

Organisationsnummer 769635-3510

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KORPRALEN 1914,
BORÅS KOMMUN**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1 samt nyckeltal.	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10
G. Ekonomisk prognos	sid. 11
H. Känslighetsanalys	sid. 12

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Korpralen 1914, Borås kommun, org. nr. 769635-3510, registrerades hos Bolagsverket 2017-09-22. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen uppför 1 hus med 34 lägenheter inom fastigheten Trossen 2, Borås kommun. Föreningen innefattar totalt 34 lägenheter, på 1 till 5 rum och kök, med en sammanlagd BOA om 2562m².

Bostadsrättsföreningen har i botten- och källarplan ett samfällt parkeringsgarage där föreningens medlemmar kommer att ha tillgång till 25 parkeringsplatser av totalt 50 parkeringsplatser i samfälligheten.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena december 2020. Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal i juni 2022 inför den planerade inflyttningen november 2022.

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

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

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

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

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Trossen 2
Adress	Mannerfelts väg 9 och 11
Tomtarea	1734m ²
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA	ca 2562 m ²
Antal parkeringsplatser	Föreningens medlemmar har tillgång till 25 st parkeringsplatser i samfällt parkeringsgarage.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 34 lägenheter i ett flerbostadshus om sex våningar samt loftvåning och underliggande garage.

Bostadshuset grundläggs med platta på mark. Källare i markplan under hus med förråd mot gata. Parkeringsgarage innanför förråden ligger i samfällighet vilken knyts ihop med källaren till nästkommande bostadshus. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer.

Ventilation med FTX- system.

Kostnaden för hushållsel samt vatten och uppvärmning av tappvarmvatten ingår ej i redovisad månadsavgift utan undermäts och kommer att debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Huset ansluts till fiber. Föreningen tecknar fastighetsavtal med Telia vilket innebär att det i månadsavgiften ingår abonnemangavgift för telefoni, tv samt bredband.

Bygglov beviljat 2020-05-29.

Boa är uppmätt på ritning.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Miljörum för sophantering är placerade i huskroppen.

Barnvagns- och rullstolsförråd är placerade i huskroppens källarplan. Cykelförråd i garagedel.

Varje lägenhet förfogar över 1 st förråd placerat i källare alternativt vind.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningar avseende garage och gård.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av en samfällighetsförening. Medlemmarna i samfällighetsföreningen är bostadsrättsföreningar inom del av planområdet.

Medlemmarna i Brf Korpralen 1914 kommer att erbjudas möjlighet att hyra parkeringsplats i samfällighetsföreningens garage i källare.

Fastigheten kommer eventuellt att belastas av rättighetsupplåtelse för, utrymningsväg, ledningar etc. Ytterligare rättigheter kan komma att behöva tillskapas för att uppnå en ändamålsenlig samverkan mellan fastigheterna i kvarteret.

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	Källare i markplan, 5 våningar i normalplan samt vindsvåning i etage.
Grundläggning:	Platta på mark.
Stomme:	Betong med pelare av stål. Hisschakt och trapphus utförs i betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar:	Innerväggar av gips med stålregel.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av betong inkl stålregel. Tegelfasad på källare samt normalplanen, de övre planen ventilerad putsfasad.
Yttertak:	Bandtäckt plåt
Balkong:	Betongplatta, aluminiumräcke
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar av aluminiumbeklädd utsida. Öppningsbara sidohängda fönster utförs med inåtgående öppning samt vridfunktion för vädringsläge.
TV/telefon/bredband:	Föreningen har tecknat avtal med Telia om Triple Play, vilket innebär att det i månadsavgiften ingår abonnemang för digital-TV, bredbandstelefontjänst och bredband via fiber.
Uppvärmningssystem:	Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vattenburna vägghängda radiatorer samt golvsstående konvektorer framför glaspartier i lägenheterna. Fjärrvärmecentral placeras i undercentral i respektive hus.
Ventilation:	FTX (från-och tilluftsventilation med återvinning) Frånluftsdon placeras i klädkammare, kök och wc/dusch. Tilluftsdon placeras i sovrum och vardagsrum Kök superkolfläkt

Rumsbeskrivning

- Hall:** Ekparkett. Klinker enligt ritning. Målade gipsväggar i ljusgrå kulör. Förstärkt vägg för kapphylla (inredning ingår ej) placering enl. ritning.
- Kök** Ekparkett. Stänkskydd mellan bänk- och väggskåp i kök, vit matt 100x200mm. Målning av yta för fönsterbröstningar, fönstersmygar och dörrsmygar. Köksskåp och snickerier enligt ritning. Belysning under överskåp samt eluttag. Bänkskiva i laminat med underlimmad ho. Blandare m. böjd pip och diskmaskinsavstängning. Vitvaror från Electrolux. Vit inbyggnadsugn under håll eller i högskåp. Vit kyl och frys eller vid kombinerad kyl/frys. Diskmaskin integrerad. Vit mikrovågsugn. Vit inbyggd köksfläkt med superkolfilter. Spishäll induktion. Fönsterbänk av natursten.
- Badrum och wc** **Golv:** Klinker mörkgrå 150x150 mm. Grå fog.
Kakel: vitt blankt 200x400mm. Ljusgrå fog.
- Golvstående wc-stol, tvättställ med blandare, kommodskåp 60 med lådor och eluttag 230V, spegelskåp ovan kommod med belysning och eluttag. Duschhörna med aluminiumprofiler, vikbara glasväggar samt delvis frostat glas och raka dörrar. Belysningsarmatur i tak (plafond). Tvättmaskin (TM) och torktumlare (TT) eller kombimaskin (KM). Placering enligt A-ritning. Laminatbänkskiva ovan TM, TT och KM. Förberett för handdukstork.
- WC utan dusch: Kakel blank vit 200x400mm, ljusgrå fog bakom handfat. Golvstående wc-stol, tvättställ med blandare, kommodskåp 40 med dörr och eluttag 230V på vägg vid tvättställ. Vägg spacklas och målas i ljusgrå kulör.
- Vardagsrum:** Ekparkett. Ljusgrå målade väggar och vit sockel. Fönsterbänk i natursten.
- Sovrum:** Ekparkett. Ljusgrå målade väggar och vit sockel. Fönsterbänk i natursten.. Garderober enligt ritning höjd 2250mm.
- Klädkammare:** Ekparkett. Ljusgrå målade väggar, spacklas ej. Hylla med klädstång, omfattning enligt ritning. Belysningsarmatur i tak.
- Tak:** Vitmålad betong
- Balkong:** Golv av betong, räckan aluminium, inglasning erbjuds som tillval enligt ritning. Belysning och eluttag.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.
En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet grundad på tecknade köpe- och totalentreprenadkontrakt (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.) 115 300 000

Startkassa 100 000
Summa kronor 115 400 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 68 400 000 :- för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 2 493 000 :- för garagedelen

D. Finansieringsplan

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

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

Bindningstid för lånet är 1 år - 3 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.
Uppdaterad offert erhöles från Danske Bank 2022-05-04

Finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta** %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1* tkr
Lån 1	12 100	Pantbrev	1,65% (1 år)	2,15	260	85
Lån 2	12 040	Pantbrev	2,38% (2 år)	2,88	347	84
Lån 3	11 800	Pantbrev	2,74% (3 år)	3,24	382	83
Summa lån	35 940				989	252
Insatser	72 660					
Upplåtelseavgifter**	6 800					
Summa finansiering	115 400					

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

* Amortering beräknas ske på 100 år, med en bedömd amortering om 0,7% år 1-10 och en ökning år 11 till ca 1,11%.

** Prel har snitträntan beräknats till 2,75 % år 1-5. Räntan har i prognosen beräknats att höjas med 0,5% år 6-10, samt 0,5% år 11-16

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

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	989 000	
Avskrivningar**	794 000	
Avskrivning andel i garage***	52 000	1 835 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetsskötsel, städning, jour mm,	100 000	
Driftskostnad hissar	20 000	
Uppvärmning av byggnader	110 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	190 000	
Vattenkostnad Brf	15 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	100 000	
Fastighetsel (exkl. hushållsel)*	115 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	300 000	
Sophantering	100 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	70 000	
Mättjänst	9 000	
Löpande underhåll	50 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	60 000	
Ekonomisk förvaltning mm	60 000	
Försäkringar	25 000	
Gemensamhetsanläggning (garage, innergård mm)	70 000	
		1 394 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt garage****	25 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ****	0	25 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER Resultat exkl. avsättning och amortering **Kronor 3 254 000**

Minimikravet på avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar 30 kr/m ² BOA 35 kr/m ² BOA för avsättning till underhåll	90 000	90 000
---	--------	--------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND* **Kronor 3 344 000**

Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för extra amortering/avsättning/ränta		0
---	--	---

- * Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel samt kall- och varmvatten ingår ej i månadsavgiften och kommer debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Till månadsavgiften tillkommer eventuell hyra av parkeringsplats av samfälligheten. Om förhyrning av parkeringsplats sker med motorvärmare sätts undermätare och samfällighetsföreningen debiterar el efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats
- ** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 115 300 000 kr reducerat med fastighetens beräknade kostnad på 20 000 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.
- *** Avskrivning av föreningens andel av garaget i kommande samfällighetsförening. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år och underlaget är lika med bostadsrättsföreningens andel om 50% av anbudssumman 12 500 000 kr.
- **** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2023 - 2037. Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter * 2 140 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

<i>Övriga intäkter</i>		
Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten		290 000
Debitering hushållsel **		300 000
Bedömt överskott från samfällighet, avrundat (intäkt från 25 st garageplatser reducerat med driftskostnaden)		20 000
Intäktsräntor, netto		0
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	<u>Kronor</u>	<u>2 750 000</u>
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ***	<u>Kronor</u>	<u>-594 000</u>
KASSAFLÖDE ****	<u>Kronor</u>	<u>90 000</u>

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

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

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

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 90 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad inkl. kassa	45 043 kr per m ² BOA
Insats och upplåtelseavgift	31 015 kr per m ² BOA
Totalt lån	14 028 kr per m ² BOA
Belåningsgrad	31% per m ² BOA
Årsavgift bostäder	835 kr per m ² BOA
Driftskostnad exkl. tappvatten och hushållsel.	324 kr per m ² BOA
Driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning såsom hushållsel och tappvatten	230 kr per m ² BOA
Kassaflöde	35 kr per m ² BOA
Amortering samt avsättning underhåll	133 kr per m ² BOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån	989 000		989 000	
Amortering av lån			252 000	
Avskrivning	846 000	1 835 000		1 241 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	1 199 000		1 199 000	
Löpande underhåll	50 000		50 000	
Avsättningar till yttre underhåll	90 000		90 000	
Administration	145 000		145 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	25 000	1 509 000	25 000	1 509 000
Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar		3 344 000		2 750 000
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgifter</i>		2 140 000		2 140 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	290 000		290 000	
Debitering hushållsel	300 000		300 000	
Överskott garage	20 000		20 000	
Intäktsräntor, netto	0	610 000	0	610 000
Summa intäkter respektive inbetalningar		2 750 000		2 750 000
Bokföringsmässigt resultat		-594 000		
Kassaflöde inkl. avsättning till underhåll				90 000

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Gatuor	Lägenhets- nummer	Antal lägenheter	Vänings- plan	Area m ² BOA	Förärd	Lägenhets- beskrivning	Andelsal ¹ %	Instans	Uppplåtelse- avgift	Totalt pris	Total Årsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten**	Preliminär avgift för hushållsel**	Totalt belåning Per lägenhet***
D	9	9-1101	1	2	96	Finns	4 RKSBU	3,5339	2 750 000	200 000	2 950 000	75 625	6 302	860	890	1 270 084
D	9	9-1102	1	2	108	Finns	4 RKSUF	3,8458	2 795 000	200 000	2 995 000	82 300	6 858	930	970	1 382 181
D	9	9-1201	1	3	78	Finns	3 RKS2B	3,0246	2 300 000	200 000	2 500 000	64 726	5 394	740	760	1 087 041
D	9	9-1202	1	3	50	Finns	2 RKS	2,2555	1 350 000	200 000	1 550 000	48 268	4 022	550	570	810 627
D	9	9-1203	1	3	89	Finns	3 RKSBF	3,3105	2 500 000	200 000	2 700 000	70 845	5 904	810	830	1 189 794
D	9	9-1301	1	4	78	Finns	3 RKS2B	3,0246	2 350 000	200 000	2 550 000	64 726	5 394	740	760	1 087 041
D	9	9-1302	1	4	50	Finns	2 RKS	2,2555	1 375 000	200 000	1 575 000	48 268	4 022	550	570	810 627
D	9	9-1303	1	4	89	Finns	3 RKSBF	3,3105	2 550 000	200 000	2 750 000	70 845	5 904	810	830	1 189 794
D	9	9-1401	1	5	78	Finns	3 RKS2B	3,0246	2 400 000	200 000	2 600 000	64 726	5 394	740	760	1 087 041
D	9	9-1402	1	5	50	Finns	2 RKS	2,2555	1 400 000	200 000	1 600 000	48 268	4 022	550	570	810 627
D	9	9-1403	1	5	89	Finns	3 RKSBF	3,3105	2 600 000	200 000	2 800 000	70 845	5 904	810	830	1 189 794
D	9	9-1502	1	6	130	Finns	5 RKS3B	4,5421	3 520 000	200 000	3 720 000					
D	9	9-1601	1	7	92	Finns	3 RKSBF	3,3105	2 650 000	200 000	2 850 000					
D	9	9-1601	1	7	92	Finns	2 RKS2T	3,3468								
D	11	11-1101	1	2	108	Finns	4 RKSUF	3,8458								
D	11	11-1102	1	2	67	Finns	2 RKSU									
D	11	11-1103	1	2	60	Finns										
D	11	11-1201	1	3	89	Finns										
D	11	11-1202	1	3	39	Finns										
D	11	11-1203	1	3	55	Finns										
D	11	11-1204	1	3	60	Finns										
D	11	11-1301	1	4	89	Finns										
D	11	11-1302	1	4	39	Finns										
D	11	11-1303	1	4	55	Finns										
D	11	11-1304	1	4	60	Finns										
D	11	11-1401	1	5	89	Finns										
D	11	11-1402	1	5	39	Finns										
D	11	11-1403	1	5	55	Finns										
D	11	11-1404	1	5	60	Finns										
D	11	11-1501	1	6	89	Finns										
D	11	11-1502	1	6	96	Finns										
D	11	11-1503	1	6	60	Finns										
D	11	11-1601	1	7	73	Finns										
D	11	11-1602	1	7	114	Finns										
								0,0000	72 600 000	6 800 000	79 460 000	2 140 000	178 333	24 167	25 000	35 940 000
								100,000	72 600 000	6 800 000	79 460 000	2 140 000	178 333	24 167	25 000	35 940 000

34 lgh. 2 562 m²
Lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = balkong, 2B = 2 balkonger, 3B = 3 balkonger, F = fransk balkong, T = terrass, 2T = 2 terrasser, U = uteplats. Mcd rum riknas även avskiljbar del av vardagsrum etc. Uteplats till lägenheter i markplan upplåtna med nyttjanderätt.

* Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelsal är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som respektive lägenhet bör belastas med. Årsavgifter beror därmed på både lägenheternas storlek och antal rum.
** Kostnad för hushållsel, elförbrukning av elbilsuttag, samt kall- och varmvatten ingår ej i månadsavgiften. I kalkylen är kostnaderna antagna utifrån antagande om taxa och förbrukning.
*** Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnad för elförbrukning vid motorvärmare respektive badningsplats för elbil ingår ej i redovisad kostnad.
Belåning per lägenhet utgårns av lägenhetens andel av de totala lånen.



G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kostnader respektive utbetalningar									
Samtliga kostnader avser kkr. om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kkr.	989	982	975	968	962	1 128	1 254	1 185
amortering	kkr.	252	252	252	252	252	252	371	371
<i>Avskrivning</i>	kkr.	846	846	846	846	846	846	846	846
<i>Driftskostnader*</i>	kkr.	1199	1223	1247	1272	1298	1324	1462	1614
<i>Övriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kkr.	90	92	94	96	97	99	110	121
Löpande underhåll*	kkr.	50	51	52	53	54	55	61	67
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr.	25	25	26	26	27	28	30	104
Övrigt, administration och försäkring*	kkr.	145	148	151	154	157	160	177	195
Summa utbetalningar och avsättning	kkr.	2 750	2 773	2 797	2 821	2 847	3 046	3 464	3 657
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	kkr.	3 344	3 367	3 391	3 415	3 442	3 641	3 939	4 132
Intäkter									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.****	kkr.	2 140	2 183	2 226	2 271	2 316	2 403	2 725	3 009
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E	kr/m ² , år	835	852	869	886	904	938	1064	1174
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering vatten	kkr.	290	296	302	308	314	320	354	390
Debitering hushållsel	kkr.	300	306	312	318	325	331	366	404
Överskott samfällighet	kkr.	20	20	21	21	22	22	24	27
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	kkr.	2 750	2 805	2 861	2 918	2 977	3 077	3 469	3 830
Bokföringsmässigt resultat	kkr.	-594	-562	-530	-497	-465	-564	-471	-302
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kkr.	90	124	158	193	227	130	114	294
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kkr.	190	314	472	665	892	1 021	2 047	3 289
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kkr.	90	182	275	371	468	568	1 095	1 678
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kkr.	252	504	756	1 008	1 260	1 512	2 891	4 746
Ränteantagande		2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	3,25%	3,75%	3,75%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen. År 6 räknas avgifterna upp med ytterligare 1,75% på grund av högre budgeterade räntekostnader och år 11 med ytterligare 2,75% på grund av högre budgeterade ränte- och amorteringskostnader

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2023 - 2037. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F. Prognosen har beräknats för kommande år ökat med en inflationstakt om 2% samt med en ränteökning år 6 samt en ökning år 11 med 0,5%. Annat värde kan bli aktuellt utifrån kommande marknadsutveckling samt föreningens amorteringstakt.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
(Genomsnittsbelopp i kr/m ² lgh)									
Antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå	kr/m ²	835	852	869	886	904	938	1064	1174
2. Antagen räntenivå + 1 %	kr/m ²	976	995	1015	1035	1056	1077	1189	1313
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1116	1138	1161	1184	1208	1232	1360	1502
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	695	709	723	738	752	767	847	936
Antagen räntenivå och									
5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	835	860	886	913	940	968	1123	1301
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	835	869	903	940	977	1016	1236	1504
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	835	844	852	861	869	878	923	970
Ovanstående belopp avser kr/m ² lgh i genomsnitt.									
Ränte- och inflationsantagande									
Antagen räntenivå		2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	3,25%	3,75%	3,75%
Antagen inflationsnivå		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

ENLIGT DIGITAL SIGNERING

BRF Korpralen 1914

.....
Conny Josefsson

.....
Reinhold Jonsson

.....
Erik Kjellberg

.....
Claes Rudhag



Verifikat

Transaktion 09222115557468933033

Dokument

Brf Korpralen Ekonomisk plan godkänd

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-05-10 06:32:54 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2022-05-11 08:58:30 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Erik Kjellberg (EK)

erik.kjellberg@alingsaskonsult.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK KJELLBERG"

Signerade 2022-05-11 08:58:30 CEST (+0200)

Claes Rudhag (CR)

claes.rudhag@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Wilhelm Johannes Rudhag"

Signerade 2022-05-10 16:28:38 CEST (+0200)

Conny Josefsson (CJ)

cos.josefsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CONNY JOSEFSSON"

Signerade 2022-05-10 18:42:53 CEST (+0200)

Reinhold Jonsson (RJ)

reinhold.jonsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "REINHOLD JONSSON"

Signerade 2022-05-10 08:19:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557468933033

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>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Korpralen 1914, med org.nr 769635-3510, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning 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 dat. 2021-06-21

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2020-05-29

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av lägenheter för bostadsändamål med utvändig markanläggning m.m på fastigheten Trossen 2, Borås kommun, tecknat mellan Peab Bostad AB och Föreningen, dat. 2020-12-11

Tillägg till ovan TE-avtal dat. 2022-03-11

Köpekontrakt avseende fastigheten Trossen 2, Borås kommun, tecknat mellan Peab Bostad AB och Föreningen dat. 2020-12-11

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2022-05-04

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Verifikat

Transaktion 09222115557469037267

Dokument

Intyg Ekplan Brf Korpralen 1914, Peab, 220511
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2022-05-11 10:07:18 CEST (+0200) av Per
Envall (PE)*
Färdigställt 2022-05-11 10:33:56 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)
Gar-Bo Besiktning
per.envall@gar-bo.se
+46706647348
Signerade 2022-05-11 10:07:19 CEST (+0200)

Maximilian Stea (MS)
max.stea@gar-bo.se
Signerade 2022-05-11 10:33:56 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>

