

ORG.NR: 769639-9364

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Tillsammans i Tomtebo

Umeå kommun, Västerbottens län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bostadsrättsföreningen Tillsammans i Tomtebo

Lennart Rosén

Anders Berg

Gerhard Makowsky

Signering sker digitalt.

A. Allmänna förutsättningar

Brf Tillsammans i Tomtebo, som registrerats av Bolagsverket den 5 maj 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under mars månad 2022 ska bostadsrättsföreningen, på fastigheten del av Tomtebo 1:2 i Umeå kommun, påbörja byggandet av ett flerbostadshus med 54 bostadslägenheter.

Bygglov erhöles 16 juni 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under första kvartalet 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske kvartal 3, 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 Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

1/100 av fastigheten Umeå Tomtebo 1:2 i Umeå kommun har förvärvats från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt. Klyvningslott A om 3 730 m² som utgör del av Tomtebo 1:2 kommer att erhållas från Bonava Sverige AB i enlighet med undertecknat klyvningsavtal.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas borgen 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.

Projektet finansieras av SEB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	del av Tomtebo 1:2, Umeå kommun
Fastighetsareal	c:a 3 730 m ²
Boarea	c:a 3 973 m ²
Byggtotalyta	c:a 5 060 m ²
Antal bostadslägenheter	54 st
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus.
Bilplats	Det kommer att finnas 50 bilplatser i parkeringshus samt 2 HCP-platser i anslutning till huset. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	79 000 000 kr

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el/tele samt undercentral samt städutrymme med utslagsback

Fläkttrum

Cykelrum

Cykelverkstad

Kombinerade barnvagns- och rullstolsförråd

Förråd till samtliga lägenheter

Hobbyrum

Föreningslokal i komplementsbyggnad

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delägare i Samfällighetsföreningen Blomstergården som ska förvalta ett parkeringshus.

Blomstergården GA:1	Parkeringshus uppförs av samfällighetsförening på närliggande fastighet. Brf Tillsammans kommer att bli delägare tillsammans med flera andra fastighetsägare och kommer erhålla 50 p-platser.
---------------------	---

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband.
Hiss	Fyra trapphushissar.

Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Underjordisk avfallsbehållare för hushållsavfall och matavfall.
Parkering	50 p-platser i parkeringshus samt 2 HCP-parkering på gården.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark.
Antal våningar	Fem våningsplan med bostäder samt underliggande källare och vind.
Stomme	Betongbjälklag. Betongväggar och stålpelare i ytterväggar samt betongväggar mot trapphus och mellan lägenheterna.
Ytterväggar	Utfackningsväggar med isolerad regelstomme. Fasadytskikt i tegel, fasadskivor, trä och plåt.
Yttertak	Trätakstolar och taktäckning av papp. Komplementsbyggnad får taktäckning av sedumtak.
Bjälklag	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsklassade dörrar försedda med ringklocka och tittöga.
Innerväggar	Bärande väggar av betong. Icke bärande innerväggar av gipsklädd regelstomme.
Balkonger	Betongplatta. Balkongräcke av typen pinnräcke.
Uteplatser	Belagd med trädäck. Skärmar av trä mellan närliggande uteplatser.
Fönster och fönsterdörrar	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar med isolerrutor. Fönster/fönsterdörrar i entréplan är försedda med lås. Fönsterbänkar av natursten.
Entréer	Entrépartier av stål.
Trapphus	Entréplan och våningsplan i betong. Trappräcken och handledare av målat stål. Namntavla och postboxar vid huvudentréer.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Säkerhetsdörr, förvaring i enlighet med ritningar. Infälld elcentral.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat	Förvaring i enlighet med ritningar.
Kök	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning, stänkskydd, bänkskiva av laminat. Kyl och frys alt. kyl/frys enligt ritning. Glaskeramikhäll, ugn, spiskåpa och diskmaskin. Förberett för mikrovågsugn.
Passage	Parkett	Målat	Grängat	
WC/Dusch/Tvätt (primärt våtrum)	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ, spegel med belysning. Duschväggar av glas. Bänkskiva av laminat. Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin.
WC / Dusch (sekundärt våtrum)	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ, spegel med belysning. Duschväggar av glas.
WC	Klinker	Målat	Målat	WC-stol, tvättställ, spegel med belysning.
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Hylla och klädstång

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	196 014 000
Uttaxering byggnation parkeringshus via samfällighetsförening	8 000 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	204 064 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	17 659 620	2,64%	466 214		97 128	563 342
Fastighetslån nr 2 1b)	17 659 620	2,72%	480 342		97 128	577 470
Fastighetslån nr 3 1c)	18 194 760	3,06%	556 760		100 071	656 831
Summa fastighetslån	53 514 000					
Upplåtelseavgifter	52 692 502					
Insatser	97 857 498					
Summa finansiering	204 064 000					
Räntekostnad och amortering år 1			1 503 316	----	294 327	1 797 643

Not 1a) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan

Not 1b) Lånets bindningstid är 2 år. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.
Avskrivning sker med K2 regelverk.
Avskrivning år 1 är beräknad till 1 199 840 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader och amortering</u>		SEK	SEK
Räntekostnader		1 503 316	
Amortering		294 327	
Summa kapitalkostnader			1 797 643
<u>Driftskostnader</u>			
Fastighetsskötsel		193 220	
Ekonomisk förvaltning		62 000	
Styrelse och revisorer		42 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast		215 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad		119 190	
Uppvärmning gemensam, fast		160 000	
Elförbrukning, gemensam, fast		89 680	
Prel. elförbrukning i bostad		266 191	
Mätavläsning		14 500	
Löpande underhåll		20 500	
Snöröjning		28 000	
Renhållning		90 000	
Försäkring		39 300	
Prel. TV/Tele/Data, grundutbudet		118 800	
Gemensamhetsanläggning		70 500	
Hissar		6 500	
Driftmarginal		3 973	
Summa driftskostnader			1 539 354
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.			
Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.			
<u>Övriga kostnader</u>			
Summa övriga kostnader			0
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>		SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).		120 000	
Summa avsättningar			120 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR			3 456 996

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet	SEK	SEK
		i genomsnitt		
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader och media	3 973 m2	671 kr/m2 år	2 664 815	
Intäkt bilplatser, parkeringshus*	50 st	480 kr/månad	288 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		30 kr/m2 år	119 190	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		67 kr/m2 år	266 191	
Årsavgift för media (TV/tele/data grundutbud), bostäder		2 200 kr/lgh och år	118 800	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				3 456 996

* Om parkeringshuset momsregistreras tillkommer moms på angivet belopp.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	51 363
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	40 329
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	37 893
Belåning kr per m2 BOA	13 469
Årsavgift kr per m2 BOA	798 ink prel debitering 97 kr/ år samt media
Driftskostnader kr per m2 BOA	387 ink prel debitering 97 kr/ år samt media
Kassaflöde kr per m2 BOA	43
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	332
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	104

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels-tal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Årsavgift	Summa	Månads-	Insats	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
					exkl. prel. avgifter, kronor	årsavg. för hushållsel, kronor 1)	årsavg. för varmvatten, kronor 2)	för media, kronor 3)	års-avgifter kronor	avgifter, kr			
1	1-1001	91	4 RK M F	2,1681	57 775	6 097	2 730	2 200	68 802	5 734	2 121 611	1 078 389	3 200 000
2	1-1101	91	4 RK B F	2,1681	57 775	6 097	2 730	2 200	68 802	5 734	2 121 611	1 078 389	3 200 000
3	1-1201	91	4 RK B F	2,1681	57 775	6 097	2 730	2 200	68 802	5 734	2 121 611	1 178 389	3 300 000
4	1-1301	91	4 RK B F	2,1681	57 775	6 097	2 730	2 200	68 802	5 734	2 121 611	1 328 389	3 450 000
5	1-1401	91	4 RK B F	2,1681	57 775	6 097	2 730	2 200	68 802	5 734	2 121 611	1 528 389	3 650 000
6	1-1002	53	2 RK M F	1,4653	39 048	3 551	1 590	2 200	46 389	3 866	1 433 917	466 083	1 900 000
7	1-1102	65	3 RK B F	1,7195	45 821	4 355	1 950	2 200	54 326	4 527	1 682 657	717 343	2 400 000
8	1-1202	65	3 RK B F	1,7195	45 821	4 355	1 950	2 200	54 326	4 527	1 682 657	817 343	2 500 000
9	1-1302	65	3 RK B F	1,7195	45 821	4 355	1 950	2 200	54 326	4 527	1 682 657	917 343	2 600 000
10	1-1402	65	3 RK B F	1,7195	45 821	4 355	1 950	2 200	54 326	4 527	1 682 657	1 117 343	2 800 000
11	1-1003	74	3 RK B F	1,8541	49 407	4 958	2 220	2 200	58 785	4 899	1 814 344	985 656	2 800 000
12	1-1103	74	3 RK B F	1,8541	49 407	4 958	2 220	2 200	58 785	4 899	1 814 344	1 085 656	2 900 000
13	1-1203	74	3 RK B F	1,8541	49 407	4 958	2 220	2 200	58 785	4 899	1 814 344	1 185 656	3 000 000
14	1-1303	74	3 RK B F	1,8541	49 407	4 958	2 220	2 200	58 785	4 899	1 814 344	1 285 656	3 100 000
15	1-1403	74	3 RK B F	1,8541	49 407	4 958	2 220	2 200	58 785	4 899	1 814 344	1 485 656	3 300 000
16	2-1001	57	2 RK B F	1,5251	40 642	3 819	1 710	2 200	48 371	4 031	1 492 444	307 556	1 800 000
17	2-1102	57	2 RK B F	1,5251	40 642	3 819	1 710	2 200	48 371	4 031	1 492 444	407 556	1 900 000
18	2-1202	57	2 RK B F	1,5251	40 642	3 819	1 710	2 200	48 371	4 031	1 492 444	457 556	1 950 000
19	2-1302	57	2 RK B F	1,5251	40 642	3 819	1 710	2 200	48 371	4 031	1 492 444	532 556	2 025 000
20	2-1402	57	2 RK B F	1,5251	40 642	3 819	1 710	2 200	48 371	4 031	1 492 444	607 556	2 100 000
21	2-1002	72	3 RK M F	1,8242	48 611	4 824	2 160	2 200	57 795	4 816	1 785 080	1 014 920	2 800 000
22	2-1101	73	3 RK B F	1,8391	49 009	4 891	2 190	2 200	58 290	4 858	1 799 712	900 288	2 700 000
23	2-1201	73	3 RK B F	1,8391	49 009	4 891	2 190	2 200	58 290	4 858	1 799 712	1 000 288	2 800 000
24	2-1301	73	3 RK B F	1,8391	49 009	4 891	2 190	2 200	58 290	4 858	1 799 712	1 100 288	2 900 000
25	2-1401	73	3 RK B F	1,8391	49 009	4 891	2 190	2 200	58 290	4 858	1 799 712	1 300 288	3 100 000
26	3-1001	87	4 RK M F	2,1083	56 181	5 829	2 610	2 200	66 820	5 568	2 063 084	1 086 916	3 150 000
27	3-1101	87	4 RK B F	2,1083	56 181	5 829	2 610	2 200	66 820	5 568	2 063 084	1 036 916	3 100 000
28	3-1201	87	4 RK B F	2,1083	56 181	5 829	2 610	2 200	66 820	5 568	2 063 084	1 136 916	3 200 000
29	3-1301	87	4 RK B F	2,1083	56 181	5 829	2 610	2 200	66 820	5 568	2 063 084	1 336 916	3 400 000
30	3-1401	87	4 RK B F	2,1083	56 181	5 829	2 610	2 200	66 820	5 568	2 063 084	1 536 916	3 600 000
31	3-1102	52	2 RK B F	1,4504	38 649	3 484	1 560	2 200	45 893	3 824	1 419 285	580 715	2 000 000
32	3-1202	52	2 RK B F	1,4504	38 649	3 484	1 560	2 200	45 893	3 824	1 419 285	655 715	2 075 000
33	3-1302	52	2 RK B F	1,4504	38 649	3 484	1 560	2 200	45 893	3 824	1 419 285	705 715	2 125 000
34	3-1402	52	2 RK B F	1,4504	38 649	3 484	1 560	2 200	45 893	3 824	1 419 285	780 715	2 200 000
35	3-1002	54	2 RK B F	1,4803	39 446	3 618	1 620	2 200	46 884	3 907	1 448 549	201 451	1 650 000
36	3-1103	54	2 RK B F	1,4803	39 446	3 618	1 620	2 200	46 884	3 907	1 448 549	276 451	1 725 000
37	3-1203	54	2 RK B F	1,4803	39 446	3 618	1 620	2 200	46 884	3 907	1 448 549	351 451	1 800 000
38	3-1303	54	2 RK B F	1,4803	39 446	3 618	1 620	2 200	46 884	3 907	1 448 549	451 451	1 900 000
39	3-1403	54	2 RK B F	1,4803	39 446	3 618	1 620	2 200	46 884	3 907	1 448 549	551 451	2 000 000
40	4-1001	101	5 RK M F	2,3624	62 955	6 767	3 030	2 200	74 952	6 246	2 311 825	1 288 175	3 600 000
41	4-1101	101	5 RK B F	2,3624	62 955	6 767	3 030	2 200	74 952	6 246	2 311 825	1 288 175	3 600 000
42	4-1201	101	5 RK B F	2,3624	62 955	6 767	3 030	2 200	74 952	6 246	2 311 825	1 388 175	3 700 000
43	4-1301	101	5 RK B F	2,3624	62 955	6 767	3 030	2 200	74 952	6 246	2 311 825	1 588 175	3 900 000
44	4-1401	101	5 RK B F	2,3624	62 955	6 767	3 030	2 200	74 952	6 246	2 311 825	1 888 175	4 200 000
45	4-1002	53	2 RK M F	1,4653	39 048	3 551	1 590	2 200	46 389	3 866	1 433 917	666 083	2 100 000
46	4-1102	65	3 RK B F	1,7195	45 821	4 355	1 950	2 200	54 326	4 527	1 682 657	767 343	2 450 000
47	4-1202	65	3 RK B F	1,7195	45 821	4 355	1 950	2 200	54 326	4 527	1 682 657	867 343	2 550 000
48	4-1302	65	3 RK B F	1,7195	45 821	4 355	1 950	2 200	54 326	4 527	1 682 657	967 343	2 650 000
49	4-1402	65	3 RK B F	1,7195	45 821	4 355	1 950	2 200	54 326	4 527	1 682 657	1 117 343	2 800 000
50	4-1003	91	4 RK M F	2,1681	57 775	6 097	2 730	2 200	68 802	5 734	2 121 611	1 078 389	3 200 000
51	4-1103	91	4 RK B F	2,1681	57 775	6 097	2 730	2 200	68 802	5 734	2 121 611	1 078 389	3 200 000
52	4-1203	91	4 RK B F	2,1681	57 775	6 097	2 730	2 200	68 802	5 734	2 121 611	1 178 389	3 300 000
53	4-1303	91	4 RK B F	2,1681	57 775	6 097	2 730	2 200	68 802	5 734	2 121 611	1 378 389	3 500 000
54	4-1403	91	4 RK B F	2,1681	57 775	6 097	2 730	2 200	68 802	5 734	2 121 611	1 578 389	3 700 000
SUMMA		3973	SUMMA	100,0000	2 664 812	266 191	119 190	118 800	3 168 993		97 857 498	52 692 502	150 550 000
Antal LGH		54	Differens	0,0008		0	0	0	-3				0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelser av area påverkar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 67 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 30 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
3) Årsavgift för media (kabel-tv/bredband/IP-telefoni) ingår i ovan redovisade årsavgifter om 2200 kr/lgt och år.

Lägenhetsbeteckningar		Sammanställning, Bostäder	
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		Summa årsavgift Summa insats och upplåtelseavgift	kronor
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.			kr/m2
B: Balkong, F: Förråd			
			3 168 993
			798
			150 550 000
			37 893

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
1. RÄNTEKOSTNADER	1 503 315	1 495 047	1 486 779	1 478 511	1 470 242	1 461 974	1 420 633	1 379 292
Läneräntor	1 503 315	1 495 047	1 486 779	1 478 511	1 470 242	1 461 974	1 420 633	1 379 292
2. DRIFTSKOSTNADER	1 539 354	1 570 141	1 601 544	1 633 575	1 666 247	1 699 572	1 876 465	2 071 769
Driftskostnader	1 035 173	1 055 876	1 076 994	1 098 534	1 120 505	1 142 915	1 261 870	1 393 206
Prel. Driftkostnader	504 181	514 265	524 550	535 041	545 742	556 657	614 595	678 563
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	106 036
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	106 036
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-288 000	-293 760	-299 635	-305 628	-311 741	-317 976	-351 072	-387 611
Hyror lokaler, P-platser mm	-288 000	-293 760	-299 635	-305 628	-311 741	-317 976	-351 072	-387 611
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	414 327	416 727	419 175	421 672	424 219	426 817	440 607	455 833
Amorteringar, lån	294 327	294 327	294 327	294 327	294 327	294 327	294 327	294 327
Avsättningar, underhåll	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 280	161 506
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 199 840	1 199 840	1 199 840	1 199 840	1 199 840	1 199 840	1 199 840	1 199 840
Årets bokföringsmässiga resultat	-785 513	-783 113	-780 665	-778 168	-775 621	-773 023	-759 233	-744 007
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	170 000	292 400	417 248	544 593	674 485	806 975	1 510 250	2 286 725

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Läneräntor, viktat medel	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	3 973	3 973	3 973	3 973	3 973	3 973	3 973	3 973

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	3 168 996	3 188 155	3 207 863	3 228 130	3 248 967	3 270 387	3 386 633	3 625 318
Kostnader per m2 BOA	798	802	807	813	818	823	852	912

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll.
Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	3 168 996	3 188 155	3 207 863	3 228 130	3 248 967	3 270 387	3 386 633	3 625 318
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	798	802	807	813	818	823	852	912
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	3 703 984	3 720 200	3 736 966	3 754 290	3 772 185	3 790 663	3 892 196	4 116 170
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	932	936	941	945	949	954	980	1 036
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	3 168 996	3 203 549	3 239 419	3 276 648	3 315 277	3 355 348	3 578 931	3 951 813
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	798	806	815	825	834	845	901	995

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Brf Tillsammans i Tomtebo, org nr: 769639-9364

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har ett hus med totalt fler än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av den ekonomiska planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget signeras digitalt

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomiska plan för Brf Tillsammans i Tomtebo, org nr: 769639-9364

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis	2022-02-21
2	Stadgar	2021-05-05
3	Entreprenadavtal	2021-11-24
4	Bygglovsbeslut	2021-06-16
5	Ritningar, bygglovshandlingar	2021-04-08
		2021-05-04
		2022-01-31
6	Situationsplan	2021-04-08
7	Köpekontrakt andel och köpebrev	2021-11-24
8	Överenskommelse om klyvning	2021-11-24
9	Finansieringsoffert	2021-09-07
10	Taxeringsvärdesberäkning	odaterad
11	Tidplan	odaterad
12	Exploateringsavtal	2019-10-14
13	Utdrag fastighetsregistret, Tomtebo 1:2	2022-02-14
14	Fullgörandegaranti, moderbolagsborgen	2021-12-10
15	Bekräftelse kostnader GA, mail	2022-02-23
16	Underrättelse om avslutad förrättning, Lantmäteriet	2021-12-02

Verifikat

Titel: Brf Tillsammans i Tomtebo - ekonomisk plan intygsgiven

ID: e139cd70-94a1-11ec-a0eb-2b3684604660

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-02-23

Underskrifter

Anders Berg

anders@bergfastighetsjuridik.se

Signerat: 2022-02-23 14:17 BankID 196008061035, Lars Anders Berg

Gerhard Makowsky

gerhard.makowsky@telia.com

Signerat: 2022-02-24 13:25 BankID 194305029557, GERHARD
MAKOWSKY

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2022-02-24 16:00 BankID 196103300197, KJELL
KARLSSON

Lennart Rosen

lro@telia.com

Signerat: 2022-02-23 16:50 BankID 195309101151, Carl
Lennart Rosén

Joakim Grönvall

joakim.gronwall@advokatdelta.se

Signerat: 2022-02-24 14:13 BankID 196001180212,
JOAKIM GRÖNWALL

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk plan ink förstasida och intyg.pdf	296.0 kB	1d73 6257 c566 9e91 9b6c dff5 e515 8d5a e009 c0d1 3c18 25d0 8957 e0ea 45d1 dc84

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-02-23	13:18	Skapat Anna Wallén, Bonava Sverige AB 5567264121. IP: 37.123.161.92
2022-02-23	14:17	Signerat Anders Berg Genomfört med: BankID av Lars Anders Berg, 196008061035. IP: 94.255.166.170
2022-02-23	16:50	Signerat Lennart Rosen Genomfört med: BankID av Carl Lennart Rosén, 195309101151. IP: 213.65.96.5
2022-02-24	13:25	Signerat Gerhard Makowsky Genomfört med: BankID av GERHARD MAKOWSKY, 194305029557. IP: 90.227.235.20

Händelser

2022-02-24	14:13	Signerat Joakim Grönvall Genomfört med: BankID av JOAKIM GRÖNWALL, 196001180212. IP: 151.236.200.163
2022-02-24	16:00	Signerat Kjell Karlsson Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON, 196103300197. IP: 151.236.200.163



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15