

Bostadsrättsföreningen Ella Allé

Täby kommun

769639-0967

Ekonomisk plan

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för Föreningens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader år 1
- F. Beräkning av Föreningens intäkter år 1 samt lägenhetssammanställning
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16
- H. Känslighetsanalys och nyckeltal

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga

Brf Ella Allé

Toni Lahdo

Hans Svedberg

Henrietta Ludwig

Signering sker digitalt



A. Allmänna förutsättningar

Brf Ella Allé, som registrerats av Bolagsverket den 7 oktober 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under våren 2021 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Strömmingen 3 i Täby Kommun, påbörjat byggandet av tre st flerbostadshus med 118 bostadslägenheter samt 2 st radhuslängor med 9 bostadslägenheter.

Bygglov för flerbostadshusen erhöles 30 juni 2021. Bygglov för radhusen erhöles 23 maj 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket beräknas ske under juni 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas påbörjas i slutet av kvartal 4, 2023.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Besqab Projektutveckling AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl.a. att Besqab Projektutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. De bostadsrätter som eventuellt upplåtits till Besqab kan komma att upplåtas i andra hand fram till det att överlåtelse sker från Besqab till ny köpare.

Marken har förvärvats genom att förvärv av samtliga aktier i Besqab Bostadsmark XXXXII AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet (80 138 475 kr) vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja fastigheten eller del av fastigheten. Skatteskulden beräknas för närvarande till 14 000 000 kr.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas garanti av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl. bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten; Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter; Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Föreningen har ansökt om kvalitetsmärkning Trygg Brf.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

Del av upplåten markyta kan belastas med allmänna anordningar så som brunnslock, stuprör och liknande. Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning ge möjlighet till åtkomlighet av dessa, för förening, ledningsdragandeverk eller den anordningen berör.



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Strömmingen 3, Täby kommun
Adress	Stockholmsvägen 162 A-J, 164 A-I, 166 A-E, 168A
Fastighetsareal	c:a 6 614 m ²
Boarea	c:a 8 891 m ²
Antal bostadslägenheter	127 st lägenheter varav 9 st lgh är radhus.
Byggnadens utformning	På fastigheten pågår nybyggnation av bostäder innefattar 5 huskroppar varav två längor av radhus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Garage finns under huskropparna.
Bilplats	Garage finns i byggnaden. Totalt 65 platser för bil varav 15 st med laddstolpe samt 4 platser för MC. Alla platser är belägna i underliggande garage i fastigheten. Ett parkeringsbolag med momspliktig verksamhet kommer hyra samtliga parkeringsplatser och hyra ut dem till föreningens medlemmar. P-platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålad betongplatta på mark.
Stomme	Bärande konstruktioner utgörs av prefabricerad betongstomme med betongbjälklag. Lägenhetsskiljande väggar av betong.
Bjälklag	Massivt betongbjälklag.
Gård	Angöringsväg, gångvägar och belysning. På gården finns planteringar, gångar, cykelplatser samt lek- och sittytor. Nivåskillnader förekommer och tas upp med murar, slänt, bergslätter och / eller planteringar.
Balkonger	Betongplatta. Balkongräcke av strängpressad aluminiumprofil.
Uteplatser	Belagda med betongmarksten eller trätrall enl separata lägenhetsritningar.
Fasader och ytterväggar	Ytterväggar av isolerad bärande betongstomme. Sockelputs vid socklar.
Fönster och fönsterdörrar	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar av trä med aluminiumbeklädnad. Vissa fönster är fasta. Fönster/fönsterdörrar i entréplan är försedda med lås. Fönsterbänkar av natursten.
Yttertak	Träkonstruktion av takkassetter, råspontsluckor och papp. Taktäckning av plåt.
Entréer och trapphus	Entrépartier av lackerad aluminium eller trä. Entréplan och hisshallar i klinker, trapplop i terazzo. Räcken av målat stål. Namntavla och postboxar vid huvudentréer.
Hissar	8 st hissar
Lägenhetsskiljande väggar	Betong eller gips på plåt/träregelstomme. Delvis murat.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsklassade ståldörrar.
Innerväggar	Bärande väggar av betong. Icke bärande innerväggar av gipsklädd regelstomme.

Gemensamma utrymmen

Undercentral
Cykelrum, cykelverkstad samt elcykelpoolrum
Hissar och dess schakt
Miljörum
Entréer och trapphus
Fläktrum
Förråd till samtliga lägenheter i källare eller vindsplan
Kombinerade barnvagns- och rullstolsförråd i respektive trapphus
Teknikutrymme för el/tele
Fastighetsstäd
Gård
Leveransrum

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Tappvatten	Isolerade vattenrör
Avlopp	Spillvatten- och dagvattenledningar
Uppvärmning	Vattenburen värme från gemensam fjärrvärmeanläggning.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet/radhus med automatsäkring och jordfelsbrytare.
Ventilation	FTX-system. I lägenhet 41-1001 41-1002, 41-1003, 41-1004, 41-1005, 51-1001, 51-1002, 51-1003, 51-1004 (radhusen) är det FTX-aggregat i respektive hus.
TV/Tele/Data	TV, telefoni och bredband.
Passersystem	Portkod, porttelefonsystem och passerbricka.
Hiss	8 trapphushissar.
Post	Postboxar i entréhall.
Sophantering	Tre stycken miljörum med hushållsavfall samt källsortering.
Parkering	Totalt 65 p-platser och 4 MC-platser i gemensamt garage. 15 st är p-platser med laddmöjligheter.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Grängat. Målat vid undertak.	Kapphylla och/eller garderober
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat. Målat vid undertak.	
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat. Målat vid undertak.	Garderober eller skjutdörrsgarderober
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat. Målat vid undertak.	Väggskena med inredning, belysningsarmatur.
Kök	Parkett	Målade	Grängat. Målat vid undertak.	Bänkskiva av laminat. infälld ho, Rostfri Kyl och frys alt komb kyl/frys, Induktionshäll, Ugn under häll, Integrerad, diskmaskin, Spiskåpa med belysning, mikro i väggskåp., Spiskåpa med belysning.
Badrum / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Handfat i kommod, blandare, spegel med belysning, duschvägg alt duschstång i mindre bad, tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin, bänkskiva. Väggskåp över bänk enligt ritning. Handdukhängare och toalettpappershållare. Synliga rördragningar i badrum
WC	Klinker	Målad	Målat	Handfat i kommod alternativ handfat i mindre wc, spegel med belysning. Handdukhängare och toalettpappershållare Synliga rördragningar i badrum.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Gemensamhetsanläggningar (GA) och Servitut

Gemensamhetsanläggningar (GA)

Föreningens fastighet kommer att delta i två gemensamhetsanläggningar.

GA1; består av en asfalterad vägbana (Mellangatan).

Deltagande fastigheter: Strömningen 3-4 och Strömningen 6-7.

GA 2; ska bestå av en dagvattenanläggning.

Gemensamhetsanläggningen består av gemensamma avrinningsrör, makadamkonstruktion, kupolbrunnar och erforderliga anordningar som krävs för anläggningens funktion fram till kommunal överlämningspunkt.

Deltagande fastigheter: Strömningen 1, Strömningen 3-4 och Strömningen 6-7.

Gemensamhetsanläggningarna kommer förvaltas genom en samfällighetsförening.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Servitut

Kommande servitut fjärrvärmeledning samt VA-ledningar är under arbete med Stockholm Exergi samt Täby kommun.

C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	468 360 000
Inkrämsöverlåtelseavtal mark	148 000 000
Aktiebolagsköp inklusive tilläggsavtal (Köpeskilling - Eget.kap)	3 685 000
Likviditetsreserv	100 000

Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	620 145 000
---	--------------------

Taxering

Taxeringsvärdet för byggnad beräknas bli c:a	245 591 000
Taxeringsvärde för mark beräknas bli ca	78 694 000
varav taxeringsvärde för lokaler och garage utgör c:a	10 696 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.



D. Finansieringsplan

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

Lån ^{1,2}	Bindningstid ²	Belopp	Offererad ränta		Amortering ²	Räntekostnad	Kapitalkostnad
			2023-04-28	Beräknad ränta			
Lån 1	5 år	38 460 000	3,86%	4,30%	0	1 653 780	1 653 780
Lån 2	2 år	38 460 000	4,21%	4,30%	0	1 653 780	1 653 780
Lån 3	3 mån	38 460 000	3,95%	4,30%	576 900	1 653 780	2 230 680
Summa Brf-lån		115 380 000	Snittränta 4,01%	4,30%	576 900	4 961 340	5 538 240
Insatser		351 400 000					
Upplåtelseavgifter		147 565 000					
Investeringsmoms ⁴		5 800 000	<i>(Kräver momspliktig verksamhet i 10 år. Ansk. Kostnaden revideras beroende på faktisk återbetalning.)</i>				
SUMMA FINANSIERING		620 145 000					

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader år 1

Summa räntekostnad år 1 enl ovan samt amortering	5 538 240
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	311 185
Driftskostnader ³ (se specifikation)	3 523 578
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt garage och lokaler	106 960
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1, ENLIGT OVAN	9 479 963

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 procentenhet påverkas årsavgiften i snitt med 130 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs slutligt vid färdiställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen. Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas. Fastighetslånen antas amorteras med 0,5% år 1 -15 och därefter med 0,89% per år.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen fastighetsavgift för bostäder. År 16 utgår hel avgift. Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggtreprenören. Fastighetsskatt på lokaler/garage utgår med 1% av den taxerade ytan från år 1.

⁴ Garaget kommer att hyras ut till företag med momspliktig verksamhet. Föreningen kommer därför att återfå investeringsmomsen för garagets byggkostnad som är beräknad till 5 800 000 kr

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten exkl mark beräknas ske med komponentavskrivning enligt K3. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 16".

Avskrivningsunderlaget uppgår till:	468 360 000
Årlig avskrivning beräknas till:	7 298 610



SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁵

Kostnadsslag		<u>summa</u>
Uppvärmning Fjärrvärme	428 860	
Hushålls-El, VV	750 000	
Fastighetsel	413 758	
Kallvatten/Avlopp	303 125	
Hushållsavfall	170 000	
Trädgårdsskötsel	65 000	
Trappstädning	170 000	
Vinterunderhåll	75 000	
Kabel-TV/Internet	300 000	
Parkeringsbolag	67 000	
Teknisk skötsel	90 000	
Serviceavtal Hiss	10 000	
Serviceavtal Jour	10 000	
Fastighetsförsäkring	100 000	
Samfällighetskostnader	30 000	
Bilpoolskostnad	216 472	
Leasing solcellsanläggning	130 000	
Styrelsearvoden	120 000	
Revisionsarvoden	25 000	
Förvaltningsarvode (entreprenören bekostar del av arvodet År 1)	35 000	
Övrig administration	14 363	
	3 523 578	3 523 578
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler/garage	106 960	
	106 960	106 960
	Summa kostnader	3 630 538

⁵ Kostnader för hushållsel, varmvattenförbrukning debiteras efter egen förbrukning utöver avgiften som fördelas enligt andelstal. Föreningen har tecknat ett gruppavtal för grundutbud för kabel-tv och fiberanslutning som är obligatoriskt för alla medlemmar. För fler kanaler eller större fiberhastighet, tecknas av medlemmarna själva.

Tillkommande kostnader:

Elförbrukning och varmvatten beräknas till 84 kr/m² och år inkl moms,

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.



F. Beräkning av Föreningens intäkter år 1 samt lägenhetssammanställning

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter verklig förbrukning av el, varmvatten. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter bostäder		7 290 203 kr
Förbrukningsavgift hushållsel, varmvatten inkl moms		750 000 kr
Hysesintäkter uthyrningslokaler 202 kvm exkl moms		303 000 kr
Intäkter fasth.skatt lokaler		30 960 kr
Garageplatser *)	65 platser * 1270 hyra/månad exkl moms	990 600 kr
MC-plats *)	4 platser * 400 hyra/månad exkl moms	19 200 kr
Extra förråd	8 platser * 1000 hyra/månad	96 000 kr
Summa beräknade intäkter År 1		9 479 963 kr

*) Drift, administration och uthyrning av garageplatser kommer skötas av ett parkeringsbolag som föreningen kommer anlita. Moms tillkommer på ovan angiven garagehyra. Intäkt för parkeringsplats för bil i garage beräknas till 1587 kr inkl moms per månad och för MC-plats 500 kr inkl moms per månad.

I Brf Ella Allé har 1 MC-p-plats tillkommit i garaget sedan kostnadskalkylen togs fram.

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.



F. Lägenhetssammanställning

Antal lägenheter ("Lgh")

127

Lgh-nr	Rok	BOA, area i m ²	Uteplats/Terrass/ Balkong*	Förråd*	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Insats inkl upplåtelseavgift	Årsavgift	Beräknad årsavgift		Beläning per lgh enl andelstal
										Årsavgift per månad exkl hushållsel och varmvatten	hushållsel och varmvatten per månad	
11-1001	4	91	U	F	0,9620	3 500 000	1 495 000	4 995 000	70 131	5 844	640	1 109 956
11-1002	2	38	-	F	0,5507	1 260 000	535 000	1 795 000	40 146	3 346	267	635 398
11-1101	1	29	T	F	0,4578	1 330 000	565 000	1 895 000	33 374	2 781	204	528 210
11-1102	4	91	B	F	0,9620	3 430 000	1 465 000	4 895 000	70 131	5 844	640	1 109 956
11-1103	2	38	B	F	0,5507	1 470 000	825 000	2 295 000	40 146	3 346	267	635 398
11-1104	4	92	T/B	F	0,9686	3 500 000	1 495 000	4 995 000	70 612	5 884	647	1 117 571
11-1201	1	29	B	F	0,4578	1 400 000	595 000	1 995 000	33 374	2 781	204	528 210
11-1202	4	91	B	F	0,9620	3 500 000	1 495 000	4 995 000	70 131	5 844	640	1 109 956
11-1203	2	38	B	F	0,5507	1 570 000	675 000	2 245 000	40 146	3 346	267	635 398
11-1204	4	92	BB	F	0,9686	3 500 000	1 495 000	4 995 000	70 612	5 884	647	1 117 571
11-1301	1	29	B	F	0,4578	1 470 000	625 000	2 095 000	33 374	2 781	204	528 210
11-1302	4	91	B	F	0,9620	3 640 000	1 555 000	5 195 000	70 131	5 844	640	1 109 956
11-1303	2	38	B	F	0,5507	1 680 000	515 000	2 195 000	40 146	3 346	267	635 398
11-1304	3	74	B	F	0,8227	3 220 000	1 375 000	4 595 000	59 976	4 998	520	949 231
12-0901	2	70	-	F	0,7630	1 680 000	715 000	2 395 000	55 624	4 635	492	880 349
12-1001	2	45	B	F	0,5971	1 400 000	595 000	1 995 000	43 529	3 627	316	688 934
12-1002	3	87	B	F	0,9089	2 940 000	1 255 000	4 195 000	66 260	5 522	612	1 048 689
12-1003	2	60	U	F	0,6966	2 030 000	865 000	2 895 000	50 783	4 232	422	803 737
12-1101	2	45	B	F	0,5971	1 500 000	645 000	2 145 000	43 529	3 627	316	688 934
12-1102	3	87	B	F	0,9089	3 080 000	1 315 000	4 395 000	66 260	5 522	612	1 048 689
12-1103	3	69	B	F	0,7895	2 730 000	1 165 000	3 895 000	57 555	4 796	485	910 925
12-1201	2	45	B	F	0,5971	1 680 000	715 000	2 395 000	43 529	3 627	316	688 934
12-1202	3	87	B	F	0,9089	3 220 000	1 375 000	4 595 000	66 260	5 522	612	1 048 689
12-1203	3	69	B	F	0,7895	2 800 000	1 195 000	3 995 000	57 555	4 796	485	910 925
12-1301	2	45	B	F	0,5971	1 850 000	595 000	2 445 000	43 529	3 627	316	688 934
12-1302	3	87	B	F	0,9089	3 290 000	1 405 000	4 695 000	66 260	5 522	612	1 048 689
12-1303	3	69	B	F	0,7895	2 940 000	1 255 000	4 195 000	57 555	4 796	485	910 925
12-1401	2	45	B	F	0,5971	1 920 000	825 000	2 745 000	43 529	3 627	316	688 934
12-1402	3	87	B	F	0,9089	3 430 000	1 465 000	4 895 000	66 260	5 522	612	1 048 689
13-0901	1	30	-	F	0,4644	1 260 000	535 000	1 795 000	33 855	2 821	211	535 825
13-0902	2	51	-	F	0,6369	1 680 000	715 000	2 395 000	46 431	3 869	359	734 855
13-1001	1	29	B	F	0,4578	1 330 000	565 000	1 895 000	33 374	2 781	204	528 210
13-1002	3	75	U/B	F	0,8293	2 660 000	1 135 000	3 795 000	60 457	5 038	527	956 846
13-1003	2	38	U	F	0,5507	1 500 000	445 000	1 945 000	40 146	3 346	267	635 398
13-1004	4	92	U/B	F	0,9686	3 290 000	1 405 000	4 695 000	70 612	5 884	647	1 117 571
13-1101	1	29	B	F	0,4578	1 360 000	585 000	1 945 000	33 374	2 781	204	528 210
13-1102	4	91	BB	F	0,9620	3 430 000	1 465 000	4 895 000	70 131	5 844	640	1 109 956
13-1103	2	38	B	F	0,5507	1 570 000	675 000	2 245 000	40 146	3 346	267	635 398
13-1104	4	92	BB	F	0,9686	3 220 000	1 375 000	4 595 000	70 612	5 884	647	1 117 571
13-1201	1	29	B	F	0,4578	1 400 000	595 000	1 995 000	33 374	2 781	204	528 210
13-1202	4	91	BB	F	0,9620	3 500 000	1 495 000	4 995 000	70 131	5 844	640	1 109 956
13-1203	2	38	B	F	0,5507	1 610 000	685 000	2 295 000	40 146	3 346	267	635 398
13-1204	4	92	BB	F	0,9686	3 290 000	1 405 000	4 695 000	70 612	5 884	647	1 117 571
13-1301	1	29	B	F	0,4578	1 430 000	615 000	2 045 000	33 374	2 781	204	528 210
13-1302	4	91	BB	F	0,9620	3 920 000	1 675 000	5 595 000	70 131	5 844	640	1 109 956
13-1303	2	38	B	F	0,5507	1 750 000	745 000	2 495 000	40 146	3 346	267	635 398
13-1304	4	92	BB	F	0,9686	3 780 000	1 615 000	5 395 000	70 612	5 884	647	1 117 571
13-1401	1	29	B	F	0,4578	1 540 000	655 000	2 195 000	33 374	2 781	204	528 210
13-1402	4	91	BB	F	0,9620	4 130 000	1 765 000	5 895 000	70 131	5 844	640	1 109 956
13-1403	2	38	B	F	0,5507	1 820 000	775 000	2 595 000	40 146	3 346	267	635 398
13-1404	4	134	BB	F	1,2473	5 600 000	2 395 000	7 995 000	90 930	7 578	942	1 439 135
21-1001	4	91	U	F	0,9620	3 640 000	1 555 000	5 195 000	70 131	5 844	640	1 109 956
21-1002	2	38	U	F	0,5507	1 540 000	455 000	1 995 000	40 146	3 346	267	635 398
21-1101	1	29	B	F	0,4578	1 400 000	495 000	1 895 000	33 374	2 781	204	528 210
21-1102	4	91	B	F	0,9620	3 780 000	1 615 000	5 395 000	70 131	5 844	640	1 109 956
21-1103	2	38	B	F	0,5507	1 610 000	485 000	2 095 000	40 146	3 346	267	635 398
21-1104	4	92	T/B	F	0,9686	3 500 000	1 495 000	4 995 000	70 612	5 884	647	1 117 571
21-1201	1	29	B	F	0,4578	1 430 000	615 000	2 045 000	33 374	2 781	204	528 210
21-1202	4	91	B	F	0,9620	3 920 000	1 675 000	5 595 000	70 131	5 844	640	1 109 956
21-1203	2	38	B	F	0,5507	1 680 000	715 000	2 395 000	40 146	3 346	267	635 398
21-1204	4	92	BB	F	0,9686	3 570 000	1 525 000	5 095 000	70 612	5 884	647	1 117 571
21-1301	1	29	B	F	0,4578	1 540 000	655 000	2 195 000	33 374	2 781	204	528 210
21-1302	4	91	B	F	0,9620	4 130 000	1 765 000	5 895 000	70 131	5 844	640	1 109 956
21-1303	2	38	B	F	0,5507	1 780 000	765 000	2 545 000	40 146	3 346	267	635 398
21-1304	3	74	T/B	F	0,8227	3 430 000	1 465 000	4 895 000	59 976	4 998	520	949 231
22-0901	1	44	-	F	0,5573	1 610 000	685 000	2 295 000	40 628	3 386	309	643 013
22-1001	2	42	B	F	0,5772	1 680 000	715 000	2 395 000	42 078	3 507	295	665 973
22-1002	3	83	U	F	0,8824	3 010 000	1 285 000	4 295 000	64 328	5 361	583	1 018 113
22-1003	2	60	U	F	0,6966	2 100 000	695 000	2 795 000	50 783	4 232	422	803 737
22-1101	2	42	B	F	0,5772	1 750 000	745 000	2 495 000	42 078	3 507	295	665 973
22-1102	3	83	B	F	0,8824	3 080 000	1 315 000	4 395 000	64 328	5 361	583	1 018 113
22-1103	3	69	B	F	0,7895	2 800 000	1 195 000	3 995 000	57 555	4 796	485	910 925
22-1201	2	42	B	F	0,5772	1 820 000	775 000	2 595 000	42 078	3 507	295	665 973
22-1202	3	83	B	F	0,8824	3 150 000	1 345 000	4 495 000	64 328	5 361	583	1 018 113
22-1203	3	69	B	F	0,7895	2 870 000	1 225 000	4 095 000	57 555	4 796	485	910 925
22-1301	2	42	B	F	0,5772	1 890 000	805 000	2 695 000	42 078	3 507	295	665 973
22-1302	3	83	B	F	0,8824	3 220 000	1 375 000	4 595 000	64 328	5 361	583	1 018 113
22-1303	3	69	B	F	0,7895	3 010 000	1 285 000	4 295 000	57 555	4 796	485	910 925
22-1401	2	42	B	F	0,5772	1 990 000	855 000	2 845 000	42 078	3 507	295	665 973
22-1402	5	151	B	F	1,3800	6 650 000	2 845 000	9 495 000	100 604	8 384	1 061	1 592 244
23-0901	2	51	-	F	0,6369	1 680 000	715 000	2 395 000	46 431	3 869	359	734 855
23-1001	4	105	U/B	F	1,0549	3 710 000	1 585 000	5 295 000	76 904	6 409	738	1 217 144
23-1002	4	92	U/B	F	0,9686	3 430 000	1 465 000	4 895 000	70 612	5 884	647	1 117 571
23-1101	3	77	BB	F	0,8426	2 940 000	1 255 000	4 195 000	61 427	5 119	541	972 192
23-1102	2	38	B	F	0,5507	1 680 000	515 000	2 195 000	40 146	3 346	267	635 398
23-1103	4	92	BB	F	0,9686	3 500 000	1 495 000	4 995 000	70 612	5 884	647	1 117 571
23-1201	3	77	BB	F	0,8426	3 010 000	985 000	3 995 000	61 427	5 119	541	972 192
23-1202	2	38	B	F	0,5507	1 750 000	545 000	2 295 000	40 146	3 346	267	635 398
23-1203	4	92	BB	F	0,9686	3 640 000	1 555 000	5 195 000	70 612	5 884	647	1 117 571
23-1301</												

Lgh-nr	Rok	BOA, area i m ²	Uteplats/Terrass/ Balkong*		Förråd*	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Insats inkl upplåtelseavgift	Årsavgift	Beräknad årsavgift		Beläning per lgh enl andelstal
											Årsavgift per månad exkl hushållsel och varmvatten	hushållsel och varmvatten per månad	
23-1303	4	92	BB		F	0,9686	3 780 000	1 615 000	5 395 000	70 612	5 884	647	1 117 571
23-1401	3	77	BB		F	0,8426	3 290 000	1 105 000	4 395 000	61 427	5 119	541	972 192
23-1402	2	38	B		F	0,5507	1 920 000	825 000	2 745 000	40 146	3 346	267	635 398
23-1403	4	92	BB		F	0,9686	3 990 000	1 705 000	5 695 000	70 612	5 884	647	1 117 571
31-1101	1	39	B		F	0,5241	1 610 000	485 000	2 095 000	38 207	3 184	274	604 707
31-1102	3	70	T		F	0,7961	2 730 000	1 165 000	3 895 000	58 037	4 836	492	918 540
31-1103	4	96	T/B		F	0,9952	3 780 000	1 615 000	5 395 000	72 551	6 046	675	1 148 262
31-1201	1	39	B		F	0,5241	1 610 000	485 000	2 095 000	38 207	3 184	274	604 707
31-1202	3	70	BB		F	0,7961	2 800 000	1 195 000	3 995 000	58 037	4 836	492	918 540
31-1203	4	96	B		F	0,9952	3 920 000	1 675 000	5 595 000	72 551	6 046	675	1 148 262
31-1301	4	94	T/B		F	0,9819	3 990 000	1 705 000	5 695 000	71 582	5 965	661	1 132 916
31-1302	4	96	B		F	0,9952	4 130 000	1 765 000	5 895 000	72 551	6 046	675	1 148 262
32-1001	1	34	U		F	0,4909	1 400 000	595 000	1 995 000	35 787	2 982	239	566 400
32-1002	2	64	U		F	0,7231	2 100 000	895 000	2 995 000	52 715	4 393	450	834 313
32-1003	4	96	U/B		F	0,9952	3 710 000	1 585 000	5 295 000	72 551	6 046	675	1 148 262
32-1101	1	34	B		F	0,4909	1 400 000	595 000	1 995 000	35 787	2 982	239	566 400
32-1102	2	64	B		F	0,7231	2 170 000	925 000	3 095 000	52 715	4 393	450	834 313
32-1103	5	105	BB		F	1,0748	4 060 000	1 735 000	5 795 000	78 354	6 530	738	1 240 104
32-1201	1	34	B		F	0,4909	1 430 000	615 000	2 045 000	35 787	2 982	239	566 400
32-1202	2	64	B		F	0,7231	2 240 000	955 000	3 195 000	52 715	4 393	450	834 313
32-1203	5	105	BB		F	1,0748	4 200 000	1 795 000	5 995 000	78 354	6 530	738	1 240 104
32-1301	1	34	B		F	0,4909	1 470 000	625 000	2 095 000	35 787	2 982	239	566 400
32-1302	2	64	B		F	0,7231	2 310 000	985 000	3 295 000	52 715	4 393	450	834 313
32-1303	5	105	BB		F	1,0748	4 340 000	1 855 000	6 195 000	78 354	6 530	738	1 240 104
32-1401	1	34	B		F	0,4909	1 570 000	675 000	2 245 000	35 787	2 982	239	566 400
32-1402	2	63	B		F	0,7165	2 450 000	1 045 000	3 495 000	52 234	4 353	443	826 698
32-1403	5	105	BB		F	1,0748	4 550 000	1 945 000	6 495 000	78 354	6 530	738	1 240 104
41-1001	4	118	U/T		FF	1,1411	4 200 000	1 795 000	5 995 000	83 188	6 932	829	1 316 601
41-1002	5	129	U/T		FF	1,2340	4 620 000	1 975 000	6 595 000	89 960	7 497	907	1 423 789
41-1003	5	129	U/T		FF	1,2340	4 620 000	1 975 000	6 595 000	89 960	7 497	907	1 423 789
41-1004	5	129	U/T		FF	1,2340	4 620 000	1 975 000	6 595 000	89 960	7 497	907	1 423 789
41-1005	5	129	U/T		FF	1,2340	4 620 000	1 975 000	6 595 000	89 960	7 497	907	1 423 789
51-1001	4	118	U/T		FF	1,1411	4 200 000	1 795 000	5 995 000	83 188	6 932	829	1 316 601
51-1002	5	129	U/T		FF	1,2340	4 620 000	1 975 000	6 595 000	89 960	7 497	907	1 423 789
51-1003	5	129	U/T		FF	1,2340	4 620 000	1 975 000	6 595 000	89 960	7 497	907	1 423 789
51-1004	4	120	U/T		FF	1,1544	4 480 000	1 915 000	6 395 000	84 157	7 013	844	1 331 947
Differens													
summa	127	8 891				100	351 400 000	147 565 000	498 965 000	7 290 203		62 500	

Andelstalen är beräknade i relation till boarea och antal rum och motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.
Boarean är avrundad ned till närmaste hel kvadratmeter.

För lägenhetens utformning se ritning eller bifaktablad.

Lägenhet 41-1005 och 51-1004 har tillkommit varför samtliga lägenheter får ett något lägre andelstal än i tidigare kostnadskalkyl (kostnadskalkyl signerad 2022-11-24).

* U= Uteplats, B= Balkong, T= Terrass, F= Förråd utanför lägenhet

G. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16

Bostadsrättsföreningen	Ella Allé	769639-0967								
Antagna parametrar;	<u>Kapitalkostnader</u>	<u>År 1 - 3</u>	<u>År 4 - 16</u>	<u>Taxering</u>		<u>Kommunal avgift bostäder</u> ^{?)}				
	Ränta lån (snitt)	4,30%	4,30%	Beräknad taxering bostäder	313 589 000 kr	Kommunal avgift lägenher i flerbostadshus			1 589 kr	
	Ränta på kassan	0,25%	0,25%	Beräknad taxering lokaler	10 696 000 kr	Kommunal avgift småhus			9 287 kr	
	Driftskostnadsutveckling	2,00%	2,00%			Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15				
	Avgiftshöjning bostäder	2,00%	2,00%	Skattesats lokaler	1 %	Från år 16 utgår hel avgift.				
				Beräknad fastighetskatt lokaler	106 960 kr	*(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)				

Likviditetsplan År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2039
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16

Inbetalning

Avgifter	7 290 203	7 436 007	7 584 727	7 736 422	7 891 150	8 048 973	8 209 953	8 374 152	8 541 635	8 712 467	8 886 717	9 811 653
Avgift Hushållsel och varmvatten	750 000	765 000	780 300	795 906	811 824	828 061	844 622	861 514	878 745	896 319	914 246	1 009 401
Lokaler	303 000	309 060	315 241	321 546	327 977	334 536	341 227	348 052	355 013	362 113	369 355	407 798
Intäkt fastighetskatt lokaler	30 960	31 579	32 211	32 855	33 512	34 182	34 866	35 563	36 275	37 000	37 740	41 668
Garage	990 600	1 010 412	1 030 620	1 051 233	1 072 257	1 093 702	1 115 576	1 137 888	1 160 646	1 183 859	1 207 536	1 333 217
MC p-platser	19 200	19 584	19 976	20 375	20 783	21 198	21 622	22 055	22 496	22 946	23 405	25 841
Förråd	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000
Övriga ränteintäkter	0	1 028	1 946	3 217	4 848	6 847	9 219	11 972	15 113	18 650	22 590	48 608
Inbetalning vid finansiering	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	9 579 963	9 668 670	9 861 021	10 057 553	10 258 352	10 463 500	10 673 085	10 887 196	11 105 922	11 329 355	11 557 589	12 774 187

Utbetalning

Räntekostnad	4 961 340	4 936 533	4 911 727	4 886 920	4 862 113	4 837 307	4 812 500	4 787 693	4 762 886	4 738 080	4 713 273	4 589 240
Drift	3 523 578	3 679 050	3 752 631	3 827 683	3 904 237	3 982 322	4 061 968	4 143 208	4 226 072	4 310 593	4 396 805	4 854 428
Fastighetsavgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	252 350
Fastighetsavgift småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112 490
Fastighetskatt lokaler/garage	106 960	109 099	111 281	113 507	115 777	118 092	120 454	122 863	125 321	127 827	130 384	143 954
Amortering lån	576 900	576 900	576 900	576 900	576 900	576 900	576 900	576 900	576 900	576 900	576 900	1 021 937
Årets resevering till yttre fond	311 185	312 741	314 305	315 876	317 456	319 043	311 185	312 741	314 305	311 185	320 638	328 735
Summa utbetalningar	9 479 963	9 614 323	9 666 843	9 720 886	9 776 483	9 833 664	9 883 007	9 943 405	10 005 483	10 064 585	10 138 000	11 303 133
KASSA ACKUMULERAD	411 185	778 273	1 286 755	1 939 299	2 738 623	3 687 502	4 788 765	6 045 297	7 460 040	9 035 994	10 776 221	21 243 001
Lån	115 380 000	114 803 100	114 226 200	113 649 300	113 072 400	112 495 500	111 918 600	111 341 700	110 764 800	110 187 900	109 611 000	106 726 500
Avgifter per m2	820	836	853	870	888	905	923	942	961	980	1 000	1 104
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	103	105	107	109	111	114	116	118	121	123	136

Avskrivning *)	7 298 610	7 298 610	7 298 610	7 298 610	7 298 610	7 298 610	7 298 610	7 298 610	7 298 610	7 298 610	7 298 610	7 298 610
Årets resultat efter avskrivning	-6 721 710	-6 667 363	-6 527 532	-6 385 043	-6 239 841	-6 091 874	-5 941 085	-5 787 420	-5 630 820	-5 471 227	-5 308 582	-4 812 244
Yttre fond (ackumulerat)	311 185	623 926	938 231	1 254 107	1 571 562	1 890 605	2 211 243	2 533 484	2 857 337	3 182 808	3 509 907	5 170 099
Balanserat resultat (ackumulerat)	-6 721 710	-13 701 814	-20 543 651	-27 244 570	-33 801 866	-40 212 783	-46 474 506	-52 584 167	-58 538 839	-64 335 538	-69 971 219	-95 988 335

*) Föreningen har valt att använda sig av K3 regelverket. Avskrivningar sker enligt komponentavskrivning under den beräknade ekonomiska livslängden (50-120 år). Avskrivningarna kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.



H. Känslighetsanalys och nyckeltal

År	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

Årsavgift om:

Kalkylens inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m ² BOA)	7 290 203 (820)	7 436 007 (836)	7 584 727 (853)	7 736 422 (870)	7 891 150 (888)	8 048 973 (905)	8 886 717 (1 000)	9 811 653 (1 104)
--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------	----------------------

2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	8 444 003 (950)	8 584 038 (965)	8 726 989 (982)	8 872 915 (998)	9 021 874 (1 015)	9 173 928 (1 032)	9 982 827 (1 123)	10 878 918 (1 224)
--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------

Kalkylens räntenivå och

3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	7 325 439 (824)	7 471 948 (840)	7 621 387 (857)	7 773 814 (874)	7 929 291 (892)	8 087 876 (910)	8 929 669 (1 004)	9 859 076 (1 109)
---	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------	----------------------

Nyckeltal (snitt) per m² BOA år 1

Anskaffningskostnad	69 750 kr
Insats	39 523 kr
Upplåtelseavgift	16 597 kr
Lån (BOA+LOA)	12 689 kr
Årsavgifter	820 kr
Drift ink hushållsel och varmvatten	396 kr
Belåningsgrad	19 %
Amortering	65 kr
Avsättning yttre fond	35 kr
Amortering + avsättning yttre fond	100 kr
Avskrivning	821 kr
Kassaflöde ink ingående kassa	46 kr



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ella Allé, med org.nr 769639-0967, 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 över tid 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 har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

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

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

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

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2020-10-17

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov flerbostadshus dat. 2021-06-30 samt 2023-05-23 för radhusen

Totalentreprenadkontrakt jämte bilagor dat. 2022-06-30

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2021-07-30

Tillägg till ovan aktieöverlåtelseavtal dat. 2023-05-16

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2023-04-28

Avtal bilpool dat. 2023-04-05

Driftskostnader GA dat. 2023-05-08

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde



Verifikat

Transaktion 09222115557493757363

Dokument

Brf Ella Allé ek plan inkl intyg

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-05-30 14:37:10 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2023-05-31 10:13:45 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-05-31 08:27:22 CEST (+0200)

Lennarth Åstrand (LÅ)

Lennarth.Astrand@gar-bo.se

Signerade 2023-05-31 10:13:45 CEST (+0200)

Toni Lahdo (TL)

toni@externstyrelse.se

Signerade 2023-05-30 19:39:05 CEST (+0200)

Henrietta Ludwig (HL)

henrietta.ludwig@gmail.com

Signerade 2023-05-30 14:38:47 CEST (+0200)

Hans Svedberg (HS)

hans.svedberg@canseko.se

Signerade 2023-05-30 14:37:34 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>

