

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

Umeå, den 16/2-2023

Bostadsrättsföreningen Tillsammans i Tomtebo



Lennart Rosén



Anders Berg



Gerhard Makowsky



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 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Blomstergården 3, Umeå kommun, påbörjat 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 andra kvartalet 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under 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.

Fastigheten Blomstergården 3, Umeå kommun förvärvades från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt. Föreningen har erhållit lagfart.

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.

h
38

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Blomstergården 3, Umeå kommun
Fastighetsareal	c:a 3 724 m ²
Boarea	c:a 3 973 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	86 000 000 kr

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el/tele samt undercentral samt städutrymme med utslagsback

Fläktrum

Cykelrum

Cykelverkstad

Kombinerade barnvagns- och rullstolsförråd

Förråd till samtliga lägenheter

Hobbyrum

Föreningslokal i komplementsbyggnad

Ledningsrätter och servitut

Inskrivna avtalsrättigheter

Ändamål: Nyttjanderätt TELE

Servitut

Ett officiälservitut belastar fastigheten

Ändamål: Väg

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 att erhålla 50 p-platser.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
Ei	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

Kontraktssumma 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)	21 405 600	3,77%	806 991		117 731	924 722
Fastighetslån nr 2 1b)	16 054 200	4,28%	687 120		88 298	775 418
Fastighetslån nr 3 1c)	16 054 200	4,09%	656 617		88 298	744 915
Summa fastighetslån	53 514 000					
Upplåtelseavgifter	52 692 502					
Insatser	97 857 498					
Summa finansiering	204 064 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 150 728	---	294 327	2 445 055

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. Beräknad lånetid 50 år.

Not 1b) Lånets bindningstid är 2 år. Beräknad lånetid 50 år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 4 år. Beräknad lånetid 50 år.

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 löpande kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 1 279 840 kr.

h
JK

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	2 150 728	
Amortering	294 327	
Summa kapitalkostnader		2 445 055
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	210 000	
Ekonomisk förvaltning	62 000	
Styrelse och revisorer	42 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	230 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	139 055	
Uppvärmning gemensam, fast	160 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	90 000	
Prel. elförbrukning i bostad	266 191	
Mätavläsning	14 500	
Löpande underhåll	20 500	
Snöröjning	28 000	
Renhållning	100 000	
Försäkring	39 300	
Prel. TV/Tele/Data, grundutbudet	118 800	
Gemensamhetsanläggning	70 500	
Hissar	6 500	
Driftmarginal	3 973	
Summa driftskostnader		1 601 319
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/m ² BOA).	120 000	
Summa avsättningar		120 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		4 166 374

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 i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	3 973 m ²	836 kr/m ² år	3 320 728	
Intäkt bilplatser, parkeringshus*	40 st	520 kr/månad	249 600	
Intäkt bilplatser laddmöjlighet, parkeringshus*	10 st	600 kr/månad	72 000	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för varmvattenförbrukning, bostäder		35 kr/m ² år	139 055	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för hushållsel, bostäder		67 kr/m ² år	266 191	
Årsavgift ink moms för TV/tele/data (grundutbud), bostäder		2 200 kr/lgh år	118 800	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				4 166 374

* Om parkeringshuset momsregistreras tillkommer moms på angivet belopp.

h
SS

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	51 363
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	37 893
Belåning kr per m2 BOA	13 469
Årsavgift kr per m2 BOA	968 inkl. prel. debitering 102 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	403 inkl. prel. debitering 102 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	43
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	352
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	104

h
138

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	2 150 728	2 138 899	2 127 070	2 115 241	2 103 412	2 091 583	2 032 438	1 973 293
Låneräntor	2 150 728	2 138 899	2 127 070	2 115 241	2 103 412	2 091 583	2 032 438	1 973 293
2. DRIFTSKOSTNADER	1 601 319	1 633 345	1 666 012	1 699 332	1 733 318	1 767 984	1 951 998	2 155 163
Driftskostnader	1 077 273	1 098 818	1 120 794	1 143 210	1 166 074	1 189 395	1 313 189	1 449 867
Prel. Driftkostnader	524 046	534 527	545 218	556 122	567 244	578 589	636 809	705 296
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	115 484
Fastighetskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	115 484
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-321 600	-328 032	-334 593	-341 285	-348 111	-355 074	-392 031	-432 833
Hyror lokaler, P-platser mm	-321 600	-328 032	-334 593	-341 285	-348 111	-355 074	-392 031	-432 833
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)	1 279 840	1 279 840	1 279 840	1 279 840	1 279 840	1 279 840	1 279 840	1 279 840
Årets bokföringsmässiga resultat	-865 513	-863 113	-860 665	-858 168	-855 621	-853 023	-839 233	-824 007
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	170 000	292 400	417 248	544 593	674 485	806 975	1 510 250	2 286 725

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%
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	3 844 774	3 860 939	3 877 064	3 894 960	3 912 838	3 931 310	4 033 012	4 266 939
Kostnader per m2 BOA	968	972	976	980	985	990	1 015	1 074

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 täcka föreningens kostnader (exkl avskrivning), amortering och fondavsättning. 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.

Handwritten signature or initials.

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	3 844 774	3 860 939	3 877 664	3 894 960	3 912 838	3 931 310	4 033 012	4 266 939
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	968	972	976	980	985	990	1 015	1 074
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	4 379 781	4 393 003	4 406 785	4 421 139	4 436 074	4 451 604	4 538 593	4 757 808
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	1 102	1 106	1 109	1 113	1 117	1 120	1 142	1 198
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	3 844 774	3 876 952	3 910 491	3 945 432	3 981 818	4 019 693	4 233 052	4 606 579
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	968	976	984	993	1 002	1 012	1 065	1 159
Beräknad med ökad årlig inflation +3 procentenhet								
Årlig inflation	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Årsavgifter	3 844 774	3 908 979	3 977 106	4 049 355	4 125 933	4 207 060	4 689 394	5 440 803
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	968	984	1 001	1 019	1 038	1 059	1 180	1 369

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 från 2,00% till 3,00% respektive 5,00%. 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 tidigare samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 16 februari 2023



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg daterad den 16 februari 2023 avseende ekonomiska plan för Brf Tillsammans i Tomtebo, org nr: 769639-9364

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis	2023-01-24
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	2021-06-23
7	Köpekontrakt andel och köpebrev	2021-11-24
8	Överenskommelse om klyvning	2021-11-24
9	Finansieringsoffert	2021-09-07
10	Uppdaterad finansieringsoffert	2023-01-22
11	Taxeringsvärdesberäkning	2023-01-24
12	Tidplan	odaterad
13	Exploateringsavtal	2019-10-14
14	Utdrag fastighetsregistret, Blomstergården 3	2023-01-24
15	Fullgörandegaranti, moderbolagsborgen	2021-12-10
16	Bekräftelse kostnader GA, mail	2022-02-23
17	Underrättelse om avslutad förrättning, Lantmäteriet	2021-12-02
18	Fotografier över fastigheten	odaterade