

# Ekonomisk plan för

## Bostadsrättsföreningen Timjan

### Linköping kommun, Östergötlands 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

Linköping, den 21/2-2023

#### Bostadsrättsföreningen Timjan



Anders Berg



Hans Lindström



Rebecca Garcia



## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Timjan, Linköping, som registrerats av Bolagsverket den 21 februari 2022, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under sommaren 2022 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Elittruppen 8, Linköpings kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 60 st. bostadslägenheter och ett övernattningsrum. Bygglov erhöles 2022-02-15.

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 december 2023 till april månad 2024.

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 Sintrabergen Holding AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Sintrabergen Holding AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Elittruppen 8, Linköpings kommun förvärvades från Sintrabergen Holding AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

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 Handelsbanken och Bonava AB.



## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Elittruppen 8, Linköping kommun
Fastighetsareal	c:a 1 595 m <sup>2</sup>
Boarea	c:a 4 687 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	60 st Ett övernattningsrum.
Byggnadens utformning	Ett flerfamiljshus.
Bilplats	Det kommer att finnas 37 platser i garage samt 13 öppna bilplatser. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	162 000 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	3 024 000 kr

## Gemensamma Utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data, teknikutrymme för fjärrvärme samt undercentral finns i källare. Fläkrum finns på vinden. Cykelförråd i källarplan och i gårdshus. Kombinerad barnvagnsrum-/och rullstolsförråd i markplan. Lägenhetsförråd i källarplan eller i vindsplan. Alla lägenheter har ett förråd.

## Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Elittruppen 8 har andel i blivande gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningarna kommer omfatta följande:

- ga:1 Kvartersgator  
I gemensamhetsanläggningen prel G1 deltar fastigheter som byggts i området. För anläggningens drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten att bilda en samfällighetsförening. Kostnad för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt kommande andelstal, vilka kommer att beslutas av Lantmäterimyndigheten.
- ga:2 Markparkeringar  
I gemensamhetsanläggningen prel G2 deltar fastigheter som byggts inom området och har markparkeringar. Elittruppen 8 har 13 markparkeringar. För anläggningens drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten att bilda en samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt kommande andelstal, vilka kommer att beslutas av Lantmäterimyndigheten.
- ga:3 Garage  
I gemensamhetsanläggningen, prel G3 deltar två fastigheter (Elittruppen 8 och 9). För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter. Varje deltagande fastighet har andelstal utifrån antal garageplatser. Elittruppen 8 har 37 av 59 bilplatser/andelar i garaget varav 1 av dessa är handikapplats och 12 har laddmöjlighet. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt kommande angivna andelstal, vilket kommer att beslutas av Lantmäterimyndigheten.
- ga:4 Återvinningsrum  
I gemensamhetsanläggningen prel G4 deltar två fastigheter (Elittruppen 8 och 9). För anläggningen är nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt kommande andelstal, vilket kommer att beslutas av Lantmäterimyndigheten.
- ga:5 Gårdshus och innergård  
I gemensamhetsanläggningen prel G5 deltar två fastigheter (Elittruppen 8 och 9). Gårdshus med hobbyrum, växthus och cykelförvaring. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt kommande angivna andelstal, vilket kommer att beslutas av Lantmäterimyndigheten.

## 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	Två trapphushissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sopphantering	Djupbehållare för hushållssopor, miljörum för återvinning i GA

## Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta.
Antal våningar:	Sju våningar med underliggande källare och garage.
Stomme:	Stålpelare och väggar i betong.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med stålpelare, tvåstegstätad, luftad putsfasad
Yttertak:	Trätakstolar och taktäckning av plåt och betongpannor.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsklassade dörrar som förses med säkerhetslås, ringklocka och tittöga.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betong.
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken på aluminiumstomme.
Uteplatser:	Belagd med marksten.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändigt beklädnad av aluminium.
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Vid huvudentrén kodlås.
Trapphus:	Golv i entréhall belagda med klinker. Övriga golv, sättsteg och plansteg i klinker. Målade väggar av betong. Trappräcken av målat stål.



## Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Målat	Garderober, hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	
Sovrum	Parkett	Målade	Målat	
Kök	Parkett	Målade	Målat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt Bonavas inredningsval.
WC/ Dusch / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-utrustning. Tvättedel. Spegel med belysning och tvättställ. Duschvägg.
WC / Dusch	Klinker	Kakel	Målat	WC-utrustning. Spegel med belysning och tvättställ. Duschvägg.
WC	Klinker	Målade	Målat	WC och tvättställ

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	254 695 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>254 745 000</b>

### 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)	19 650 000	3,50%	687 750		137 550	825 300
Fastighetslån nr 2 1b)	26 200 000	4,06%	1 063 720		183 400	1 247 120
Fastighetslån nr 3 1c)	19 650 000	4,42%	868 530		137 550	1 006 080
Summa fastighetslån	65 500 000					
Upplåtelseavgifter	75 698 004					
Insatser	113 546 996					
<b>Summa finansiering</b>	<b>254 745 000</b>	---	---	---	---	---
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			2 620 000	---	458 500	<b>3 078 500</b>

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 3 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 2 106 950 kr.

**E. Beräknade löpande kostnader och intäkter**

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

	SEK	SEK
<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntekostnader	2 620 000	
Amortering	458 500	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>3 078 500</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	175 000	
Ekonomisk förvaltning	72 000	
Styrelse och revisorer	75 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	150 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	309 342	
Uppvärmning gemensam, fast	175 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	235 000	
Prel. elförbrukning i bostad	164 045	
Mätavläsning	20 000	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	15 000	
Renhållning	60 000	
Försäkring	40 000	
Prel. TV/Tele/Data, grundutbudet	121 500	
Gemensamhetsanläggning	150 000	
Hissar	30 000	
Driftmarginal	4 687	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 816 574</b>
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.		
Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsskatt för garage	30 240	
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>30 240</b>
<b>Avsättningar för fastighetsunderhåll</b>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA/LOA).	141 000	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>141 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR</b>		<b>5 066 314</b>

**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.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet	
		i genomsnitt	
		SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	4 687 m <sup>2</sup>	856 kr/m <sup>2</sup> år	4 010 507
Intäkt bilplatser, garage *	37 st	880 kr/månad	390 720
Intäkt bilplatser, öppna	13 st	450 kr/månad	70 200
Årsavgift för prel kostnad ink moms för varmvattenförbrukning, bostäder		66 kr/m <sup>2</sup> år	309 342
Årsavgift för prel kostnad ink moms för hushållsel, bostäder		35 kr/m <sup>2</sup> år	164 045
Årsavgift ink moms för TV/tele/data (grundutbud), bostäder		2 025 kr/lgh år	121 500
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>			<b>5 066 314</b>

\* Garageanläggningen kommer ingå i en gemensamhetsanläggning, som ev kommer anlita ett P-bolag för att sköta uthyrningen via separata hyresavtal. På hyran för p-plats kan då tillkomma moms. Belopp garageplats ink moms blir då 1 100 kr/månad.

**F. Nyckeltal (SEK)**

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	54 351
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	40 377
Belåning kr per m2 BOA	13 975
Årsavgift kr per m2 BOA	983 inkl. prel. debitering 101 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	388 inkl. prel. debitering 101 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	41
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	480
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	128



2023022502832

**G. Lägenhetsredovisning**  
**Tabell G**

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andelstakt %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Insats kr	Upp-låtelseavgift, kr	Summa insats och upplavg, kr	
					exkl. prel. avgifter, kronor	Årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Årsavg. för varmvatten. kronor 2)	för media. kronor 4)	inkl. prel. avgifter, kronor					
1	1-1104	40	1 RK B F	1,0462	41 956	1 400	2 640	2 025	48 021	4 002	1 187 885	307 115	1 495 000	
2	1-1205	40	1 RK B F	1,0462	41 956	1 400	2 640	2 025	48 021	4 002	1 187 885	407 115	1 595 000	
3	1-1305	40	1 RK B F	1,0462	41 956	1 400	2 640	2 025	48 021	4 002	1 187 885	507 115	1 695 000	
4	1-1405	40	1 RK B F	1,0462	41 956	1 400	2 640	2 025	48 021	4 002	1 187 885	607 115	1 795 000	
5	1-1504	40	1 RK B F	1,0462	41 956	1 400	2 640	2 025	48 021	4 002	1 187 885	707 115	1 895 000	
6	2-1101	40	1 RK B F	1,0462	41 956	1 400	2 640	2 025	48 021	4 002	1 187 885	307 115	1 495 000	
7	2-1201	40	1 RK B F	1,0462	41 956	1 400	2 640	2 025	48 021	4 002	1 187 885	407 115	1 595 000	
8	2-1301	40	1 RK B F	1,0462	41 956	1 400	2 640	2 025	48 021	4 002	1 187 885	507 115	1 695 000	
9	2-1401	40	1 RK B F	1,0462	41 956	1 400	2 640	2 025	48 021	4 002	1 187 885	607 115	1 795 000	
10	2-1501	40	1 RK B F	1,0462	41 956	1 400	2 640	2 025	48 021	4 002	1 187 885	707 115	1 895 000	
11	1-1002	53	2 RK M F	1,2815	51 397	1 855	3 498	2 025	58 775	4 898	1 455 160	494 840	1 950 000	
12	1-1102	54	2 RK B F	1,2046	51 921	1 890	3 564	2 025	59 400	4 950	1 470 008	724 992	2 195 000	
13	1-1202	54	2 RK B F	1,2946	51 921	1 890	3 564	2 025	59 400	4 950	1 470 008	779 992	2 250 000	
14	1-1302	54	2 RK B F	1,2946	51 921	1 890	3 564	2 025	59 400	4 950	1 470 008	879 992	2 350 000	
15	1-1402	54	2 RK B F	1,2946	51 921	1 890	3 564	2 025	59 400	4 950	1 470 008	979 992	2 450 000	
16	1-1502	54	2 RK B F	1,2946	51 921	1 890	3 564	2 025	59 400	4 950	1 470 008	1 124 992	2 595 000	
17	2-1004	53	2 RK M F	1,2815	51 397	1 855	3 498	2 025	58 775	4 898	1 455 160	494 840	1 950 000	
18	2-1105	53	2 RK B F	1,2815	51 397	1 855	3 498	2 025	58 775	4 898	1 455 160	739 840	2 195 000	
19	2-1205	53	2 RK B F	1,2815	51 397	1 855	3 498	2 025	58 775	4 898	1 455 160	794 840	2 250 000	
20	2-1305	53	2 RK B F	1,2815	51 397	1 855	3 498	2 025	58 775	4 898	1 455 160	894 840	2 350 000	
21	2-1405	53	2 RK B F	1,2815	51 397	1 855	3 498	2 025	58 775	4 898	1 455 160	994 840	2 450 000	
22	2-1504	53	2 RK B F	1,2815	51 397	1 855	3 498	2 025	58 775	4 898	1 455 160	1 139 840	2 595 000	
23	1-1001	78	3 RK M F	1,6739	67 130	2 730	5 148	2 025	77 033	6 419	1 900 617	994 383	2 895 000	
24	1-1101	78	3 RK B F	1,6739	67 130	2 730	5 148	2 025	77 033	6 419	1 900 617	994 383	2 895 000	
25	1-1201	78	3 RK B F	1,6739	67 130	2 730	5 148	2 025	77 033	6 419	1 900 617	1 094 383	2 995 000	
26	1-1301	78	3 RK B F	1,6739	67 130	2 730	5 148	2 025	77 033	6 419	1 900 617	1 149 383	3 050 000	
27	1-1401	78	3 RK B F	1,6739	67 130	2 730	5 148	2 025	77 033	6 419	1 900 617	1 194 383	3 095 000	
28	1-1501	78	3 RK B F	1,6739	67 130	2 730	5 148	2 025	77 033	6 419	1 900 617	1 394 383	3 295 000	
29	2-1002	85	3 RK B T F	1,7654	70 801	2 975	5 610	2 025	81 411	6 784	2 004 557	2 345 443	3 450 000	
30	2-1003	82	3 RK B T F	1,7262	69 228	2 870	5 412	2 025	79 535	6 628	1 960 011	2 289 989	4 250 000	
31	1-1003	108	4 RK M F	2,0923	83 913	3 710	6 996	2 025	96 644	8 054	2 378 771	2 119 229	4 495 000	
32	1-1004	108	4 RK M F	2,0923	83 913	3 710	6 996	2 025	96 644	8 054	2 375 771	2 074 229	4 450 000	
33	1-1005	91	4 RK M F	1,8962	76 046	3 185	6 006	2 025	87 262	7 272	2 153 042	1 241 958	3 395 000	
34	1-1103	91	4 RK B F	1,8962	76 046	3 185	6 006	2 025	87 262	7 272	2 153 042	1 241 958	3 395 000	
35	1-1203	109	4 RK B F	2,1316	85 486	3 815	7 194	2 025	98 520	8 210	2 420 317	1 774 883	4 195 000	
36	1-1303	109	4 RK B F	2,1316	85 486	3 815	7 194	2 025	98 520	8 210	2 420 317	1 874 883	4 295 000	
37	1-1304	91	4 RK B F	1,8962	76 046	3 185	6 006	2 025	87 262	7 272	2 153 042	1 396 958	3 550 000	
38	1-1404	91	4 RK B F	1,8962	76 046	3 185	6 006	2 025	87 262	7 272	2 153 042	1 541 958	3 695 000	
39	1-1503	109	4 RK B F	2,1316	85 486	3 815	7 194	2 025	98 520	8 210	2 420 317	2 274 883	4 695 000	
40	1-1601	111	4 RK B F	2,1577	86 535	3 885	7 326	2 025	99 771	8 314	2 450 014	2 344 888	4 795 000	
41	1-1602	118	4 RK B F	2,2492	90 206	4 130	7 788	2 025	104 149	8 679	2 553 954	2 841 046	5 395 000	
42	2-1001	91	4 RK M F	1,8962	76 046	3 185	6 006	2 025	87 262	7 272	2 153 042	1 241 958	3 395 000	
43	2-1002	96	4 RK M F	1,9616	78 668	3 360	6 336	2 025	90 389	7 532	2 227 285	1 267 715	3 495 000	
44	2-1003	108	4 RK M F	2,1185	84 962	3 780	7 128	2 025	97 895	8 158	2 405 468	1 344 532	3 750 000	
45	2-1102	91	4 RK B F	1,8962	76 046	3 185	6 006	2 025	87 262	7 272	2 153 042	1 241 958	3 395 000	
46	2-1103	96	4 RK B F	1,9616	78 668	3 360	6 336	2 025	90 389	7 532	2 227 285	1 267 715	3 495 000	
47	2-1104	108	4 RK B F	2,1185	84 962	3 780	7 128	2 025	97 895	8 158	2 405 468	1 344 532	3 750 000	
48	2-1202	91	4 RK B F	1,8962	76 046	3 185	6 006	2 025	87 262	7 272	2 153 042	1 341 958	3 495 000	
49	2-1203	96	4 RK B F	1,9616	78 668	3 360	6 336	2 025	90 389	7 532	2 227 285	1 367 715	3 595 000	
50	2-1204	108	4 RK B F	2,1185	84 962	3 780	7 128	2 025	97 895	8 158	2 405 468	1 444 532	3 850 000	
51	2-1302	91	4 RK B F	1,8962	76 046	3 185	6 006	2 025	87 262	7 272	2 153 042	1 396 958	3 550 000	
52	2-1303	96	4 RK B F	1,9616	78 668	3 360	6 336	2 025	90 389	7 532	2 227 285	1 467 715	3 695 000	
53	2-1304	108	4 RK B F	2,1185	84 962	3 780	7 128	2 025	97 895	8 158	2 405 468	1 544 532	3 950 000	
54	2-1402	91	4 RK B F	1,8962	76 046	3 185	6 006	2 025	87 262	7 272	2 153 042	1 541 958	3 695 000	
55	2-1403	96	4 RK B F	1,9616	78 668	3 360	6 336	2 025	90 389	7 532	2 227 285	1 622 715	3 850 000	
56	2-1404	108	4 RK B F	2,1185	84 962	3 780	7 128	2 025	97 895	8 158	2 405 468	1 789 532	4 195 000	
57	2-1502	96	4 RK B F	1,9616	78 668	3 360	6 336	2 025	90 389	7 532	2 227 285	1 767 715	3 995 000	
58	2-1503	108	4 RK B F	2,1185	84 962	3 780	7 128	2 025	97 895	8 158	2 405 468	1 989 532	4 395 000	
59	1-1204	91	4 RK B F	1,8962	76 046	3 185	6 006	2 025	87 262	7 272	2 153 042	1 341 958	3 495 000	
60	1-1403	109	4 RK B F	2,1316	85 486	3 815	7 194	2 025	98 520	8 210	2 420 317	2 074 883	4 495 000	
SUMMA				4687	SUMMA	100,0000	4 010 504	164 045	309 342	121 500	4 605 391			
Antal LGH				60	Differens	0,0010						113 546 996	75 698 004	189 245 000

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

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel är beräknad med 35 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten är beräknad med 66 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 4) Preliminär årsavgift för media är beräknad med 2025 kr/lgh år.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kronor	kr/m <sup>2</sup>
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum. M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa årsavgift	4 605 391	993
B: Balkong, T: Takterrass, F: Fördärr som ingår i bostadsrätten	Summa insats och upplåtelseavgift	189 245 000	40 377

## H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>2 620 000</b>	<b>2 601 660</b>	<b>2 583 320</b>	<b>2 564 980</b>	<b>2 546 640</b>	<b>2 528 300</b>	<b>2 436 600</b>	<b>2 344 900</b>
Låneräntor	2 620 000	2 601 660	2 583 320	2 564 980	2 546 640	2 528 300	2 436 600	2 344 900
<b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 816 574</b>	<b>1 852 906</b>	<b>1 889 964</b>	<b>1 927 763</b>	<b>1 966 318</b>	<b>2 005 645</b>	<b>2 214 395</b>	<b>2 444 871</b>
Driftskostnader	1 221 687	1 240 121	1 271 043	1 290 464	1 322 393	1 348 841	1 489 230	1 644 231
Prel. Driftkostnader	594 887	606 785	618 021	631 299	643 925	656 804	725 165	800 040
<b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>30 240</b>	<b>30 845</b>	<b>31 462</b>	<b>32 091</b>	<b>32 733</b>	<b>33 387</b>	<b>36 862</b>	<b>169 014</b>
Fastlghetskatt / fastlghetsavgift	30 240	30 845	31 462	32 091	32 733	33 387	36 862	169 014
<b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>	<b>-460 920</b>	<b>-470 138</b>	<b>-479 541</b>	<b>-489 132</b>	<b>-498 915</b>	<b>-508 894</b>	<b>-561 860</b>	<b>-620 340</b>
Hyrer lokaler, P-platser mm	-460 920	-470 138	-479 541	-489 132	-498 915	-508 894	-561 860	-620 340
<b>5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR</b>	<b>599 500</b>	<b>602 320</b>	<b>605 196</b>	<b>608 130</b>	<b>611 123</b>	<b>614 175</b>	<b>630 378</b>	<b>648 267</b>
Amorteringar, lån	458 500	458 500	458 500	458 500	458 500	458 500	458 500	458 500
Avsättningar, underhåll	141 000	143 820	146 696	149 630	152 623	155 675	171 878	189 767
<b>6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT</b>								
Avskrivningar (årliga)	2 106 950	2 106 950	2 106 950	2 106 950	2 106 950	2 106 950	2 106 950	2 106 950
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 507 450	-1 504 630	-1 501 754	-1 498 820	-1 495 827	-1 492 775	-1 476 572	-1 458 683
<b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>	<b>191 000</b>	<b>334 820</b>	<b>481 516</b>	<b>631 146</b>	<b>783 769</b>	<b>939 444</b>	<b>1 765 788</b>	<b>2 678 137</b>

## PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	4 687	4 687	4 687	4 687	4 687	4 687	4 687	4 687

## ÅRSavgIFT

Årsavgifter	4 605 304	4 617 593	4 630 401	4 643 832	4 657 899	4 672 013	4 756 375	4 986 712
Kostnader per m2 BOA	983	985	988	991	994	997	1 015	1 064

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 fastlghetsavgift i 15 år.

## I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	4 605 394	4 617 593	4 630 401	4 643 832	4 657 899	4 672 613	4 756 375	4 986 712
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	983	985	988	991	994	997	1 015	1 064
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	5 260 394	5 268 008	5 276 231	5 285 077	5 294 559	5 304 688	5 365 525	5 572 937
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	1 122	1 124	1 126	1 128	1 130	1 132	1 145	1 189
<b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b>								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	4 605 394	4 635 758	4 667 640	4 701 088	4 736 151	4 772 876	4 983 304	5 372 004
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	983	989	996	1 003	1 010	1 018	1 063	1 146
<b>Beräknad med ökad årlig inflation +3 procentenhet</b>								
Årlig inflation	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Årsavgifter	4 605 394	4 672 090	4 743 210	4 818 980	4 899 638	4 985 428	5 500 988	6 318 368
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	983	997	1 012	1 028	1 045	1 064	1 174	1 348

**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 Timjan, org nr: 769640-8975

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.

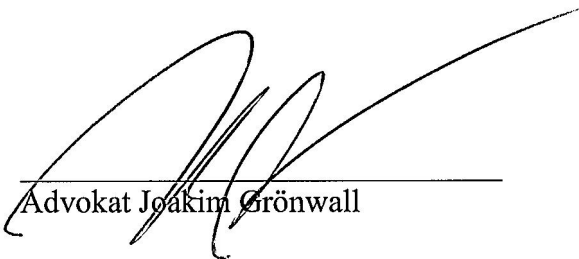
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

Stockholm den 21 februari 2023



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg daterat 2023-02-21 avseende Ekonomisk plan för Brf Timjan, org nr: 769640-8975.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis	2023-01-24
Stadgar	2022-02-21
Köpekontrakt, fastighet	2022-06-20
Entreprenadavtal	2022-06-20
Skuldebrev Bonava AB	2022-08-15
Finansieringsoffert	2022-03-09
Accept finansieringsoffert	2022-03-18
Uppdaterad finansieringsoffert	2023-02-13
Taxeringsvärdesberäkning	2023-01-25
Fastighetsdatautdrag, Elittruppen 8	2023-01-24
Tidplan	odaterad
Moderbolagsborgen	2022-08-16
Ritningar, Bygglovshandlingar	2021-10-21, 2021-10-22, 2022-01-13
Bygglov	2022-02-15
Beräkningar årlig kostnad för GA	2023-01-23
Fotografier över fastigheten	odaterade

