Registrerades av Bolagsverket
2023-09-15 09:18
R482349/23

23 augusti 2023

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ELLA KVARN

FALKÖPINGS KOMMUN

ORG NR: 769640–3232

Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

Transaktion 09222115557500564755 Signerat PE, AA, SG, CB, TS

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4–5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7–9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Transaktion 09222115557500564755 Signerat PE, AA, SG, CB, TS

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ella kvarn, org. nr. 769640–3232, i Falköpings kommun som registrerats hos Bolagsverket 2021-09-09 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av 40st bostäder i form av radhus 2-plan och flerbostadshus i 4-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena startades under Q2 2022. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i december 2023.
Upplåtelse beräknas ske i september 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på kostnadsläge augusti 2023.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen säljer hel eller del av sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latenta skatten uppskattas till ca 3,3 MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Falköping Gravören 1, innehas med äganderätt.
Adress:	Klockaregatan 1A-D, 3A-E, 5A-C, 7A-E samt 9A-D, 521 40 Falköping
Fastighetens areal:	Totalt 5 686 kvm.
Bostadsarea:	3 552 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov:	Beviljat 2021-09-22

Bebyggelsen utgörs av fem huskroppar med sammanlagt 12 radhus och 28 lägenheter, komplementbyggnader i form av teknik, förråd och miljöhus samt ett gemensamt växthus.

Tomtmark/trädgård
De gemensamma grönområdena sköts av bostadsrättsföreningen. Samtliga radhus har nyttjanderätt på en altan och samtliga lägenheter har nyttjanderätt till en balkong. Föreningen ansvarar gemensamt för drift och skötsel av gemensamhetsytor som består av grönytor, gemensam lekplats, sällskapsytor, växthus, cykelparkering, handikappsplatser, gångytor mm.

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor
Föreningen har andel i en gemensamhetsanläggning som förvaltar parkeringsplatserna på prästgårdsgärde, föreningen förfogar över 41st platser. Inom området finns även 5st handikappsplatser. Föreningen kommer att ha 18st laddstolpar, som de boende kan ta del utav. Kostnaden för el vid laddning sker genom debitering från föreningen till kund.
Radhusen har förråden i anslutning till huskroppen och lägenheterna har förråd i ett externt förrådshus. Brevlådor är utplacerade i anslutning till lägenheterna på tre platser i området. Avfallshantering samlas vid tre punkter i området.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2 och 4
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade vägg- och bjälklagselement i trä
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongtakpannor
Fasad	Stående funkispanel
Dörrsnickerier	Glas i entrédörr
Fönster	Aluminiumfönster av fabrikat Elitfönster, alla med 3-glas isolerruta
Innerväggar i lägenhet	Gipsväggar med regelstomme i trä
Kök	Fabrikat Vedum
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
TV/data/tele	Fiber

Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Betongpannor
Dörr	Fabrikat -NorDan

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	**Golv**	**Väggar**	**Tak**
Entré, kapprum	Ekparkett	Vitmålad Gips	Folierad Spånskiva
Kök	Ekparkett	Vitmålad Gips	Folierad Spånskiva
Bad, wc/dusch/tvätt	Våtrumsmatta	Fibo Tresbo	Folierad Spånskiva
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad Gips	Folierad Spånskiva
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad Gips	Folierad Spånskiva

Kortfattad rumsbeskrivning förråd Radhus

Golv	**Väggar**	**Tak**
Betong	Vitmålad gips, ej spacklat	Vitmålad gips, ej spacklat

Kortfattad rumsbeskrivning förråd Flerbostadshus

Golv	**Väggar**	**Tak**
Betong	Vitmålad gips, ej spacklat	Vitmålad gips, ej spacklat

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Ella Kvarn mark i Falköping AB	19 821 000 kr
Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 200 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen	103 962 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	**123 783 000 kr**

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	46 158 000 kr
Insatser	77 625 000 kr
Summa beräknad finansiering	**123 783 000 kr**

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen.
Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND-AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering		Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	15 386 000	120	4 år	4,87	rak	120 år	749 298	128 217	877 515
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	15 386 000	120	5 år	4,81	rak	120 år	740 067	128 217	868 284
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	15 386 000	120	7 år	4,77	rak	120 år	733 912	128 217	862 129
Summa lån	46 158 000		snitt	4,82%			2 223 277	384 651	2 607 928
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	77 625 000								
Föreningens projektkostnad	**123 783 000**								
Kapitalutgifter							**2 223 277**	**384 651**	**2 607 928**
Driftskostnader, föreningens gemensamma								124 kr/m2 BOA	441 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll								40 kr/m2 BOA	142 000
Värme								45 kr/m2 BOA	160 000
Vatten/avlopp								46 kr/m2 BOA	164 000
El (flerbo)								83 kr/m2 BOA	170 000
Laddstolpar								21 kr/m2 BOA	75 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar									**3 759 928**

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 46 158 000 kr	kronor
Snitträntа, 4,82 %	2 223 277
Amortering rak 120år	384 651
Beräknad kapitalutgift år 1	**2 607 928**
Driftkostnader och övriga kostnader	441 000
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m² BOA)	142 000
Värme	160 000
Vatten/avlopp	164 000
El laddstolpsanläggning	75 000
El (flerbo)	170 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 209 869 kr	
Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1	**3 759 928**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 200 000 kr. Räntan och amorteringen är redovisad med offert från SBAB daterad 2023-08-22 som grund och med ett påslag på räntan om 0,25%-enheter i reserv. Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör. Föreningen kan välja att inte binda större delar av lånet på längre tid på grund av det osäkra ränteläget.
Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11.
Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 103 962 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 866 000kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Föreningens driftskostnader

Driftskostnader	Föreningens kostnader År 1	
Förvaltningskostnader		
Ekonomisk förvaltning	72 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	50 000	
Övriga förvaltningskostnader	10 000	
Förbrukningskostnader		
El, gemensam	60 000	
Hushållsel radhus		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	47 000	
Sopning av gata, sandning/snöröjning	30 000	
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Skötsel		
Fastighetsskötsel	27 000	
Städning, trapphus och gem utrym.	23 000	
Service tekniska inst.	25 000	
Serviceavtal	5 000	
Trädgård, gemensamma ytor	55 000	
Driftsreserv	10 000	
Summa	**441 000**	
Värme, varmvatten	160 000	Faktureras efter avläsning tillsammans med månadsavgiften
Vatten/avlopp	164 000	Faktureras efter avläsning tillsammans med månadsavgiften
El laddstolsanläggning	75 000	
El (flerbo)	170 000	Faktureras efter avläsning tillsammans med månadsavgiften för boende i Flerbostadshus
Totalt	**1 010 000**	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge augusti 2023.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte om detta är placerat inom lägenheten
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till sin bostad.
- har eget abonnemang för IT, kabel-tv och bredband samt boende i radhus tecknar eget elabonnemang.

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)
(beräknat på en BOA om 3 552 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	34 849
Belåning (slutfinansiering)	12 995
Insats	21 854
Årsavgift, snitt	735
Föreningens driftkostnad	124
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	265
Föreningens driftkostnad vatten/avlopp, värme, hushållsel flerbo, el laddstolsanläggning [1)]	196
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	244
Amortering	108

Övriga nyckeltal

Nettoskuldsättning per lägenhet 53 kvm i kr utifrån andelstal	824 708
Nettoskuldsättning per lägenhet 67 kvm i kr utifrån andelstal	951 507
Nettoskuldsättning per lägenhet 81 kvm i kr utifrån andelstal	1 078 305
Nettoskuldsättning per lägenhet 120 kvm i kr utifrån andelstal	1 431 530
Nettoskuldsättning per lägenhet 137 kvm i kr utifrån andelstal	1 585 499
Belåning i förhållande till anskaffning	37,3%

1) Kostnaden för vatten/avlopp, värme, hushållsel flerbo, el laddstolsanläggning som debiteras från föreningen ingår i lägenhetsinnehavarnas beräknade drift.

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Årsavgifter, 40st lägenheter	2 610 107
Kassatillskott	580 822
Värme/varmvatten	160 000
Vatten/avlopp	164 000
Laddstolpar	75 000
El (flerbo)	170 000
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	**3 759 929**

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads-area m^2	**Insats Kr**	Insats kr/m2	Andelstal %	Års-avgift kr/år	**Månads-avgift kr/mån**	**Kostnad ber. el kr/mån**	**Kostnad ber. värme kr/mån**	**Kostnad ber. vatten kr/mån**	Års-avgift kr/m2	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
4 -1003	53	**1 325 000**	25 000	1,7945%	46 838	**3 903**	**367**	**199**	**204**	884		475	5 148
4- 1002	81	**1 900 000**	23 457	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
4- 1001	81	**1 925 000**	23 765	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
4- 1103	53	**1 275 000**	24 057	1,7945%	46 838	**3 903**	**367**	**199**	**204**	884		475	5 148
4- 1102	81	**1 850 000**	22 840	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
4- 1101	81	**1 875 000**	23 148	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
4 -1203	53	**1 300 000**	24 528	1,7945%	46 838	**3 903**	**367**	**199**	**204**	884		475	5 148
4- 1202	81	**1 875 000**	23 148	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
4- 1201	81	**1 900 000**	23 457	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
4- 1303	53	**1 325 000**	25 000	1,7945%	46 838	**3 903**	**367**	**199**	**204**	884		475	5 148
4- 1302	81	**1 900 000**	23 457	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
4- 1301	81	**1 925 000**	23 765	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
5- 1004	67	**1 575 000**	23 507	2,0704%	54 039	**4 503**	**464**	**252**	**258**	807		475	5 952
5- 1003	81	**1 900 000**	23 457	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
5- 1002	81	**1 900 000**	23 457	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
5- 1001	67	**1 575 000**	23 507	2,0704%	54 039	**4 503**	**464**	**252**	**258**	807		475	5 952
5- 1104	67	**1 525 000**	22 761	2,0704%	54 039	**4 503**	**464**	**252**	**258**	807		475	5 952
5- 1103	81	**1 875 000**	23 148	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
5- 1102	81	**1 850 000**	22 840	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
5- 1101	67	**1 525 000**	22 761	2,0704%	54 039	**4 503**	**464**	**252**	**258**	807		475	5 952
5- 1204	67	**1 525 000**	22 761	2,0704%	54 039	**4 503**	**464**	**252**	**258**	807		475	5 952
5- 1203	81	**1 875 000**	23 148	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
5- 1202	81	**1 850 000**	22 840	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
5- 1201	67	**1 525 000**	22 761	2,0704%	54 039	**4 503**	**464**	**252**	**258**	807		475	5 952
5- 1304	67	**1 575 000**	23 507	2,0704%	54 039	**4 503**	**464**	**252**	**258**	807		475	5 952
5- 1303	81	**1 900 000**	23 457	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
5- 1302	81	**1 900 000**	23 457	2,3463%	61 241	**5 103**	**561**	**304**	**312**	756		475	6 755
5- 1301	67	**1 575 000**	23 507	2,0704%	54 039	**4 503**	**464**	**252**	**258**	807		475	5 952
3- 1005	120	**2 375 000**	19 792	3,1149%	81 301	**6 775**		**450**	**462**	678	968	475	9 130
3- 1004	120	**2 350 000**	19 583	3,1149%	81 301	**6 775**		**450**	**462**	678	968	475	9 130
3- 1003	120	**2 350 000**	19 583	3,1149%	81 301	**6 775**		**450**	**462**	678	968	475	9 130
3- 1002	120	**2 350 000**	19 583	3,1149%	81 301	**6 775**		**450**	**462**	678	968	475	9 130
3- 1001	120	**2 400 000**	20 000	3,1149%	81 301	**6 775**		**450**	**462**	678	968	475	9 130
1- 1004	137	**2 725 000**	19 891	3,4499%	90 046	**7 504**		**514**	**527**	657	1 105	475	10 126
1- 1003	137	**2 700 000**	19 708	3,4499%	90 046	**7 504**		**514**	**527**	657	1 105	475	10 126
1- 1002	137	**2 700 000**	19 708	3,4499%	90 046	**7 504**		**514**	**527**	657	1 105	475	10 126
1- 1001	137	**2 725 000**	19 891	3,4499%	90 046	**7 504**		**514**	**527**	657	1 105	475	10 126
2- 1003	120	**2 375 000**	19 792	3,1149%	81 301	**6 775**		**450**	**462**	678	968	475	9 130
2- 1002	120	**2 350 000**	19 583	3,1149%	81 301	**6 775**		**450**	**462**	678	968	475	9 130
2- 1001	120	**2 400 000**	20 000	3,1149%	81 301	**6 775**		**450**	**462**	678	968	475	9 130
BOA	**3 552**	**77 625 000**		**100,00%**	**2 610 107**								
Antal	**40**												

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.
Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme/varmvatten, vatten/avlopp samt hushållsel Flerbo debiteras efter avläsning månadsvis i samband med månadsavgiften. Elförbrukning för radhus ingår inte i månadsavgiften utan varje bostad tecknar eget abonnemang. Beräknad kostnad för IT ingår inte i månadsaviseringen utan varje innehavare tecknar egna abonnemang. Dessa två kostnader redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.
Andelstalet är beräknat som 70 % baserat på bostadens bostadsyta och med 30 % som ett fast tal för varje lägenhet. Boa är avrundat neråt till närmaste heltal.

Årsavgiften år 1–2 är beräknat efter årsavgiftsbidrag. Separat avtal har tecknats mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB. Årsavgiften år 3 beräknas att öka med 20% om snitträntan vid perioden är 4,82%.

H EKONOMISK PROGNOS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 11**	**År 16**
Räntor [1]	2 223	2 205	2 186	2 168	2 149	2 210	2 038	1 945
Amortering [2]	385	385	385	385	385	385	385	385
Driftskostnader [4]	441	450	459	468	477	487	538	594
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	210
Laddstolpar [4]	75	77	78	80	81	83	91	101
Värme/varmvatten [4]	160	163	166	170	173	177	195	215
Vatten/avlopp [4]	164	167	171	174	178	181	200	221
Summa årsutbetalningar	**3 448**	**3 446**	**3 445**	**3 444**	**3 443**	**3 522**	**3 447**	**3 670**
Inbetalningar								
Årsavgifter [5]	**2 610**	**2 662**	**3 196**	**3 259**	**3 325**	**3 391**	**3 744**	**4 134**
Årsavgifter exkl drift genom föreningen kr/m2	735	750	900	918	936	955	1 054	1 164
Årsavgiftsbidrag [6]	581	581						
Laddstolpar [4]	75	77	78	80	81	83	91	101
Värme/varmvatten [4]	160	163	166	170	173	177	195	215
Vatten/avlopp [4]	164	167	171	174	178	181	200	221
Årets nettobetalningar	**142**	**204**	**166**	**239**	**313**	**309**	**784**	**1 000**
Föreningens kassa								
Ingående saldo	200							
Kassabehållning [7]	**342**	**546**	**712**	**951**	**1 264**	**1 574**	**2 880**	**7 855**
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond [3]	142	288	439	594	754	918	313	1 266

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

Kostnader	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 11**	**År 16**
Räntor [1]	2 223	2 205	2 186	2 168	2 149	2 210	2 038	1 945
Avsättning underhållsfond [3]	142	145	148	151	154	157	173	191
Driftskostnader [4]	441	450	459	468	477	487	538	594
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	210
Avskrivning byggnader 120 år	858	858	858	858	858	858	858	858
Laddstolpar [4]	75	77	78	80	81	83	91	101
Värme/varmvatten [4]	160	163	166	170	173	177	195	215
Vatten/avlopp [4]	164	167	171	174	178	181	200	221
Summa årskostnader	**4 064**	**4 065**	**4 066**	**4 068**	**4 071**	**4 153**	**4 093**	**4 335**
Intäkter								
Årsavgifter [5]	**2 610**	**2 662**	**3 196**	**3 259**	**3 325**	**3 391**	**3 744**	**4 134**
Årsavgiftsbidrag [6]	581	581						
Laddstolpar [4]	75	77	78	80	81	83	91	101
Värme/varmvatten [4]	160	163	166	170	173	177	195	215
Vatten/avlopp [4]	164	167	171	174	178	181	200	221
Bokföringsmässigt resultat	-474	-415	-456	-385	-314	-321	137	335
Ackumulerat resultat	-474	-888	-1 344	-1 729	-2 043	-2 365	-2 760	-1 072

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 4,82%, år 6-16 5%
   Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar,
   då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
5) Årsavgiften år 1 och 2 är beräknad efter årsavgiftsbidrag. År 3 beräknas avgiften att öka med 20%.
   från år 4 och framåt beräknas avgiften öka med 2 % per år. Årsavgifterna kan komma att ökas ytterligare vissa år fö
   att täcka avsättning till underhållsfonden eller andra löpande kostnader.
6) Avtal rörande årsavgiftsbidrag har tecknats mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB.
7) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs
   med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är
   uppskattad till 1,5 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden
   och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.
Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarier

Snitträntа i prognosen år 1-5 ca 4,82%

Årsavgift exkl drift genom föreningen (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet **lägre** ränta	Ränta prognos	1 %-enhet **högre** ränta
1	605	735	865
2	621	750	878
3	772	900	1 027
4	791	918	1 044
5	810	936	1 062
6	830	955	1 079
11	935	1 054	1 173
16	1 050	1 164	1 277

Inflationsscenarier

Inflation i prognosen år 1-5 2,00%

Årsavgift exkl drift genom föreningen(kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet **lägre** inflation	Inflation prognos	1 %-enhet **högre** inflation
1	735	735	735
2	748	750	751
3	896	900	903
4	913	918	923
5	929	936	943
6	946	955	964
11	1 035	1 054	1 075
16	1 133	1 164	1 199

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 53 m2 per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	6 887 / 574
1 % högre ränta, tillkommer	6 887 / 574
2 % högre ränta, tillkommer	13 775 / 1 148
3 % högre ränta, tillkommer	20 662 / 1 722

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1 Kostnad för värme/varmvatten, vatten/avlopp, elförbrukning för flerbo debiteras lägenhetsinnehavaren i samband med månadsaviseringen.

2 Kostnaden för elförbrukning för radhus samt tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Ella Kvarn och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.

3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 77 625 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ELLA KVARN

Sebastian Gustafson	Camilla Björklund	Tanja Sjönvall

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ella Kvarn, med org.nr 769640-3232 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 och årsavgiftsbidrag 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 marginal i ränteberäkningen och 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 har funnits 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	Annette Andersson
Civilekonom	*Civilekonom*
Gar-Bo Besiktning AB	*Annan Utveckling 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 registrerade 2021-09-09

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-09-22

Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor dat. 2022-12-19

Tilläggsavtal till ovan totalentreprenadkontrakt dat. 2023-09-08

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2022-10-05

Köpekontrakt samt köpebrev dat. 2022-10-01

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2023-08-22

Verifikat

Transaktion 09222115557500564755

Dokument

Brf Ella Kvarn ek plan inkl intyg
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2023-09-13 13:20:27 CEST (+0200) av Per Envall (PE)
Färdigställt 2023-09-14 08:44:16 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)
GarBo
per.envall@gar-bo.se
+46706647348
Signerade 2023-09-14 08:44:16 CEST (+0200)

Annette Andersson (AA)
annette@annanutveckling.se
Signerade 2023-09-14 08:33:17 CEST (+0200)

Sebastian Gustafson (SG)
Sebastian.Gustafson@restate.se
Signerade 2023-09-14 08:28:51 CEST (+0200)

Camilla Björklund (CB)
camilla.bjorklund@obos.se
Signerade 2023-09-13 13:35:00 CEST (+0200)

Tanja Sjönvall (TS)
Tanja.sjonvall@restate.se
Signerade 2023-09-13 14:11:01 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