

Organisationsnummer 769635-2686

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TRAVERSEN,
TROLLHÄTTANS KOMMUN**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-7
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 8
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 8
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1 samt nyckeltal	sid. 9-11
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 12
G. Ekonomisk prognos	sid. 13
H. Känslighetsanalys	sid. 14

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Traversen, Trollhättans kommun, org. nr. 769635-2686, registrerades hos Bolagsverket 2017-09-08. 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 har, inom fastigheten Traversen 2 i Trollhättans kommun, uppfört 2 hus med totalt 39 lägenheter sammanbyggda med en inglasad vinterträdgård. Huset innefattar 39 lägenheter, på två till fem rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 2 770 m². I huset finns även gemensamhetslokal/övernattningslägenhet, snickeriverkstad och gym, LOA 103 kvm.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena i maj 2021. Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal i oktober 2022 inför den planerade inflyttningen som kommer ske i april 2023.

För att göra bostadsrättslägenheterna attraktiva för en större grupp har styrelsen beslutat att ge medlemmarna i föreningen möjlighet att påverka storleken på sina upplåtelseavgifter och i och med detta även storleken på sina respektive årsavgifter till föreningen. Alternativen är bestämda till 300 000 eller 600 000 kronor per lägenhet.

Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalar upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

I denna ekonomiska plan, avsnitt D, beskrivs förutsättningar för och konsekvenser av individuellt anpassade upplåtelseavgifter mer ingående.

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 erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

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

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

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:	Traversen 2
Adress	Nohabgatan 39 A-D, 461 53 Trollhättan
Tomtarea	2956 kvm
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA	ca 2 770 m ²
Övernattningsslgh/gemensamhetslokal, Gym-lokal samt snickarverkstad, LOA	ca 103 m ²
Antal parkeringsplatser	39 st garageplatser genom del i gemensamhetsanläggning (GA:1), gemensamma besöksparkeringsplatser genom del i gemensamhetsanläggning (GA:3).

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 39 lägenheter inrymda i två huskroppar sammanlänkade runt en inglasad vinterträdgård. Byggnation sker på plats där tidigare industrihallar stått. Industrihallar har rivits men platta på mark har bevarats. Ny byggnation sker på befintlig platta. Byggnadsstommen är av betong och stål. Fasaden utgörs av en blandning av skivmaterial med inslag av tegelfasad likt fasader på gamla industribyggnaden som låg på platsen. Fasad på byggnadssida mot vinterträdgården är stående träpanel. Taken är belagda med papp. Bostäder utförs i fyra plan.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Ventilation via luftbehandlingsaggregat med värmeåtervinning. Kall- och varmvatten mäts separat i lägenheterna.

Kostnaden för kall- och varmvatten samt hushållsel är uppskattad i ekonomisk plan utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Kostnaden för hushållsel samt vatten och uppvärmning av tappvarmvatten ingår ej i redovisad månadsavgift och kommer debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Vinterträdgården kommer hålla som lägst 13 grader varmt året runt. Tillskott av energi från solceller kommer att ske. Omhändertagande av dagvatten kommer att ske via ett bevattningssystem för bevattning av växter i vinterträdgården.

Bygglov erhöles 2020-10-22

Fastigheten innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Gemensamt miljörum för sophantering inom byggnaden i bottenplan.

Cykelrum, barnvagns- och rullstolsrum finns inom byggnaden.

Varje lägenhet förfogar över 1st förråd beläget utanför lägenhet inom byggnaden.

En kombinerad övernattningsslgh/gemensamhetslokal finns i bottenplan kopplat med uteplats i vinterträdgården.

En gemensam gym-lokal samt en snickarverkstad inryms i byggnaden.

Övernattningsslgh/gemensamhetslokal, gym-lokal samt snickarverkstad utgör 103 kvm LOA.

Stor gemensam inglasad vinterträdgård om ca 533 kvm innehållande planteringar, vistelse och aktivitetsytor samt loungedel utgör huvudentré för bostäderna.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten ingår i, samt belastas av, gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage, Traversen GA:1. Parkeringsgaraget, med plats för tre bostadsrättsföreningar ligger i markplan. Garaget belastar även fastigheten Traversen 1.

Fastigheten ingår i Traversen GA:3 för gästparkering och gångväg, tillsammans med ytterligare fem brf:er inom området. Fastigheten Traversen 1 upplåter mark för denna GA. Fastigheten ingår också i gemensamhetsanläggning för en grön gård med växthus, Traversen GA:2, belägen ovan garage inom fastigheten Traversen 1.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Södra Innovatum samfällighetsförening. Andelstal i respektive GA finns specificerat i stadgar för Södra Innovatum samfällighetsförening.

Garageplatserna hyrs ut av Södra Innovatum samfällighetsförening som förvaltar parkeringsgaraget. Bostadsrättsföreningen kommer att i färdigställt garage ha tillgång till ca 39 parkeringsplatser. Eventuellt överskott från uthyrning av parkeringsplatser kommer procentuellt tillfalla medlemmarna som ingår i gemensamhetsanläggningen utifrån andelstal.

Fastigheten kan komma att belastas av rättighetsupplåtelser för gångtrafik, ledningar etc. för att uppnå en ändamålsenlig samverkan mellan fastigheterna i kvarteret.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	4 våningar.
Grundläggning:	Befintlig platta på mark, isolerad för rätt energivärde.
Stomme:	Betong och stål. Bjälklag i betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Lägenhetsskiljande och stabiliserande väggar i betong och stål.
Ytterväggar/fasad:	Skivmaterial och tegel på ytterfasad. Stående träfasad på väggar mot vinterträdgården samt på teknik och förrådsdel.
Yttertak:	Papp. Solceller på bostadstak i väster.
Balkonger/ terrasser:	Balkongplattor av betong. Terrass i markplan mot vinterträdgård belagda med marktegel. Utvändiga terrasser belagda med trätrall och marksten. ”Pinnaräcken” på balkonger och terrasser.
Fönster och fönsterdörrar:	Fönster och fönsterdörrar; aluminiumbeklädd utsida och insida av trä.
TV/telefon/bredband:	Föreningen har tecknat abonnemang med Telia, vilket innebär att det i månadsavgiften ingår abonnemangsavgift för bredbandstelefonti, digitaltv-paket Lagom samt bredband via fiber 100/100 Mbit/s.
Uppvärmningssystem:	Uppvärmning sker med fjärrvärme via radiatorer.
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning- FTX. Vinterträdgården har separat ventilationsaggregat.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt i bostaden:	Om ej annat anges utrustas lägenheten enligt följande: Takhöjd: ca 2,5 m. Golv: Ekparkett. 3-stav mattlackad. Klinker vid entré, 30x30 cm, omfattning enligt lägenhetsblad. Vägg: Gipsväggar, målas vit NCS 0500-N Tak: Vitmålad betong, synliga betongelementskarvar. Nedsänkta gipstak vitmålade. Innerdörrar: Släta vita Golvsockel: Vit NCS 0500-N. Trösklar: Ek. Foderlist: Vit fabriksmålad NCS 0500-N. Garderob: Vedum. Släta vita skåp. Omfattning enligt lägenhetsblad. Skjutförsgarderob: Släta vita dörrar. Inredning; bärlist, hängskenor och hylla med klädstång. Vitvaror: Electrolux Fönstersmyg: Gipsad fönstersmyg Fönsterbänk: Natursten
WC/dusch/tvätt samt WC/dusch	Golv: Klinker 15x15 cm. Vägg: Kakel fullhöjd 20x40 cm vit. Tak: Vitmålas med våtrumsfärg Övrigt: Golvstående WC-stol Tvättställskommod: Vit slät med 2 lådor. Tvättställ i porslin. Spegelskåp med led-belysning och eluttag. Tvättställsblandare energiklass B. Duschhörna, raka duschväggar, 90x90 cm alt 70x90 cm, klarglas, blank profil Duschblandare/duschset energiklass A. Handdukstork med elpatron. Infällda dimbara LED-spotlights i tak. Tvättmaskin och torktumlare (förkortas TM & TT) alt kombinerad tvätt/tork Laminatbänkskiva vit 30 mm ovan TM och TT alt kombinerad tvätt/tork enligt lägenhetsblad. Väggskåp ovan TM och TT
Extra WC	Golv: Klinker 15x15 cm. Sockel: Trä, fabriksmålad vit NCS 0500-N Vägg: Målning på microlitväv, kulör vit NCS-0500-N Tak: Vitmålas med våtrumsfärg Tvättställskommod ca 40 cm, vit slät lucka. Tvättställ i porslin. Spegelskåp ca 40 cm med eluttag och belysning. Tvättställsblandare energiklass B.
Kök:	Stänkskydd: Kakel 10x20 cm vit, mellan bänkskåp och överskåp. Köksskåp Vedum, lucka Maja, slät vit. Luckor och lådor med dämpning och lådor med fullutdrag. Laminatbänkskiva 30 mm rak kant.

Infällda dimbara LED-spotlights i tak.
Eluttag i hörnbox över bänkskiva
Underlimmad diskho.
Blandare med diskmaskinsavstängning, energiklass C.
Vitvaror: Electrolux
Kylskåp och frysskåp, alt. kyl/frys enligt lägenhetsblad. Integrerad
diskmaskin, inbyggnadsugn med varmluftsfunktion,
inbyggd mikrovågsugn, induktionshäll.
Köksfläkt: Utdragbar underbyggnadsfläkt med vit frontlist.

Klädkammare: Bärlist, hängskenor, hylla med klädstång. Belysning i tak.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

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.) 143 000 000

Startkassa		100 000
	Summa kronor	143 100 000
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	55 400 000 :-	för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	677 000 :-	för lokaldelen
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	1 538 000 :-	för garagedelen

D. Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 300 000 kr eller 600 000 kr. För att möjliggöra att de minskade kapitalutbetalningarna i föreningen kommer endast de till godo som betalt upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

Andelstal 2 beror av erlagd upplåtelseavgift för bostadsrätten och fördelar kapitalutbetalningar för lån avseende andelstal 2. Lånebeloppet avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna, minskat med summan av de upplåtelseavgifter som tas ut i samband med att bostadsrätterna upplåts. Styrelsen har i ett tidigare skede beslutat att upplåtelseavgifterna skall uppgå till maximalt 600 000 kr per lägenhet, verkligt utfall framgår av lägenhetssammanställningen.

Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalkostnader för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningsvar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från garage och parkering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalutbetalningar och årsavgifter bygger på de av styrelsen beslutade upplåtelseavgifterna.

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. 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).

Uppdaterad offert erhållen från Swedbank 2022-10-03

Finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Snittränta*** %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1**** tkr
Lån 1, andelstal 1	8 400	Pantbrev	2,76 % (3 mån)	3,25	273	59
Lån 2, andelstal 1	8 400	Pantbrev	3,96 % (1 år)	4,45	374	59
Lån 3, andelstal 1	8 400	Pantbrev	4,3 % (2 år)	4,50	378	59
Lån 4, andelstal 2*	3 900	Pantbrev	4,37 % (3 år)	4,60	179	27
Summa lån	29 100				1 204	204
Insatser	94 500					
Upplåtelseavgifter**	19 500					
Summa finansiering	143 100					

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

* Angivet lån avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen tidigare beslutade maximala upplåtelseavgifterna minskat med de i denna ekonomiska plan fastställda upplåtelseavgifterna.

** Upplåtelseavgifter uttas efter beslut av styrelsen.

*** Prel har snitträntan beräknats till ca 4,1 % år 1-3 för andelstal 1 och 4,6 % för andelstal 2, år 11-16. Räntan har i prognosen beräknat att höjas med 0,5 % år 6-10, samt 0,5 % år 11-16.

**** Amortering beräknas enligt en föreslagen rak amorteringsplan om 0,7 % årligen. För andelstal 1 beräknas amortering ske lika enligt föreslagen amorteringsplan. För andelstal 2 beräknas amortering ske lika enligt föreslagen amorteringsplan. Den totala årskostnaden (ränta och amortering) för andelstal 2. Skulle räntan för lånet bindas till lägre ränta än beräknad skall överkottet i första hand användas för amortering av lån 4.

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

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	1 204 000	
Avskrivningar**	1 011 000	
Avskrivningar del i garage***	79 000	2 294 000

Föreningens löpande kostnader

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning, vinterträdgård; växtskötsel, växtgaranti mm	303 000	
Driftskostnad hissar	38 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	135 000	
Vatten Brf	3 000	
Uppvärmning av byggnader	160 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	75 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	300 000	
Elförbrukning fastighetsel (exkl. hushållsel)*	128 000	
Sophantering	95 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	80 000	
Mättjänst	8 000	
Löpande underhåll	40 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	73 000	
Förvaltningen (arvode till ekonomisk förvaltare, etc.)	65 000	
Försäkringar	27 000	
Gemensamhetsanläggning, avser GA2 och GA3.	48 000	
		1 578 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Fastighetskatt flerbostadshus lokaler samt garage****	22 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ****	0	22 000

Minimikravet på avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar 30 kr/m² BOA
30 kr/m² BOA för avsättning till underhåll år 1-5.

84 000	84 000
--------	--------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND*

Kronor	3 978 000
---------------	------------------

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel och tappvatten samt uppvärmning av tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong.

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.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 143 000 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 21 622 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Avskrivning av bostadsrättsföreningens andel av garaget i Södra Innovatums samfällighetsförening. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år och underlaget är lika med bostadsrättsföreningens beräknade andel om 26 % av andelsstumman om 9 500 000 kr.

**** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2023 - 2037. Denna siffra ändras från år till år. I prognosen på sidan 9 har en kostnad om 1519 kr per lägenhet inklusive uppräknning för inflation medtagits år 16.

Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter * 2 407 000

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

Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning under rubrik F.

Övriga intäkter

Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten 210 000
Debitering hushållsel ** 300 000

Bedömt överskott från samfällighetsföreningen avseende garage, GÅ1.

39 st garageplatser á 600 kr/mån/plats exkl moms (10% vakans), reducerat med driftskostnaden ca 160 kr/ mån/ plats. 175 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 3 092 000

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT *** Kronor -886 000

KASSAFLÖDE **** Kronor 84 000

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

Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning under rubrik F.

** 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 dels ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 84 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad inklusive kassa	51 661 kr per m ² BOA
Insats och upplåtelseavgift	41 155 kr per m ² BOA
Totalt lån	10 505 kr per m ² BOA
Belåningsgrad	20%
Årsavgift bostäder	869 kr per m ² BOA
Driftskostnad exkl. tappvatten och hushållsel.	394 kr per m ² BOA
Driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning såsom hushållsel och tappvatten	184 kr per m ² BOA
Amortering samt avsättning underhåll	104 kr per m ² BOA
Kassaflöde	30 kr per m ² BOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2 samt bokföringsmässigt resultat.

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	1 025 000		1 025 000	
Amortering av lån avseende andelstal 1			177 000	
Avskrivning	1 090 000	2 115 000		1 202 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	1 373 000		1 373 000	
Löpande underhåll	40 000		40 000	
Avsättningar till yttre underhåll	84 000		84 000	
Administration	165 000		165 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	22 000	1 684 000	22 000	1 684 000
Kostnader och kassaflöde, andelstal 2				
<i>Kapitalkostnad</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2 *	179 000		179 000	
Amortering av lån avseende andelstal 2 *		179 000	27 000	206 000
Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar		3 978 000		3 092 000
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		2 201 000		2 201 000
<i>Årsavgift avseende andelstal 2*</i>		206 000		206 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	210 000		210 000	
Eventuellt överskott från samfälligheten	175 000		175 000	
Debitering hushållsel	300 000		300 000	
Intäktsräntor, netto	0	685 000	0	685 000
Summa intäkter respektive inbetalningar		3 092 000		3 092 000
Bokföringsmässigt resultat		-886 000		
Kassaflöde inklusive avsättning till underhåll				84 000

* Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt av storleken på föreningens lån avseende andelstal 2 samt av räntenivån på detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i kalkylen bygger på den belåningsgrad som fordras vid beslutat grundalternativ på upplåtelseavgifter.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhetsförening		Lägenhets- plan	Vänings- nr	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andestad 1*	Andestad 2**	Insats (andelst 1)	Upplysnings- avgift***	Årsavgift andelst 1 kr/år	Årsavgift andelst 2 kr/år	Total årsavgift exkl. värten och el kr/år	Månadsavgift andelst 1 kr/mån	Månadsavgift andelst 2 kr/mån	Total månadsavgift exkl. värten och el kr/mån	Preliminär avgift för värten*** kr/mån	Preliminär avgift för hushålls**** kr/mån	Total beläning per lägenhet och andestad *****	
Hus nummer	Andel plan																		
A	A11001	1	1	84	4 RK2U	2,9562	0,0000	3 000 000	600 000	65 066	61 412	65 066	5 422	5 118	0	5 422	520	520	740
A	A11002	1	1	80	3 RK2B	2,7902	0,0000	2 700 000	600 000	61 412	0	61 412	5 118	0	5 118	490	490	700	
A	A1101	1	2	84	4 RK2B	2,9562	7,6923	3 100 000	300 000	65 066	13 850	80 916	5 422	1 321	6 743	520	520	1 044 960	
A	A1102	1	2	40	2 RK2B	1,7710	7,6923	1 200 000	300 000	38 980	13 850	54 830	3 248	1 321	4 569	310	310	746 290	
A	A1103	1	2	80	3 RK2B	2,7902	0,0000	2 800 000	600 000	61 412	0	61 412	5 118	0	5 118	490	490	700	
A	A1201	1	3	84	4 RK2B	2,9562	0,0000	3 200 000	600 000	65 066	0	65 066	5 422	0	5 422	520	520	740	
A	A1202	1	3	40	2 RK2B	1,7710	0,0000	1 300 000	300 000	38 980	13 850	54 830	3 248	1 321	4 569	310	310	746 290	
A	A1203	1	3	80	3 RK2B	2,7902	0,0000	2 900 000	600 000	61 412	0	61 412	5 118	0	5 118	490	490	700	
A	A1301	1	4	105	5 RK2B	3,4774	0,0000	3 900 000	600 000	76 538	0	76 538	6 378	0	6 378	610	610	876 300	
A	A1302	1	4	80	3 RK2B	2,7902	0,0000	3 000 000	600 000	61 412	0	61 412	5 118	0	5 118	490	490	700	
B	B1101	1	2	80	3 RK2U	2,7902	0,0000	2 800 000	600 000	61 412	0	61 412	5 118	0	5 118	490	490	700	
B	B1102	1	2	50	2 RK2U	2,0016	7,6923	1 400 000	300 000	44 055	13 850	59 905	3 671	1 321	4 992	360	360	804 400	
B	B1103	1	2	66	2 RK2U	2,3936	0,0000	2 100 000	600 000	52 683	0	52 683	4 390	0	4 390	420	420	600	
B	B1201	1	3	80	3 RK2B	2,7902	0,0000	2 900 000	600 000	61 412	0	61 412	5 118	0	5 118	490	490	700	
B	B1202	1	3	50	2 RK2B	2,0016	0,0000	1 500 000	300 000	44 055	0	44 055	3 671	0	3 671	360	360	510	
B	B1203	1	3	66	2 RK2B	2,3936	0,0000	2 200 000	600 000	52 683	0	52 683	4 390	0	4 390	420	420	600	
B	B1301	1	4	80	3 RK2B	2,7902	0,0000	3 000 000	600 000	61 412	0	61 412	5 118	0	5 118	490	490	700	
B	B1302	1	4	50	2 RK2B	2,0016	0,0000	1 600 000	300 000	44 055	0	44 055	3 671	0	3 671	360	360	510	
B	B1303	1	4	66	2 RK2B	2,3936	0,0000	2 300 000	600 000	52 683	0	52 683	4 390	0	4 390	420	420	600	
C	C1101	1	2	66	2 RK2U	2,3936	7,6923	1 900 000	300 000	52 683	13 850	68 533	4 390	1 321	5 711	420	420	903 190	
C	C1102	1	2	80	2 RK2B	2,7902	7,6923	1 300 000	300 000	44 055	13 850	59 905	3 671	1 321	4 992	360	360	804 400	
C	C1103	1	2	80	3 RK2B	2,7902	0,0000	2 700 000	600 000	61 412	0	61 412	5 118	0	5 118	490	490	700	
C	C1201	1	3	66	2 RK2B	2,3936	0,0000	2 200 000	600 000	52 683	0	52 683	4 390	0	4 390	420	420	600	
C	C1202	1	3	50	2 RK2B	2,0016	7,6923	1 400 000	300 000	44 055	13 850	59 905	3 671	1 321	4 992	360	360	804 400	
C	C1203	1	3	80	3 RK2B	2,7902	0,0000	2 800 000	600 000	61 412	0	61 412	5 118	0	5 118	490	490	700	
C	C1301	1	4	66	2 RK2B	2,3936	7,6923	1 500 000	300 000	52 683	13 850	68 533	4 390	1 321	5 711	420	420	903 190	
C	C1302	1	4	50	2 RK2B	2,0016	0,0000	1 500 000	300 000	44 055	13 850	59 905	3 671	1 321	4 992	360	360	804 400	
C	C1303	1	4	80	3 RK2B	2,7902	0,0000	2 900 000	600 000	61 412	0	61 412	5 118	0	5 118	490	490	700	
D	D1001	1	1	80	3 RK2U	2,7902	0,0000	2 600 000	600 000	61 412	0	61 412	5 118	0	5 118	490	490	700	
D	D1002	1	1	84	4 RK2U	2,9562	0,0000	3 000 000	600 000	65 066	0	65 066	5 422	0	5 422	520	520	740	
D	D1101	1	2	80	3 RK2B	2,7902	0,0000	2 700 000	600 000	61 412	0	61 412	5 118	0	5 118	490	490	700	
D	D1102	1	2	40	2 RK2B	1,7710	7,6923	1 100 000	300 000	38 980	13 850	54 830	3 248	1 321	4 569	310	310	746 290	
D	D1103	1	2	84	4 RK2B	2,9562	0,0000	3 100 000	600 000	65 066	0	65 066	5 422	0	5 422	520	520	740	
D	D1201	1	3	80	3 RK2B	2,7902	7,6923	2 800 000	300 000	61 412	13 850	77 262	5 118	1 321	6 439	490	490	1 003 130	
D	D1202	1	3	40	2 RK2B	1,7710	0,0000	1 200 000	300 000	38 980	0	38 980	3 248	0	3 248	310	310	450	
D	D1203	1	3	84	4 RK2B	2,9562	7,6923	3 200 000	600 000	65 066	13 850	80 916	5 422	1 321	6 743	520	520	1 044 960	
D	D1301	1	4	80	3 RK2B	2,7902	0,0000	2 900 000	600 000	61 412	0	61 412	5 118	0	5 118	490	490	700	
D	D1302	1	4	105	5 RK2B	3,4774	7,6923	3 800 000	300 000	76 538	13 850	92 388	6 378	1 321	7 699	610	610	1 176 300	
						4,0002		100,0000											
								100%	94 500 000 kr	19 500 000 kr	2 201 000 kr	206 000 kr	2 407 000 kr	183 417 kr	17 167 kr	200 583 kr	17 500 kr	25 000 kr	29 100 000 kr

39 lgh 2 770 m² 100% 94 500 000 kr 19 500 000 kr 2 201 000 kr 206 000 kr 2 407 000 kr 183 417 kr 17 167 kr 200 583 kr 17 500 kr 25 000 kr 29 100 000 kr

Lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = badrum, 2B = 2 badrum, 3B = 3 badrum, U = Upplysnings- Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc. Upplysnings till lägenheter i markplan upplåts med bostadsrätt.
 * Upplysningspunkt för styrelsens beräkning av andestad 1 är en bedömning av hur stor del av årsavgiften avseende andestad 1 som respektive lägenhet bör beläsa med.
 ** Årsavgift avseende andestad 1 beror därmed på både lägenhetens storlek och antal rum.
 *** Upplysningspunkt för styrelsens beräkning av andestad 2 skall enligt föreningens sändare vara beroende av den upplåteavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.
 **** Årsavgift avseende andestad 2 beror därmed på hur stor del av lägenhetens andel av föreningens lin avseende andestad 2 som har betalats av i form av upplåteavgift.
 ***** Valda upplåteavgifter, val 300 000 kr alternativt 600 000 kr/lägenhet.
 Kostnaden för kall- och varmvatten samt installationer upplåtna utifrån uträkningen om förbrukning och taxa. Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet.
 Redovisning per lägenhet utgår från lägenhetens andel av de totala linens avseende *1, andestad 1* samt lägenhetens andel av *1, andestad 2*.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
<u>Kostnader respektive utbetalningar</u>									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
Räntor	kk.	1 204	1 195	1 188	1 179	1 169	1 302	1 391	1 338
Amortering	kk.	204	204	204	204	204	204	204	204
<i>Avskrivning</i>	kk.	1 090	1 090	1 090	1 090	1 090	1 090	1 090	1 090
<i>Driftskostnader*</i>	kk.	1 373	1 400	1 428	1 457	1 486	1 516	1 674	1 848
<i>Övriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kk.	84	86	87	89	91	95	195	215
Löpande underhåll*	kk.	40	41	42	42	43	44	49	54
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kk.	22	23	23	24	24	24	27	110
Övrigt, administration och försäkring*	kk.	165	168	172	175	179	182	201	222
Summa utbetalningar och avsättning	kk.	3 092	3 117	3 144	3 171	3 196	3 367	3 740	3 991
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	kk.	3 978	4 003	4 030	4 057	4 082	4 253	4 626	4 877
<u>Intäkter</u>									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E,***	kk.	2 407	2 455	2 504	2 554	2 605	2 658	2 934	3 240
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E***	kr/m ² , år	869	886	904	922	941	959	1 059	1 169
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering vatten	kk.	210	214	218	223	227	232	256	283
Debitering hushållsel	kk.	300	306	312	318	325	331	366	404
Överskott samfällighet	kk.	175	179	182	186	189	193	213	236
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	kk.	3 092	3 154	3 217	3 281	3 347	3 414	3 769	4 161
Bokföringsmässigt resultat	kk.	-886	-850	-813	-776	-735	-839	-857	-715
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kk.	84	122	160	200	242	142	224	386
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kk.	184	306	466	666	908	1 049	2 268	4 027
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kk.	84	170	257	346	437	532	1 124	2 157
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kk.	204	408	612	816	1 020	1 224	2 244	3 264
Ränteantagande		4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,13%	4,64%	5,14%	5,14%
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

Fondavsättning räknas upp år 6-10 samt år 11-16 med ytterligare 2 resp 9 %.

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2023 - 2037. Denna siffra ändras från år till år. I prognosen på sidan 9 har en kostnad om 1519 kr per lägenhet inklusive uppräknig för inflation medtagits år 16.

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.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
(Genomsnittsbelopp i kr/m ² lgh)									
Antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå	kr/m ²	869	886	904	922	941	959	1059	1169
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	974	994	1013	1034	1054	1075	1187	1311
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1079	1101	1123	1145	1168	1191	1315	1452
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	764	779	795	811	827	843	931	1028
Antagen räntenivå och									
5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	869	895	922	950	978	1007	1168	1354
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	869	904	940	977	1017	1057	1286	1565
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	869	878	886	895	904	913	960	1009
Ovanstående belopp avser kr/m ² lgh i genomsnitt.									
Ränte- och inflationsantagande									
Antagen räntenivå		4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,13%	4,64%	5,14%	5,14%
Antagen inflationsnivå		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

ENLIGT DIGITAL SIGNERING

BRF TRAVERSEN

.....
Conny Josefsson

.....
Reinhold Jonsson

.....
Klas Rudhag



Verifikat

Transaktion 09222115557479640432

Dokument

Brf Traversen ekplan PAKETERAD 20221019
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2022-10-19 12:19:19 CEST (+0200) av Peab (P)
Färdigställt 2022-10-19 12:24:01 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 2022-10-19 12:24:01 CEST (+0200)

Claes Rudhag (CR)
claes.rudhag@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Wilhelm Johannes Rudhag"
Signerade 2022-10-19 12:20:48 CEST (+0200)

Reinhold Jonsson (RJ)
reinhold.jonsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "REINHOLD JONSSON"
Signerade 2022-10-19 12:23:53 CEST (+0200)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557479640432

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>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Traversen, med org.nr 769635-2686, 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 Eldberg
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. 2021-06-21

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2020-10-22

Totalentreprenadkontrakt, dat. 2021-05-03

Köpekontrakt dat. 2020-05-03

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2020-06-22

Uppdaterade räntor dat. 2022-10-03

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



Verifikat

Transaktion 09222115557479670052

Dokument

Intyg Ekplan Brf Traversen, Peab

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-10-19 16:23:06 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2022-10-19 16:55:44 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

Gar-Bo Besiktning

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2022-10-19 16:23:06 CEST (+0200)

Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2022-10-19 16:55:44 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>

