

Organisationsnummer 769639-5743

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TALLGLÄNTAN PÅ NORRMALM
BORÅS KOMMUN**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 5
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 5
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 6-8
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 9-10
G. Ekonomisk prognos	sid. 11
H. Känslighetsanalys	sid. 12
I. Särskilda förhållanden	sid. 13

Till Ekonomisk Plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tallgläntan på Norrmalm, Borås kommun, med org. nummer 769639-5743, registrerades hos Bolagsverket 2021-02-08. 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 uppför tre punkthus inom fastigheterna Knapen 1 och Knapen 2, Borås Stad. Bostadsrättsföreningen uppför även komplementbyggnader och GA med garage och markparkeringsplatser, väg mm. Husen innefattar 60 lägenheter, på ett till fyra rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 4 145 m². Parkeringsplatserna uppgår till totalt 60 platser, där föreningens medlemmar kommer ha tillgång till samtliga platser. Föreningsmedlemmarna betalar månadsvis parkeringsavgift till samfälligheten för parkeringsplats.

En avsiktsförklaring mellan Peab Bostad AB och Bostadsrättsföreningen har tecknats där Peab Bostad AB kommer att lämna en likviditetsgaranti under respektive låns första bindningstid. Se avsnitt D, not ***.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena kvartal 1, år 2022. Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal ca 3 månader innan de planerade inflyttningarna kvartal 3 och kvartal 4 2023.

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

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

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

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

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Knapen 1 & Knapen 2, Borås Stad
Adress:	Kråkekärrsgatan 11B-11C, Ynglingagatan 15
Tomtarea:	ca 3 458m ²
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA:	ca 4 145m ²
Antal parkeringsplatser:	Inom gemensamhetsanläggningen för parkeringar finns det 60 platser (inkl 3 hcp).

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 60 lägenheter inrymda i tre punkthus på sex till åtta våningar inklusive vindsplan samt källare i två plan med förhöjd sockel. Bostadshusen grundläggs med plintar och betongplatta på mark. Hela stommen är i betong. Ytterväggarna är prefabricerade betongelement av sandwichtyp isolerade med mineralull. Ingjutet tegel som ytskikt. Takstolar av trä. Yttertak av takpannor och delvis bandtäckt plåt med isolering under.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Ventilation med FTX- system, kall- och varmvatten mäts separat i lägenheterna. Kostnaden för hushållsel ingår ej i redovisad månadsavgift, och kommer att debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Bygglövsansökan är beviljad per 27/5 2021.

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen innefattar miljörum, cykel- och barnvagnsförråd samt väderskyddat cykelställ och pergola på gården. Bostadsrättsföreningen har även kombinerad gemensamhetslokal och bastu i föreningens källare. Varje lägenhet förfogar över 1 st förråd placerat i husets källare.

Gemensamhetsanläggningar, rättigheter och ledningsrätt

Fastigheterna ingår i två gemensamhetsanläggningar (GA). Borås Knapen GA:1 avser parkeringsplatser i garage och Borås Knapen GA:2 avser gemensamma ytor på förgårdsmark som är avsedd för bostadsrättsföreningen, samt för samfällid innergård ovan parkeringsgarage innehållandes miljörum, samt samfällid förgårdsmark. En samfällighetsförening har bildats, Norrmalm Samfällighetsförening, för båda gemensamhetsanläggningarnas förvaltning. De gemensamma anläggningarna avser belasta samfällid mark. Bostadsrättsföreningen är ensam medlem i samfälligheten.

Ledningsrätt finns för allmänna ledningar inom fastigheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 6-8 våningar

Grundläggning: Plintar och betongplatta på mark

Stomme: Betong

Lägenhetsskiljande väggar: Betong

Ytterväggar: Prefabricerade betongelement av sandwichtyp isolerade med mineralull.

Yttertak: Takpannor och delvis bandtäckt plåt med isolering. Förberett för solcellspaneler.

Balkonger/ takterrass: Betong, räcke i aluminium och glas.

Fönster/skjutdörrspartier: Aluminiumbeklädd utsida.

TV/telefon/bredband: Telia 100/100

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

Ventilation: FTX-system

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt i bostaden: Ekparkett 3-stav, målade väggar och tak

WC/dusch/tvätt: Vitvaror från Electrolux, Badrumsmöbler INR, kakel och klinker

Kök: Marbodal

Sovrum/vardagsrum: Målade väggar och tak, golv 3-stavig ekparkett från Kährs.

Klädkammare/förråd: Klädkammare finns i vissa lägenheter. Förråd är placerat i källare.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

Digitala ritningar finns tillgängliga genom föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens bostäder grundad på offererad köpeskilling och nybyggnadskostnader
(inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)

221 010 000

Likviditetsreserv ***

1 565 000

Startkassa

100 000

Summa kronor

222 675 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 126 600 000 :- för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 3 954 000 :- för garagedelen

Den under punkt A och D beskrivna garantin medför att kostnaden för föreningens förvärv kommer att minska med ett belopp motsvarande den likviditetsreserv som återfinns i föreningens kassaflöde.

D. Preliminär finansieringsplan

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

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

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.
Offert erhållen från Nordea Bank 2023-05-05

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta** %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1* tkr
Lån 1	14 525	Pantbrev	4,32% (2 år)	4,32	627	102
Lån 2	14 500	Pantbrev	4,22% (3 år)	4,22	612	102
Lån 3	14 500	Pantbrev	4,22% (3 år)	4,22	612	102
Lån 4	14 500	Pantbrev	4,16% (4 år)	4,16	603	102
Summa lån	58 025				2 454	408
Insatser	148 185					
Upplåtelseavgifter**	16 465					
Summa finansiering	222 675					

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

* Amortering beräknas ske enligt rak amorteringsplan om 143 år med en amortering om 0,7% årligen.

** Prel har snitträntan beräknats till 4,23 % år 1-16.

*** Peab Bostad AB har i en avsiktsförklaring daterad 2023-05-16 erbjudit sig att ersätta föreningen för dess kraftigt ökade årliga utgifter i förhållande till tidigare upprättad kostnadskalkyl. Ersättningens storlek beräknas som skillnaden mellan föreningens räntekostnader överstigande 3,31%, dock max 5,0%, under respektive låns första bindningstid. Garantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långsiktiga lån. Beloppet erläggs som ett engångsbelopp senast 2 månader efter att lånen placerats.

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

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	2 454 000	
Avskrivningar**	1 375 000	
Avskrivningar andel i garage***	184 000	4 013 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetsskötsel, städning mm	255 000	
Driftskostnad hissar	37 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	310 000	
Vattenförbrukning i Brf	25 000	
Uppvärmning av byggnader	215 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	180 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	410 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	190 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	130 000	
Måttjänst	18 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	90 000	
Ekonomisk förvaltning mm	100 000	
Försäkringar	80 000	
Gemensamhetsanläggningar (lokalgator, grönytor, sophantering m.m.)	250 000	
		2 290 000
Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt		
Fastighetsskatt flerbostadshus Lokaler och garage****	40 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ****	0	40 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	Resultat exkl. avsättning och amortering	Kronor	6 343 000
----------------------------------	---	---------------	------------------

Minimikravet på avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar 30 kr/m ² BOA		
30 kr/m ² BOA för avsättning till underhåll	125 000	125 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND*	Kronor	6 468 000
--	---------------	------------------

Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering		0
--	--	---

* 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 (inkl. el-förbrukning vid motorvärmare och eventuell laddningsplats för elbil) och 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 och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 221 010 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 56 000 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Avskrivning av föreningens andel av garaget i kommande samfällighetsförening. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år och underlaget är lika med bostadsrättsföreningens andel om ca 100% av anbudssumman 22 100 000 kr.

**** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2024 - 2038.

Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter * 3 847 000

Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.
Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

Övriga intäkter
Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten 490 000
Debitering hushållsel ** 410 000

Övriga intäkter
Eventuellt överskott från samfällighet
(föreningens andel av parkeringsplatser i SFF ex moms, reducerat med driftskostnaden) 0
Likviditetsgaranti 550 000
Intäktsräntor, netto 20 300

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 5 317 300

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT *** Kronor -1 150 700

KASSAFLÖDE **** Kronor 125 300

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

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

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

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att dels ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 125 000 kr och dels en marginal för kommande räntehöjningar alternativt en extra amortering på 0 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad inklusive kassa	53 721 kr per m ² BOA
Insats och upplåtelseavgift	39 723 kr per m ² BOA
Totalt lån	13 999 kr per m ² BOA
Belåningsgrad	26%
Årsavgift bostäder	928 kr per m ² BOA
Driftskostnad exkl. tappvatten och hushållsel.	335 kr per m ² BOA
Driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning såsom hushållsel och tappvatten	217 kr per m ² BOA
Kassaflöde	30 kr per m ² BOA
Amortering samt avsättning underhåll	129 kr per m ² BOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån	2 454 000		2 454 000	
Amortering av lån			408 000	
Avskrivning	1 559 000	4 013 000		2 862 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	2 020 000		2 020 000	
Avsättningar till yttre underhåll	125 000		125 000	
Administration	270 000		270 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	40 000	2 455 000	40 000	2 455 000
<u>Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar</u>		6 468 000		5 317 000
<u>Intäkter respektive inbetalningar</u>				
<i>Årsavgifter</i>		3 847 000		3 847 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	490 000		490 000	
Överskott från parkeringssamfällighet	0		0	
Debitering hushållsel	410 000		410 000	
Likviditetsgaranti	550 000		550 000	
Intäktsräntor, netto	20 300	1 470 300	20 300	1 470 300
<u>Summa intäkter respektive inbetalningar</u>		5 317 300		5 317 300
Bokföringsmässigt resultat		-1 150 700		
Kassaflöde inkl. avsättning till underhåll				125 300

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Antal st.	Vånings- plan	Area m² BOA ca	Lägenhets- beskrivning	Andelstal *	Insats kr	Utplåtelse- avgift* kr	Totalt Pris kr	Totalt Ansvarigt exkl. vatten och el kr/år	Total månadsavgift exkl. vatten och el kr/mån	Preliminär avgift för vatten** kr/mån	Preliminär avgift för hushållsel** kr/mån	Total beläning Per lägenhet*** kr
1-1001	1	1	75	3 RKU	1,7639	2 605 500	289 500	2 895 000	67 857	5 655	730	610	1 025 503
1-1002	1	1	47	2 RKU	1,2864	1 750 500	194 500	1 945 000	49 488	4 124	530	440	746 434
1-1003	1	1	72	3 RKU	1,7152	2 425 500	269 500	2 695 000	65 984	5 499	710	590	995 245
1-1101	1	2	87	4 RKB	1,9815	3 010 500	334 500	3 345 000	76 228	6 352	810	680	1 149 765
1-1102	1	2	48	2 RKB	1,3026	1 705 500	189 500	1 895 000	50 111	4 176	540	450	755 834
1-1103	1	2	72	3 RKB	1,7152	2 380 500	264 500	2 645 000	65 984	5 499	710	590	995 245
1-1201	1	3	87	4 RKB	1,9815	3 055 500	339 500	3 395 000	76 228	6 352	810	680	1 149 765
1-1202	1	3	48	2 RKB	1,3026	1 750 500	194 500	1 945 000	50 111	4 176	540	450	755 834
1-1203	1	3	72	3 RKB	1,7152	2 425 500	269 500	2 695 000	65 984	5 499	710	590	995 245
1-1301	1	4	87	4 RKB	1,9815	3 100 500	344 500	3 445 000	76 228	6 352	810	680	1 149 765
1-1302	1	4	48	2 RKB	1,3026	1 795 500	199 500	1 995 000	50 111	4 176	540	450	755 834
1-1303	1	4	72	3 RKB	1,7152	2 470 500	274 500	2 745 000	65 984	5 499	710	590	995 245
1-1401	1	5	87	4 RKB	1,9815	3 145 500	349 500	3 495 000	76 228	6 352	810	680	1 149 765
1-1402	1	5	48	2 RKB	1,3026	1 885 500	209 500	2 095 000	50 111	4 176	540	450	755 834
1-1403	1	5	72	3 RKB	1,7152	2 515 500	279 500	2 795 000	65 984	5 499	710	590	995 245
1-1501	1	6	89	4 RKB	2,0140	3 415 500	379 500	3 795 000	77 479	6 457	830	690	1 168 624
1-1502	1	6	77	3 RKB	1,7964	2 785 500	309 500	3 095 000	69 108	5 759	740	620	1 042 360
2-1001	1	1	74	3 RKU	1,7477	2 470 500	274 500	2 745 000	67 234	5 603	720	600	1 014 103
2-1002	1	1	47	2 RKU	1,2864	1 750 500	194 500	1 945 000	49 488	4 124	530	440	746 434
2-1003	1	1	72	3 RKU	1,7152	2 425 500	269 500	2 695 000	65 984	5 499	710	590	995 245
2-1101	1	2	87	4 RKB	1,9815	2 965 500	329 500	3 295 000	76 228	6 352	810	680	1 149 765
2-1102	1	2	48	2 RKB	1,3026	1 705 500	189 500	1 895 000	50 111	4 176	540	450	755 834
2-1103	1	2	72	3 RKB	1,7152	2 380 500	264 500	2 645 000	65 984	5 499	710	590	995 245
2-1201	1	3	87	4 RKB	1,9815	3 010 500	334 500	3 345 000	76 228	6 352	810	680	1 149 765
2-1202	1	3	48	2 RKB	1,3026	1 750 500	194 500	1 945 000	50 111	4 176	540	450	755 834
2-1203	1	3	72	3 RKB	1,7152	2 425 500	269 500	2 695 000	65 984	5 499	710	590	995 245
2-1301	1	4	87	4 RKB	1,9815	3 055 500	339 500	3 395 000	76 228	6 352	810	680	1 149 765
2-1302	1	4	48	2 RKB	1,3026	1 795 500	199 500	1 995 000	50 111	4 176	540	450	755 834
2-1303	1	4	72	3 RKB	1,7152	2 470 500	274 500	2 745 000	65 984	5 499	710	590	995 245
2-1401	1	5	87	4 RKB	1,9815	3 100 500	344 500	3 445 000	76 228	6 352	810	680	1 149 765
2-1402	1	5	48	2 RKB	1,3026	1 840 500	204 500	2 045 000	50 111	4 176	540	450	755 834
2-1403	1	5	72	3 RKB	1,7152	2 515 500	279 500	2 795 000	65 984	5 499	710	590	995 245
2-1501	1	6	87	4 RKB	1,9815	3 145 500	349 500	3 495 000	76 228	6 352	810	680	1 149 765
2-1502	1	6	48	2 RKB	1,3026	1 885 500	209 500	2 095 000	50 111	4 176	540	450	755 834
2-1503	1	6	72	3 RKB	1,7152	2 560 500	284 500	2 845 000	65 984	5 499	710	590	995 245



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Antal plan	Vånings- nr	Area m² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelstal *	Insats	Utplåtelse- avgift*	Totalt Pris	Totalt Ansvarigt	Total månadsavgift	Preliminär avgift för vatten**	Preliminär avgift för hushållsel**	Totalt beläning Per lägenhet***
st.	nr	c/a			%	kr	kr	kr	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
2-1601	1	7	87	4 RKB	1,9815	3 235 500	339 500	3 595 000	76 228	6 352	810	680	1 149 765
2-1602	1	7	48	2 RKB	1,3026	1 975 500	219 500	2 195 000	50 111	4 176	540	450	755 834
2-1603	1	7	72	3 RKB	1,7152	2 605 500	289 500	2 895 000	65 984	5 499	710	590	995 245
2-1701	1	8	89	4 RKB	2,0140	3 505 500	389 500	3 895 000	77 479	6 457	830	690	1 168 624
2-1702	1	8	77	3 RKB	1,7964	2 875 500	319 500	3 195 000	69 108	5 759	740	620	1 042 361
3-1001	1	1	74	3 RKU	1,7477	2 425 500	269 500	2 695 000	67 234	5 603	720	600	1 014 103
3-1002	1	1	47	2 RKU	1,2864	1 750 500	194 500	1 945 000	49 488	4 124	530	440	746 434
3-1003	1	1	34	1 RKU	1,0298	1 255 500	139 500	1 395 000	39 616	3 301	430	360	597 542
3-1101	1	2	87	4 RKB	1,9815	3 010 500	334 500	3 345 000	76 228	6 352	810	680	1 149 765
3-1102	1	2	48	2 RKB	1,3026	1 705 500	189 500	1 895 000	50 111	4 176	540	450	755 834
3-1103	1	2	72	3 RKB	1,7152	2 380 500	264 500	2 645 000	65 984	5 499	710	590	995 245
3-1201	1	3	87	4 RKB	1,9815	3 055 500	339 500	3 395 000	76 228	6 352	810	680	1 149 765
3-1202	1	3	48	2 RKB	1,3026	1 750 500	194 500	1 945 000	50 111	4 176	540	450	755 834
3-1203	1	3	72	3 RKB	1,7152	2 425 500	269 500	2 695 000	65 984	5 499	710	590	995 245
3-1301	1	4	87	4 RKB	1,9815	3 100 500	344 500	3 445 000	76 228	6 352	810	680	1 149 765
3-1302	1	4	48	2 RKB	1,3026	1 795 500	199 500	1 995 000	50 111	4 176	540	450	755 834
3-1303	1	4	72	3 RKB	1,7152	2 470 500	274 500	2 745 000	65 984	5 499	710	590	995 245
3-1401	1	5	87	4 RKB	1,9815	3 145 500	349 500	3 495 000	76 228	6 352	810	680	1 149 765
3-1402	1	5	48	2 RKB	1,3026	1 840 500	204 500	2 045 000	50 111	4 176	540	450	755 834
3-1403	1	5	72	3 RKB	1,7152	2 515 500	279 500	2 795 000	65 984	5 499	710	590	995 245
3-1501	1	6	87	4 RKB	1,9815	3 190 500	354 500	3 545 000	76 228	6 352	810	680	1 149 765
3-1502	1	6	48	2 RKB	1,3026	1 885 500	209 500	2 095 000	50 111	4 176	540	450	755 834
3-1503	1	6	72	3 RKB	1,7152	2 560 500	284 500	2 845 000	65 984	5 499	710	590	995 245
3-1601	1	7	89	4 RKB	2,0140	3 460 500	384 500	3 845 000	77 479	6 457	830	690	1 168 624
3-1602	1	7	77	3 RKB	1,7964	2 785 500	309 500	3 095 000	69 108	5 759	740	620	1 042 361
					0,0006				21	-2	-387	-233	347
60 lgh					100,000	148 185 000 kr	16 465 000 kr	164 650 000 kr	3 847 000 kr	320 583 kr	40 833 kr	34 167 kr	58 025 000 kr

Lägenhetsbeskrivning R = rum, K = kök, B = balkong U = Utplåst. Med rum räknas även avskjutar del av vardagsrum etc. Utplåst till lägenheter i markplan upplåst med nyttjanderätt.

* Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstaket är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som respektive lägenhet bör belastas med. Årsavgifter beror därmed av både lägenheternas storlek och antal rum.

** Kostnad för hushållsel, elförbrukning av elbilsuttag, samt kall- och varmvatten ingår ej i månadsavgiften. I kalkylen är kostnaderna antagna utfifrån antagande om taxa och förbrukning.

Vertikal kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utfifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnad för el-förbrukning vid motorvärmarce respektive ledningsplats för elbil ingår ej i redovisad kostnad.

*** Beläning per lägenhet utgörs av lägenhetens andel av de totala lånen.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kostnader respektive utbetalningar									
Samtliga kostnader avser kkr. om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
Räntor	kk.	2 454	2 438	2 420	2 402	2 386	2 367	2 282	2 195
Amortering	kk.	408	408	408	408	408	408	408	408
<i>Avskrivning</i>									
	kk.	1 559	1 559	1 559	1 559	1 559	1 559	1 559	1 559
<i>Driftskostnader*</i>									
	kk.	2020	2131	2216	2294	2363	2434	2687	2967
<i>Övriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kk.	125	132	137	142	146	151	166	184
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kk.	40	42	43	45	46	48	53	187
Övrigt, administration och försäkring*	kk.	270	285	296	307	316	325	359	397
Summa utbetalningar och avsättning	kk.	5 317	5 436	5 521	5 597	5 665	5 732	5 955	6 336
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER INKL AVSÄTTNING	kk.	6 468	6 587	6 672	6 748	6 816	6 883	7 106	7 487
Intäkter									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.***	kk.	3 847	4 059	4 221	4 369	4 500	4 635	5 117	5 650
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E***	kr/m ² , år	928	979	1018	1054	1086	1118	1235	1363
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering vatten	kk.	490	517	538	556	573	590	652	720
Debitering hushållsel	kk.	410	433	450	466	480	494	545	602
Överstskott parkeringssamfällighet	kk.	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäktsräntor	kk.	20	17	13	12	13	16	47	124
Likviditetsgaranti	kk.	550	415	300	200	100			
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	kk.	5 317	5 440	5 522	5 603	5 665	5 735	6 362	7 095
Bokföringsmässigt resultat	kk.	-1 151	-1 147	-1 150	-1 146	-1 150	-1 149	-745	-392
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kk.	125	136	138	147	147	153	573	943
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kk.	225	361	499	646	793	946	2 940	7 134
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kk.	125	257	394	536	682	833	1 632	2 515
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kk.	408	816	1 224	1 632	2 040	2 448	4 488	6 528
Ränteantagande		4,23%	4,23%	4,23%	4,23%	4,23%	4,23%	4,23%	4,23%
Inflationsantagande		5,50%	4,00%	3,50%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Intäktsränteantagande		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.

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2024 - 2038.

Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

Prognosen har beräknats för kommande år ökat med en inflationstakt om 5,5% år 1, 4,0% år 2, 3,5% år 3, 3,0% år 4-5 och därefter 2%.

Annat värde kan bli aktuellt utifrån kommande marknadsutveckling samt föreningens amorteringstakt.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
(Genomsnittsbelopp i kr/m ² lgh)									
Antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå	kr/m	928	979	1018	1054	1086	1118	1235	1363
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m	1068	1127	1172	1213	1249	1287	1421	1569
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m	1208	1275	1326	1372	1413	1456	1607	1774
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m	788	832	865	895	922	950	1048	1157
Antagen räntenivå och									
5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m	928	988	1038	1085	1128	1173	1360	1576
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m	928	998	1058	1116	1172	1230	1497	1821
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m	928	970	999	1024	1044	1065	1120	1177
Ovanstående belopp avser kr/m ² lgh i genomsnitt.									
Ränte- och inflationsantagande									
Antagen räntenivå		4,23%	4,23%	4,23%	4,23%	4,23%	4,23%	4,23%	4,23%
Antagen inflationsnivå		5,50%	4,00%	3,50%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift. För arbeten med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får uthyrningsavgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbelopp per år.
2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalet fördelar kapitalkostnader, driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler. Andelstalet är bl.a. baserat på lägenheternas funktion och area. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna
3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna kostnadskalkyl.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. De i denna ekonomisk plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
7. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
8. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
9. Föreningen har accepterat ett erbjudande från Peab Bostad AB innehållande en garanti, vilken beskrivs under avsnitt D not ***. Garantin avvecklas succesivt under de första 5 åren utifrån aktuell räntenivå. Utifrån antagna förutsättningar och räntenivåer kommer årsavgiften under år 1 till 5 att sammanlagt öka med 17,0 %.
10. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring gällande lösöre. Bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen

Brf Tallgläntan på Norrmalm
Borås kommun

ENLIGT DIGITAL SIGNERING

BRF TALLGLÄNTAN PÅ NORRMALM

.....
Conny Josefsson

.....
Klas Rudhag

.....
Peter Wipp



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Tallgläntan på Normalm, med org.nr 769639-5743, 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

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult 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 antagna på föreningsstämma 2023-04-25

Stämmoprotokoll från föreningsstämma dat. 2023-04-25

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-05-27

Totalentreprenadkontrakt, dat. 2022-03-11

Tillägg till ovan totalentreprenadkontrakt dat. 2023-05-17

Köpekontrakt dat. 2022-03-11

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2023-05-05

Beräkning av taxeringsvärde

Amorteringsplan

Utdrag ur fastighetsregistret

Verifikat

Transaktion 09222115557492949444

Dokument

Brf Tallgläntan på Norrmalm

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-05-17 15:36:47 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2023-05-19 14:39:32 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-05-19 09:23:02 CEST (+0200)

Lennarth Åstrand (LÅ)

Lennarth.Astrand@gar-bo.se

Signerade 2023-05-19 14:39:32 CEST (+0200)

Klas Rudhag (KR)

claes.rudhag@telia.com

Signerade 2023-05-18 19:07:44 CEST (+0200)

Conny Josefsson (CJ)

cos.josefsson@hotmail.com

Signerade 2023-05-18 10:40:17 CEST (+0200)

Peter Wipp (PW)

peter@bostfast.se

Signerade 2023-05-19 09:04:05 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>

