vilken knyts ihop med källaren till intilliggande bostadshus. Stommen är uppbyggd av betong med pelare av stål. Ytterväggarna isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt skivmaterial samt tegel. Fasaden på loftplan 16 och 17 isoleras med mineralull, vindskydd av oorganiskt skivmaterial samt ventilerad fasad av aquapanel och puts. Taken är belagda med bandtäckt plåt.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Ventilation med FTX- system.

Kostnaden för hushållsel samt vatten och uppvärmning av tappvarmvatten ingår ej i redovisad månadsavgift, utan undermåts och kommer att debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Bygglov beviljat 2020-05-29.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Miljörum för sophantering placeras i huskroppen.

Cykelförråd samt barnvagnsrum i garageplan. I garageplan finns även en cykelverkstad som delas med grannföreningen.

Varje lägenhet förfogar över 1st förråd placerat i källare alternativt vind.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningar avseende parkeringsgarage och innergård.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av en samfällighetsförening. Medlemmarna i samfällighetsföreningen är bostadsrättsföreningar inom del av planområdet.

Medlemmarna i Brf Löjtnanten1914 kommer att erbjudas möjlighet att hyra parkeringsplats i samfällighetsföreningens garage i källare.

Fastigheten kommer eventuellt att belastas av rättighetsupplåtelser för, utrymningsväg, ledningar et.c. Ytterligare rättigheter kan komma att behöva tillskapas för att uppnå en ändamålsenlig samverkan mellan fastigheterna i kvarteret.

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	Källare i markplan, 5 våningar i normalplan samt vindsvåning i etage.
Grundläggning:	Platta på mark.
Stomme:	Betong med pelare av stål. Hisschakt och trapphus utförs i betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar:	Innerväggar av gips med stålregel.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av betong inkl stålregel. Tegelfasad på källare samt normalplanen, de övre planen ventilerad putsfasad.
Yttertak:	Bandtäckt plåt
Balkong:	Betongplatta, aluminiumräcke
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar av aluminiumbeklädd utsida. Öppningsbara sidohängda fönster utförs med inåtgående öppning samt vridfunktion för vädringsläge.
TV/telefon/bredband:	Föreningen har tecknat avtal med Telia om Triple Play, vilket innebär att det i månadsavgiften ingår abonnemang för digital-TV, bredbandstelefon och bredband via fiber.
Uppvärmningssystem:	Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vattenburna vägghängda radiatorer samt golvstående konvektorer framför glaspartier i lägenheterna. Fjärrvärmecentral placeras i undercentral i respektive hus.
Ventilation:	FTX (från-och tilluftsventilation med återvinning) Frånluftsdon placeras i klädkammare, kök och wc/dusch. Tilluftsdon placeras i sovrum och vardagsrum Kök superkolfläkt

Rumsbeskrivning

Hall:	Golv: Ekparkett. Klinker enligt ritning. Sockel: Vit Vägg: Målad i ljusgrå kulör. Förstärkt vägg för kapphylla (inredning ingår ej) placering enl. ritning.
-------	---

Kök	Golv: Ekparkett. Sockel: Vit. Vägg: Målad i ljusgrå kulör, kakel ovan diskbänk. Övrigt: Skåpsinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. Kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten.
Badrum och wc	Golv: Klinker Vägg: Kakel Övrigt: Inredning och utrustning enligt ritning. Golvstående wc-stol, tvättställ med blandare, kommodskåp 60, spegelskåp ovan kommod. Duschhörna med aluminiumprofiler, vikbara glasväggar. Tvättmaskin (TM) och torktumlare (TT) eller kombimaskin (KM). Laminatbänkskiva ovan TM, TT och KM. Förberett för handdukstork. WC utan dusch: Golv: Klinker Vägg: Målad i ljusgrå kulör, kaklat frimärke bakom handfat. Övrigt: Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare kakel blank vit 200x400mm, ljusgrå fog bakom handfat. Golvstående wc-stol, tvättställ med kommodskåp 40.
Vardagsrum:	Golv: Ekparkett. Sockel: Vit Vägg: Målad i ljusgrå kulör. Övrigt: Fönsterbänk i natursten.
Sovrum:	Golv: Ekparkett. Sockel: Vit Vägg: Målad i ljusgrå kulör. Övrigt: Fönsterbänk i natursten. Garderober enligt ritning höjd 2250mm.
Klädkammare:	Golv: Ekparkett. Sockel: Vit Vägg: Målad i ljusgrå kulör spacklas ej. Övrigt: Hylla med klädstång, omfattning enligt ritning. Belysningsarmatur i tak.
Tak:	Vitmålad betong
Balkong:	Golv av betong, räcken aluminium, inglasning erbjuds som tillval enligt ritning. Belysning och eluttag.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.
En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet grundad på tecknade köpe- och totalentreprenadkontrakt (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.) 122 810 000

Startkassa 100 000
Summa kronor 122 910 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 73 200 000 :- för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 2 493 000 :- för garagedelen

D. Finansieringsplan

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Avskrivning görs även på föreningens andel av det samfälliga garaget. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflöde).

Bindningstid för lånet är 3 mån - 2 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.
Uppdaterad offert erhållen från SEB Bank 2022-08-09

Finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta** %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1* tkr
Lån 1	12 755	Pantbrev	2,32% (3 mån)	2,92	372	64
Lån 2	12 755	Pantbrev	3,24% (1 år)	3,69	471	64
Lån 3	12 755	Pantbrev	3,54% (2 år)	3,84	490	64
Summa lån	38 265				1 333	192
Insatser	78 045					
Upplåtelseavgifter	6 600					
Summa finansiering	122 910					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna kalkyl.

* Amortering beräknas ske enligt serieplan 50 år. Med en bedömd amortering om 0,5% år 1.

** Prel har snitträntan beräknats till 3,48 % år 1-5. Räntan har i prognosen beräknats att höjas med 0,5% år 6-10, samt 0,5% år 11-16

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	1 333 000	
Avskrivningar**	836 000	
Avskrivning andel i garage***	52 000	2 221 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetsskötsel, städning, jour mm,	80 000	
Driftskostnad hissar	20 000	
Uppvärmning av byggnader	110 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	190 000	
Vatten Brf	15 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	100 000	
Fastighetsel (exkl. hushållsel)*	115 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	300 000	
Sophantering	100 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	70 000	
Måttjänst	9 000	
Löpande underhåll	10 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	60 000	
Ekonomisk förvaltning mm	60 000	
Försäkringar	26 000	
Gemensamhetsanläggning (Innergård mm)	70 000	
		1 335 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt garage****	25 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ****	0	25 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	Resultat exkl. avsättning och amortering	Kronor	3 581 000
----------------------------------	---	---------------	------------------

Minimikravet på avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar 30 kr/m ² BOA		
35 kr/m ² BOA för avsättning till underhåll	96 000	96 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND*	Kronor	3 677 000
--	---------------	------------------

Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering/avsättning/ränta		0
---	--	---

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättsinnehavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel samt kall- och varmvatten ingår ej i månadsavgiften och kommer debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Till månadsavgiften tillkommer eventuell hyra av parkeringsplats av samfälligheten. Om förhyrning av parkeringsplats sker med motorvärmare sätts undermätare och samfällighetsföreningen debiterar el efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättsinnehavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med entreprenadsumman om 122 810 000 kr reducerat med fastighetens beräknade kostnad på 22 520 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Avskrivning av föreningens andel av garaget i kommande samfällighetsförening. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år och underlaget är lika med bostadsrättsföreningens andel om 50% av anbudssumman 12 500 000 kr.

**** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2023 - 2037. Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter * 2 371 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Övriga intäkter

Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten 290 000
Debitering hushållsel ** 300 000

Bedömt överskott från samfällighet för garage, avrundat
(intäkt från 25 st garageplatser reducerat med driftskostnaden) 20 000

Intäktsräntor, netto 0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 2 981 000

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT *** Kronor -696 000

KASSAFLÖDE **** Kronor 96 000

* Med årlig löpande utbetalning avser i denna kostnadskalkyl drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare respektive laddningsplats för elbil

*** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att ge utrymme för avsättning till fastighetens underhåll om 96 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad inkl. kassa	45 005 kr per m² BOA
Insats och upplåtelseavgift	30 994 kr per m² BOA
Totalt lån	14 011 kr per m² BOA
Belåningsgrad	31% per m² BOA
Årsavgift bostäder	868 kr per m² BOA
Driftskostnad exkl. tappvatten och hushållsel.	282 kr per m² BOA
Driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning såsom hushållsel och	216 kr per m² BOA
Kassaflöde	35 kr per m² BOA
Amortering samt avsättning underhåll	105 kr per m² BOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån	1 333 000		1 333 000	
Amortering av lån			192 000	
Avskrivning	888 000	2 221 000		1 525 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	1 179 000		1 179 000	
Löpande underhåll	10 000		10 000	
Avsättningar till fastighetens underhåll	96 000		96 000	
Administration	146 000		146 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	25 000	1 456 000	25 000	1 456 000
<u>Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar</u>		3 677 000		2 981 000
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgifter</i>		2 371 000		2 371 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	290 000		290 000	
Debitering hushållsel	300 000		300 000	
Överskott garage	20 000		20 000	
Intäktsräntor, netto	0	610 000	0	610 000
<u>Summa intäkter respektive inbetalningar</u>		2 981 000		2 981 000
Bokföringsmässigt resultat		-696 000		
Kassaflöde inkl. avsättning till underhåll				96 000

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Garant	Lägenhets- nummer	Ändr. plan	Area m ² BOLA	Föränd	Lägenhets- beskrivning	Andelsdel *	Inmars	Upplysnings- avgift	Totalt pris	Totalt Ansögnings- kostn. värden och el	Totalt månadsavgift och el	Predljudnings- avgift för värden**	Predljudnings- avgift för bostadsrätt**	Totalt belåning Per lägenhet***
St.	nr	nr	nr	nr	nr	nr	%	kr	kr	kr	kr/kr	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
E	5	5-1101	1	2	111	4 RKHU	3,7858	2 995 000	200 000	3 195 000	89 761	7 480	920	950	1 448 636
E	5	5-1102	1	2	39	1,5 RKU	1,8603	850 000	200 000	1 050 000	84 108	3 676	470	450	711 844
E	5	5-1103	1	2	99	4 RKUJF	3,4849	2 650 000	200 000	2 850 000	82 627	6 886	850	880	1 333 497
E	5	5-1201	1	3	111	4 RKZB	3,7858	3 095 000	200 000	3 295 000	89 761	7 480	920	950	1 448 636
E	5	5-1202	1	3	62	2 RKZB	2,4771	1 695 000	200 000	1 895 000	58 732	4 894	600	620	947 862
E	5	5-1203	1	3	86	3 RKZB	3,1189	2 495 000	200 000	2 695 000	73 949	6 162	760	780	1 193 447
E	5	5-1301	1	4	111	4 RKZB	3,7858	3 195 000	200 000	3 395 000	89 761	7 480	920	950	1 448 636
E	5	5-1302	1	4	62	2 RKZB	2,4771	1 750 000	200 000	1 950 000	58 732	4 894	600	620	947 862
E	5	5-1303	1	4	86	3 RKZB	3,1189	2 550 000	200 000	2 750 000	73 949	6 162	760	780	1 193 447
E	5	5-1401	1	5	71	2 RKZB	2,7027	2 110 000	200 000	2 310 000	64 081	5 340	660	680	1 034 188
E	5	5-1402	1	5	96	4 RKZB	3,4097	2 750 000	200 000	2 950 000	80 844	6 737	830	860	1 304 722
E	5	5-1403	1	5	86	3 RKZB	3,1189	2 650 000	200 000	2 850 000	73 949	6 162	760	780	1 193 447
E	5	5-1501	1	6	71	2 RKZB	2,7027	2 150 000	200 000	2 350 000	64 081	5 340	660	680	1 034 188
E	5	5-1502	1	6	96	4 RKZB	3,4097	2 750 000	200 000	2 950 000	80 844	6 737	830	860	1 304 722
E	5	5-1503	1	6	86	3 RKZB	3,1189	2 650 000	200 000	2 850 000	73 949	6 162	760	780	1 193 447
E	5	5-1601	1	7-8	108	3 RKZB + loft	3,6705	3 150 000	200 000	3 350 000	87 028	7 252	890	920	1 404 517
E	5	5-1602	1	7-8	119	3 RKZB + loft	3,9462	3 400 000	200 000	3 600 000	93 564	7 797	960	990	1 510 013
E	7	7-1101	1	2	99	2 RKUJF	3,4849	2 650 000	200 000	2 850 000	82 627	6 886	850	880	1 333 497
E	7	7-1102	1	2	51	2 RKU	2,2013	1 345 000	200 000	1 545 000	52 193	4 349	540	560	842 327
E	7	7-1103	1	2	70	2 RKZB	2,6776	1 895 000	200 000	2 095 000	63 486	5 291	650	670	1 024 584
E	7	7-1201	1	3	86	3 RKZB	3,1189	2 495 000	200 000	2 695 000	73 949	6 162	760	780	1 193 447
E	7	7-1202	1	3	74	3 RKZB	2,8180	1 950 000	200 000	2 150 000	66 815	5 568	690	710	1 078 308
E	7	7-1203	1	3	70	2 RKZB	2,6776	1 945 000	200 000	2 145 000	63 486	5 291	650	670	1 024 584
E	7	7-1301	1	4	86	3 RKZB	3,1189	2 550 000	200 000	2 750 000	73 949	6 162	760	780	1 193 447
E	7	7-1302	1	4	74	3 RKZB	2,8180	2 000 000	200 000	2 200 000	66 815	5 568	690	710	1 078 308
E	7	7-1303	1	4	70	2 RKZB	2,6776	1 995 000	200 000	2 195 000	63 486	5 291	650	670	1 024 584
E	7	7-1401	1	5	86	3 RKZB	3,1189	2 650 000	200 000	2 850 000	73 949	6 162	760	780	1 193 447
E	7	7-1402	1	5	74	3 RKZB	2,8180	2 050 000	200 000	2 250 000	66 815	5 568	690	710	1 078 308
E	7	7-1403	1	5	70	2 RKZB	2,6776	2 045 000	200 000	2 245 000	63 486	5 291	650	670	1 024 584
E	7	7-1501	1	6	86	3 RKZB	3,1189	2 650 000	200 000	2 850 000	73 949	6 162	760	780	1 193 447
E	7	7-1502	1	6	74	3 RKZB	2,8180	2 050 000	200 000	2 250 000	66 815	5 568	690	710	1 078 308
E	7	7-1503	1	6	70	2 RKZB	2,6776	2 095 000	200 000	2 295 000	63 486	5 291	650	670	1 024 584
E	7	7-1601	1	7-8	91	2 RKZB + loft	3,2041	2 795 000	200 000	2 995 000	75 969	6 331	780	810	1 226 049
33 lgh 2 731 m ² 100 000 78 045 000 kr 6 600 000 kr 84 645 000 kr 2 371 000 kr 197 583 kr 24 167 kr 25 000 kr 38 265 000 kr															

Lägenhetsbeskrivning: K = rum, K = kök, H = balkong, 2B = 2 balkonger, V = fransk balkong, T = terrass, 2T = 2 terrasser, U = utrymme. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc. Utrymme till lägenheter i markplan upplåts med nyttjanderätt.

* Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelsdel är en bedömning av hur stor del av änsygften som respektive lägenhet bör beläggas med. Ansögningskostnader för bostadsrättens styrelse och andel rum.

** Kostnad för bostadsrätt, förbrukning av elbelysning, samt kall- och varmvatten ingår ej i månadsavgiften. I bostadsrätt kostnaderna anslagna utifrån antagande om taxa och förbrukning.

*** Värde kostnad debitors av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnad för el-förbrukning vid motorvärmare respektive badstuga för elbelysning i redovisad kostnad.

Belåning per lägenhet utgörs av lägenhetens andel av de totala lånen.



G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kostnader respektive utbetalningar									
Samtliga kostnader avser kkr. om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
Räntor	kk.	1 333	1 326	1 320	1 312	1 304	1 482	1 609	1 531
Amortering	kk.	192	201	210	222	231	243	309	393
<i>Avskrivning</i>									
Driftskostnader*	kk.	1 179	1 203	1 227	1 251	1 276	1 302	1 437	1 587
<i>Övriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kk.	96	98	100	102	104	106	117	129
Löpande underhåll*	kk.	10	10	10	11	11	11	12	13
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kk.	25	25	26	26	27	28	30	101
Övrigt, administration och försäkring*	kk.	146	149	152	155	158	161	178	196
Summa utbetalningar och avsättning	kk.	2 981	3 012	3 045	3 079	3 111	3 333	3 692	3 951
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	kk.	3 677	3 698	3 723	3 744	3 768	3 978	4 271	4 446
Intäkter									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.****	kk.	2 371	2 418	2 467	2 516	2 566	2 661	2 950	3 257
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E	kr/m ² , år	868	886	903	921	940	975	1080	1193
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering vatten	kk.	290	296	302	308	314	320	354	390
Debitering hushållsel	kk.	300	306	312	318	325	331	366	404
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	kk.	2 981	3 041	3 101	3 163	3 227	3 335	3 694	4 078
Bokföringsmässigt resultat	kk.	-696	-658	-621	-581	-541	-643	-578	-368
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kk.	96	127	156	187	220	108	118	256
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kk.	196	323	479	666	886	994	1 895	3 027
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kk.	96	194	294	396	500	606	1 168	1 789
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kk.	192	393	603	825	1 056	1 299	2 706	4 494
Ränteantagande		3,48%	3,48%	3,49%	3,48%	3,48%	3,98%	4,49%	4,48%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen. År 6 räknas avgifterna upp med ytterligare 1,7% på grund av högre budgeterade ränte- och amorteringskostnader och år 11 med ytterligare 0,4%.

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2023 - 2037.
Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.
Prognosen har beräknats för kommande år ökat med en inflationstakt om 2% samt med en ränteökning år 6 samt en ökning år 11 med 0,5%. Annat värde kan bli aktuellt utifrån kommande marknadsutveckling samt föreningens amorteringstakt.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----

(Genomsnittsbelopp i kr/m² lgh)
Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	kr/m ²	868	886	903	921	940	975	1080	1193
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	1008	1028	1049	1070	1091	1113	1229	1357
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1148	1171	1195	1219	1243	1268	1400	1546
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	728	743	757	773	788	804	887	980

Antagen räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	868	894	921	949	977	1006	1167	1353
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	868	903	939	977	1016	1056	1285	1564
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	868	877	886	894	903	912	959	1008

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	3,48%	3,48%	3,49%	3,48%	3,48%	3,98%	4,49%	4,48%
Antagen inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

ENLIGT DIGITAL SIGNERING

BRF Löjtnanten 1914

.....
Conny Josefsson

.....
Claes Rudhag

.....
Peter Wipp



Verifikat

Transaktion 09222115557476009332

Dokument

Ek.plan Brf Löjtnanten 1914 Använd

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-08-29 10:25:17 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2022-08-30 08:30:56 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Conny Josefsson (CJ)

cos.josefsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CONNY JOSEFSSON"

Signerade 2022-08-29 10:40:11 CEST (+0200)

Peter Wipp (PW)

peter.wipp@punkthojden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER WIPP"

Signerade 2022-08-30 08:30:56 CEST (+0200)

Claes Rudhag (CR)

claes.rudhag@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas
Wilhelm Johannes Rudhag"

Signerade 2022-08-29 15:18:35 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Löjtnanten 1914, med org.nr 769639-1452, 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 existerar 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.

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 utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen dat. 2020-10-19

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2020-05-29

Totalentreprenadkontrakt, dat. 2021-03-28

Köpekontrakt dat. 2021-04-01

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2020-11-09

Uppdaterade räntor dat. 2022-08-09

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



Verifikat

Transaktion 09222115557476123598

Dokument

Intyg Ekplan Brf Löjtnanten 1914, Peab, digital sign
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2022-08-30 14:18:45 CEST (+0200) av Per
Envall (PE)*
Färdigställt 2022-08-30 14:27:52 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)
Gar-Bo Besiktning
per.envall@gar-bo.se
+46706647348
Signerade 2022-08-30 14:27:52 CEST (+0200)

Maximilian Stea (MS)
max.stea@gar-bo.se
Signerade 2022-08-30 14:20:48 CEST (+0200)

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 papperskopian 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>



Verifikat

Transaktion 09222115557476009332

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 papperskopian 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>

