

Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKÄNGENS TRÄDGÅRDAR

Org. nr. 769642-8064

Linköpings kommun

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKÄNGENS TRÄDGÅRDAR
Org.nr 769642-8064

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	3
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4 Parkering	4
1.5 Gemensamma anordningar	4
1.6 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.7 Försäkringar	4
1.8 Ekonomisk förvaltning	5
1.9 Bredband	5
1.10 Taxeringsvärde	5
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	5
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	6
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	6
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	6
6. FINANSIERINGSPLAN	6
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	6
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	7
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	8
8.1. Nyckeltal	8
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9

Bilagor

- 1 EKONOMISK PROGNOSS**
- 2 KÄNSLIGHETSANALYS**
- 3. UNDERHÅLLSPLAN**
- 4. BOLAGSVERKETS GODKÄNNANDE OM VAL AV INTYGSGIVARE**
- 5. INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN**

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKÄNGENS TRÄDGÅRDAR

Org.nr 769642-8064

Allmänna förutsättningar för nyttjande:

Bostadsrättsföreningen Ekängens Trädgårdar med org.nr 769642-8064 som registrerats hos Bolagsverket den 2024-12-19 samt stadgar registrerade hos Bolagsverket 2025-03-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Beviljat bygglov av Linköpings kommun

Ärende: Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt förråd och anläggande av parkeringsplatser samt plank

Beslutsdatum: 2024-12-13

Beslutsdatum: 2024-12-13

Diarienummer: BLK 2024-001733

Akt nr 0580K-P1602

Detaljplan i Ekängen för Näsby 5:55 m.fl. Antagen 2021-01-07.

Föreningen har erhållit finansieringsoffert från SoliFast Finansiering KB.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKÄNGENS TRÄDGÅRDAR

Org.nr 769642-8064

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Linköping Näsby 5:85
Kommun:	Linköping
Adresser:	Bersåvägen 1-29, Pergolavägen 20-30 582 76 Linköping
Fastighetsareal, preliminär:	6 480 m ²
Upplåtelseform:	Äganderätt

1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husens utformning:	Kedjehus i 2-plan
Grund:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Trä
Yttertak:	Plåt
Fönster:	3-glas isolerfönster
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Golvvärme plan 1 och konvektorer plan 2.
Övrigt:	Solceller på tak
Tillval:	Laddbox för bil
Förråd:	Varje lägenhet har ett fristående oisolerat förråd
Grund:	Platta på mark
Fasad:	Trä
Tak:	Papp
Skötsel:	Gångstråk och parkeringsplatser på gemensam yta sköts av boende.
Renhållning:	Egna sopkärl för hus 1–15 som förvaras på egna tomten. För hus 16–21 förvaras eget sopkärl på tomt och ställs ut på gemensam uppsamlingsplats vid hämtning. Abonnemang tecknas görs av boende och kostnad faktureras därefter boende från Tekniska Verken.
Vatten och avlopp:	Kommunalt
Mark:	Tomtmarken disponeras med nyttjanderätt av bostadsrättshavare. Finplaneras med gräs och hårdgjord yta av grus.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKÄNGENS TRÄDGÅRDAR

Org.nr 769642-8064

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

21 bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8.

7 stycken kedjehus á 128 kvm	896 kvm
14 stycken kedjehus á 142 kvm	<u>1 988 kvm</u>
Totalt bostadareal	2 884 kvm

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken med nyttjanderätt, enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning:	Skåpinredning, stenskiva med rostfri ho, integrerad diskmaskin, induktionshäll, integrerad fristående kyl och frys. Ekgolv och vitmålat tak.
Badrum entréplan:	Tvättställ, wc, dusch, frånluftsvärmepump och tvättpelare med tvättmaskin och kondensstumlare.
Badrum övre plan:	Klinkergolv, vitmålat tak och väggar med vitkachel. Tvättställ, wc och badkar. Klinkergolv, vitmålat tak och väggar med vitkachel.
Sovrum:	Ekgolv, vitmålat tak och väggar. Inga garderober.
Vardagsrum:	Ekgolv, vitmålat tak och väggar.
Trapp:	Vitmålade trätrappa, förråd under trapp vitmålade väggar och ekgolv.
Entré:	Klinkergolv, vitmålat tak och väggar. Inga garderober.

1.4 Parkering

Hus 1-15 sker parkering på uppfart på den egna tomten.

Hus 16-21 sker parkering på gemensamma parkeringen samt finns två platser som är avsedd för handikapp och två gästparkeringsplatser inom föreningens fastighet.

1.5 Gemensamma anordningar mm

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning: Ej aktuellt.

Servitut: Ej aktuellt.

1.6 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är nyproduktion och något renoveringsbehov föreligger inte inom de första tio åren. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.7 Försäkringar

Fastigheten kommer vara fullvärdesförsäkrad med tillhörande ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna, senast vid tillträdet.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKÄNGENS TRÄDGÅRDAR

Org.nr 769642-8064

1.8 Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning förvaltas av SBC.

Box 226

851 04 Sundsvall

1.9 Bredband

Föreningen tillhandahåller fiberanslutning, ett uttag finns under trappan. Tjänster beställs och betalas av medlem.

1.10 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2025, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder
Mark, kr	17 310 000
Byggnad, kr	38 941 000
Totalt, kr	56 251 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus, typkod 230, med värdeår 2025. Pga att byggnaderna är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR TILLTRÄDE

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt under april-maj 2025.

Tillträde till lägenheterna kommer att ske med från juli, 2025. Exakt tillträdesdag för respektive lägenhet kommer att framgå av upplåtelseavtalet.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastigheten förvärvades 2025-04-03 genom att föreningen förvärvade aktierna i PH Ekängen Etapp 1 AB som ägde fastigheten Näsby 5:85 i Linköping kommun. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat Fastigheten genom en intern-transaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens kommande lån. Bolaget kommer efter att föreningen har erhållit lagfart att likvideras på säljarens bekostnad.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten den 3 maj 2006.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling fastighet och aktier *	45 145 543 kr
Entreprenadkostnad **	67 593 750 kr
Byggherrekostnader ***	<u>1 449 247 kr</u>
Summa uppförandekostnad	114 188 540 kr
Dispositionsfond	<u>100 000 kr</u>
Summa att finansiera	114 288 540 kr

* varav det skattemässiga värdet är 25 000 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

*** lagfart, pantbrev, bygglov, besiktning, insatsgaranti mm

Kostnadsspecifikation: Lagfart 13 650 kr och uttag av pantbrev 732 055 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKÄNGENS TRÄDGÅRDAR

Org.nr 769642-8064

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 114 288 540 kronor, i en garantiutfästelse från Panghus Projektbolag 4 AB (org.nr 559498-1317). Panghus Entreprenad AB (org.nr 556740-3760) garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter och kostnad för månadsavgift samt drift. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket eventuellt då kan medföra en höjning av årsavgiften.

Entreprenadavtal tecknat 2025-04-03 med Panghus Entreprenad AB.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter	77 705 000 kr
Beräknade nya lån *	<u>36 583 540 kr</u>
Summa finansiering	114 288 540 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i Fastigheten med bästa rätt.

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera lånet med rak amorteringsplan 385 090 kr per år, dock amorteringsfritt första fem åren. Föreningen avser att följa en rak amorteringstid om 95 år, efter 20-åriga prognosen som framgår i denna ekonomiska plan.

Det är dock viktigt att vara medveten om att månadskostnaderna kan öka när amorteringarna börjar efter amorteringsfriheten om fem år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på Fastigheternas uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att fullt ut täcka avskrivningar.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKÄNGENS TRÄDGÅRDAR

Org.nr 769642-8064

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *		1 309 691 kr
Amorteringar (under första fem åren)		0 kr
Driftkostnader **		266 973 kr
Ekonomisk förvaltning	35 973 kr	
Revision	10 000 kr	
Fastighetsförsäkring	95 000 kr	
Vatten	126 000 kr	
Kommunal fastighetsavgift ***		0 kr
Avsättning till reparationsfond ****		115 360 kr
Summa kostnader		1 692 024 kr

- * föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider. Erhållen ränteindikationsoffert från SoliFast Finansiering KB, 2025-04-03, löptid 3 år, 3,58%.
- ** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt.
- *** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.
- **** enligt §54 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1% av beräknat eller fastställt taxeringsvärde på föreningens fastighet.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter * ¹⁾		1 485 540 kr
Årsavgifter vattenförbrukning ²⁾		126 000 kr
Räntegaranti Panghus Entreprenad AB		80 484 kr
Summa intäkter		1 692 024 kr

- ¹⁾ Kostnad för vatten, uppvärmning, hushållsel, sophämtning, Bredband/TV och hemförsäkring ingår ej.
- ²⁾ Årsavgift vatten faktureras enligt schablon 500 kr per månad, avläsning av förbrukning kan komma att ske för justering av schablon.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKÄNGENS TRÄDGÅRDAR

Org.nr 769642-8064

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhets-nummer	Hustyp	Area m ²	Antal Rok ¹⁾	Andelstal årsavgift i % ²⁾	Andelstal insats i % ³⁾	Insats, kr	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift, kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr per månad ⁴⁾	Årsavgift vatten ⁵⁾	Nettoskudsättning per lägenhet, kr
1	Kedjehus	128	5	4,60%	4,37%	3 055 500	339 500	3 395 000	68 340	5 695	6 000	1 682 970
2	Kedjehus	128	5	4,60%	4,37%	3 055 500	339 500	3 395 000	68 340	5 695	6 000	1 682 970
3	Kedjehus	128	5	4,60%	4,37%	3 055 500	339 500	3 395 000	68 340	5 695	6 000	1 682 970
4	Kedjehus	128	5	4,60%	4,37%	3 055 500	339 500	3 395 000	68 340	5 695	6 000	1 682 970
5	Kedjehus	128	5	4,60%	4,37%	3 055 500	339 500	3 395 000	68 340	5 695	6 000	1 682 970
6	Kedjehus	128	5	4,60%	4,24%	2 965 500	329 500	3 295 000	68 340	5 695	6 000	1 682 970
7	Kedjehus	128	5	4,60%	4,24%	2 965 500	329 500	3 295 000	68 340	5 695	6 000	1 682 970
8	Kedjehus	142	5	4,84%	4,88%	3 415 500	379 500	3 795 000	71 940	5 995	6 000	1 771 625
9	Kedjehus	142	5	4,84%	5,01%	3 505 500	389 500	3 895 000	71 940	5 995	6 000	1 771 625
10	Kedjehus	142	5	4,84%	4,88%	3 415 500	379 500	3 795 000	71 940	5 995	6 000	1 771 625
11	Kedjehus	142	5	4,84%	4,88%	3 415 500	379 500	3 795 000	71 940	5 995	6 000	1 771 625
12	Kedjehus	142	5	4,84%	5,27%	3 685 500	409 500	4 095 000	71 940	5 995	6 000	1 771 625
13	Kedjehus	142	5	4,84%	5,40%	3 775 500	419 500	4 195 000	71 940	5 995	6 000	1 771 625
14	Kedjehus	142	5	4,84%	5,40%	3 775 500	419 500	4 195 000	71 940	5 995	6 000	1 771 625
15	Kedjehus	142	5	4,84%	5,27%	3 685 500	409 500	4 095 000	71 940	5 995	6 000	1 771 625
16	Kedjehus	142	5	4,84%	4,83%	3 375 000	375 000	3 750 000	71 940	5 995	6 000	1 771 625
17	Kedjehus	142	5	4,84%	4,76%	3 325 500	369 500	3 695 000	71 940	5 995	6 000	1 771 625
18	Kedjehus	142	5	4,84%	4,76%	3 325 500	369 500	3 695 000	71 940	5 995	6 000	1 771 625
19	Kedjehus	142	5	4,84%	4,76%	3 325 500	369 500	3 695 000	71 940	5 995	6 000	1 771 625
20	Kedjehus	142	5	4,84%	4,76%	3 325 500	369 500	3 695 000	71 940	5 995	6 000	1 771 625
21	Kedjehus	142	5	4,84%	4,83%	3 375 000	375 000	3 750 000	71 940	5 995	6 000	1 771 625
Summa		2 884		100%	100%	69 934 500	7 770 500	77 705 000	1 485 540	123 795	126 000	36 583 540

¹⁾ Rok = Rum och Kök.

²⁾ Andelstal årsavgift beräknas utifrån årsavgift per bostad/sammanlagd årsavgift.

³⁾ Andelstal insats beräknas utifrån insats per bostad/sammanlagd insats.

⁴⁾ Månadsavgift exkl drift för el, uppvärmning, vatten, renhållning, hemförsäkring och internet/TV.

⁵⁾ Kostnad vattenförbrukning sker enligt schablon med beräknad förbrukning 150 m³ per år och lägenhet.

Uppskattade kostnader/förbrukning i snitt per lägenhet som ligger utanför årsavgiften. (våren 2025)

Hushållsel inkl. uppvärmning ⁵⁾	1 150 kr/mån (medlem tecknar eget abonnemang för nät och elhandel)
Hemförsäkring	300 kr/mån (medlem tecknar egen hemförsäkring, BRF-tillägg är kollektivt tecknat av föreningen)
Bredband (exkl. TV)	466 kr/mån (medlem tecknar eget abonnemang, prisuppgift enligt www.bredbandsval.se)
Renhållning	328 kr/mån (mat- och restavfall av 543 kg, 370 liter kärl, tömning var 14:e dag)

⁵⁾ 9 000 kWh/år, exkl. produktion från solceller.

8.1 Nyckeltal (genomsnittligt)

Anskaffningskostnad	39 628 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	26 943 kr/kvm
Belåning	12 685 kr/kvm
Årsavgift exkl. vattenkonsumtion	515 kr/kvm
Årsavgift vattenkonsumtion	44 kr/kvm
Driftkostnad	93 kr/kvm
Amortering (under fem första åren)	0 kr/kvm
Reparationsfond	40 kr/kvm
Avskrivning	234 kr/kvm
Kassaflöde	40 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKÄNGENS TRÄDGÅRDAR Org.nr 769642-8064

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Avgift enligt stadgarna § 4 för upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kommer att uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4% och för mindre avvikelser än 4%, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Föreningen kommer börja upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den registrerade ekonomiska planen, föreningen kommer söka Bolagsverkets tillstånd till upplåtelsen, dvs "Tillstånd att upplåta bostadsrätt" innan upplåtelsen sker.
- G. 50 årig teknisk underhållsplan ligger till grund för föreningens framtida renoveringsbehov.
- H. Panghus Entreprenad AB utfäster en räntegaranti som gäller om snitträntan för den långfristiga finansieringen överstiger 3,36% under de första tre åren. Panghus Entreprenad AB står för uppläggningsavgiften 20 000 kr till SoliFast Finansiering KB för finansieringen.
- I. Boverket har godkänt förenings val av intygsgivare.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Linköping april 2025

Digital signering av styrelsen för denna ekonomiska plan

Bostadsrättsföreningen Ekängens Trädgårdar

Per Johansson Enlund, ordförande

Tony Hjalmarsson

Andreas Johansson

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKÄNGENS TRÄDGÅRDAR

Org.nr 769642-8064

Bilaga Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Arsavgifter Bostäder	1 485 540	1 515 251	1 545 556	1 576 467	1 607 996	1 640 156	1 775 358	1 999 341	2 164 151
Arsavgifter Vatten	126 000	128 520	131 090	133 712	136 386	139 114	150 582	169 579	183 558
Arsavgift kr/m²	515	525	536	547	558	569	616	693	750
Arsavgift inkl övriga årsavgifter	559	570	581	593	605	617	668	752	814
Övriga intäkter	80 484	80 484	80 484	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	80 484	80 484	80 484	0	0	0	0	0	0
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 692 024	1 724 255	1 757 130	1 710 179	1 744 383	1 779 270	1 925 939	2 168 921	2 347 709
Kapitalkostnader									
Räntor	1 309 691	1 309 691	1 309 691	1 309 691	1 309 691	1 280 424	1 226 511	1 227 474	1 247 691
Amortering	0	0	0	0	0	385 090	385 090	385 090	385 090
Summa ränta och amortering	1 309 691	1 309 691	1 309 691	1 309 691	1 309 691	1 665 514	1 611 601	1 612 564	1 632 781
Driftkostnader - Summa	266 973	272 312	277 759	283 314	288 980	294 760	319 057	359 311	388 929
Föreningens gemensamma drift	140 973	143 792	146 668	149 602	152 594	155 646	168 478	189 731	205 371
Vatten	126 000	128 520	131 090	133 712	136 386	139 114	150 582	169 579	183 558
Avsättning för underhåll (yttre fond)									
Fondavsättningar	115 360	117 667	120 021	122 421	124 869	127 367	137 666	155 259	168 058
Akkumulerad fondavsättning	115 360	233 027	353 048	475 469	600 338	727 705	1 263 160	2 150 228	2 802 945
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift ¹⁾								284 724	308 194
Summa fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	284 724	308 194
Avskrivning	675 937	675 937	675 937	675 937	675 937	675 937	675 937	675 937	675 937
Betalningsnetto	115 360	142 252	169 681	117 175	145 712	-181 003	-4 719	-87 678	17 805
Akkumulerad kassa	215 360	357 612	527 293	644 467	790 179	609 176	322 844	908 657	695 994
Resultat	-560 577	-533 686	-506 256	-568 762	-530 225	-471 850	-295 566	-378 525	-273 042
Summa kostnader	1 692 024	1 699 670	1 707 470	1 715 426	1 723 540	2 087 640	2 068 525	2 411 858	2 497 962
Årets resultat ²⁾	-560 577	-533 686	-506 256	-568 762	-530 225	-471 850	-295 566	-378 525	-273 042
Summa drift, övriga kostnader och avsättning	382 333	389 980	397 779	406 736	413 850	422 127	458 923	799 294	866 181
Driftnetto	1 309 691	1 334 275	1 359 351	1 304 444	1 330 533	1 357 144	1 469 016	1 369 627	1 482 528
Ack resultat	-560 577	-1 094 262	-1 600 518	-2 159 281	-2 689 506	-3 161 356	-4 611 076	-5 770 146	-7 146 397
Läneskuld	36 583 540	36 583 540	36 583 540	36 583 540	36 583 540	36 583 540	35 043 180	32 732 641	31 192 281

Ovanstående prognos beräknas utifrån kalender år.

Förutsättningar:

Medelränta år 1-5 är 3,58%, år 6-15 är 3,50% och år 16 är 3,75% och år 17-20 är 4,00%.

Föreningen avser att följa en rak amorteringstid om 95 år, efter de första fem årens amorteringstribut.

Årsavgifter och driftkostnader uppräknas med 2% årligen.

Föreningen erhåller räntegaranti från Panghus Entreprenad AB under 36 månader från avräkningsdag om räntan överstiger 3,36%, med att bolaget erlägger mellanskillnaden.

¹⁾ Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75% av taxeringsvärdet eller maximalt 10,074 kr per hus och år. Husen är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år under dom första 15 åren.

²⁾ Årets resultat.

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKÄNGENS TRÄDGÅRDAR

Org.nr 769642-8064

Bilaga Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Genomsnittliga årsavgift per m² om:									
Antagen inflationsnivå och									
Antagen räntenivå	559	570	581	593	605	617	668	752	814
Antagen räntenivå + 1%	686	697	708	720	732	744	789	866	922
Antagen räntenivå + 2%	812	824	835	847	859	871	911	979	1030
Antagen räntenivå - 1%	432	443	455	466	478	490	546	639	706
Antagen räntenivå och									
Antagen inflationsnivå + 1%	559	571	584	597	611	624	682	796	875
Antagen inflationsnivå + 2%	559	573	587	601	616	632	698	846	948
Antagen inflationsnivå - 1 %	559	569	579	589	599	610	654	714	763
Ovanstående känslighetsanalys beräknas utifrån kalender år. Antagna genomsnittliga räntor, år 1-5: 3,58%, år 6-15: 3,50% och år 16 är 3,75% och år 17-20: 4,00% Antagen inflationsnivå 2,0%									

Översikt

Grunddata

Namn	Brf Ekängens trädgårdar
Startår	2025
Slutår	2075
Moms på kostnad	0,25
Årlig uppräknings	Ingen indexering
Basår för index	2025

Utlåtande

Allmänt

Detta är ett tillhörande utlåtande till föreningens underhållsplan. Här finns kompletterande information gällande underhåll som redovisas i underhållsplanen. Inledningsvis är det även värt att nämna att underhållsplanen ska betraktas som ett levande dokument och kan och ska uppdateras regelbundet för att fånga upp nya förutsättningar. Underhållsplanen innehåller också framst större planerade åtgärder och beskriver inte i detalj den löpande förvaltningen och driften av alla tekniska delar i fastigheterna.

Denna underhållsplan är upprättad utifrån ritningar och övriga bygghandlingar från Panghus. Ingen syn har gjorts på plats. Eventuellt kan avvikelser från slutligt utförande förekomma. Dessa får i så fall korrigeras i kommande uppdatering av planen. Genomgång och uppdatering av planen bör ske minimum vart 10:e år.

Byggnadstekniska uppgifter

Grundläggning: Betongplatta på mark.

Stomme: Rekelverk av trä, isolering, folie, osb och gips.

Yttertak: Takbjälkar av trä, taktäckning av plåt

Fasad: Målad liggande träpanel.

Fönster: Träfönster 3-glas med isolerruta och utvändig aluminiumram

Uppvärmning/värmeanläggning: Frånluftsvärmepump

Ventilation: Mekanisk frånluft

VA-installationer: Avlopp av plást. KV/VV PEX

Elinstallationer: 3-fas jordade elinstallationer till och i respektive bostad

Grundläggning

Grundlagd platta på mark har en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod

Stomme

Stomme har en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod

Yttertak

Huset har ett sadeltak med plåtbeklädnad på underlagspapp. Den tekniska livslängden på plåttaket beräknas överstiga Underhållsplanens 50 år kalkylperiod. I Underhållsplanen har behandling av plåttaket lagts in med ett intervall om 25 år.

Underhåll av vindskivor ingår i arbetet med fasad.

Fasader, fönster, ytterdörrar

Byggnadernas fasader är klädda med liggande träpanel och fasadputs. Målning med en intervall på ca 15 år rekommenderas och är inlagt i planen. Efter 45 år bör man också räkna med att, i samband med ommålning, behöva byta ut en del virke som blivit mer utsatt, även det är inlagt i planen. Efter 50 år när detta närmar sig får man även utvärdera om ett komplett byte av träpanelen istället är aktuell.

Fönster och entrédörrar har 3-glasfönster med isolerglas och aluminiumklädd utsida, denna typ av fönster/dörrar har ett mycket begränsat underhållsbehov. Det finns en möjlighet att färgen kan börja flagna med det är svårt att bedöma och får då tas med i kommande uppdateringar av planen. Löpande underhåll i form av justering, tätning och dylikt kommer säkerligen behövas genom åren men det får anses vara löpande underhåll och inte planerat, vilket innebär att inget planerat underhåll finns med i planen. För detta rekommenderas underhåll/skötsel enligt angivelse från tillverkare.

Värmeanläggning

Byggnaderna värms upp av frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme/konvektorer. Vattenburen golvvärme har en teknisk livslängd som teoretiskt sett sträcker sig långt längre än denna plan på 50 år. Ingen åtgärd för detta är inlagt i plan. Underhåll och skötsel av frånluftsvärmepumpar ska skötas av respektive boende och är således ej med i underhållsplanen.

Vatten/avloppssystem

Vatten och avloppsledningar har en statistisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

Man bör regelbundet högtrycksspola avloppsledningar för att undvika stopp och läckage. Detta är inlagt i planen vart 10:e år.

Ventilation

Ventilationen är mekanisk frånluft med värmeåtervinning via frånluftsvärmepump med integrerad fläkt. Medlemmar ansvarar för underhåll, filterbyten etc. och reparationer av dessa.

Byggnaderna omfattas inte av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) men för ventilationskanaler rekommenderas regelbunden rensning, men det får anses som löpande underhåll och inte en planerad åtgärd och är därför inte med i planen.

EI, elkraftssystem

Fysisk livslängd på fastighetens elsystem räknas till ca 60-70 år och ligger därför inte med i planen. Fasaderna har utomhusbelysning som kan vara aktuell att byta ut i samband med t.ex. ommålningsarbeten, detta är inlagt i planen med ett intervall på 20 år

Åtgärder per år

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	52 500 kr
					52 500 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		15 år	Planerad	1 370 513 kr
					1 370 513 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte belysningsarmaturer fasad utomhus	Fasad		20 år	Planerad	26 250 kr
Måla om plåttak	Tak		20 år	Planerad	262 500 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	52 500 kr
					341 250 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	480 938 kr
					480 938 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		15 år	Planerad	1 370 513 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	52 500 kr
					1 423 013 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		10 år	Planerad	1 370 513 kr
Byte belysningsarmaturer fasad utomhus	Fasad		20 år	Planerad	26 250 kr
Byta hängrännor och stuprör	Fasad		40 år	Planerad	301 875 kr
Måla om plåttak	Tak		20 år	Planerad	262 500 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	52 500 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte belysningsarmaturer fasad utomhus	Fasad		45 år	Planerad	1 668 450 kr
					1 668 450 kr

2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	480 938 kr
Putsa om fasad (ej aktuellt)	Fasad		50 år	Planerad	- kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	52 500 kr
Måla träpanel inkl viss reparation	Fasad		50 år	Planerad	1 668 450 kr

2 201 888 kr

Åtgärder per kategori

Fasad

Namn	Intervall		Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
	År	i år				
Byte belysningsarmaturer fasad utomhus	2045	20	21	st	1 000 kr	26 250 kr
Byta hänggrännor och stuprör	2065	40	483	m	500 kr	301 875 kr
Måla träpanel	2040	15	4767	m2	230 kr	1 370 513 kr
Måla träpanel inklusive viss reparation	2075	50	4767	m2	280 kr	1 668 450 kr
Putsa om fasaden (Ej aktuellt)	2075	50	0	m2	- kr	- kr

Mark & Utemiljö

Namn	Intervall		Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
	År	i år				
Byte trätrall/altan	2075	25	675	m2	570 kr	480 938 kr

Tak

Namn	Intervall		Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
	År	i år				
Måla om plåttak	2045	20	21	st	10 000 kr	262 500 kr

Vatten & Avlopp

Namn	Intervall		Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
	År	i år				
Spola avloppsstammar/avloppsrör	2035	10	21	st	2 000 kr	52 500 kr

Per Christer Edvard Johansson Enlund
per.johansson@panghus.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jonny Öhlander, Restate AB, och Clarence Hammarlätt, Restate AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Ekängens Trädgårdar, organisationsnummer 769642-8064.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Ekängens Trädgårdar har ansökt om godkännande av intygsgivarna Jonny Öhlander och Clarence Hammarlätt som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Jonny Öhländer och Clarence Hammarslätt har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Ekängens Trädgårdar om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har jurist Johan Kjellberg beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Johan Kjellberg
jurist

Emelie Linderang
handläggare

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ekängens Trädgårdar med organisationsnummer 769642-8064 och avger följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 21 kedjeradhus, placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen anses uppfyllda.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som varit tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av kalkylen att besöka fastigheten.

I planen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga. Föreningen har i den ekonomiska planen räknat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om avsättningen för framtida underhåll skulle förändras. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp för beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi kalkylen som hållbar. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Ort och datum enligt elektronisk signering

Clarence Hammarsslätt

Jonny Öhlander

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

Förteckning över handlingar som granskats:

- Ekonomisk plan för Brf Ekängens Trädgårdar
- Registreringsbevis Brf Ekängens Trädgårdar, 2025-01-31
- Stadgar, registrerade 2025-03-12
- Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket 2025-01-31
- Fastighetsutdrag, 2025-04-03
- Beräkning av taxeringsvärde
- Aktieöverlåtelseavtal, 2025-04-03
- Värdeintyg, 2025-03-04
- Plan- och fasadritningar
- Detaljplan karta
- Situationsplan
- Teknisk beskrivning
- Rums- och materialbeskrivning
- Energiberäkningar, 2024-11-20/2024-11-29
- Beslut om bygglov, 2024-12-13
- Beslut om startbesked, 2025-01-15
- Totalentreprenadavtal, 2025-04-03
- Ränteoffert SoliFast, 2025-04-03
- Rantegaranti från Panghus Entreprenad AB, 2025-01-29
- Kontrakt ekonomisk förvaltning SBC, 2025-01-23

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan Brf Ekängens Trädgårdar_20250428

Unikt dokument-id:

d2f5f73c-73ad-42ce-acb0-c8c2e4dae11e

Dokumentets fingeravtryck:

**c17ecbb219a83476311a5e13f60456a691a649c5ed91616f1cf9f1099d52ca6105fd549eSaa48c0c9b
2037757f3acf482834319435f047ec39cf4e8665e56e84**

Undertecknare

 <p>Andreas Johansson Bostadsrättsföreningen Ekängens Trädgårdar (769642-8064)</p> <p>E-post: andreas@caeli.eu Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone) IP nummer: 78.77.220.25</p>	<p>Signerad med BankID: ANDREAS JOHANSSON (197305197555)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-04-28 08:44:01 UTC</p> 
 <p>Per Johansson Enlund Bostadsrättsföreningen Ekängens Trädgårdar (769642-8064)</p> <p>E-post: per.johansson@panghus.se Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 83.227.127.110</p>	<p>Signerad med BankID: Per Johansson Enlund (196802040110)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-04-28 08:49:26 UTC</p> 
 <p>Tony Hjalmarsson Bostadsrättsföreningen Ekängens Trädgårdar (769642-8064)</p> <p>E-post: tony.hjalmarsson@panghus.se Enhet: Chrome 135.0.7049.53 on iPhone iOS 17.5.1 (smartphone) IP nummer: 83.187.177.160</p>	<p>Signerad med BankID: Ove Tony Hjalmarsson (196505052479)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-04-28 09:46:19 UTC</p> 
 <p>Clarence Hammarsslätt</p> <p>E-post: clarence.hammarsslatt@restate.se Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartphone) IP nummer: 104.28.31.63</p>	<p>Signerad med BankID: PHILIP CLARENCE HAMMARSLÄTT (196107120153)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-04-28 09:46:49 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Jonny Öhlander

E-post: jonny.ohlander@restate.se
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartphone)
IP nummer: 172.226.49.45

Signerad med BankID: MATS JONNY
ÖHLANDER (197703257555)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-28 10:01:11 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-04-28 10:01:11 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.