

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKBACKEN 1 JÖNKÖPING

(Org nr 769632-8413)

JÖNKÖPING KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Digital signering

Bostadsrättsföreningen Ekbacken 1 Jönköping

.....
Daniel Eriksson

.....
Maria Stål Lindgren

.....
Mats Blomqvist

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ekbacken som har sitt säte i Jönköpings kommun, Jönköping län och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-09-07 (org nr 769632-8413) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under Juni månad 2021 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 40 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske Juni 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under 2023 kvartalet 1 och avslutas under 2023 kvartalet 1

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

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda 2022 i maj månad.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Sverige AB. Föreningen har köpt fastigheten av Peab Markutveckling AB.

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

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti det månadsskifte som infaller 6 månader efter godkänd slutbesiktning, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår

Projektet finansieras långsiktigt av Danske Bank

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Vildkatten 2 i Jönköping
Fastighetens areal, ca:	2 890 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	3 381 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	4 254 m ²
Antal lägenheter:	35 st
Antal radhus	5 st
Antal garageplatser	25 st
Antal parkeringsplatser	6 st
Byggnadernas antal och utformning:	1 flerbostadshus med 3 trappuppgångar, 5 Radhus
Bygglov erhöles	2020-11-16

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i garageplan centralt i byggnaden som i sin tur fördelar ut värme och vatten till underfördelare i trapphus. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring, soprum, cykelrum finns garageplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare, elrum och fläktrum finns i byggnaden. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F. Cykelparkering finns på gården.

Parkering

På gården finns markparkeringar inom fastigheten, 5 st parkeringsplatser samt 1 st HCP.

Servitut/Ledningsrätt

Belastande ledningsrätt för fjärrvärme och el-ledningar.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

EI, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning****Mark**

Husunderbyggnad Betongplatta på mark.

Stomme Stominnerväggar av mesta del trä men även platsgjuten betong
Stomytterväggar av trä
Stombjälklaget utförs med betong för flerbostadshusen och
träbjälklag av radhusen

Yttertak Kallvind och taktäckning av betongpannor, Cedumtak på
frd/cykelrum

Fasader Träfasad
Fönster i trä med aluminiumbeklädning på utsidan.

**Stomkomplettering/
Rumsbildning** Innerväggar av gips och trä
Kök enligt Säker vatten.
Våtrumsväggar enligt Säker Vatten.
Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 2.
Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs
av stål.

**Invändiga ytskikt/
Rumskomplettering** Enligt typrumsbeskrivningen.

Installationer Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med
fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med
synliga värmestammar. Lägenheterna värms med vattenradiatorer.

Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med
återvinning av typ FTX. Radhusen förses med lgh aggregat typ
Minimaster.

I lägenheterna växlas luften med till och frånluft.
Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.

**Gemensamma
utrymmen** Undercentral, elcentral och barnvagn-/rullstolsrum i garageplan
Fläktrum på vind för flerbostadshus. Garage har ett eget fläktrum
i garage
Tvättmöjlighet i lägenhet
Förråd i lägenhet och på plan 13 och plan 14
Cykelförråd i garage och på innergård
Soppantering med källsortering i garage

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Kapprum/Hall	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla. Garderober enligt ritning.
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk av natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målat vitt, vitt kakel ovan diskbänk
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten.
Bad	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning, handdukstork, handdukskrok och toapappershållare.
WC	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker
	Vägg	Målad vit, kaklat frimärke
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, belysning, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare.
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten. Garderober enligt ritning.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Förråd/Klädkammare	Golv	Ekiparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning. Förrådshylla med klädstång. Garderob enligt ritning
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Klinker/Granitkeramik
	Sockel	Klinker/Granitkeramik
	Vägg	Målad
	Tak	Målas och ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, torkmatta.
Tvättstuga	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	30 454 540 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	120 528 460 kr
Summa kostnader	150 983 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2022 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	94 820 000 kr
varav bostäder	77 000 000 kr
varav mark	16 000 000 kr
varav garage	1 820 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

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. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter 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 (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 108 år.

Bindningstid för lånet är rörligt - 3 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,80%
Beräknad amortering år 1-16	0,50%
Beräknad amortering från år 17	1,00%
Beräknad avskrivning	1 004 404 kr

Finansiering

Lån	49 513 000 kr
Insatser	84 525 000 kr
Upplåtelseavgifter	16 945 000 kr

Summa finansiering 150 983 000 kr

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	16 504 333	Rörligt	2,50%	82 522	412 608	495 130	1,15%
Lån 2	16 504 333	1 år	2,80%	82 522	462 121	544 643	1,81%
Lån 3	16 504 333	3 år	3,10%	82 522	511 634	594 156	2,94%
Summa lån	49 513 000		2,80%	247 565	1 386 364	1 633 929	1,97%

Enligt uppdaterad offert 2022-05-06 beräknas genomsnittsräntan till 1,97% och amortering enligt överenskommelse.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,80%

Överskottet mellan kalkylräntan 2,8% och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Ränta	1 386 364 kr
Amortering	247 565 kr

Summa kapitalkostnader 1 633 929 kr

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	120 000
Elförbrukning	53 000
Uppvärmning	344 000
Fastighetsskötsel ink.teknisk förvaltning och städning	170 000
Snöröjning	15 000
Sophämtning	60 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	36 000
Ekonomisk förvaltning	56 000
Fastighetsförsäkringar	33 000
Revision	20 000
Styrelsearvoden	48 000

Summa driftskostnader **955 000 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

I driftskostnaderna ingår kostnader för uppvärmning med fjärrvärme.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	223 146 kr
Triple play	81 120 kr
Fastighetsskatt garage	18 200 kr

Summa kostnader år 1 **2 911 395 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	2 386 155 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	223 146 kr
Årsavgifter triple play	81 120 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter garageplatser	285 000 kr
Intäkter parkeringsplatser	45 000 kr

Summa intäkter år 1 **3 020 421 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **109 026 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, 30 kr/BOA 101 430 kr

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	35 494 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	30 012 kr/kvm
Belåning (BOA)	14 644 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	33 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	90 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play (BOA)	282 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play (BOA)	372 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	796 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	706 kr/kvm
Kassaflöde, exkl avsättning till underhållsfond (BOA)	2 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA)	327 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA)	103 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avskrivningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel. Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika verkligt belopp för respektive lägenhet.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset. Andelstalen är primärt fördelade utifrån boarea samt variationer i antal rok.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Boarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlok	U / B / FB ¹⁾	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift El ²⁾	Prel. Månadsavgift	Prel. Årsavgift triple	Prel. Månadsavgift triple	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av förenings-lån
A1-1001	4 rok	B+U	92	2,75674	395 000	2 300 000	2 695 000	65 780	5 482	6 072	506	2 028	169	73 880	1 364 943
A1-1002	2 rok	U	54	1,67466	445 000	1 350 000	1 795 000	39 960	3 330	3 564	297	2 028	169	45 552	829 175
A1-1003	3 rok	B+U	75	2,31020	670 000	1 875 000	2 545 000	55 125	4 594	4 950	413	2 028	169	62 103	1 143 850
A1-1101	4 rok	B	92	2,75674	395 000	2 300 000	2 695 000	65 780	5 482	6 072	506	2 028	169	73 880	1 364 943
A1-1102	2 rok	B	54	1,67466	495 000	1 350 000	1 845 000	39 960	3 330	3 564	297	2 028	169	45 552	829 175
A1-1103	3 rok	B	75	2,31020	670 000	1 875 000	2 545 000	55 125	4 594	4 950	413	2 028	169	62 103	1 143 850
A1-1201	4 rok	B	92	2,75674	445 000	2 300 000	2 745 000	65 780	5 482	6 072	506	2 028	169	73 880	1 364 943
A1-1202	2 rok	B	54	1,67466	545 000	1 350 000	1 895 000	39 960	3 330	3 564	297	2 028	169	45 552	829 175
A1-1203	3 rok	B	75	2,31020	670 000	1 875 000	2 545 000	55 125	4 594	4 950	413	2 028	169	62 103	1 143 850
A1-1301	4 rok	B/B	92	2,75674	495 000	2 300 000	2 795 000	65 780	5 482	6 072	506	2 028	169	73 880	1 364 943
A1-1302	2 rok	B	54	1,67466	595 000	1 350 000	1 945 000	39 960	3 330	3 564	297	2 028	169	45 552	829 175
A1-1303	3 rok	B/B	75	2,31020	670 000	1 875 000	2 545 000	55 125	4 594	4 950	413	2 028	169	62 103	1 143 850
A1-1401	2 rok	B	84	2,35861	195 000	2 100 000	2 295 000	56 280	4 690	5 544	462	2 028	169	63 852	1 167 817
A1-1402	2 rok	B	84	2,35861	195 000	2 100 000	2 295 000	56 280	4 690	5 544	462	2 028	169	63 852	1 167 817
A2-1001	4 rok	B	108	3,23617	55 000	2 700 000	2 755 000	77 220	6 435	7 128	594	2 028	169	86 376	1 602 324
A2-1002	1 rok	U	51	1,58162	270 000	1 275 000	1 545 000	37 740	3 145	3 366	281	2 028	169	43 134	783 109
A2-1003	3 rok	B+U	72	2,23288	545 000	1 800 000	2 345 000	53 280	4 440	4 752	396	2 028	169	60 060	1 105 566
A2-1101	4 rok	B	108	3,23617	95 000	2 700 000	2 795 000	77 220	6 435	7 128	594	2 028	169	86 376	1 602 324
A2-1102	1 rok	FB	51	1,58162	320 000	1 275 000	1 595 000	37 740	3 145	3 366	281	2 028	169	43 134	783 109
A2-1103	3 rok	B	72	2,23288	545 000	1 800 000	2 345 000	53 280	4 440	4 752	396	2 028	169	60 060	1 105 566
A2-1201	4 rok	B	108	3,23617	155 000	2 700 000	2 855 000	77 220	6 435	7 128	594	2 028	169	86 376	1 602 324
A2-1202	1 rok	FB	51	1,58162	320 000	1 275 000	1 595 000	37 740	3 145	3 366	281	2 028	169	43 134	783 109
A2-1203	3 rok	B	72	2,23288	645 000	1 800 000	2 445 000	53 280	4 440	4 752	396	2 028	169	60 060	1 105 566
A2-1301	4 rok	B	108	3,23617	195 000	2 700 000	2 895 000	77 220	6 435	7 128	594	2 028	169	86 376	1 602 324
A2-1302	1 rok	FB	51	1,58162	370 000	1 275 000	1 645 000	37 740	3 145	3 366	281	2 028	169	43 134	783 109
A2-1303	3 rok	B	72	2,23288	645 000	1 800 000	2 445 000	53 280	4 440	4 752	396	2 028	169	60 060	1 105 566
A2-1401	3 rok	B	85	2,54698	470 000	2 125 000	2 595 000	60 775	5 065	5 610	468	2 028	169	68 413	1 261 088
A2-1402	2 rok	B	85	2,38668	170 000	2 125 000	2 295 000	56 960	4 746	5 610	468	2 028	169	64 588	1 181 719
A3-1001	3 rok	B+U	78	2,38627	595 000	1 950 000	2 545 000	56 940	4 745	5 148	429	2 028	169	64 116	1 181 512
A3-1002	3 rok	B+U	81	2,47805	570 000	2 025 000	2 595 000	59 130	4 928	5 346	446	2 028	169	66 504	1 226 955
A3-1101	3 rok	B	78	2,38627	595 000	1 950 000	2 545 000	56 940	4 745	5 148	429	2 028	169	64 116	1 181 512
A3-1102	3 rok	B	81	2,47805	670 000	2 025 000	2 695 000	59 130	4 928	5 346	446	2 028	169	66 504	1 226 955
A3-1201	3 rok	B	78	2,38627	645 000	1 950 000	2 595 000	56 940	4 745	5 148	429	2 028	169	64 116	1 181 512
A3-1202	3 rok	B	81	2,47805	670 000	2 025 000	2 695 000	59 130	4 928	5 346	446	2 028	169	66 504	1 226 955
A3-1301	2 rok	B	68	2,08033	495 000	1 700 000	2 195 000	49 640	4 137	4 488	374	2 028	169	56 156	1 030 036
B-1001	5 rok	U	138	3,70135	195 000	3 450 000	3 645 000	88 320	7 360	9 108	759	2 028	169	99 456	1 832 651
B-1002	5 rok	U	138	3,70135	195 000	3 450 000	3 645 000	88 320	7 360	9 108	759	2 028	169	99 456	1 832 651
B-1003	5 rok	U	138	3,70135	245 000	3 450 000	3 695 000	88 320	7 360	9 108	759	2 028	169	99 456	1 832 651
B-1004	5 rok	U	138	3,70135	245 000	3 450 000	3 695 000	88 320	7 360	9 108	759	2 028	169	99 456	1 832 651
B-1005	5 rok	U	138	3,70135	345 000	3 450 000	3 795 000	88 320	7 360	9 108	759	2 028	169	99 456	1 832 651
			3381	100,000	16 945 000	84 525 000	101 470 000	2 386 155		223 146		81 120		2 690 421	
Diff				0,000											
				100,000											

Årsavgift bostadslägenheter		2 386 155 kr	
Årsavgift hushållsel inklusive moms		223 146 kr	
Årsavgifter triple play		81 120 kr	
Hysesintäkter garageplatser	950 kr/mån/st	25 st	285 000 kr
Intäkter parkeringsplatser	750 kr/mån/st	5 st	45 000 kr
Summa intäkter		3 020 421 kr	

- (U) Uteplats/ (B) Balkong / (FB) Öppningsbart fönster upp till, fast fönster med stacket utanför i nederdel.
Förråd finns i källare för Lgh: A1-1002, A1-1102, A1-1202, A1-1302.
Förråd finns i lgh för Lgh: A1-1001, A1-1003, A1-1101, A1-1103, A1-1201, A1-1203, A1-1301, A1-1303, A1-1401, A1-1402, A2-1001, A2-1101, A2-1201, A2-1301, A2-1401, A2-1402.
Förråd finns på vinden för Lgh: A2-1002, A2-1003, A2-1102, A2-1103, A2-1202, A2-1203, A2-1302, A2-1303, A3-1001, A3-1002, A3-1101, A3-1102, A3-1201, A3-1202, A3-1301 samtliga ingår med bostadsrätt.
- Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 1,2 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

G. EKONOMISK PROGNO

Ränteantagande	2,80%
Amortering år 1-16	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		2 386	2 434	2 483	2 532	2 583	2 635	2 909	3 211
Årsavgifter hushållsel		223	228	232	237	242	246	272	300
Årsavgift Telia triple play		81	83	84	86	88	90	99	109
Hysesintäkter garage		285	291	297	302	308	315	347	384
Intäkter parkeringsplatser		45	46	47	48	49	50	55	61
Summa intäkter		3 020	3 081	3 142	3 205	3 269	3 335	3 682	4 065
Drift/underhållskostnader		-955	-974	-994	-1 013	-1 034	-1 054	-1 164	-1 285
Hushållsel		-223	-228	-232	-237	-242	-246	-272	-300
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-82
Årsavgift Telia triple play		-81	-83	-84	-86	-88	-90	-99	-109
Fastighetsskatt garage		-18	-19	-19	-19	-20	-20	-22	-24
Summa kostnader		-1 277	-1 303	-1 329	-1 356	-1 383	-1 410	-1 557	-1 801
DRIFTSNETTO		1 743	1 778	1 813	1 850	1 887	1 924	2 125	2 264
Räntekostnader		-1 386	-1 379	-1 373	-1 366	-1 359	-1 352	-1 317	-1 282
Amortering		-248	-248	-248	-248	-248	-248	-248	-248
Fond för yttre underhåll		-101	-103	-106	-108	-110	-112	-124	-137
Ack fond för yttre underhåll		-101	-205	-310	-418	-528	-640	-1 234	-1 360
KASSAFLÖDE		8	47	88	129	171	213	436	598
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		8	55	143	272	442	655	2 383	5 204
Amortering		248	248	248	248	248	248	248	248
Fond för yttre underhåll		101	103	106	108	110	112	124	137
Avskrivning linjär/rak		-1 004	-1 004	-1 004	-1 004	-1 004	-1 004	-1 004	-1 004
RESULTAT		-648	-606	-564	-520	-476	-432	-197	-23
ACKUMULERAT RESULTAT		-648	-1 254	-1 817	-2 338	-2 814	-3 246	-4 708	-5 015
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		93 000	94 860	96 757	98 692	100 666	102 680	113 366	125 166
Beräknat taxeringsvärde (garage)		1 820	1 856	1 894	1 931	1 970	2 009	2 219	2 449

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	2,80%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år

Årsavgift i genomsnitt per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		796	812	828	844	861	879	970	1071
ökning av antagen räntenivå med	1%	942	957	973	989	1 005	1 021	1 109	1 207
Ändring av årsavgift		18,4%	18,0%	17,5%	17,1%	16,7%	16,3%	14,4%	12,7%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	796	816	836	857	879	901	1 021	1 161
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,6%	5,3%	8,4%

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ekbacken 1 Jönköping, med org.nr 769632-8413, 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.

Stockholm enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen dat. 2021-01-13

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglövs dat. 2020-11-16

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av lägenheter för bostadsändamål med förråd, garage, utvändigt markanläggning m.m på fastigheten Vildkatten 2, Jönköping kommun, tecknat mellan Peab Bostad AB och Föreningen, dat. 2021-03-23

Köpebrev avseende fastigheten Vildkatten 2, Jönköpings kommun, tecknat mellan Peab Markutveckling AB och Föreningen dat. 2021-12-16

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2022-05-06

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



Verifikat

Transaktion 09222115557469854584

Dokument

Brf Bergslussen ek plan med intyg, för signering
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2022-05-23 09:57:06 CEST (+0200) av Peab (P)
Färdigställt 2022-05-30 15:03:32 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)
Peab Utveckling AB
Org. nr 559283-3726
esignering@peab.se

Signerande parter

Maximilian Stea (MS)
max.stea@gar-bo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAXIMILIAN STEA"
Signerade 2022-05-30 08:43:22 CEST (+0200)

Maria Stål Lindgren (MSL)
advokat@mariastallindgren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Maria Lindgren"
Signerade 2022-05-29 20:09:28 CEST (+0200)

Mats Blomqvist (MB)
mats.blomqvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BLOMQVIST"
Signerade 2022-05-24 07:37:44 CEST (+0200)

Daniel Eriksson (DE)
daniel@bostfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Daniel Eriksson"
Signerade 2022-05-23 11:43:43 CEST (+0200)

Per Envall (PE)
per.envall@gar-bo.se



Verifikat

Transaktion 09222115557469854584



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ENVALL"

Signerade 2022-05-30 15:03:32 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>

