

Organisationsnummer 769641-7653

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TÄNDSTIFTET
TROLLHÄTTANS KOMMUN

Innehåll

A. Allmänna förutsättningar	1
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	2
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan.....	6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter	7
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	9
G. Ekonomisk prognos	10
H. Känslighetsanalys	11

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 § föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tändstiftet, Trollhättans kommun, org. nr. 769641-7653, registrerades hos Bolagsverket 2023-02-03. Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Traversen 4 i Trollhättans kommun som består av tre sammanbyggda hus med totalt 41 lägenheter. Lägenheterna ligger i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske. Lägenheterna är fördelade på ett till fyra rum och kök på mellan 38 och 84 kvm, med en sammanlagd BOA om ca 2 523 kvm. Utöver ett förråd till varje lägenhet finns det 16 förråd samt 42 parkeringsplatser i nära anslutning till fastigheten.

PEAB påbörjade byggnationen av lägenheterna i maj 2021. Från start var lägenheterna tänkta att upplåtas som hyresrätter. Hela projektet såldes som hyresrätter till Fortinova Fastigheter AB i december 2020 genom att Fortinova Fastigheter AB tecknade ett aktieöverlåtelseavtal om förvärv av samtliga aktier i Trollhättan Traversen 4 AB, org. nr 559265-8016, med beräknat tillträde under 2023. Beroende på omvärldsfaktorer beslutade Fortinova Fastigheter AB i januari 2023 att ändra upplåtelseformen till bostadsrätter. Efter godkänd slutbesiktning av entreprenaden erhöll byggnaderna slutbesked 23 maj 2023 och får därmed tas i bruk enligt 10 kap. 34 § PBL.

Föreningens förvärv av fastigheten skedde den 27 juni 2023 genom att föreningen ingått bindande avtal om att förvärva samtliga aktier i Trollhättan Traversen 4 AB, org. nr 559265-8016, vars enda tillgång är fastigheten. Fastigheten kommer efter tillträdet av aktierna att säljas över till bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att avyttras, säljas för avveckling alternativt likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkts från fastighetsägaren. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden och på bedömningar av vad som anses vara marknadsmässigt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fortinova Holdingbolaget AB (org. nr 559383-9748) har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadslägenheter som inte omfattas av bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal. Detta kommer att ske genom att Fortinova Holdingbolaget AB förvärvar eventuella osålda lägenheter senast 6 månader efter att föreningen upplåter och har tillträde av den första lägenheten i bostadsrättsföreningen.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av lägenheterna beräknas ske under kvartal 3 2023 och tillträde sker löpande under kvartal 3 2023.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Traversen 4

Adress: Nohabgatan 37 A-D, 461 53 Trollhättan

Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA: 2 523 kvm (lägenheternas area är uppmätt på ritning och mindre avvikelser mot faktisk uppmätt area kan förekomma)

Upplåtelseform: Fastigheten innehas med äganderätt

Tomtareal: 3 706 kvm

Antal parkeringsplatser: 42 parkeringsplatser, varav 10 st är utrustade med elbilsaddstolpar

Planbestämmelser: Detaljplan för Innovatum Södra, Etapp 2 del av Nohab 1 m.fl. Akt 1488K-D1/2017. Laga kraft 2017-07-20.

Servitut: Rättigheter där fastigheten har förmån (Officialservitut 1488K-2021/1.1, 1488K-2021/1.6, 1488K2021/1.5, 1488K-2021/1.7 & 1488K-2021/1.4)

Rättigheter där fastigheten har last; Ledningsrätt 1488K-13/23.2, 1488K-2021/1.3, Officialservitut 1488K-2021/1.2, 1488K-2021/1.3, 1488K-2021/1.8, Avtalsservitut D202200445019:1.1.

Byggnadsår: 2023

Typkod: 320 (Hyreshusenhet bostäder)

Bygglov erhöles: 2020-10-22

Startbesked erhöles: 2021-03-11

Slutbesked erhöles: 2023-05-23

Byggnadens utformning:

Fastigheten är nyproducerad bestående av 41 lägenheter inrymda i tre sammanlänkade huskroppar med en gemensam innergård. Byggnationen har genomförts ovanpå gårdsbjälklag över garaget som är en gemensamhetsanläggning för andra bostadsrättsföreningar i området. Garaget under huset är en egen fastighet genom 3D-fastighetsbildning. Betongplatta på mark finns på en liten del mot Nohabgatan. Byggnadsstommen är av betong. Fasaden utgörs av en blandning av skivmaterial med inslag av tegel, likt fasader på gamla industribyggnaden som fanns på platsen. Taken är belagda med papp. Huset består av två, tre och delvis fyra våningsplan. I huset finns det totalt fyra trapphus, ett med ingång från gatan och tre från innergården. Samtliga trapphus har hiss. Samtliga lägenheter i huset har antingen balkong eller terrass samt är utrustade med egna tvättmaskiner och torktumlare alt kombinerad tvätt/tork. På plan 3 i byggnaden finns förrådsutrymmen, det finns ett förråd till varje lägenhet. Utöver dessa förråd finns 16 förråd på plan 2 som föreningen kan hyra ut till medlemmar. Utöver extra förråd finns även cykelrum och teknikrum på plan 2. Soprum med plats för källsortering är beläget på gatuplan.

Innergården består av stenläggning, buskar och andra planteringar. Därutöver finns cykelparkering försett med sedumtak.

Till fastigheten hör 42 parkeringsplatser i form av markparkering. Fyra parkeringsplatser för rörelsehindrade är placerade intill byggnaden utmed Nohabgatan. Resterande 38 parkeringsplatser finns cirka 100 m längre ner utmed Nohabgatan, 10 av dessa parkeringsplatser är utrustade med elbilsaddstolpar.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Ventilation via mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX). Varmvatten mäts separat i lägenheterna. Kostnaden för varmvatten ingår ej i redovisad månadsavgift och kommer att debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Enligt energiberäkningen som utfördes 2023-03-15 av T2 Installationskonsult i Uddevalla AB, inför färdigställandet av fastigheten, , beräknades primärenergitalet uppgå till 56,2 kWh/kvm år. BBR:s krav för byggnaden är 75,0 kWh/kvm år enligt BBR 29. Det innebär att byggnaden beräknades ha en energiprestanda om 74,9% av kravet vilket motsvarar Energiklass B (<75%). Energideklarationen utfördes 2023-06-13 och resultatet visar att primärenergitalet är 56 kWh/kvm år vilket placerar byggnaderna i energiklass B. Energideklarationen är giltig i 10 år

Det finns ingen gemensamhetsanläggning eller samfällighet kopplad till Traversen 4. Ansökan om fastighetsreglering är inskickad till Lantmäteriet (Ärendenummer O228115) med syfte att ompröva utbredningen för Traversen ga:1, bildande av servitut för rörinstallationer, ledningar, bärande balkar och pelare till förmån för Traversen 4.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Antal våningar: 2-4

Grundläggning: Betongplatta på mark och betongplatta ovan garage.

Stomme: Betong

Bjälklag: Betong

Fasad: Tegel och skivmaterial.

Yttertak: Papp

Balkonger: Samtliga lägenheter har balkong eller terrass.

Fönster: Aluminiumbeklädda träfönster med ytterbåge av aluminium med 3-glas.

Trapphus: Fyra trapphus i trapphusen finns postboxar. Golv av granitkeramik. Trappräcken av stål och handledare av trä. Postboxar är placerade i trapphus c.

Hiss: Finns i samtliga trapphus.

TV/Telefoni/Bredband: I fastigheten finns Telia "Öppen Fiber", medlemmar väljer själv leverantör.

Uppvärmningssystem: Uppvärmning sker med fjärrvärme via radiatorer.

Ventilation: Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning- FTX.

Kortfattad rumsbeskrivning:

Om inget annat anges utrustas lägenheterna enligt följande:

Allmänt

Takhöjd: 2,5 m (på bottenplan mot Nohabgatan är takhöjden högre)

Golv: Ekparkett 3-stav (i hall helt eller delvis klinker).

Väggar: Vitmålade gipsväggar.

Tak: Vitmålat med synliga betongelementskarvar.

Innerdörrar: Släta vita.

Fönsterbänkar: Natursten

Inredning: Garderober från Vedum med släta vita dörrar.

WC/dusch

Golv: Klinker 15x15

Väggar: Helkaklade vitt, 20x40

Inredning: Tvättställ i porslin och kommod med lådor, spegelskåp med belysning och eluttag och dusch med klarglasväggar.

Tvätt: Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin tvätt/tork. Laminatbänkskiva ovan TM/TT och väggskåp med släta vita luckor och bänkbelysning över bänkskiva.

Övrigt: Elhanddukstork samt takplafond.

Kök

Inredning: Köksskåp från Vedum släta vita. Luckor och lådor med dämpning och fulltutdrag.

Underskåp med lådor. Rostfria handtag. Överskåp med takanslutning. Laminatbänkskiva grågrafit och rostfri diskbank. Eluttag i hörnboxar över bänkskiva.

Stänkskydd: Kakel vit 10x20 cm

Utrustning: Spiskåpa som ansluter till ventilationssystem. Diskmaskin, golvstående spis, kylskåp, frysskåp, alt kyl/frys. Förberett för mikrovågsugn.

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kostnader för föreningens fastighet grundas på tecknade köpekontrakt (inkl. fastighet, mark, mervärdesskatt, lagfartskostnader, samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc.)

Köpeskilling för aktier och fastighet inkl. stämpelskatt för lagfart och pantbrev samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc.	116 813 040
Startkassa	100 000
Summa anskaffningskostnad	116 913 040

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligen till 50 000 000 kr, fördelat på 6 000 000 kr för mark och 44 000 000 kr för byggnad.

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenhet med värdeår 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Underhållsbehov och fondavsättning

Byggnaderna är nyproducerade varför något större underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under prognosperioden år 1-16. Enligt föreningens stadgar skall avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan. Styrelsen avser att avsätta 75 695 kronor (30 kr/kvm) år 1 till underhållsfond för att sedan öka i takt med inflationen.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen är fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår en styrelseansvarsförsäkring.

D. Finansieringsplan

Finansieringsplanen och beräkningen av föreningens kapitalutbetalningar och årsavgifter bygger på de av styrelsen beslutade upplåtelseavgifterna.

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering. Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånets slutplacering.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Uppdaterad offert erhållen från Nordea 2023-05-16.

Finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Snittränta	Ränta år 1	Amortering	Amortering
Lån 1	10 092 680	Pantbrev	3 år	4,36%	440 041	1,00%	100 927
Lån 2	10 092 680	Pantbrev	4 år	4,30%	433 985	1,00%	100 927
Lån 3	10 092 680	Pantbrev	5 år	4,31%	434 995	1,00%	100 927
Summa lån	30 278 040			4,32%	1 309 021	1,00%	302 780
Insatser	86 635 000						
Upplåtelseavgift							
Summa finansiering	116 913 040						

E. Beräkning av förenings löpande kostnader och intäkter

Beräkning av förenings löpande kostnader och intäkter

	År 1	kr/kvm
Årsavgift grund	2 253 671	893
Hyra Parkering ¹	181 440	72
Hyra Förråd ²	76 800	30
Årsavgift tappvarmvatten	83 211	33
Årsavgift hushållsel	196 800	78
Intäkter	2 791 922	1107

- 1) Hyra om 400 kr/plats/mån med 10% långsiktig vakansgrad (elbilsplattor betalar för faktiskt förbrukning och administrativ fast månadsavgift som ej är upptagen i beloppet)
- 2) Hyra om 500 kr/förråd/månad med 20% långsiktig vakans (totalt 16 förråd)

	År 1	kr/kvm
Teknisk förvaltning (fastighetsskötsel och städning) ¹	227 500	90
Driftkostnad hissar	34 704	14
Vattenförbrukning ²	111 708	44
Uppvärmning av byggnader ³	63 826	25
Uppvärmning tappvarmvatten ³ (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)*	83 211	33
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)*	196 800	78
Elförbrukning fastighetsel ³	71 822	28
Sopphantering ¹	87 389	35
Avgift digital TV, bredband och bredbandtelefoni**	0	0
Mättjänst	8 000	3
Löpande underhåll	40 000	16
Förening (arvoden till styrelsen, revisor mm)	73 000	29
Förvaltning (arvode till ekonomisk förvaltare etc.) ¹	80 000	32
Försäkringar ¹	25 430	10
Gemensamhetsanläggning	0	0
Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift	0	0
Summa fastighetskostnader	1 103 389	437
Summa fastighetskostnader exkl. debitering separat	823 378	326
Räntor	1 309 021	519
Amortering	302 780	120
Avsättning Underhåll	75 695	30
Avskrivningar	1 027 955	407
Summa	2 715 451	1076
Total summa kostnader	3 818 840	1514
Bokföringsmässigt resultat	-648 443	-257
Kassaflöde	76 732	30

BRF Tändstiftet, Trollhättans kommun

- 1) Enligt offerter erhållna från HSB, Trollhättan Energi AB samt Trygg-Hansa
- 2) Baserat på att 95 personer bor i föreningen och genomsnittlig vattenförbrukning om 140 L/person/dag och Trollhättan Energis taxa för 2023 om 22,63 kr/kubik samt fastavgift om 1839 kr/år.
- 3) Baserat energiberäkningen uppgår förbrukningen för uppvärmning 76 882 kWh (snittpris fjärrvärme på 78 öre/kWh), uppvärmning varmvatten 125 696 kWh (snittpris fjärrvärme 66 öre/kWh), fastighetsel 35 911 kWh (snittpris 2 kr/kWh).

** Föreningen har öppet fiber genom Telia vilket innebär att medlemmarna själva väljer leverantör

*Debiteras separat och ingår ej i årsavgiften

Avskrivningar

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande i enligt med Bokföringsnämndens rekommendation. I den ekonomiska planen antas en linjär/ rak avskrivningsplan på 1% per år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amortering och avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Det bokförda värdet på fastigheten fastställs slutligen i redovisningen och bedöms motsvara det överenskomna fastighetsvärdet 116 813 040 kr varav byggnad bedöms till 102 795 475 kr samt mark 14 017 565 kr. Det bokförda värdet bygger på det beräknade antagandet om framtida taxeringsvärdet och fördelningen den ger för byggnad och mark. Detta kan dock komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för kostnaden och tecknar avtal för:

Uppvärmning tappvarmvatten: ca 33 kr/kvm och år (ej eget avtal)

Hushållsel: ca 8800 kr/år (200 kWh/lgh/mån och 2kr/kWh))

TV/bredband: ca 4 500 kr/år

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg ca 4 000 kr/år

Nyckeltal	Kr/kvm
Anskaffningskostnad inklusive kassa	46 336
Insats	34 336
Totalt lån	12 000
Belåningsgrad (%)	26%
Årsavgift bostäder	893
Driftkostnader exkl. varmvatten och hushållsel	326
Driftkostnader som debiteras separat efter förbrukning	111
Amortering och avsättning underhåll	150
Kassaflöde	30

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhetsnummer	Antal	Vån	Rum	Area (Boa)	Andelstal	Total insats	Insats - Förskotts- avgift	Förskotts- avgift	Årsavgift grund	Månads- avgift grund	Årsavgift hushållsel (Schablon) kr/mån	Årsavgift tappvarmv. (Schablon) kr/mån	Total Månadsavgift
A1101	1	1 tr/gård	4 Rok	83,66	3,3157%	2 895 000	2 605 500	289 500	74 724	6 227	544	230	7 001
A1102	1	1 tr/gård	2 Rok	40,35	1,5992%	1 450 000	1 305 000	145 000	36 040	3 003	262	111	3 377
A1103	1	1 tr/gård	3 Rok	79,43	3,1480%	2 695 000	2 425 500	269 500	70 946	5 912	516	218	6 647
A1201	1	2 tr	4 Rok	83,66	3,3157%	2 995 000	2 695 500	299 500	74 724	6 227	544	230	7 001
A1202	1	2 tr	2 Rok	40,35	1,5992%	1 550 000	1 395 000	155 000	36 040	3 003	262	111	3 377
A1203	1	2 tr	3 Rok	79,40	3,1468%	2 795 000	2 515 500	279 500	70 919	5 910	516	218	6 644
A1301	1	3 tr	4 Rok	83,54	3,3109%	3 095 000	2 785 500	309 500	74 617	6 218	543	230	6 991
A1302	1	3 tr	2 Rok	40,56	1,6075%	1 600 000	1 440 000	160 000	36 228	3 019	264	111	3 394
A1303	1	3 tr	3 Rok	79,40	3,1468%	2 895 000	2 605 500	289 500	70 919	5 910	516	218	6 644
B1101	1	1 tr/gård	3 Rok	78,87	3,1258%	2 695 000	2 425 500	269 500	70 446	5 870	513	217	6 600
B1102	1	1 tr/gård	1 Rok	41,33	1,6380%	1 295 000	1 165 500	129 500	36 916	3 076	269	114	3 459
B1103	1	1 tr/gård	2 Rok	55,16	2,1861%	1 895 000	1 705 500	189 500	49 268	4 106	359	152	4 616
B1201	1	2 tr	3 Rok	78,87	3,1258%	2 795 000	2 515 500	279 500	70 446	5 870	513	217	6 600
B1202	1	2 tr	1 Rok	41,33	1,6380%	1 350 000	1 215 000	135 000	36 916	3 076	269	114	3 459
B1203	1	2 tr	2 Rok	55,14	2,1853%	1 995 000	1 795 500	199 500	49 251	4 104	358	152	4 614
B1301	1	3 tr	3 Rok	78,87	3,1258%	2 825 000	2 542 500	282 500	70 446	5 870	513	217	6 600
B1302	1	3 tr	1 Rok	41,33	1,6380%	1 395 000	1 255 500	139 500	36 916	3 076	269	114	3 459
C1001	1	Bv	1 Rok	40,43	1,6023%	1 175 000	1 057 500	117 500	36 112	3 009	263	111	3 383
C1002	1	Bv	1 Rok	38,24	1,5156%	1 095 000	985 500	109 500	34 156	2 846	249	105	3 200
C1003	1	Bv	2 Rok	41,02	1,6257%	1 295 000	1 165 500	129 500	36 639	3 053	267	113	3 433
C1004	1	Bv	1 Rok	50,89	2,0169%	1 395 000	1 255 500	139 500	45 454	3 788	331	140	4 259
C1101	1	1 tr/gård	2 Rok	55,16	2,1861%	1 895 000	1 705 500	189 500	49 268	4 106	359	152	4 616
C1102	1	1 tr/gård	2 Rok	62,22	2,4659%	1 995 000	1 795 500	199 500	55 574	4 631	404	171	5 207
C1103	1	1 tr/gård	1 Rok	42,30	1,6765%	1 275 000	1 147 500	127 500	37 782	3 148	275	116	3 540
C1104	1	1 tr/gård	3 Rok	79,06	3,1334%	2 695 000	2 425 500	269 500	70 616	5 885	514	217	6 616
C1201	1	2 tr	2 Rok	55,17	2,1865%	1 995 000	1 795 500	199 500	49 277	4 106	359	152	4 617
C1202	1	2 tr	2 Rok	62,22	2,4659%	2 150 000	1 935 000	215 000	55 574	4 631	404	171	5 207
C1203	1	2 tr	1 Rok	42,30	1,6765%	1 350 000	1 215 000	135 000	37 782	3 148	275	116	3 540
C1204	1	2 tr	3 Rok	79,07	3,1338%	2 775 000	2 497 500	277 500	70 625	5 885	514	217	6 617
C1302	1	3 tr	2 Rok	62,22	2,4659%	2 175 000	1 957 500	217 500	55 574	4 631	404	171	5 207
C1303	1	3 tr	1 Rok	42,30	1,6765%	1 400 000	1 260 000	140 000	37 782	3 148	275	116	3 540
C1304	1	3 tr	3 Rok	79,07	3,1338%	2 850 000	2 565 000	285 000	70 625	5 885	514	217	6 617
D1101	1	1 tr/gård	3 Rok	79,40	3,1468%	2 595 000	2 335 500	259 500	70 919	5 910	516	218	6 644
D1102	1	1 tr/gård	2 Rok	40,35	1,5992%	1 275 000	1 147 500	127 500	36 040	3 003	262	111	3 377
D1103	1	1 tr/gård	4 Rok	83,66	3,3157%	2 875 000	2 587 500	287 500	74 724	6 227	544	230	7 001
D1201	1	2 tr	3 Rok	79,40	3,1468%	2 695 000	2 425 500	269 500	70 919	5 910	516	218	6 644
D1202	1	2 tr	2 Rok	40,35	1,5992%	1 375 000	1 237 500	137 500	36 040	3 003	262	111	3 377
D1203	1	2 tr	4 Rok	83,69	3,3169%	2 995 000	2 695 500	299 500	74 751	6 229	544	230	7 003
D1301	1	3 tr	3 Rok	79,39	3,1464%	2 725 000	2 452 500	272 500	70 910	5 909	516	218	6 643
D1302	1	3 tr	2 Rok	40,35	1,5992%	1 375 000	1 237 500	137 500	36 040	3 003	262	111	3 377
D1303	1	3 tr	4 Rok	83,66	3,3157%	2 995 000	2 695 500	299 500	74 724	6 227	544	230	7 001
SUMMA	41			2523	100,0%	86 635 000	77 971 500	8 663 500	2 253 671	187 806			

G. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<u>Kapitalkostnader och amortering</u>								
Räntor	-1 309 021	-1 295 930	-1 282 840	-1 269 750	-1 256 660	-1 243 570	-1 178 119	-1 112 668
Amortering	-302 780	-302 780	-302 780	-302 780	-302 780	-302 780	-302 780	-302 780
Avskrivning	-1 027 955	-1 027 955	-1 027 955	-1 027 955	-1 027 955	-1 027 955	-1 027 955	-1 027 955
Fastighetskostnader	-1 103 389	-1 147 525	-1 170 475	-1 193 885	-1 217 762	-1 242 118	-1 371 398	-1 514 134
Avsättning för underhåll	-75 695	-78 723	-80 297	-81 903	-83 541	-85 212	-94 081	-103 873
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	87 682
Summa utbetalningar och avsättningar	-2 790 885	-2 824 958	-2 836 393	-2 848 318	-2 860 744	-2 873 680	-2 946 378	-2 945 774
<u>Summa beräknade kostnader</u>	-3 440 364	-3 471 410	-3 481 270	-3 491 589	-3 502 377	-3 513 642	-3 577 471	-3 567 075
<u>Intäkter</u>								
Årsavgifter	2 253 671	2 343 818	2 390 694	2 438 508	2 487 278	2 537 024	2 801 079	3 092 618
Debitering varmvatten	83 211	86 539	88 270	90 035	91 836	93 673	103 422	114 187
Debitering hushållsel	196 800	204 672	208 765	212 941	217 200	221 544	244 602	270 060
Parkering	181 440	189 284	197 468	206 005	214 911	224 202	277 043	342 338
Förråd	76 800	79 872	81 469	83 099	84 761	86 456	95 454	105 389
Summa intäkter	2 791 922	2 904 185	2 966 667	3 030 588	3 095 986	3 162 899	3 521 601	3 924 592
Bokföringsmässigt resultat	-648 443	-567 225	-514 603	-461 002	-406 391	-350 743	-55 870	357 517
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	76 732	157 950	210 571	264 173	318 783	374 431	669 304	1 082 692
Akkumulerat kassaflöde inkl. startkassa	176 732	334 681	545 252	809 425	1 128 209	1 502 640	4 247 952	8 733 711
Varav avsättning fastighetsunderhåll	75 695	154 418	234 715	316 619	400 160	485 372	937 689	1 437 083
Akkumulerad amortering av lån	302 780	605 561	908 341	1 211 122	1 513 902	1 816 682	3 330 584	4 844 486
Inflationsantagande	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ränteantagande	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%
Lån IB	30 278 040	29 975 260	29 672 479	29 369 699	29 066 918	28 764 138	27 250 236	25 736 334
Lån UB	29 975 260	29 672 479	29 369 699	29 066 918	28 764 138	28 461 358	26 947 456	25 433 554

H. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen räntenivå	893	929	947	966	986	1005	1110	1226
Antagen räntenivå + 1%	1013	1048	1065	1083	1101	1119	1218	1328
Antagen räntenivå +2%	1133	1167	1183	1199	1216	1233	1326	1430
Antagen räntenivå -1%	773	810	830	850	871	891	1002	1124
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +1%	893	938	966	995	1025	1056	1224	1419
Antagen inflationsnivå +2%	893	947	985	1024	1065	1108	1348	1640
Antagen inflationsnivå -1%	893	920	929	938	948	957	1006	1058

Ovanstående belopp kr/kvm/lgh i genomsnitt

Enligt digital signering

BRF TÄNDSTIFTET

.....

Krister Howding

.....

Hans-Emil Lundquist

.....

Ann Marie Derengowski

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Tändstiftet med org.nr. 769641-7653, och får härmed avge intyg avseende en bedömning av slutlig kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. 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 och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att en slutbesiktning genomförts har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgått.

Stockholm, dag som framgår av vår digitala signatur

Marcus Gyllenhammar

Anders Gullbrandsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Båda intygsgivare omfattas av en ansvarsförsäkring.

[Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]

Bilaga 1 – Vid granskningen tillgängliga handlingar:

- Protokoll konstituerande föreningsstämma, 2023-01-31.
- Registreringsbevis, Brf Tändstiftet, 2023-02-03.
- Föreningens stadgar, registrerade av Bolagsverket 2023-02-03.
- Beslut om startbesked flerbostadshus, Trollhättans kommun, 2021-03-11.
- Beslut om startbesked parkeringsyta, Trollhättans kommun, 2021-03-17.
- Slutbesked nybyggnad av parkering, Trollhättans kommun, 2023-05-23.
- Slutbesked nybyggnad av flerbostadshus, Trollhättans kommun, 2023-05-17.
- Offert administrativ och ekonomisk förvaltning, HSB, 2022-12-30.
- Offert fastighetsskötsel och lokalvård, HSB, 2023-01-19.
- Offert skötsel och underhåll av hissar, Kone, odaterad.
- Offert avfallshantering, Trollhättan Energi, 2023-01-31.
- Offert fastighetsfinansiering, Nordea, 2023-05-16.
- Försäkringsbrev Brf Tändstiftet, Trygg Hansa, 2023-05-09.
- Utdrag fastighetsregistret, Trollhättan Traversen 4, 2022-11-18.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets beräkningstjänst, odaterad.
- Energibalansberäkning, T2 Installationskonsult AB, 2021-04-12.
- Sektions- och planritningar, odaterade
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Peab Trading Väst AB och Fortinova Fastigheter AB (publ) avseende aktierna i Trollhättan Traversen 4 AB, 2020-12-17.
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Fortinova Fastigheter AB (publ) och Brf Tändstiftet avseende aktierna i Trollhättan Traversen 4 AB, 2023-06-27
- Totalentreprenadkontrakt mellan Traversen 4 AB och Peab Sverige AB, 2020-12-11.
- Godkännande av överlåtelse av rättigheter till Brf Tändstiftet, Peab Sverige AB, 2023-04-06.
- Borgensförbindelse Fortinova Fastigheter AB, 2023-04-06.
- Garanti avseende förvärv av osålda lägenheter i Brf Tändstiftet, Fortinova Holdingbolaget AB, 2023-06-27.
- Värdeutlåtande från Fastighetsmäklare avseende Brf Tändstiftet Trollhättan, Fastighetsbyrå, 2023-06-27.
- Utlåtande över slutbesiktning, Fredrik Söderberg Byggkonsult AB. Entreprenaden godkänns 2023-05-22.

Följande handlingar har undertecknats den 5 juli 2023



2023-07-05 Ekonomisk plan BRF
Tändstiftet inkl intyg.pdf
(434734 byte)
SHA-512: bc84d873d70da1124cf2d0dbec77f59912f6a
7d6257c303bcd95b59df21d3e7a50b6cbb0a2d13186121
c9969541e79a8a92e8422e298448b37df7c7a9ca4ee5d

Underskrifter

2023-07-05 12:16:45 (CET)



Ann Marie Derengowski

ad@fortinova.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-07-05 12:25:25 (CET)



Hans-Emil Lundqvist

hlu@fortinova.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-07-05 13:09:57 (CET)



Krister Howding

kho@fortinova.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-07-05 13:54:12 (CET)



Marcus Karl Peter Gyllenhammar

marcus@gyllenhammarna.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-07-05 14:07:27 (CET)



Anders Gullbrandsson

anders@borattsbildarna.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



2023 07 05 Ekonomisk plan BRF Tändstiftet inkl intyg

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

a01aa7ff9c5b4e1a1254400d8bf8d334c99fb1514759bc1e660e86055422db9059b4ba52043058795ca904b14143ea733a40704b7b8fae46be2a829b4bcea
a34



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.