



Ekonomisk plan
Bostadsrättsföreningen Tallkotten

Luleå, 2022-08-17

Välkommen till Brf Tallkotten

Fastigheterna ligger i det nya bostadsområdet Hällbacken. Området ligger ca 6km norr om centrala Luleå och är ett populärt bostadsområde. Området angränsar till natur och villabebyggelse. Området ligger strategiskt beläget med närhet till natur, stad, skola och förskola. Närområdet utgörs av nybyggda villor och kedjehus. Efter att ha tecknat köpekontrakt med kommunen på fastigheten Björby 1:361 uppför Ekeblad Bostad här ett nytt bostadsområde bestående av 28 parhus.

Om oss

Ekeblad Bostad AB är en bostadsutvecklare med fokus på att bygga rad- och parhusområden 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. Husen säljs nyckelfärdiga kräver minimalt med skötsel. Fram till idag har Ekeblad Bostad byggt över 1300 bostäder, mestadels i form av rad- och parhus liknande detta bostadsprojekt. 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 kostnadskalkylen och upprätta en så kallad ekonomisk plan. Den ekonomiska planen är till stora delar identisk 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. 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 Tallkotten, 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

B.	Allmänna förutsättningar	3
C.	Beskrivning av Fastigheterna	4
D.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
E.	Preliminär finansieringsplan	9
F.	Löpande kostnader och intäkter	10
G.	Nyckeltal	11
H.	Lägenhetsredovisning	12
I.	Ekonomisk prognos	13
J.	Känslighetsanalys	14
K.	Särskilda förutsättningar	15
L.	Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll	16
M.	Bilaga 2, Ordlista över förekommande termer och begrepp	17

Den ekonomiska planen undertecknas digitalt av samtliga styrelseledamöter

Bostadsrättsföreningen Tallkotten

Jessica Pleijel

Lovisa Stadig Rosvall

Ina Sjaavaag

Ann Westman

B. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tallkotten. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och hyra ut lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Björshyn 1:361 ("Fastigheten"). Förvärvet skedde genom en andelsöverlåtelse, där bostadsrättsföreningen fusionerades med Tallkotten Projekt ek.för. ("Projektföreningen") som i sin tur hade förvärvat fastigheten av Luleå kommun. Vid fusionen med Projektföreningen övergick Fastigheten och projektet inklusive entreprenaden till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen har skickat in ansökan om lagfart för fastigheten. Projektföreningen, hade vid fusionen, påbörjat projektet och handlat upp entreprenaden. Projektet är upphandlat som totalentreprenad enligt ABT06 med fast entreprenadsumma. PEAB är byggentreprenör och för arbetet gäller deras allrisk- och ansvarsförsäkring. Ekeblad Bostad AB kommer att svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställandet för de lägenheter som eventuellt är osålda under 6 månader och därefter köper Ekeblad Bostad AB eventuellt osålda lägenheter. Affärsstrukturen beskrivs närmare i avsnitt D.

På fastigheten byggs 28 parhus fördelat på 14 huskroppar. Upplåtelse och inflyttning kommer ske etappvis under kvartal 3 och 4 2022.

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

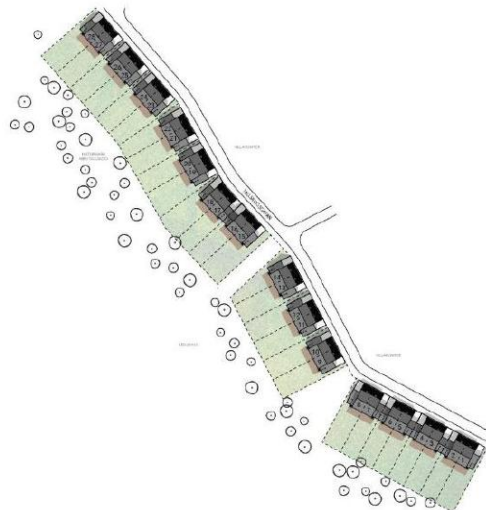
C. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

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

Fastighetsbeteckning:	Björssbyn 1:361
Kommun:	Luleå kommun
Adress:	Tallskogsgatan 38-92
Detaljplan:	Hällbacken etapp 3, Laga kraft 2012-03-13, 2580-P12/8
Fastigheternas areal:	12 507kvm

Utformning

Antal lägenheter:	28 st bostäder á 115 kvm
Antal byggnader:	14 antal bostadsbyggnader, 28 förråd, 28 carportar
Byggnadstyp:	Parhus
Nybyggnadsår:	2022
Total lägenhetsarea:	3 220 kvm



Föreningsgemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutning till det kommunala VA-nätet
----------------	--

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar ovan mark.
Vind:	Kallvind, ej inredd.
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä.
Fasadbehandling:	Stående och Liggande träpanel.
Yttertak:	Plåt.
Uteplatser:	Uteplats av trätrall på trädgårdssida och marksten på entrésidan.
Fönster:	3-glas, träfönster.
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas.
Trappa:	Invändig trätrappa.
Brevlådor:	Placerade i samlingar ut mot gatan.



Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Klinker/parkett, hatthylla, målade väggar.
Kök:	Parkett, induktionshäll, 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:	Kakel/klinker på golv och vägg, dusch, tvättställ, och wc-stol.
Klädvård/teknik:	Klinker, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, värmepump, multimediacentral, vattenmätare, el-central, golvvärmereglering.
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar och tak.
Övriga rum:	Parkett, målade väggar och tak.
Uppvärmning:	Uppvärmning sker genom individuell frånluftsvärmepump med inbyggd varmvattenberedare, cirkulationspump, automatik och reglerutrustning. Golvvärme på bottenvåningen och radiatorer på övervåningen.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning. Tilluft via spaltventiler och fasadventiler.
El:	Lägenheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje lägenhet har egen mätare.
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).
Parkering:	Parkering på egen uppfart/carport.
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.
Vatten/avlopp	Gemensam anslutning.

Byggnadsbeskrivning komplementbyggnader

Förråd:	Isolerad platta på mark, oisolerad stomme, takbeklädnad av papp.
Carport:	Egen carport på uppfart, på pelare, takbeklädnad av papp.

Försäkringar

Föreningen tecknar fastighetsförsäkring.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

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

Affärsstruktur

Brf Tallkotten (org.nr 769639-4217) har förvärvat Fastigheten Björnsbyn 1:361 genom att förvärva och fusioneras med Projektföreningen Tallkotten Projekt ek.för. (org.nr 769638-6338). Tallkotten Projekt ek.för. startade projektet, handlade upp entreprenaden, ansökte om bygglov, satte upp projektorganisation m.m. Därefter har Fastigheten och projektet överförts till Brf Tallkottens ägo. I samband med överlåtelsen fusionerades Tallkotten Projekt ek.för. ihop med Brf Tallkotten. Brf Tallkotten har skickat in ansökan om lagfart.

Genom förvärvet av och fusionen med Tallkotten Projekt ek.för. förvärvade Brf Tallkotten också projektet, d.v.s. uppförandet av de 28 husen. Entreprenören uppför husen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad), dock står inte Brf Tallkotten risken för projektet utan det gör säljarna av Tallkotten Projekt ek.för., dvs Hällbacken Invest AB (org.nr 559121-9570), Auka 1 AB (org.nr 559184-0482) och Auka 2 AB (org.nr 559190-5905).

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 Tallkotten. Säljarna står i och med konstruktionen den ekonomiska risken för projektet.

Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i Föreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om Föreningen upphör med verksamheten och säljer Fastigheten.

Ekeblad Bostad AB kommer att svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställande för de bostäder som är osålda under 6 månader och därefter köper Ekeblad Bostad AB eventuella osålda lägenheter.

Anskaffningskostnad

Kostnad för aktier, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen) (Kr)	112 570 000
Beräknad anskaffningskostnad (Kr)	112 570 000

Skattemässig anskaffningskostnad

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart)	9 236 500
Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen)	88 588 630
Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)	97 825 130

Taxering av parhus 115 kvm

Mark	401 000
Byggnad	1 317 000
Totalt	1 718 000

Totalt taxeringsvärde

Mark	11 228 000
Byggnad	36 876 000
Totalt	48 104 000

E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

I följande avsnitt lämnas uppgifter om föreningens lånevillkor. Med lånevillkor avses ett låns lånetid, 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	10 465 000	3 mån	2,18%	0,92%	3,10%	323 604	52 325	375 929
Lån 2	10 465 000	1 år	2,99%	0,92%	3,91%	408 159	52 325	460 484
Lån 3	10 465 000	2 år	3,51%	0,00%	3,51%	366 403	52 325	418 728
Lån 4	10 465 000	3 år	3,49%	0,00%	3,49%	364 315	52 325	416 640
Summa lån	41 860 000		3,04%	0,46%	3,50%	1 462 481	209 300	1 671 781
Totala insatser	70 710 000							
Summa finansiering SEK	112 570 000							

Räntenivåerna är satt efter offert från Handelsbanken daterad 2022-08-16. I kalkylen utgår amortering med 0,5%. Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

2- års räntan och 3- års räntan är räntesäkrade fram till att föreningsbelåningen tecknas upp. På av bank offererad 3- månaders ränta och 1- års ränta finns ett påslag med + 0,92 %, vilket ger en genomsnittlig kalkylränta på 3,5 %. 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 inflytt kommer föreningen därmed ackumulera ett överskott motsvarande skillnaden mellan då aktuell låneränta och kalkylerad ränta. Skulle aktuella räntenivåer vid tiden för inflytt överstiga kalkylerad ränta (3,5 %) vid inflytt, 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 fyra lika stora delar, med olika bindningstid. Efter inflyttning i bostadsrättsföreningen kan ny styrelse besluta om att förändra uppdelningen och bindningstid för lånen.

F. 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.

Kostnader		Kr/kvm	Kr
Ränta föreningsbelåning	1	395	1 270 407
Räntepåslag på offererade räntenivåer	2	60	192 075
Amortering	3	65	209 300
Avskrivningar	4	322	1 038 054
Summa kostnader exkl. avskrivningar		519	1 671 781

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 rak och utgörs av den totala anskaffningskostnaden samt hur stor del av anskaffningskostnaden varje del/komponent utgör reducerat med anskaffningskostnaden för marken. Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

Driftskostnader som ingår i årsavgift		Kr/kvm	Kr
Försäkringar		11	35 346
Fastighetsförvaltning		12	39 900
Föreningens administration	5	10	32 200
Vatten och avlopp		50	159 795
Reserv		20	64 400
Summa		103	331 641

⁵ Föreningens administration avser revision och myndighetskontakter, etc. dock ingår ej ersättning till förtroendevalda.

Om stämman fatta beslut om arvode till förtroende ökar driftskostnaderna.

Övriga kostnader		Kr/kvm	Kr
Avsättning till reparation och underhåll	6	15	48 300
Fastighetsavgift	7	0	0
Summa övriga kostnader			

⁶ Fondering till rep. och underhåll

⁷ Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren. Beräknad till 321221 kr år 16.

Summa utbetalningar år 1, SEK	8	637	2 051 722
--------------------------------------	---	------------	------------------

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

Intäkter år 1			
Årsavgifter		637	2 051 722
Övriga intäkter (parkering, garage)			
Ränteintäkter			
Summa intäkter år 1, SEK		637	2 051 722

Driftskostnader per bostad utöver vad som ingår i årsavgift		Kr/kvm	Kr
Hushållsel	9	55	6 374
El till värme/tappvarmvatten	10	78	9 012
Nätavgift, rörlig inkl energiskatt	11	52	5 983
Nätavgift, fast	11	23	2 660
Avfallshämtning	12	19	2 217
Summa	13	228	26 246

⁹ Fast elpris 1 år hos Telinet Energi, 5100 kWh, normalförbrukning familj.

¹⁰ Fast elpris 1 år hos Telinet Energi, 7210 kWh.

¹¹ Enl taxa Luleå Energi.

¹² Avfallskostnaden är beräknad på Abonnemang med ett 140 liters kärl och ett 190 liters kärl. (Luleå kommuns taxa)

¹³ Driftskostnaderna kan variera beroende på verklig förbrukning

Ingår ej i årsavgift till föreningen

G. NYCKELTAL

I följande avsnitt presenteras bostadsrättsföreningens ekonomiska nyckeltal.

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	112 570	34 960
Belåning år 1	41 860	13 000
Insats/upplåtelseavgift	70 710	21 960
Amortering år 1	209	65
Avskrivning år 1	1 038	322
Driftkostnad år 1	332	103
Avsättning till underhåll år 1	48	15
Årsavgift år 1	2 052	637
Bokföringsmässig förlust år 1	780	242
Kassaflöde år 1 (inkl räntepåslag)	240	75
Kassaflöde år 1 (exkl räntepåslag)	48	15

H. 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.

Lgh. (nr)	Antal rum (rok)	Yta (kvm)	Andels- tal (%)	Insats (SEK)	Årsavgift per månad (uppdelad i beståndsdelar)				Total årsavgift (SEK)
					Drift+ränta	Räntepåslag*	Amortering + avsättning underhåll	Summa årsavgift/mån	
					(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	
1	5	115,0	3,5714	2 665 000	4 768	572	767	6 106	73 276
2	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
3	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
4	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
5	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
6	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
7	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
8	5	115,0	3,5714	2 640 000	4 768	572	767	6 106	73 276
9	5	115,0	3,5714	2 630 000	4 768	572	767	6 106	73 276
10	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
11	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
12	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
13	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
14	5	115,0	3,5714	2 610 000	4 768	572	767	6 106	73 276
15	5	115,0	3,5714	2 600 000	4 768	572	767	6 106	73 276
16	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
17	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
18	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
19	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
20	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
21	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
22	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
23	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
24	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
25	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
26	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
27	5	115,0	3,5714	2 495 000	4 768	572	767	6 106	73 276
28	5	115,0	3,5714	2 675 000	4 768	572	767	6 106	73 276
Summa		3 220,0	100	70 710 000	133 504	16 006	21 467	170 977	2 051 722

I. EKONOMISK PROGNOSE

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.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
KOSTNADER	2 051 722	2 051 990	2 052 410	2 052 985	2 053 719	2 054 613	2 061 620	2 394 392
Offererad ränta	1 270 407	1 264 039	1 257 671	1 251 303	1 244 935	1 238 567	1 206 727	1 174 887
Räntepåslag	192 075	191 112	190 149	189 186	188 223	187 261	182 447	177 633
Amortering	209 300	209 300	209 300	209 300	209 300	209 300	209 300	209 300
Avskrivningar*	1 038 054	1 038 054	1 038 054	1 038 054	1 038 054	1 038 054	1 038 054	1 038 054
Driftkostnader	331 641	338 274	345 039	351 940	358 979	366 158	404 269	446 345
Fastighetsavgift**								321 221
Avsättning till reparation och underhåll	48 300	49 266	50 251	51 256	52 281	53 327	58 877	65 005
Akkumulerad avsättning till reparation och underhåll	48 300	97 566	147 817	199 074	251 355	304 682	587 749	900 277
Kassaflöde (inkl räntepåslag)	240 375	240 378	240 400	240 443	240 505	240 588	241 324	242 638
Akkumulerat kassaflöde (inkl räntepåslag)	240 375	480 752	721 153	961 595	1 202 100	1 442 688	2 647 617	3 857 938
Kassaflöde (exkl räntepåslag)	48 300	49 266	50 251	51 256	52 281	53 327	58 877	65 005
Akkumulerat kassaflöde (exkl räntepåslag)	48 300	97 566	147 817	199 074	251 355	304 682	587 749	900 277
Akkumulerad amortering	209 300	418 600	627 900	837 200	1 046 500	1 255 800	2 302 300	3 348 800
Bokföringsmässig förlust***	780 454	779 488	778 503	777 498	776 473	775 427	769 877	763 749
Akkumulerad bokföringsmässig förlust	780 454	1 559 942	2 338 445	3 115 943	3 892 416	4 667 843	5 528 547	6 359 790
* Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader ovan.								
** Fastighetsavgift utgår från och med år 16								
*** Beräkning bygger på offererad ränta inklusive räntepåslag. Räntepåslag som ej nyttjas minskar bokföringsmässig förlust med motsvarande belopp. Den bokföringsmässiga förlusten påverkar inte föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.								
SUMMA INTÄKTER	2 051 722	2 051 990	2 052 410	2 052 985	2 053 719	2 054 613	2 061 620	2 394 392
Årsavgifter	2 051 722	2 051 990	2 052 410	2 052 985	2 053 719	2 054 613	2 061 620	2 394 387
Övriga intäkter (p-plats, garage, räntor)	0	0	0	0	0	0	0	5
Ränta lån 3 mån	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%
Ränta lån 1 år	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%
Ränta lån 2 år	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%
Ränta lån 3 år	3,49%	3,49%	3,49%	3,49%	3,49%	3,49%	3,49%	3,49%
Inflation (KPI)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

J. 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.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift kr per kvm i grundscenario (2 % inflation):	637	637	637	638	638	638	640	744
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)	670	702	734	765	765	765	763	864
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)	702	766	830	893	892	891	887	983
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)	605	573	541	510	511	512	517	624
Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)	572	508	445	382	384	385	394	504
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)	637	638	640	641	643	645	655	769
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)	637	640	642	645	648	651	671	797
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)	637	636	635	634	633	632	627	722
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)	637	635	633	630	628	626	614	703

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

K. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

I följande avsnitt beskriver 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 erlagga 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.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, avfallshantering, bredband, telefoni och tv. Varje bostad 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, solexanläggning, 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.

L. 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,

Byggnadsdel - huvudbyggnad	Underhåll / reparation	Bostadsrätts- föreningen	Bostadsrätts- havare
Tak			
Takplåt + råspont+taktäckning+läkt	Uh.	X	
Nockplåt +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, droplist, foder, smyglist, tätning, fö	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	Uh.	X	
Dränering/utvändigt fuktsskydd			
Dräneringsledning och utvändig 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			
Elvärmeslingor 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	
Sanitetsgoods (tvättställ, WC stol m.m.)	Uh.		X
Badkar	Uh.		X
Frånluftvärmepump	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	

M. BILAGA 2, ORDLISTA ÖVER FÖREKOMMANDE TERMER OCH BEGREPP

Andelsöverlåtelseavtal - Om en andel byter ägare kan det ske till exempel på grund av ett avtal om köp, ett sk andelsöverlåtelseavtal.

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

Ekonomisk plan för Brf Tallkotten

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 Fastigheterna, 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 Tallkotten, org nr 769639-4217

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 14 parhusbyggnader med totalt 28 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,
Bostadsrättsföreningen Tallkotten
Org nr 769639-4217

Handlingar

1. Registreringsbevis för föreningen, 2022-06-08
2. Stadgar, 2020-12-28
3. Registreringsbevis för Hällbacken Invest AB, 2022-01-11
4. Registreringsbevis för Auka 1 AB, 2022-01-11
5. Registreringsbevis för Auka 2 AB, 2022-01-11
6. Registreringsbevis för Tallkotten Projekt Ek för Upplösning genom fusion, 2022-06-08
7. Fastighetsdatautdrag, 2022-08-12
8. Köpeavtal Luleå kommun, 2021-05-11
9. Intyg om påbörjad byggnation, Luleå kommun, 2021-10-28
10. Andelsöverlåtelseavtal, 2022-03-10
11. Detaljplan 2011-06-20
12. Bygglov beslut 2021-01-27
13. Entreprenadavtal Peab, 2021-04-23
14. Bygglovshandlingar med nybyggnadsplan 2020-09-22
15. Bekräftelse BOA 2021-03-03
16. Beräkning taxeringsvärde, 2022-08-04
17. Offert finansiering Handelsbanken 2022-08-16
18. Garanti osålda bostadsrätter 2021-02-19
19. Va taxa 2022
20. Avfallstaxa 2022
21. Elpriser, odaterad
22. Prislista Elnät Luleå Energi, 2022
23. Energiberäkning, Vip-Energy, 2021-06-16
24. Avtal Ekonomisk förvaltning, 2022-08-10
25. Offert fastighetsförsäkring, 2022-08-15
26. Bekräftelse per e-post från entreprenören om byggnadsbeskrivningen, m m , 2022 08 17

Verifikat

Titel: Brf Tallkotten - ekonomisk plan
ID: 9031abe0-1ebd-11ed-9ab1-73820594850e

Status: Signerat av alla
Skapat: 2022-08-18

Underskrifter

Brf Tallkotten 7696394217
Ann Westman
ann.westman@ekebladbostad.se
Signerat: 2022-08-18 08:25 BankID ANN WESTMAN
Brf Tallkotten 7696394217
Lovisa Stadig Rosvall
lovisa.stadigrosvall@ekebladbostad.se
Signerat: 2022-08-18 08:26 BankID Lovisa Stadig Rosvall
Delta Advokatbyrå AB
Kjell Karlsson
kjell.karlsson@advokatdelta.se
Signerat: 2022-08-18 14:42 BankID KJELL KARLSSON

Brf Tallkotten 7696394217
Ina Sjaavaag
ina.sjaavaag@ekebladbostad.se
Signerat: 2022-08-18 08:25 BankID INA SJAAVAAG
Brf Tallkotten 7696394217
Jessica Pleijel
jessica.pleijel@ekebladbostad.se
Signerat: 2022-08-18 14:02 BankID Jessica Linnéa Pleijel
Juristfirman Urban Wiman AB
Urban Wiman
wiman@juristwiman.se
Signerat: 2022-08-18 17:10 BankID URBAN WIMAN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk plan - Brf Tallkotten 20220817.pdf	394.8 kB	8dc2 20e2 cecc 55d7 21d1 521f 9967 90f5 4b61 51f1 4be4 1743 087c 4e15 aa19 1243
INTYG Plan TALLKOTTEN Luleå Martti-Ekeblad (003 UWs wx.pdf	17.8 kB	10f2 5a5f b450 b75b a6c0 d7be 68c1 4dab 8dff 247c d82b 52f4 3fe5 22be 1be9 1310

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-08-18	08:24	Skapat i Ann Westman, Ekeblad Bostad AB 5567925838. IP: 83.140.117.45
2022-08-18	08:25	Signerat i Ann Westman, Brf Tallkotten Genomfört med: BankID av ANN WESTMAN. IP: 83.140.117.45
2022-08-18	08:25	Signerat i Ina Sjaavaag, Brf Tallkotten Genomfört med: BankID av INA SJAAVAAG. IP: 83.140.117.45

Händelser

2022-08-18	08:26	Signerat Lovisa Stadig Rosvall, Brf Tallkotten Genomfört med: BankID av Lovisa Stadig Rosvall. IP: 83.140.117.45
2022-08-18	14:02	Signerat Jessica Pleijel, Brf Tallkotten Genomfört med: BankID av Jessica Linnéa Pleijel. IP: 85.228.94.178
2022-08-18	14:42	Signerat Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå AB Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON. IP: 2.69.75.226
2022-08-18	17:10	Signerat Urban Wiman, Juristfirman Urban Wiman AB Genomfört med: BankID av URBAN WIMAN. IP: 185.205.51.81



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: 1.16