

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Aulan

Mölndals kommun

ORG NR 769635-2892

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1
 - E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning
 - F. Nyckeltal
 - G. Ekonomisk prognos
 - H. Känslighetsanalys
 - I. Särskilda förhållanden
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Aulan, Mölndals kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 12 september 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under perioden februari - mars 2023. Inflyttning beräknas ske september 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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisad upphandling.

Brf Aulan har, i avtal daterat den 13 oktober 2017, med tilläggsavtal daterat 2021-12-31, av SMENHAB Förvaltning Silver AB förvärvat samtliga andelar i Aulan 7 Ekonomisk Förening. Bostadsrättsföreningens ändamål är att upplåta lägenheterna med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen har fullgjort detta genom att köpa andelar i en ekonomisk förening vari fastigheten utgör en tillgång. Den ekonomiska föreningen har fusionerats med bostadsrättsföreningen. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken blir därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja hela eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Latent skatt beräknas till 18 285 775 kronor.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 12 januari 2022, med tilläggsavtal daterade 2023-02-20 samt 2023-02-22. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 30 augusti 2021 samt 2 augusti 2022. Startbesked för mark-, pålning- och schaktarbeten erhöles den 20 december 2021. Startbesked för resterande byggnadsarbeten erhöles 8 mars 2022.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Växthuset 4 i Mölndals kommun.
Adress:	Kunskapsgatan 19, 21 och Tentamensgatan 3.
Tomtens areal:	Ca 2 932 m ²
Bostadsarea:	Ca 4 063 m ²
Antal bostadslägenheter:	72 lägenheter i ett lamellhus i vinkel.
Husets utformning:	Hus med 4 respektive 5 plan plus vind. Gatuplan innehåller utrymmen för teknisk försörjning och miljörum. På vinden finns ett fläktrum, lägenhetsförråd samt barnvagn- och rullstolsförråd. Alla lägenheter har fransk balkong, balkong eller uteplats. På gården finns cykelförråd samt ett växthus. I totalentreprenaden ingår projektering och utförande av samtliga byggnads- och målningsarbeten, rör, ventilation och elektriska installationer samt anläggnings och trädgårdsarbeten.
Gård:	På innergård finns cykelförråd, grönyta och växthus. Grönytan består av planteringar och gräsmattor mm. På gården finns även ytor med bänkar, bord och en sandlåda.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer. Solcellsanläggning finns monterad på tak. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar. Vattenrör i dusch/WC dras synliga utanpå väggar från schakt till armaturer. Husen ventileras via ett FTX-system.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	En hiss i respektive trapphus, totalt 3 stycken. Går från gatuplan till vind.
Teknikutrymmen:	Teknikutrymmen för anslutning av bostädernas media uppförs i gatuplan; Innefattar elcentral med anslutning för el och fiber samt undercentral för vatten och fjärrvärme. Fläktrum placeras på vind.
Sophantering:	Utrymme för sophantering och återvinning kommer att finnas gatuplan.
Passersystem:	Entrédörrar och cykelförråd öppnas med tagg.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för TV, telefon och datakommunikation.
Lägenhetsförråd:	Finns på vind.
Parkeringslösning:	Föreningen har tillgång till 36 samutnyttjade platser i externt liggande garage. Föreningen hyr dessa.
Cykelparkering:	Cykelparkering med eller utan väderskydd finns på gård.
Servitut etc:	Tre officialservitut finns avseende bildningsåtgärd fastighetsreglering. Avser rätt att inom angivet område utanför tomtgräns anlägga, underhålla och förnya balkonger, burspråk, skärmtak över entréer, grundläggning, markisolering, dräneringsledning, dagvattenledning och dagvattenmagasin.

Gemensamhets-
anläggning och
samfällighet:

Ingen gemensamhetsanläggning eller samfällighet är planerad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundkonstruktionen utgörs av betongplatta på pålar.
Stomme:	Stålreglar och plattbärlag. Ytterväggar utförs i form av utfackningsväggar med stålreglar.
Fasader/Väggar:	Puts och tegelfasad. Fönsterbleck, stuprör och hängrännor utförs i plåt. Lägenhetsskiljande och bärande väggar av betong. Ej bärande väggar inom lägenhet utgörs av stålreglar och gips.
Tak:	Taket utförs som uppreglad träkonstruktion. Ytskikt av papp. Avvattnning sker med hängrännor och stuprör. Fläktrum placerat på tak beklädd med plåt på tak och väggar.
Entré/Trapphus:	Klinker i entré i gatuplan och entré i gårdsplan. Trapplöp i betong, postboxar samt lägenhetsregister i entréplan.
Dörrar:	Dörrar till allmänna utrymmen utförs i stål och aluminium. Tamburdörrar i stål. Innerdörrar är släta, vita.
Fönster:	Fabriksmålade 2+1-glasfönster och 3-glasfönster i trä med aluminium-beklädd utsida. Fasta fönster förekommer. Fönsterbänkar i natursten.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger utförs prefabricerade i betong. Lägenheter i gårdsplan mot gården har uteplats med betongplattor. Skärmvägg mellan uteplatser. Balkongräcken utförs i aluminium.
Badrum:	Alla lägenheter är utrustade med kombimaskin eller tvättmaskin och torktumlare i badrum.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak²
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
WC dusch/tvätt:	Klinker	Kakel	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

² Målat, synliga elementskarvar.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Nybyggnadskostnad inklusive nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader, parkeringslösen och exploateringskostnader. 197 139 539

Köpeskilling för andelar i den ekonomiska föreningen 88 775 897

Köpeskilling för inredningsval 1 110 400

Likviditetsreserv 102 000

Återbetalning av mervärdesskatt ¹ -193 296

Beräknad anskaffningskostnad, kr **286 934 540 ²**

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende Individuell Mätdata (IMD) och solceller, om 193 296 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 193 296 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 193 296 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

² Varav avskrivningsunderlag: 197 139 539 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 135 000 000 kronor, uppdelat på 31 000 000 för mark och 104 000 000 kr för byggnad.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	18 846 380	3 m	4,20	791 548	94 232	885 780
Lån 2	18 846 380	2 år	4,40	829 241	94 232	923 473
Lån 3	18 846 380	5 år	4,60	866 933	94 232	961 165
Summa	56 539 140		4,40	2 487 722	282 696	2 770 418
Insatser	193 900 000					
Upplåtelseavgifter	35 385 000					
Upplåtelseavgift tillval	1 110 400					
Summa Insats och Uppl.	230 395 400					
Summa Finansiering	286 934 540					

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-3 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Offererade räntesatser: 5 år: 4,08 %, 4 år: 4,10 %, 3 år: 4,17 %, 2 år: 4,26 %, 1 år 4,24, 3 mån: 3,49 % per den 22 februari 2023.

Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ År 1-5 rak amortering. Amortering från år 6 förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 2,5 %.

Offererat amorteringskrav år 1 i procent av lånebeloppet: 0,5 % per 5 december 2022.

Beräknad amortering år 1 i procent av lånebeloppet: 0,5 %.

Amorteringstiden är cirka 77 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida **2 770 418**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea **121 905**

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	72 000
Revisor	22 000
Arvode till styrelse	40 000
Föreningens administration	5 000
Försäkring	65 000

Serviceavtal	70 000
--------------	--------

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, städning, utemiljö och snöröjning	270 000
Källsortering och sopor	100 000

Gemensam förbrukning

El Fastigheten	190 000
Solceller	- 126 000
Vatten	150 000
Fjärrvärme	190 000

Individuell förbrukning

TV, telefoni och bredband	95 040
Hushållsel	367 620
Uppvärmning tappvarmvatten	108 000

Garageplatser exklusive mervärdesskatt	359 424
--	---------

Oförutsett	25 000
------------	--------

Summa Driftskostnader¹, kr **2 003 084**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0
---	---

**Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **4 895 407**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten och årsavgift för hushållsel preliminär debiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för tappvarmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	3 983 294
Årsavgifter TV, bredband och telefoni ¹	95 040
Årsavgifter uppvärmning av tappvarmvatten ²	108 000
Årsavgifter hushållsel ³	367 620
Hysesintäkter garageplatser ⁴	341 453
Summa beräknade intäkter år 1	4 895 407

¹ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är 110 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten debiteras inklusive mervärdesskatt utifrån lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten i efterskott mot verklig förbrukning. Uppvärmning av tappvarmvatten beräknas på en snittförbrukning utifrån lägenhetsstorlek och kostnaden kan variera mellan hushåll och över tid.

³ Årsavgift för hushållsel debiteras inklusive mervärdesskatt och beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning. Kostnaden för hushållsel baseras på en snittförbrukning beroende på lägenhetsstorlek och kostnaden kan variera mellan hushåll och över tid. På grund av osäkerhet i främst utvecklingen av elpriset över tiden, är kostnaden svår att bedöma.

⁴ 36 garageplatser à ca 1 040 kronor inklusive mervärdesskatt. Antagen vakansgrad 5 %. Avtal för nyttjande är tecknat med AR Pedagogen Parkering AB för 25 år.

I tabell på följande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	RoK ⁵	Uteplats (U) Balkong (B) Fransk Balkong (F) ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift för tillval (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift upp- värmning av tappvarmvatten ⁹ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ¹⁰ (kr)
19-1001	32 1		F	1 600 000	155 000	39 300	1 794 300	0,908	513 375	36 168	1 320	3 124	1 320	3 720
19-1002	85,5 4		U	4 300 000	795 000	-	5 095 000	1,961	1 108 733	78 112	1 320	6 619	1 800	7 020
19-1003	31 1		U	1 600 000	450 000	800	2 050 800	0,888	502 068	35 372	1 320	3 058	1 320	3 720
19-1004	93 4		U	4 300 000	925 000	155 950	5 380 950	2,109	1 192 410	84 008	1 320	7 111	1 800	7 020
19-1101	35,5 1		B	1 600 000	445 000	-	2 045 000	0,977	552 387	38 917	1 320	3 353	1 320	3 720
19-1102	85,5 4		B	4 300 000	450 000	-	4 750 000	1,961	1 108 733	78 112	1 320	6 619	1 800	7 020
19-1103	31 1		B	1 600 000	350 000	-	1 950 000	0,888	502 068	35 372	1 320	3 058	1 320	3 720
19-1104	31 1		B	1 600 000	350 000	-	1 950 000	0,888	502 068	35 372	1 320	3 058	1 320	3 720
19-1105	74,5 3		B	3 700 000	95 000	600	3 795 600	1,744	986 043	69 469	1 320	5 899	1 800	6 600
19-1106	35,5 1		B	1 600 000	445 000	-	2 045 000	0,977	552 387	38 917	1 320	3 353	1 320	3 720
19-1201	35,5 1		B	1 600 000	495 000	600	2 095 600	0,977	552 387	38 917	1 320	3 353	1 320	3 720
19-1202	85,5 4		B	4 300 000	575 000	60 800	4 935 800	1,961	1 108 733	78 112	1 320	6 619	1 800	7 020
19-1203	31 1		B	1 600 000	395 000	800	1 995 800	0,888	502 068	35 372	1 320	3 058	1 320	3 720
19-1204	31 1		B	1 600 000	395 000	-	1 995 000	0,888	502 068	35 372	1 320	3 058	1 320	3 720
19-1205	74,5 3		B	3 700 000	225 000	600	3 925 600	1,744	986 043	69 469	1 320	5 899	1 800	6 600
19-1206	35,5 1		B	1 600 000	495 000	600	2 095 600	0,977	552 387	38 917	1 320	3 353	1 320	3 720
19-1301	35,5 1		B	1 600 000	545 000	600	2 145 600	0,977	552 387	38 917	1 320	3 353	1 320	3 720
19-1302	85,5 4		B	4 300 000	700 000	41 400	5 041 400	1,961	1 108 733	78 112	1 320	6 619	1 800	7 020
19-1303	31 1		B	1 600 000	440 000	-	2 040 000	0,888	502 068	35 372	1 320	3 058	1 320	3 720
19-1304	31 1		B	1 600 000	440 000	800	2 040 800	0,888	502 068	35 372	1 320	3 058	1 320	3 720
19-1305	74,5 3		B	3 700 000	355 000	600	4 055 600	1,744	986 043	69 469	1 320	5 899	1 800	6 600
19-1306	35,5 1		B	1 600 000	545 000	600	2 145 600	0,977	552 387	38 917	1 320	3 353	1 320	3 720
19-1401	35,5 1		B	1 600 000	595 000	600	2 195 600	0,977	552 387	38 917	1 320	3 353	1 320	3 720
19-1402	85,5 4		B	4 300 000	825 000	49 400	5 174 400	1,961	1 108 733	78 112	1 320	6 619	1 800	7 020
19-1403	31 1		B	1 600 000	485 000	-	2 085 000	0,888	502 068	35 372	1 320	3 058	1 320	3 720
19-1404	31 1		B	1 600 000	485 000	-	2 085 000	0,888	502 068	35 372	1 320	3 058	1 320	3 720
19-1405	74,5 3		B	3 700 000	495 000	1 400	4 196 400	1,744	986 043	69 469	1 320	5 899	1 800	6 600
19-1406	35,5 1		B	1 600 000	595 000	600	2 195 600	0,977	552 387	38 917	1 320	3 353	1 320	3 720
21-1001	53,5 2		U	2 500 000	400 000	51 300	2 951 300	1,331	752 536	53 018	1 320	4 528	1 320	4 440
21-1002	59,5 2		U	2 500 000	495 000	58 200	3 053 200	1,449	819 252	57 718	1 320	4 920	1 320	4 440
21-1003	79,5 3		U	3 700 000	450 000	600	4 150 600	1,843	1 042 016	73 412	1 320	6 228	1 800	6 600
21-1004	41,5 2		F	2 000 000	300 000	1 600	2 301 600	1,095	619 104	43 617	1 320	3 745	1 320	4 440



Tabell, lägenhetsredovisning (forts)

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	RoK ⁵	Uteplats (U) Balkong (B) Fransk Balkong (F) ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift för tillval (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift upp- värmning av tappvarmvatten ⁹ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ¹⁰ (kr)
21-1005	47 2		F	2 000 000	385 000	-	2 385 000	1,203	680 166	47 919	1 320	4 103	1 320	4 440
21-1101	45,5 2		B	2 000 000	525 000	34 100	2 559 100	1,174	663 770	46 764	1 320	4 007	1 320	4 440
21-1102	75,5 3		B	3 700 000	95 000	-	3 795 000	1,764	997 350	70 265	1 320	5 965	1 800	6 600
21-1103	58,5 2		B	2 500 000	395 000	4 800	2 899 800	1,429	807 944	56 921	1 320	4 853	1 320	4 440
21-1104	78,5 3		B	3 700 000	150 000	185 400	4 035 400	1,823	1 030 709	72 615	1 320	6 161	1 800	6 600
21-1105	41,5 2		B	2 000 000	450 000	-	2 450 000	1,095	619 104	43 617	1 320	3 745	1 320	4 440
21-1106	52,5 2		B	2 500 000	150 000	4 500	2 654 500	1,311	741 228	52 221	1 320	4 462	1 320	4 440
21-1201	45,5 2		B	2 000 000	625 000	1 500	2 626 500	1,174	663 770	46 764	1 320	4 007	1 320	4 440
21-1202	75,5 3		B	3 700 000	225 000	600	3 925 600	1,764	997 350	70 265	1 320	5 965	1 800	6 600
21-1203	58,5 2		B	2 500 000	495 000	7 500	3 002 500	1,429	807 944	56 921	1 320	4 853	1 320	4 440
21-1204	78,5 3		B	3 700 000	275 000	2 700	3 977 700	1,823	1 030 709	72 615	1 320	6 161	1 800	6 600
21-1205	41,5 2		B	2 000 000	550 000	-	2 550 000	1,095	619 104	43 617	1 320	3 745	1 320	4 440
21-1206	52,5 2		B	2 500 000	250 000	27 100	2 777 100	1,311	741 228	52 221	1 320	4 462	1 320	4 440
21-1301	45,5 2		B	2 000 000	725 000	-	2 725 000	1,174	663 770	46 764	1 320	4 007	1 320	4 440
21-1302	75,5 3		B	3 700 000	355 000	600	4 055 600	1,764	997 350	70 265	1 320	5 965	1 800	6 600
21-1303	58,5 2		B	2 500 000	595 000	71 850	3 166 850	1,429	807 944	56 921	1 320	4 853	1 320	4 440
21-1304	78,5 3		B	3 700 000	400 000	600	4 100 600	1,823	1 030 709	72 615	1 320	6 161	1 800	6 600
21-1305	41,5 2		B	2 000 000	650 000	-	2 650 000	1,095	619 104	43 617	1 320	3 745	1 320	4 440
21-1306	52,5 2		B	2 500 000	350 000	600	2 850 600	1,311	741 228	52 221	1 320	4 462	1 320	4 440
21-1401	45,5 2		B	2 000 000	825 000	700	2 825 700	1,174	663 770	46 764	1 320	4 007	1 320	4 440
21-1402	75,5 3		B	3 700 000	495 000	16 400	4 211 400	1,764	997 350	70 265	1 320	5 965	1 800	6 600
21-1403	58,5 2		B	2 500 000	695 000	18 100	3 213 100	1,429	807 944	56 921	1 320	4 853	1 320	4 440
21-1404	78,5 3		B	3 700 000	550 000	29 250	4 279 250	1,823	1 030 709	72 615	1 320	6 161	1 800	6 600
21-1405	41,5 2		B	2 000 000	750 000	-	2 750 000	1,095	619 104	43 617	1 320	3 745	1 320	4 440
21-1406	52,5 2		B	2 500 000	475 000	-	2 975 000	1,311	741 228	52 221	1 320	4 462	1 320	4 440
3-1001	78 3		U	3 700 000	500 000	46 000	4 246 000	1,813	1 025 055	72 217	1 320	6 128	1 800	6 600
3-1002	33,5 1		U	1 600 000	475 000	-	2 075 000	0,937	529 772	37 323	1 320	3 220	1 320	3 720
3-1003	89 4		U	4 300 000	975 000	-	5 275 000	2,030	1 147 745	80 861	1 320	6 848	1 800	7 020
3-1101	89 4		B	4 300 000	450 000	-	4 750 000	2,030	1 147 745	80 861	1 320	6 848	1 800	7 020
3-1102	33,5 1		B	1 600 000	340 000	-	1 940 000	0,937	529 772	37 323	1 320	3 220	1 320	3 720
3-1103	89 4		B	4 300 000	550 000	38 350	4 888 350	2,030	1 147 745	80 861	1 320	6 848	1 800	7 020
3-1104	42 2		B	2 000 000	475 000	-	2 475 000	1,105	624 757	44 015	1 320	3 778	1 320	4 440



Tabell, lägenhetsredovisning (forts)

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	RoK ⁵	Uteplats (U) Balkong (B) Fransk Balkong (F) ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift för tillval (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift upp- värmning av tappvarmvatten ⁹ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ¹⁰ (kr)
3-1201	89 4		B	4 300 000	600 000	-	4 900 000	2,030	1 147 745	80 861	1 320	6 848	1 800	7 020
3-1202	33,5 1		B	1 600 000	395 000	-	1 995 000	0,937	529 772	37 323	1 320	3 220	1 320	3 720
3-1203	89 4		B	4 300 000	700 000	-	5 000 000	2,030	1 147 745	80 861	1 320	6 848	1 800	7 020
3-1204	42 2		B	2 000 000	575 000	600	2 575 600	1,105	624 757	44 015	1 320	3 778	1 320	4 440
3-1301	89 4		B	4 300 000	750 000	106 100	5 156 100	2,030	1 147 745	80 861	1 320	6 848	1 800	7 020
3-1302	33,5 1		B	1 600 000	450 000	27 700	2 077 700	0,937	529 772	37 323	1 320	3 220	1 320	3 720
3-1303	89 4		B	4 300 000	850 000	17 000	5 167 000	2,030	1 147 745	80 861	1 320	6 848	1 800	7 020
3-1304	42 2		B	2 000 000	675 000	600	2 675 600	1,105	624 757	44 015	1 320	3 778	1 320	4 440
diff.								0,003	1 687	121				
SUMMA	4 063,5			193 900 000	35 385 000	1 110 400	230 395 400	100,000	56 539 140	3 983 294	95 040		108 000	367 620

⁵ RoK = Rum och Kök. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.

⁶ U = Uteplats ingår i bostadsrätten enligt bilaga till Upplåtelseavtal. B= Balkong F= Fransk Balkong.

⁷ Cirka 80 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

⁹ Årsavgiften för uppvärmning av tappvarmvatten beror på hushållets förbrukning samt priset på fjärrvärme och årsavgiften kan därav variera över tid och mellan hushåll.

¹⁰ Årsavgiften för hushållsel beror på hushållets förbrukning samt priset på el och årsavgiften kan därav variera över tid och mellan hushåll.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	70 613 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	56 699 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	13 914 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel)	980 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	140 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	1 121 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten, hushållsel och garage).	493 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	20 %
Hysesintäkter per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: Garage ej inkluderat.	0 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	55 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA) år 1:	515 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	70 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	112 kr

G. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	3 983 294	4 062 960	4 144 219	4 227 104	4 311 646	4 397 879	4 855 613	5 360 989
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	570 660	582 073	593 715	605 589	617 701	630 055	695 631	768 033
Årsavgift kr/m²	1 121	1 143	1 166	1 189	1 213	1 237	1 366	1 508
Övriga intäkter								
Hysesintäkter	341 453	348 282	355 247	362 352	369 599	376 991	416 229	459 551
Summa intäkter	4 895 407	4 993 315	5 093 181	5 195 045	5 298 946	5 404 925	5 967 474	6 588 573
Driftskostnader	2 003 084	2 043 146	2 084 009	2 125 689	2 168 203	2 211 567	2 441 748	2 695 887
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	153 978
Summa	0	0	0	0	0	0	0	153 978
Kapitalkostnader								
Räntor	2 487 722	2 475 284	2 462 845	2 450 406	2 437 968	2 535 780	2 465 718	2 386 449
Avskrivningar	1 971 395	1 971 395	1 971 395	1 971 395	1 971 395	1 971 395	1 971 395	1 971 395
Summa kostnader	6 462 202	6 489 825	6 518 249	6 547 490	6 577 566	6 718 742	6 878 862	7 207 710
Årets resultat¹	-1 566 795	-1 496 510	-1 425 068	-1 352 446	-1 278 620	-1 313 818	-911 388	-619 137

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	121 905	124 343	126 830	129 367	131 954	134 593	148 602	164 068
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	121 905	246 248	373 078	502 445	634 399	768 991	1 483 427	2 272 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-1 566 795	-1 496 510	-1 425 068	-1 352 446	-1 278 620	-1 313 818	-911 388	-619 137
Årets avskrivning	1 971 395	1 971 395	1 971 395	1 971 395	1 971 395	1 971 395	1 971 395	1 971 395
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	404 601	474 886	546 328	618 950	692 776	657 578	1 060 007	1 352 258
Likviditetsreserv	102 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-282 696	-282 696	-282 696	-282 696	-282 696	-289 763	-327 840	-370 921
Årets kassaflöde	223 905	192 190	263 632	336 254	410 080	367 815	732 167	981 337

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	223 905	416 095	679 727	1 015 981	1 426 061	1 793 876	4 711 265	9 411 248
Låneskuld	56 539 140	56 256 444	55 973 749	55 691 053	55 408 357	55 125 662	53 602 571	51 879 335

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.
 Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Räntan på kassan har satts till 0 %.
 Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0 % per år.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Amortering 282 696 kr år 1 till 5, därefter en årlig höjning med 2,5 %
 Antagen räntenivå är 4,4 % år 1-5 och 4,6 % från år 6.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.



H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	1121	1143	1166	1189	1213	1237	1366	1508
Antagen räntenivå + 1 %	1260	1282	1304	1326	1349	1373	1498	1636
Antagen räntenivå + 2 %	1399	1420	1441	1463	1486	1509	1630	1764
Antagen räntenivå - 1 %	982	1005	1028	1052	1077	1102	1234	1381
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1 %	1121	1148	1177	1206	1236	1266	1431	1625
Antagen inflationsnivå + 2 %	1121	1154	1188	1223	1259	1296	1503	1759
Antagen inflationsnivå - 1 %	1121	1138	1155	1173	1191	1210	1306	1406

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för uppvärmning av tappvarmvatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå är 4,4 % år 1-5 och 4,6 % från år 6.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Dokumentet har upprättats i ett digitalt med elektronisk signering genom mobilt BankID som motsvarar en namnteckning. Datum för undertecknande framgår av den digitala signaturen.



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Aulan, org. nr: 769635-2892.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digitalt signerat intyg

Björn Olofsson
Civ.ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö

Johan Widén
Civ ing
Kungsholmens Kontorshotell
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Aulan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2023-01-30
2. Registreringsbevis	2018-06-01
	2021-08-31
	2023-01-30
3. Uppdragsavtal med bilagor	2022-01-12
4. Tilläggsavtal till Uppdragsavtal	2023-02-22
5. Tilläggsavtal till Uppdragsavtal	2023-02-20
6. Kreditoffert Handelsbanken	2021-08-27
7. Indikativa räntor	2023-02-22
8. Avtal om upplåtelse av parkeringsplatser	2000-05-08
9. Utdrag från fastighetsregistret	2021-09-09
10. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
11. Bygglövsbeslut	2021-08-30
	2022-03-08
	2022-08-02
12. Delstartbesked	2021-12-20
13. Information från kontrollansvarig	2023-02-15
14. Beräkning av latent skatteskuld	odaterad
15. Tillvalsbeställning	2023-02-24
16. Energiberäkning fjärrvärme och fastighetsel	odaterad
17. Styrelseprotokoll nr 10	2022-10-13
18. Bekräftelse av lägre amorteringsgrad	2022-12-05



Verification

Transaction 09222115557488156394

Document

Ek Plan Brf Aulan

Main document

17 pages

Initiated on 2023-03-02 07:20:27 CET (+0100) by Therese Sedin Söderberg (TSS)

Finalised on 2023-03-02 10:51:36 CET (+0100)

Signing parties

Therese Sedin Söderberg (TSS)

Skanska Sverige AB

ID number 197602044864

Company reg. no. 556033-9086

therese.sedinsoderberg@skanska.se



The name returned by Swedish BankID was "Therese Sedin Söderberg"

Signed 2023-03-02 07:21:51 CET (+0100)

Göran Eriksson (GE)

ID number 5404151432

klippan.konsult@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Sven Göran Eriksson"

Signed 2023-03-02 07:40:10 CET (+0100)

Mikael Ekman (ME)

ID number 196910144119

mikael.ekman@bjurfors.se



The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL EKMAN"

Signed 2023-03-02 08:51:56 CET (+0100)

Johan Widen (JW)

ID number 195310130074

jw@brfexperten.se



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN WIDÉN"

Signed 2023-03-02 10:51:36 CET (+0100)

Björn Olofsson (BO)

ID number 195601110231

bjorn@vattentornshuset.se



Verification

Transaction 09222115557488156394



The name returned by Swedish BankID was "Björn Erik Olofsson"

Signed 2023-03-02 09:28:17 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

