

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRUKET****Organisationsnummer: 769639-3656****Kommun: Malmö**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRUKET

Per-Anders Johansson

Johan Halla

Alf Larsen

Emilia Nordström

Niclas Rönnberg



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bruket har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 112 lägenheter pågår och inflyttning påbörjades under kvartal 2 2023 och beräknas avslutas under kvartal 1 2024.

Upplåtelse av bostadsrätterna påbörjades under kvartal 4 2022 och avslutas preliminärt under kvartal 1 2024, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-10-27 samt digital signering enligt avtal om ändring av totalentreprenad kontrakt 2023-10-19. Denna ekonomiska plan ersätter också tidigare plan daterad 2022-10-27. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Swedbank avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov för flerfamiljshus beviljades 2021-04-22.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sandformen 2, Malmö
Adress:	Packhusgatan 21A-B, 23A-B, Rosengrensgata 37, 39, 41, Formgatan 18A-B, 20A-B, 22
Tomtens areal:	ca 4 020 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 8 308 kvm
Byggnadernas utformning:	två bostadshus i 5-7 våningar
Antal bostadslägenheter:	112 st

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

Parkering

I tecknat parkeringsavtal med SMEBAB tillhandahålls rätten att hyra 82 parkeringsplatser, varav 1 handikapplats, samt därutöver rätt att nyttja 12 bilpoolsplatser som disponeras gemensamt med andra fastighetsägare i området. Avtalet gäller i 25 år för parkeringsplatser och 10 år för bilpoolsplatser.

2 öppna hkp-platser på föreningens fastighet

81 parkeringsplatser fördelade på närliggande parkeringsgarage och markparkering

BRF BRUKET

1 hkp-plats på närliggande markparkering
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut

Fastigheten har förmånsservitut för väg.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekyta och belysning
Orangeri
Cykelförråd, cykelparkering och cykelverkstad i portik.
Ledningar för yttre va, el och bredband.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme, elrum, fläktrum
Sex hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Övernattningsrum
Utrymme för källsortering av sopor
Passagesystem och porttelefon
Barnvagnsrum, städtrum, rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Elmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Bärande väggar av betong och stålpelare
Ytterväggar:	Fasadtegel och plåt på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong eller ljudisolerande stålregelväggar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Tak belagda med papp/sedum
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik, räcke och handledare av stål
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa har spröjs
Balkonger:	Prefabricerade plattor av betong, räcke i perforerad plåt eller pinnaräcke



BRF BRUKET

Entrépartier: Aluminium
Lägenhetsytterdörrar: Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med individuell undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel samt målat	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Bärlist, hängskenor, hylla och stång
WC/dusch Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin i lägenheter <55 kvm eller Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

BRF BRUKET

Kortfattad rumsbeskrivning, övernattninglägenhet

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Sovrum	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Dokumentskåp
WC	Klinker	Kakel	Undertak av ljudabsorbenter	Toalett och dusch

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 466 680 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 466 680 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 1280012

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 246 400 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 95 700 tkr



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	25 400 000	1	5,20%	1 320 800		1 320 800
Bottenlån	25 400 000	2	4,90%	1 244 600		1 244 600
Bottenlån	25 400 000	3	4,70%	1 193 800		1 193 800
Bottenlån	25 400 000	4	4,60%	1 168 400		1 168 400
Amortering					711 000	711 000
S:a lån	101 600 000			4 927 600	711 000	5 638 600
Insatser	217 787 000					
Upplåtelseavgifter	147 293 000					
S:a finansiering	466 680 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**5 638 600**

1) Beräknad lånetid 50 år.

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 4,85%

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

2 558 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2020 med

36 953 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

249 240

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	119 375
Styrelsearvode	53 500
Revisionsarvode	22 500
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	32 240
Vattenavgifter	270 000
Värmeavgifter	560 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	305 000
Hushållsel	443 940
Sophämtning och källsortering	100 000
Teknisk förvaltning av installationer c)	63 900
Yttre och inre skötsel inkl. trädgårdsskötsel	200 000
Besiktning och service hissar d)	0
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	295 680
Försäkringar	50 000
Serviceavtal avseende värmepump, (köldmediekontroll ingår), styrutrustning och fjärrvärmerigg.	30 000
Serviceavtal Certego dörrautomatik	7 201
Övriga driftskostnader inkl. jour och snöröjning	96 000
Summa driftskostnader	2 649 336

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder e)	0
------------------------------	---

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	8 537 176
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

196 308 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år. JM AB ansvarar för teknisk förvaltning installationer under ca fem år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 72 000 kr per år.

e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	8 308	kvm	7 551 498	
Årsavgift bredband			295 680	
Årsavgift varmvatten *)			196 308	
Årsavgift hushållsel *)			443 940	
Avgift öppna hkp-platser	2	st	800 kr/plats och mån	19 200
Hyra övernattningsrum	1	st	250 kr/dygn	19 750
Hyra extra förråd (ca 1 kvm)	3	st	200 kr/förråd/mån	7 200
Hyra extra förråd (ca 2 kvm)	1	st	300 kr/förråd/mån	3 600

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	8 537 176
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

LÄGENHETSTABELL

BRF BRUKET

Nr	LÄGENHET			Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark						%	kr	kr	kr	kr	per mån	BREDBAND ⁵⁾	per mån	Lgh inkl bredband	per mån
6-1002	124	5 RK	M	1,2834%	2 795 000	3 400 000	6 195 000	1 304 000	96 913	8 076	2 640	220	99 553	8 296	2 535	211	5 355	446
6-1003	124	5 RK	M	1,2834%	2 795 000	2 700 000	5 495 000	1 304 000	96 913	8 076	2 640	220	99 553	8 296	2 535	211	5 355	446
6-1004	124	5 RK	M	1,2834%	2 795 000	2 700 000	5 495 000	1 304 000	96 913	8 076	2 640	220	99 553	8 296	2 535	211	5 355	446
6-1005	96	3 RK		1,0749%	2 341 000	1 654 000	3 995 000	1 092 000	81 171	6 764	2 640	220	83 811	6 984	1 720	143	4 015	335
6-1101	55	2 RK		0,7140%	1 555 000	640 000	2 195 000	725 000	53 918	4 493	2 640	220	56 558	4 713	1 448	121	3 055	255
6-1102	99	4 RK		1,1149%	2 428 000	1 567 000	3 995 000	1 133 000	84 188	7 016	2 640	220	86 828	7 236	2 128	177	4 855	405
6-1103	79	2 RK		0,9225%	2 009 000	1 086 000	3 095 000	937 000	69 660	5 805	2 640	220	72 300	6 025	1 448	121	3 055	255
6-1201	55	2 RK		0,7140%	1 555 000	740 000	2 295 000	725 000	53 918	4 493	2 640	220	56 558	4 713	1 448	121	3 055	255
6-1202	99	4 RK		1,1149%	2 428 000	1 667 000	4 095 000	1 133 000	84 188	7 016	2 640	220	86 828	7 236	2 128	177	4 855	405
6-1203	86	3 RK		0,9945%	2 166 000	1 429 000	3 595 000	1 010 000	75 103	6 259	2 640	220	77 743	6 479	1 720	143	4 015	335
6-1204	62	2 RK		0,7861%	1 712 000	683 000	2 395 000	799 000	59 362	4 947	2 640	220	62 002	5 167	1 448	121	3 055	255
6-1205	62	2 RK		0,7861%	1 712 000	683 000	2 395 000	799 000	59 362	4 947	2 640	220	62 002	5 167	1 448	121	3 055	255
6-1206	62	2 RK		0,7861%	1 712 000	583 000	2 295 000	799 000	59 362	4 947	2 640	220	62 002	5 167	1 448	121	3 055	255
6-1207	112	5 RK		1,2352%	2 690 000	2 205 000	4 895 000	1 255 000	93 272	7 773	2 640	220	95 912	7 993	2 535	211	5 355	446
6-1301	55	2 RK		0,7140%	1 555 000	840 000	2 395 000	725 000	53 918	4 493	2 640	220	56 558	4 713	1 448	121	3 055	255
6-1302	99	4 RK		1,1149%	2 428 000	2 067 000	4 495 000	1 133 000	84 188	7 016	2 640	220	86 828	7 236	2 128	177	4 855	405
6-1303	86	3 RK		0,9945%	2 166 000	1 929 000	4 095 000	1 010 000	75 103	6 259	2 640	220	77 743	6 479	1 720	143	4 015	335
6-1304	104	4 RK		1,1548%	2 515 000	2 880 000	5 395 000	1 173 000	87 205	7 267	2 640	220	89 845	7 487	2 128	177	4 855	405
6-1305	104	4 RK		1,1548%	2 515 000	2 680 000	5 195 000	1 173 000	87 205	7 267	2 640	220	89 845	7 487	2 128	177	4 855	405
6-1306	104	4 RK		1,1548%	2 515 000	3 180 000	5 695 000	1 173 000	87 205	7 267	2 640	220	89 845	7 487	2 128	177	4 855	405
6-1307	112	5 RK		1,2352%	2 690 000	2 305 000	4 995 000	1 255 000	93 272	7 773	2 640	220	95 912	7 993	2 535	211	5 355	446
6-1401	76	3 RK		0,9142%	1 991 000	3 404 000	5 395 000	929 000	69 035	5 753	2 640	220	71 675	5 973	1 720	143	4 015	335
Justering				-0,0004%	-	1 000	1 000	6 000	-36				-36					
SUMMA	8 308	112		100,0000%	217 787 000	147 293 000	365 080 000	101 600 000	7 551 498		295 680		7 847 178		196 308		443 940	

Nr	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	ÅRSAVGIFT HUSHÅLLEL ⁶⁾
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark										

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för handduktork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkeringsplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter är upplåten med bostadsrätt. Lägenheterna 5-1103, 5-1203, 5-1303 och 5-1403 har varken balkong, terrass eller uteplats.
Övriga lägenheter har balkong och/eller terrass som är upplåtna med bostadsrätt. Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt. Lägenhet 1-1003, 1-1103, 1-1203, 1-1303, 1-1403, 3-1002, 3-1003, 3-1102, 3-1103, 3-1202, 3-1203, 3-1302, 3-1303, 3-1402, 3-1403, 5-1001, 5-1102, 5-1202, 5-1302, 5-1402, 6-1101, 6-1102, 6-1201, 6-1202, 6-1301 samt 6-1302 har sitt förråd placerat i lägenheten.

- 1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.
Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.
- 4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
- 5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF BRUKET

F. EKONOMISK PROGNOSE**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2,0%	Taxeringsvärde FFT 2022, tkr	Uppräkning Fastighetsskatt
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1,0%	Bostäder: 342 100	per år
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2,0%		
Räntenivå, genomsnitt	4,85%		

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)									
Räntor	tkr	-4 928	-4 893	-4 856	-4 816	-4 774	-4 729	-4 465	-4 136
Amorteringar	tkr	-711	-765	-819	-873	-927	-981	-1 250	-1 520
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 649	-2 702	-2 756	-2 811	-2 867	-2 996	-3 308	-3 652
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-234
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-8 288	-8 360	-8 431	-8 500	-8 568	-8 706	-9 023	-9 542
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	1 022	1 042	1 063	1 084	1 106	1 128	1 245	1 375
Inbetalningar									
Årsavgifter inkl bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	8 487	8 657	8 830	9 007	9 187	9 371	10 346	11 423
Övriga intäkter	tkr	50	51	52	53	54	55	60	65
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	8 537	8 708	8 882	9 060	9 241	9 426	10 406	11 488
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	249	348	451	560	673	720	1 383	1 946
Föreningens kassa									
Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	249	597	1 048	1 608	2 281	3 001	8 538	17 557
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	249	498	747	996	1 245	1 494	2 739	3 984

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning	(byggnad)	tkr	-2 558	-2 558	-2 558	-2 558	-2 558	-2 558	-2 558	-2 558
-------------	-----------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 847	-1 694	-1 537	-1 374	-1 207	-1 106	-174	659
----------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------	-----

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	8 288	8 360	8 431	8 500	8 568	8 706	9 023	9 542

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2023-10-10 ökar med 0,25%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,25%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		4,85%
- innehåller räntenivå per 2023-10-10	4,60%	
- och en reserv för ränteökning	0,25%	
Total ränta i finansieringsplan		4,85%

B: Om räntenivån per 2023-10-10 ökar med 2% , dvs ca 1,8% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	1 778	1 766	1 752	1 738	1 723	1 706	1 611	1 492
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	249	249	249	249	249	249	249	249
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-249	-348	-451	-560	-673	-720	-1 383	-1 946
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	1 778	1 667	1 550	1 427	1 299	1 235	477	0

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	26	54	83	114	146	331	562

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	40 507 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	56 172 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	43 943 kr	
Lån och belåningsgrad³	12 229 kr	22%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)	945 kr	
Årsavgift varmvatten	24 kr	
Årsavgift hushållsel	53 kr	
Driftskostnad	319 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	308 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	134 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	164 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	73 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 11 521 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Verification

Transaction 09222115557503013714

Document

Ekonomisk plan brf Bruket 231019

Main document

14 pages

Initiated on 2023-10-19 12:52:35 CEST (+0200) by Per Eiman (PE)

Finalised on 2023-10-19 18:24:50 CEST (+0200)

Initiator

Per Eiman (PE)

JM AB

per.eiman@jm.se

Signatories

Per-Anders Johansson (PJ)

Identified by Swedish BankID as "PER-ANDERS JOHANSSON"

Brf Bruket

peranders1946@gmail.com

Signed 2023-10-19 18:24:50 CEST (+0200)

Johan Halla (JH)

Identified by Swedish BankID as "Johan Halla"

Brf Bruket

johan@jhfast.se

Signed 2023-10-19 17:26:12 CEST (+0200)

Anna Emilia Nordström (AEN)

Identified by Swedish BankID as "Anna Emilia Nordström"

Brf Bruket

emilia.nordstroem@hotmail.com

Signed 2023-10-19 17:25:58 CEST (+0200)

Alf Larsen (AL)

Identified by Swedish BankID as "Alf Kristian Larsen"

Brf Bruket

alf@al-consult.se

Signed 2023-10-19 17:30:10 CEST (+0200)

Sven Niclas Christoffer Rönnberg (SNCR)

Identified by Swedish BankID as "NICLAS RÖNNBERG"

Brf Bruket

n.ronnberg@mk-illumination.se

Signed 2023-10-19 17:23:57 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557503013714

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>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bruket, med org.nr 769639-3656, 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

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

Per Envall
Civilekonom
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 registrerade 2020-12-10

Registreringsbevis

Bygglov dat. 2021-04-22

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, dat. 2022-10-27

Avtal om ändring av ovan totalentreprenadkontrakt dat. 2023-10-19

Köpekontrakt dat. 2022-10-27

Accepterad bankoffert avseende slutfinansiering dat. 2021-05-07 samt avlästa räntor per 2023-10-10

Amorteringsplan dat. 2022-10-27

Areasammanställning

Underhållsplan dat. 2021-07-09

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



Verifikat

Transaktion 09222115557503201281

Dokument

Intyg rev Ekplan Brf Bruket, JM 231023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-10-23 10:35:00 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2023-10-23 13:43:48 CEST (+0200)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.ennvall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-10-23 10:35:00 CEST (+0200)

Lennarth Åstrand (LÅ)

Lennarth.Astrand@gar-bo.se

Signerade 2023-10-23 13:43:48 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>

