

Ekonomisk Plan
Bostadsrättsföreningen Gärdstunet



Vänernsberg, 2022-05-19



Välkommen till Brf Gårdstunet

På promenadavstånd strax sydöst om Vänersborgs centrum ligger Holmängs Hage, en ny stadsdel i kommunen. Området erbjuder praktisk närhet till arbete skolor och service. Strategiskt placerat till Trollhättan och Göteborg passar Vänersborg även väldigt bra för personen som pendlar till arbete och studier. På platsen där nu Holmängs Hage blir till betade både får och nötboskap och jordbruk bedrevs. Historien återspeglar sig i äldre ihåliga träd som sparats och i gårdsbyggnaderna vid Fredrikslund och Källhagen. Efter att ha fått en kommunal markanvisning uppför nu Ekeblad Bostad ett nytt bostadskvarter bestående av 36 st bostäder.

Välkommen till Brf Gårdstunet!

Om oss

Ekeblad Bostad AB är en bostadsutvecklare med fokus på att bygga bostäder i små och mellanstora städer runt om i landet. Vår önskan är att ge människor en chans att skapa sitt eget hem utan att behöva ge avkall på en balanserad vardagsekonomi. Vi bygger prisvärda och funktionella hem i bostadsrättsform. Det är ett boende som gör att fler får möjlighet att välja en modern bostad med god standard och samtidigt ha en förutsägbar privatekonomi. Bostäderna är nyckelfärdiga och kräver minimalt med skötsel. Vi drivs av att få använda vår kunskap om bostadsbyggande till att göra skillnad – både för samhället och för den enskilda människan.

Vad är en ekonomisk plan

Ett par veckor innan inflyttning sker själva upplåtelsen av bostadsrätten till dig som köpare. Innan föreningen får skriva upplåtelseavtal och ta emot insatser måste styrelsen fastställa uppgifterna i en ekonomisk plan. Den ekonomiska planen är till stora delar identiskt med kostnadskalkylen, men med den stora skillnaden att alla kostnader och tekniska lösningar nu är kända då projektet är näst intill klart. Den ekonomiska planen ska registreras hos Bolagsverket, något som inte görs för kostnadskalkylen. Det är föreningens styrelse som ska ta fram den ekonomiska planen och registrera den hos Bolagsverket. Även den ska granskas och intygsgivas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Den ekonomiska planen delges dig som köpare innan det är dags att teckna upplåtelseavtalet och betala den slutgiltiga insatsen.

Frågor

Har du frågor kring den ekonomiska planen, köpprocessen eller något annat gällande Brf Gårdstunet, kontakta ansvarig mäklare för rådgivning. Längst bak i detta dokument hittar du även en ordlista med begrepp och termer som förekommer i den ekonomiska planen.

A. INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A.	Allmänna förutsättningar	3
B.	Beskrivning av fastigheten	4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Preliminär finansieringsplan	7
E.	Löpande kostnader och intäkter	9
F.	Nyckeltal	10
G.	Lägenhetsredovisning	11
H.	Ekonomisk prognos	12
I.	Känslighetsanalys	13
J.	Särskilda förutsättningar	14
K.	Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll	15
L.	Bilaga 2, Ordlista över förekommande termer och begrepp	16

Den ekonomiska planen är undertecknad digitalt av styrelseledamöterna.

Bostadsrättsföreningen Gårdstunet

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

I följande avsnitt beskrivs bakgrunden till projektet, vad som ska byggas, vem som äger fastigheten och diverse förutsättningar.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bakgrund

Föreningen har förvärvat fastigheten Vänersborg Utgården 2 genom att köpa bolaget Utgården Projekt AB ("Bolaget") som påbörjade uppförandet av 36 st bostäder. Bygglov beviljades 2020-06-16. Säljare var Utgården Invest AB. Vid förvärvet av Bolaget transporterades fastigheten och projektet inklusive entreprenaden till föreningen. Föreningen har lagfart för fastigheten. Bolaget, hade vid förvärvet, påbörjat projektet och handlat upp entreprenören. Projektet är upphandlat som totalentreprenad enligt ABT06 med fast entreprenadsumma. Ammedalens Bygg AB är entreprenör och för arbetet gäller deras allrisk- och ansvarsförsäkring.

Utgården Invest AB har tecknat avtal om förvärv av osålda lägenheter. Utgården Invest AB åtar sig att efter entreprenadens färdigställande svara för de kostnader osålda lägenheter medför. Om det fortsatt återstår osålda lägenheter 6 månader efter färdigställande förvärvar Utgården Invest AB dessa av Bostadsrättsföreningen. Affärsstrukturen beskrivs närmare i avsnitt D.

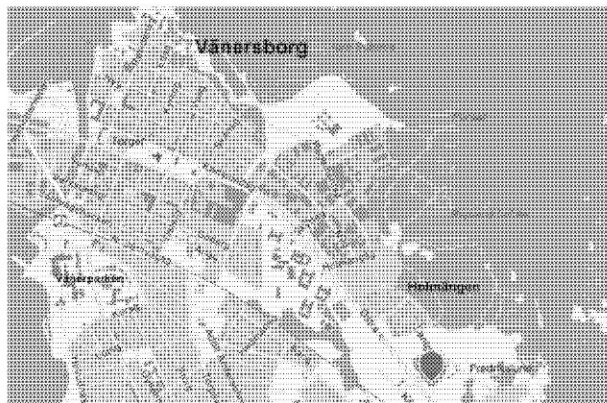
Inflyttning planeras till tredje kvartalet 2022 - första kvartalet 2023. Upplåtelse sker innan tillträde och efter att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan. Mark enligt upplåtelseavtalet kommer att ingå i upplåtelsen.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda maj 2022.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

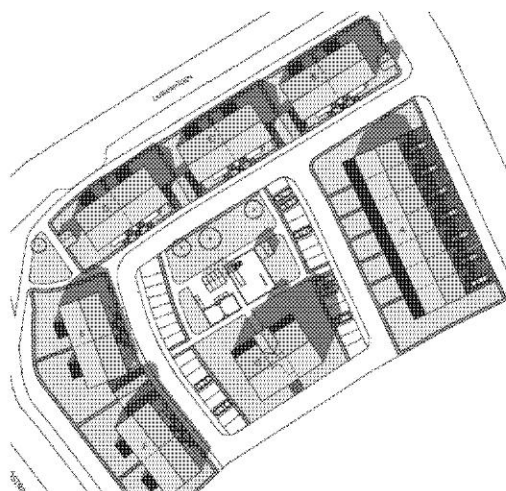
I följande avsnitt beskrivs vilken fastighet som avses bebyggas, hur många bostäder, vilken typ av byggnader, utformning och tekniska lösningar.

Fastighetsbeteckning:	Utgården 2
Kommun:	Vänersborgs kommun
Adress:	Stadsgårdsvägen 2A-C, 4 A-C, 6 A-C, 8 A-C, 10 A-C, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26
Detaljplan:	Akt: 1487K-517 Laga kraft: 2016-05-09
Fastighetens areal:	7 743 kvm
Rättigheter:	Officialservitut väg



Utformning

Antal lägenheter:	36 st
Antal byggnader:	7 st bostadshus, 6 komplementbyggnader
Byggnadstyp:	Radhus, flerbostadshus
Nybyggnadsår:	2022-2023
Total lägenhetsarea:	3250 kvm



Föreningsgemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutning till det kommunala VA-nätet.
Uppvärmning:	Anslutning till fjärrvärmenät.
Fiber:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).
Sophantering:	Soprum i två separata miljöbyggnader på föreningens fastighet.
Parkering:	Parkering på gemensam avsedd parkeringsyta för flerbostadshus.

Byggnadsbeskrivning generell

Antal våningar:	2-5 våningar ovan mark.
Vind:	Kallvind, ej inredd i radhus och flerbostadshus i två plan. Vindslägenhet och förråd- och installationsutrymme för flerbostadshus i fem plan.
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä/betong. Takkonstruktion av trä.
Fasadbehandling:	Liggande träpanel.
Yttertak:	Rött betongtegel.
Uteplatser:	Uteplats av trätrall på trädgårdssida. Markplattor entrésida.
Fönster:	3-glas, träfönster.
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä med ljusinsläpp.
Trappa:	Invändig trätrappa för radhus. Utvändig trappa för flerbostadshus i två plan. Invändigt trapphus för flerbostadshus i fem plan.
Brevlådor:	Brevlådesamling för radhus och flerbostadshus i två plan. Postbox för flerbostadshus i fem plan.

Lägenhetsbeskrivning generell

Entréutrymme/hall:	Klinker/parkett, hatthylla, målade väggar.
Kök:	Parkett, induktionshäll, ugn, kyl och frys, diskmaskin, mikrovågsugn, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor.
Badrum:	Klinker/kakel på golv och vägg, badkar, tvättställ, och wc-stol.
Duschrum:	Klinker/kakel på golv och vägg, dusch, tvättställ, och wc-stol.
Klädvård/teknik:	Klinker, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, värmeväxlare, multimediacentral, vattenmätare, el-central, golvvärmereglering.
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar och tak.
Övriga rum:	Parkett, målade väggar och tak.
Uppvärmning:	Fjärrvärmeundercentral med värmeväxlare, automatik och reglerutrustning i respektive lägenhet. Golvvärme i bottenvåningen och radiatorer i övervåningen för radhus, golvvärme för flerbostadshus i två och fem plan.
Ventilation:	FTX-aggregat (värmeåtervinning).
El:	Lägenheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje bostad har egen mätare.
TV/Data/Telefoni	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).
Parkering	Radhus har parkering på uppfart (entré). Lägenheter i flerbostadshus har gemensam parkering.
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.
Vatten/avlopp:	Gemensam anslutning.

Byggnadsbeskrivning komplementbyggnader generell

Förråd:	4 kvm, isolerad platta på mark, oisolerad stomme för radhus och flerbostadshus i två plan. Takbeklädnad av sedum för flerbostadshus i två plan och plåt för radhus. 4 kvm vindförråd för flerbostadshus i fem plan.
Miljöhus:	13 kvm, isolerad platta på mark, oisolerad stomme, takbeklädnad av sedum.
Undercentral:	13 kvm, isolerad platta på mark, oisolerad stomme, takbeklädnad av sedum.
Växthus:	16 kvm, grusbädd, betongplattor, Aluminium/stål- och glaskonstruktion på sockel av tegel.

Försäkringar

Fullvärdesförsäkring av fastigheten.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

I följande avsnitt redovisas affärsstrukturen för uppförandet av bostäderna samt den beräknade kostnaden för hela projektet.

Affärsstruktur

Brf Gårdstunet har förvärvat fastigheten Utgården 2 genom förvärv av bolaget Utgården Projekt AB. Utgården Projekt AB startade projektet, handlade upp entreprenaden, ansökte om bygglov, satte upp projektorganisation m.m. Därefter har fastigheten överförs till Brf Gårdstunets ägo. Efter överlåtelsen tömdes Utgården Projekt AB på kvarvarande tillgångar och skulder samt såldes. Kostnaden för försäljning är medräknad i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Utgården Projekt AB förvärvade Brf Gårdstunet också projektet, d.v.s. uppförandet av de 36 bostäderna. Entreprenören uppför husen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad), dock står inte Brf Gårdstunet risken för projektet utan det gör säljaren av Utgården Projekt AB, dvs Utgården Invest AB. Säljaren kommer, mot ersättning, som ingår i entreprenadkostnaderna att åta sig att driva projektet tills det är klart.

Anskaffningskostnaden är fast. Skulle kostnaden för projektet bli högre, justeras priset som bostadsrättsföreningen betalar för projektet ned. Vice versa sker där som kostnaden för projektet skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Gårdstunet. Utgården Invest AB står i och med konstruktionen den ekonomiska risken för projektet.

Affären medförde att det uppkom en latent skatteskuld i Föreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer Fastigheterna. Omkostnadsbeloppet beräknas uppgå till 83 675 684 kr.

Säljaren av Utgården Projekt AB kommer svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställande för de lägenheter som är osålda under 6 månader och därefter köparen Säljaren de ev. osålda lägenheterna.

Anskaffningskostnad

Kostnad för aktier, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen) (Kr)	111 270 000
Beräknad anskaffningskostnad (Kr)	111 270 000

Skattemässig anskaffningskostnad

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart)	4 307 090
Kostnad för Entreprenaden	79 368 594
Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)	83 675 684

Taxering av småhus 115 kvm

Mark	1 708 000
Byggnad	8 673 000
Totalt	10 381 000

Taxering av flerbostadshus

Mark	5 800 000
Bostäder	43 000 000
Totalt	48 800 000

Totalt taxeringsvärde

Mark	7 508 000
Byggnad	51 673 000
Totalt	59 181 000

D. FINANSIERINGSPLAN

I följande avsnitt lämnas uppgifter om föreningens lånevillkor. Med lånevillkor avses ett låns lönetid, räntesats, amortering, bindningstid och säkerhet.

BELÅNING I FÖRENINGEN

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats enl offert	Ränte- påslag	Ränte- sats inkl påslag	Räntekostn år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	14 083 333	3 mån	1,39%	0,28%	1,67%	234 604	70 417	305 020
Lån 2	14 083 333	1 år	2,19%	0,28%	2,47%	346 989	70 417	417 405
Lån 3	14 083 333	3 år	3,08%	0,28%	3,36%	472 017	70 417	542 434
Summa lån	42 250 000		2,22%	0,28%	2,50%	1 053 609	211 250	1 264 859
Totala insatser	69 020 000							
Summa finansiering SEK	111 270 000							

Räntenivåerna är satt efter offert från SBAB daterad 2022-05-11. I planen utgår amortering 0,5 %. Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

På av bank offererad ränta finns ett påslag med + 0,28 %, vilket ger en kalkylränta på 2,50 %. Det är kalkylräntan som ligger till grund för beräknad räntekostnad. Påslaget innebär att det finns en säkerhetsmarginal till den offererade faktiska räntan. Är räntenivåerna oförändrade vid tiden för inflyttning kommer föreningen därmed ackumulera ett överskott motsvarande skillnaden mellan då aktuell låneränta och kalkylerad ränta. Skulle aktuella räntenivåer vid tiden för inflyttning överstiga kalkylerad ränta (2,50 %) vid inflyttning, ökar räntekostnaden för föreningen i motsvarande grad.

Detsamma gäller amortering. Ändras villkor för amortering påverkas utgiften för amortering i motsvarande grad.

För att sprida ränterisker är bostadsrättsföreningens lån uppdelade i tre lika stora delar, med olika bindningstid. Efter inflyttning i bostadsrättsföreningen kan ny styrelse besluta om att förändra uppdelningen och bindningstid för lånen.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

I följande avsnitt redovisas föreningens kapital- och driftskostnader samt avsättning till underhåll. Kapitalkostnaderna följer finansieringsplanen på föregående sida. Samtliga intäkter och kostnader samt in- och utbetalningar redovisas inklusive moms. Observera att det finns både driftkostnader som ingår i årsavgiften och driftkostnader som ligger utanför avgiften. Driftkostnader som ligger utanför årsavgiften ansvarar den enskilde bostadsrättsinnehavaren för.

Total lägenhetsarea

3250 kvm

Kostnader

		Kr/kvm	Kr
Ränta föreningsbelåning	1	288	935 605
Räntepåslag på offererade räntenivåer	2	36	118 004
Amortering	3	65	211 250
Avskrivningar	4	344	1 119 090
Summa kostnader exkl. avskrivningar		389	1 264 859

¹ Ränta enl offert från bank. Räntekostnaden påverkas av amorteringarna under första året

² Utöver räntan har föreningen lagt på en säkerhetsmarginal på den faktiska, offererade räntan.

³ Amortering utgår med 0,5% från år 1 i kalkylen.

⁴ Avskrivningen är baserad på byggnadskostnaden exkl förvärvskostnaden för fastigheten.

Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

Driftskostnader som ingår i årsavgift

		Kr/kvm	Kr
Försäkringar		13	41 245
Fastighetsförvaltning ekonomisk		14	46 250
Fastighetsförvaltning teknisk		18	60 000
Föreningens administration	5	10	32 500
Vatten och avlopp		34	109 726
Avfallshantering		21	68 756
Hiss underhåll		2	6 500
Fjärrvärme		62	202 033
Reparationer och underhåll		9	30 000
El		10	32 500
Summa		194	629 510

⁵ Föreningens administration avser revision och myndighetskontakter.

Övriga kostnader

		Kr/kvm	Kr
Avsättning till reparation och underhåll	6	50	162 500
Fastighetsavgift	7	0	0
Summa övriga kostnader			

⁶ Fondering till rep. och underhåll

⁷ Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren. Beräknad till 142889 kr år 16.

Summa utbetalningar år 1, SEK

8 633 2 056 869

⁸ Föreningens årsavgift beräknas på löpande kostnader och avsättning till underhåll. Löpande kostnader är ränta, amortering och driftkostnader.

Intäkter år 1

Årsavgifter		633	2 056 869
Övriga intäkter (parkering, garage)			
Ränteintäkter			
Summa intäkter år 1, SEK		633	2 056 869

Varje bostadsrättshavare

- Ska teckna egen hemförsäkring samt bostadsrättstillägg.
- Har eget abonnemang gällande förbrukning av hushållsel.
- Har eget abonnemang för bredband och TV.

F. NYCKELTAL

I följande avsnitt presenteras bostadsrättsföreningens ekonomiska nyckeltal.

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	111 270	34 237
Belåning år 1	42 250	13 000
Insats/upplåtelseavgift	69 020	21 237
Amortering år 1	211	65
Avskrivning år 1	1 119	344
Driftkostnad år 1	630	194
Avsättning till underhåll år 1	163	50
Årsavgift år 1	2 057	633
Bokföringsmässig förlust år 1	745	229
Kassaflöde år 1	163	50
Anskaffningskostnad/BTA	111 270	27 488

G. LÄGENHETSREDOVISNING

I följande avsnitt visas bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning bestående av lägenhetsnummer, antal rum, yta (BOA), andelstal, insats och årsavgift. Årsavgiften visas i sina beståndsdelar samt i summerad form per månad och per år.

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Lgh.	Vän.	Antal rum	Balkong/ Uteplats	Yta (kv ²)	Andelstal (%)	Insats (SEK)	Årsavgift per månad (uppdelad i beståndsdelar)				Summa årsavgift/mån (SEK)	Total årsavgift (SEK)
							Drift*	Räntepåslag	Amortering + avsättning underhåll	Värme/ varmvatten**		
							+ ränta					
1	1	5	Uteplats	115	3,5385	2 495 000	4 019	348	1 102	596	6 065	72 782
2	1	5	Uteplats	115	3,5385	2 295 000	4 019	348	1 102	596	6 065	72 782
3	1	5	Uteplats	115	3,5385	2 295 000	4 019	348	1 102	596	6 065	72 782
4	1	5	Uteplats	115	3,5385	2 295 000	4 019	348	1 102	596	6 065	72 782
5	1	5	Uteplats	115	3,5385	2 295 000	4 019	348	1 102	596	6 065	72 782
6	1	5	Uteplats	115	3,5385	2 295 000	4 019	348	1 102	596	6 065	72 782
7	1	5	Uteplats	115	3,5385	2 395 000	4 019	348	1 102	596	6 065	72 782
8	1	4	Uteplats	85	2,6154	1 875 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
9	1	4	Uteplats	85	2,6154	1 875 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
10	2	4	Balkong	85	2,6154	1 695 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
11	2	4	Balkong	85	2,6154	1 695 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
12	1	4	Uteplats	85	2,6154	1 875 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
13	1	4	Uteplats	85	2,6154	1 875 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
14	2	4	Balkong	85	2,6154	1 695 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
15	2	4	Balkong	85	2,6154	1 695 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
16	1	4	Uteplats	85	2,6154	1 875 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
17	1	4	Uteplats	85	2,6154	1 875 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
18	2	4	Balkong	85	2,6154	1 695 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
19	2	4	Balkong	85	2,6154	1 695 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
20	1	4	Uteplats	85	2,6154	1 875 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
21	1	4	Uteplats	85	2,6154	1 875 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
22	2	4	Balkong	85	2,6154	1 695 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
23	2	4	Balkong	85	2,6154	1 695 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
24	1	4	Uteplats	85	2,6154	1 875 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
25	1	4	Uteplats	85	2,6154	1 875 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
26	2	4	Balkong	85	2,6154	1 695 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
27	2	4	Balkong	85	2,6154	1 695 000	2 971	257	815	440	4 483	53 795
28	1	3	Uteplats	73	2,2462	1 695 000	2 551	221	700	378	3 850	46 200
29	1	3	Uteplats	73	2,2462	1 695 000	2 551	221	700	378	3 850	46 200
30	2	4	Balkong	94	2,8923	1 895 000	3 285	284	901	487	4 958	59 491
31	2	3	Balkong	77	2,3692	1 695 000	2 691	233	738	399	4 061	48 732
32	3	4	Balkong	94	2,8923	1 995 000	3 285	284	901	487	4 958	59 491
33	3	3	Balkong	77	2,3692	1 795 000	2 691	233	738	399	4 061	48 732
34	4	4	Balkong	94	2,8923	2 095 000	3 285	284	901	487	4 958	59 491
35	4	3	Balkong	77	2,3692	1 895 000	2 691	233	738	399	4 061	48 732
36	5	4	Balkong	86	2,6462	2 195 000	3 006	260	824	446	4 536	54 428
Summa				3 250	100	69 020 000	113 590	9 834	31 146	16 836	171 406	2 056 869

* Värme/varmvatten är exkluderad ur drift, se kolumn Värme/Varmvatten.

** Ej fast debitering av värme/varmvatten, debitering sker av föreningen för respektive lägenhet.

H. EKONOMISK PROGNOIS

I följande avsnitt presenteras den ekonomiska prognosen för föreningen. Prognosen visar hur medlemmarnas årsavgifter blir utifrån föreningens beräknade kostnader och intäkter på kort och lång sikt. I tabellen visas de 6 första åren, det elfte året samt år 16. Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgift under de första 15 åren. Det sextonde verksamhetsåret visas för att illustrera avgiftens inverkan från och med det 16 verksamhetsåret.

Inflation är antagen till: 2%

År	1	2	3	4	5	6	11	16
KOSTNADER	2 056 869	2 067 428	2 078 304	2 089 503	2 101 031	2 112 896	2 177 502	2 394 471
Offererad ränta	935 605	930 915	926 226	921 536	916 846	912 156	888 708	865 259
Räntepåslag	118 004	117 413	116 821	116 230	115 638	115 047	112 089	109 132
Amortering	211 250	211 250	211 250	211 250	211 250	211 250	211 250	211 250
Avskrivningar*	1 119 090	1 119 090	1 119 090	1 119 090	1 119 090	1 119 090	1 119 090	1 119 090
Driftkostnader	629 510	642 100	654 942	668 041	681 401	695 029	767 369	847 237
Fastighetsavgift**								142 889
Avsättning till reparation och underhåll	162 500	165 750	169 065	172 446	175 895	179 413	198 087	218 704
Ackumulerad avsättning till reparation och underhåll	162 500	328 250	497 315	669 761	845 657	1 025 070	1 977 416	3 028 884
Kassaflöde***	162 500	165 750	169 065	172 446	175 895	179 413	198 087	218 704
Ackumulerat kassaflöde	162 500	328 250	497 315	669 761	845 657	1 025 070	1 977 416	3 028 884
Ackumulerad amortering	211 250	422 500	633 750	845 000	1 056 250	1 267 500	2 323 750	3 380 000
Bokföringsmässig förlust****	745 340	742 090	738 775	735 394	731 945	728 427	709 754	689 137
Ackumulerad bokföringsmässig förlust	745 340	1 487 430	2 226 206	2 961 599	3 693 544	4 421 971	8 008 826	11 496 559
* Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kostnader ovan								
** Fastighetsavgift utgår endast efter år 15								
*** Beräkning bygger på offererad ränta inklusive räntemarginal. Räntemarginal som ej nyttjas påverkar kassaflödet positivt med motsvarande belopp.								
**** Beräkning bygger på offererad ränta inklusive räntemarginal. Räntemarginal som ej nyttjas minskar bokföringsmässig förlust med motsvarande belopp.								
SUMMA INTÄKTER	2 056 869	2 067 428	2 078 304	2 089 503	2 101 031	2 112 896	2 177 502	2 394 471
Årsavgifter	2 056 869	2 067 428	2 078 304	2 089 503	2 101 031	2 112 896	2 177 502	2 394 466
Övriga intäkter (p-plats, garage, räntor)	0	0	0	0	0	0	0	5
Ränta lån 3 mån	1,67%	1,67%	1,67%	1,67%	1,67%	1,67%	1,67%	1,67%
Ränta lån 1 år	2,47%	2,47%	2,47%	2,47%	2,47%	2,47%	2,47%	2,47%
Ränta lån	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ränta lån 3 år	3,36%	3,36%	3,36%	3,36%	3,36%	3,36%	3,36%	3,36%
Inflation (KPI)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

I. KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt visar resultatet av en känslighetsanalys. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om ränte- och inflationsnivå för de sex första verksamhetsåren, det elfte och sextonde verksamhetsåret.

Löpande penningvärde

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift kr per kvm i grundscenario (2 % inflation):	633	636	639	643	646	650	670	737
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)	676	722	725	771	774	777	793	857
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)	719	808	811	898	901	903	916	977
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)	590	550	554	515	519	524	547	617
Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)	546	464	468	387	392	397	424	497
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)	633	639	644	651	657	664	700	788
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)	633	641	650	658	668	678	734	848
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)	633	634	635	635	636	637	642	692
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)	633	631	630	628	626	625	617	652

Analys 2 görs ej då exploatören garanterar att han förvärvar osålda lägenheter.

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

I följande avsnitt beskrivs diverse gällande förutsättningar kring köpet av en bostadsrätt i den aktuella bostadsrättsföreningen. Syftet är att klargöra hur diverse frågor och invändningar som kan uppstå under processen ska tolkas och hanteras.

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttags efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, avfallshantering, bredband, telefoni och tv. Varje radhus har egen elmätare.
4. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning, anslutning bredband och TV, kan komma att färdigställas efter inflyttning.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
- 8 Anpassning och justering av nivåskillnader utföres av trappor, slänter, lutning på gröna och hårdgjorda ytor och stödmurar. Placering av brunnar, belysningsstolpar, solelanläggning, VA, el-, tele- och fiberskåp och liknande utföres med hänsyn till områdets beskaffenhet och servislägen i området. Avvikelser kan även behöva ske p.g.a. tillgänglighetskrav, funktionskrav eller andra byggnadstekniska eller installationstekniska skäl. Då mark och byggnader inte är färdigprojekterade kan dessa åtgärder tillkomma eller ändras utöver visade detaljer i bofaktabladen och/eller publicerat bild- och ritningsmaterial.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.

K. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

I följande avsnitt beskrivs olika byggnadsdelars uppskattade livslängd. Det framgår också vem som ansvarar för underhåll och reparation av olika byggnadsdelar, bostadsföreningen eller den individuella bostadsrättsinnehavaren,

Teknisk livslängd på byggnadsdelar

Byggnadsdel - huvudbyggnad	Underhåll / reparation	Bostadsrätts- föreningen	Bostadsrätts- havare
Tak			
Takpannor av betong + råspont+taktäckning+låkt	Uh.	X	
Nockpanna + nockband	Uh.	X	
Gavelsprång	Uh.	X	
Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)	Uh.	X	
Div. kompl. till yttertak (skorsten, venthuvar, stuprör mm)	Uh.	X	
Utvändigt			
Uppfart marktegel/asfalt tillhörande bostadsrätt			X
Grönytor tillhörande bostadsrätt			X
Fasader			
Träpanel (byte)	Uh.	X	
Träpanel (målning)	Uh.	X	
Fönster och dörrar			
Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, droplista, foder, smyglist, tätning, fönsterbit	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	Uh.	X	
Dränering/utvändigt fuktsskydd			
Dräneringsledning och utvändigt vertikal fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	Uh.	X	
Dagvattenledning utanför byggnaden	Uh.	X	
Invändigt			
Målning/tapetsering etc.	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (byte)	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (slipning)	Uh.		X
Klinkergolv	Uh.		X
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	Uh.		X
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	Uh.		X
Värmegolv			
Eivärmslingor i våtutrymme	Uh.		X
Vattenburna slingor i golv	Uh.		X
Våtutrymmen			
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	Uh.		X
Kakel och klinker	Uh.		X
Installationer för vatten, avlopp samt värme			
Avloppsledningar, värmeledningar kall-/varmvattenledningar	Uh.	X	
Sanitetsgods (tvättstall, WC stol m.m.)	Uh.		X
Badkar	Uh.		X
Fjärrvärmepump	Uh.		X
Radiatorer	Uh.		X
Elinstallationer			
Kablar, centraler etc.	Uh.	X	
Elinstallationer			
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	Uh.		X
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	Uh.		X
Ventilation			
Injustering av ventilationssystem	Rep.		X
Byte av fläktmotor	Rep.		X
Styr- och reglerutrustning	Uh.	X	
Stomme och platta			
Stomme	Uh.	X	
Platta	Uh.	X	

L. BILAGA 2, ORDLISTA ÖVER FÖREKOMMANDE TERMER OCH BEGREPP

Aktieöverlåtelseavtal - Om en aktie byter ägare kan det ske till exempel på grund av ett avtal om köp, ett sk aktieöverlåtelseavtal.

Amortering - avbetalning på en skuld.

Andelstal - Varje bostadsrättsförening är uppdelad i andelar, där varje bostadsrätt har sin andel. Andelen står ofta i direkt proportion till lägenhetsytan, och anges i procent.

Anskaffningskostnad - är den utgift ett företag haft för köp av en tillgång.

Avskrivning - är en nedskrivning av en tillgång hos föreningen, är en kostnad eftersom den avser en resursförbrukning, exempelvis förslitning, men leder inte till motsvarande utbetalning från föreningen.

Bostadsrätt - en upplåtelseform där medlemmar av en bostadsrättsförening äger rätten att nyttja bostadslägenhet, lokal eller småhus mot ersättning för obegränsad tid under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls.

Bostadsrättsförening - en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter, i föreningens hus, med bostadsrätt.

Bygglov - Ett bygglov (äldre benämning byggnadslov) är ett tillstånd att bygga nytt, bygga om, bygga till eller ändra användningen av en byggnad eller en anläggning.

Driftkostnad - Den totala kostnaden för driften av en bostad. Det som bl a kan innefattas i driftkostnad är sophämtning, el, renhållning, försäkringar. I kostnaden ingår inte amortering och ränta.

Ekonomisk plan - Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt ska en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. Den ekonomiska planen ska vara försedd med intyg av två intygsgivare som är utsedda av Boverket.

Entreprenad - Entreprenad är ett löfte att, till ett i förväg uppgjort pris mellan en beställare och en entreprenör, utföra ett arbete eller leverans inom en viss tid.

Fastighet - En fastighet är ett mark- eller vattenområde eller en volym som är fast egendom med tillhörande fastighetstillbehör (till exempel byggnader, andra anläggningar och växtlighet), som utgör en rättslig enhet.

Fastighetsskatt - Fastighetsskatt är en skatt som utgår på innehavet av en fastighet.

Fullvärdesförsäkring - Med en fullvärdesförsäkring får man ett likvärdigt hus uppbyggt med avdrag för självrisk och åldersavdrag.

Förhandsavtal - Regleras i bostadsrättslagen och innebär att föreningen förbinder sig att upplåta en lägenhet till förhandstecknaren och förhandstecknaren förbinder sig att förvärva lägenheten av föreningen.

Förskott - Fungerar som en handpenning och betalas vid tecknande av förhandsavtal om föreningen har fått tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott.

Garanti - Är ett åtagande från entreprenören eller bostadsproducenten.

Garantiarbete - Arbete för att avhjälpa fel från besiktning.

Garantibesiktning - Påkallas av beställaren som är bostadsrättsföreningen och ska genomföras inom två år från den godkända slutbesiktningen.

Inbetalning: När kunden betalar för den vara eller tjänst som han/hon har köpt av företaget gör han/hon en inbetalning till företaget.

Inflation - en ökning av den allmänna prisnivån som gör att man kan köpa färre varor och tjänster för samma mängd pengar.

Inkomst - När ett företag säljer en vara eller tjänst uppstår en inkomst

Insats - Är det belopp som man betalar till bostadsrättsföreningen i samband med upplåtelsen. Insatsens storlek framgår av den ekonomiska planen.

Intygsgivare - En person utsedd och registrerad av Boverket. Intygsgivarna kontrollerar att uppgifterna i kostnadskalkylen och den ekonomiska planen stämmer och att projektet är ekonomiskt hållbart på sikt.

Intäkt - En intäkt är en periodiserad inkomst

Kapitalkostnad – Den totala kostnaden för lånet under en viss tidsperiod och benämns i kronor.

Kostnadskalkyl - Är en kalkyl över kostnaderna för projektet och är förstadiet till den ekonomiska planen. Kalkylen ska vara försedd med ett intyg av två av Boverket utsedda intygsgivare. För att kunna skriva förhandsavtal måste det finnas en intygsgiven kostnadskalkyl.

KPI - Konsumentprisindex (KPI) syftar till att mäta prisutvecklingen för hela den privata konsumtionen,

Köpeskilling - Den summa som köpare och säljaren har överenskommit för bostaden.,

Lagfart - Är ett bevis på vem som är ägare av en fastighet. I samband med att lagfart registreras betalas en s.k. stämpelskatt för att bli lagfarten.

Likvidavräkning - en avstämning av slutbetalningen till bostadsrättsföreningen. Avräkningen sker oftast i samband med tillträdesdagen. I likvidavräkningen finns alla uppgifter som rör betalningen, som till exempel tidigare erlagda förskott.

Markanvisningsavtal - Ett markanvisningsavtal innebär att en intressent under den tid som avtalet löper ensam har rätt att förhandla med kommunen om ett markområde.

Marknadsvärde - kan beskrivas som det pris en produkt eller tjänst handlas till på en marknad.

Moms – är en skatt (mervärdesskatt) som betalas vid köp av varor och tjänster

Pantbrev - Ett dokument som används som säkerhet för lån. Det är utfärdat på ett visst belopp och inom en viss del av det pantsatta objektets värde (inomläget).

Pantsättningsavgift - De flesta bostadsköpare behöver ta lån till sin bostadsrätt. Dessa lån måste registreras hos föreningen (pantsättningsregistret). För detta tar föreningen ut en engångsavgift.

Ränta - betalas av någon som lånar pengar och erhålls av någon som lånar ut pengar.

Slutbesiktning - När bostadsrättsföreningens hus är klart och färdigbyggt utförs en slutbesiktning eller entreprenadbesiktning. Slutbesiktningen är viktig inte minst för att parterna i sina avtal ofta hänvisar till den när det gäller juridiska frågor. Det är vid slutbesiktningen som leveranser och entreprenader blir formellt godkända.

Stadgar - Stadgarna är bostadsrättsföreningens grundläggande regler. Stadgarna ska vara registrerade hos Bolagsverket och är därför en offentlig handling. Det är föreningsstämman som beslutar om stadgarna.

Tillval - Bostadsrätten upplåts med en grundstandard avseende inredning och ytskikt. Ofta erbjuds du en möjlighet att göra egna personliga tillval till denna grundstandard för att kunna sätta din egen prägel på lägenheten. Tillvalen är förenade med en merkostnad för dig som bostadsrättshavare. Tillvalen diskuteras mellan dig som köpare och entreprenören och sedan ingår ni ett separat avtal om dessa tillval.

Upplåtelseavgift - Är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts. En förutsättning är dock att stadgarna ger föreningen en sådan rätt.

Upplåtelseavtal - Upplåtelseavtalet tecknas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren och regleras i bostadsrättslagen. För att upplåtelse av lägenheten ska kunna ske krävs att det finns en registrerad ekonomisk plan samt att bostadsrättshavaren är medlem i föreningen. Vidare krävs för att upplåtelse ska kunna ske att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den ekonomiska planen.

Utbetalning – Händelse som sker när pengar betalas ut.

Årsavgift - Årsavgiften ska täcka föreningens driftskostnader som vatten, el, fastighetsskatt, löpande underhåll, skötsel av fastigheten, amorteringar etc.

Överlåtelseavgift - Vid försäljning, arv, gåva eller bodelning utgår en överlåtelseavgift, i enlighet med föreningens stadgar, för föreningens arbete och kostnader.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gårdstunet, org nr 769637-1397.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet.

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

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

Föreningen har 7 huskroppar med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda. Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas digitalt.

Kjell Karlsson
Advokat

Urban Wiman
Jur kand

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

BILAGA

Till intyg för ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Gårdstunet
Org nr 769637-1397

Handlingar

1. Registreringsbevisbevis för föreningen, 2022-01-11
2. Dito utgården projekt AB, 2019-01-08
3. Dito Utgården Invest AB, 2022-01-11
4. Stadgar, 2022-01-23
5. Fastighetsdatautdrag, 2022-05-19
6. Aktieöverlåtelseavtal, 2021-08-27
7. Entreprenadkontr. Utgården Projekt AB ./ Annedalens Bygg AB, 2020-02-05
8. Beräkning taxeringsvärde, 2022-01-18
9. Nybyggnadskarta, 2019-12-02
10. Bygglov, 2020-06-16
11. Byggritningar, senast ändrade, 2021-02-02
12. Offert från SBAB 2020-04-03 med räntejusterings 2022-05-11 samt förtydliganden per e-post 2022-05-19
13. Offert försäkring, 2022-05-13
14. Intygande per e-post från entreprenören avseende byggnationen, 2022-05-19
15. Energiberäkningar, 2019-03-29
16. Fjärrvärmepriiser från den 1 januari 2022
17. Teknisk förvaltning offert, 2022-05-10
18. Ekonomisk förvaltning offert, 2022-05-06
19. Avfallstaxa gällande från 2021-01-01
20. Elprislista Vattenfall
21. VA-taxa för 2022

Verifikat

Titel: Brf Gårdstunet - ekonomisk plan

ID: d345bd60-d802-11ec-b6e1-bba6547e0086

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-05-20

Underskrifter

Brf Gårdstunet 7696371397

Ann Westman

ann.westman@ekebladostad.se

Signerat: 2022-05-20 11:11 BankID ANN WESTMAN

Brf Gårdstunet 7696371397

Henrik Ekeblad

henrik.ekeblad@ekebladostad.se

Signerat: 2022-05-20 11:28 BankID HENRIK EKEBLAD

Juristfirman Urban Wiman AB

Urban Wiman

wiman@juristwiman.se

Signerat: 2022-05-20 13:13 BankID URBAN WIMAN

Brf Gårdstunet 7696371397

Jonas Zachrisson

jonas.zachrisson@ekebladostad.se

Signerat: 2022-05-20 11:25 BankID JONAS ZACHRISSON

Brf Gårdstunet 7696371397

Sebastian Ahlström

sebastian.ahlstrom@ekebladostad.se

Signerat: 2022-05-20 12:26 BankID SEBASTIAN

AHLSTRÖM

Delta Advokatbyrå AB

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2022-05-20 13:15 BankID KJELL KARLSSON

Filer

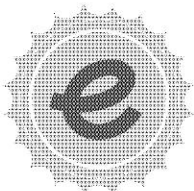
Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk Plan Brf Gårdstunet_220520.pdf	1.2 MB	cf00 a37b e1d0 b74c 9b84 d125 03ce 6bf1 8cb7 9ac2 03c5 0a45 cecd 7b88 4056 9f81
INTYG Ek plan Brf Gårdstunet just.pdf	17.2 kB	70af 3a3b a128 45c1 9130 99ed 2794 7c9c 662e fa0d 47a6 9020 92c8 3d2e 6dbb ada5

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-05-20	11:10	Skapat Ann Westman, Ekeblad Bostad AB 5567925838. IP: 83.140.117.45
2022-05-20	11:11	Signerat Ann Westman, Brf Gårdstunet Genomfört med: BankID av ANN WESTMAN. IP: 83.140.117.45
2022-05-20	11:25	Signerat Jonas Zachrisson, Brf Gårdstunet Genomfört med: BankID av JONAS ZACHRISSON. IP: 83.140.117.45

Händelser

2022-05-20	11:28	Signerat Henrik Ekeblad, Brf Gårdstunet Genomfört med: BankID av HENRIK EKEBLAD. IP: 83.226.176.98
2022-05-20	12:26	Signerat Sebastian Ahlström, Brf Gårdstunet Genomfört med: BankID av SEBASTIAN AHLSTRÖM. IP: 83.140.117.45
2022-05-20	13:13	Signerat Urban Wiman, Juristfirman Urban Wiman AB Genomfört med: BankID av URBAN WIMAN. IP: 185.205.51.80
2022-05-20	13:15	Signerat Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå AB Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON. IP: 151.236.200.163



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15