

3 oktober 2023

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKHÖJDEN

V E T L A N D A K O M M U N

ORG NR: 769639-8135



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4–6
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 7
D	Finansieringsplan	sid 7
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 8–10
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 11
H	Ekonomisk prognos	sid 12
I	Känslighetsanalys	sid 13
J	Särskilda förhållanden	sid 14

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ekhöjden, org. nr. 769639–8135, i Vetlanda kommun som registrerats hos Bolagsverket 2021-04-15 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av 8st radhus om 107 kvm, 6st kedjehus i två plan om 122 kvm och 5st enplans-kedjehus om 98 kvm. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under Q4 2022. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske med start under Q1 2024. Upplåtelse beräknas ske under november 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 kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på kostnadsläge oktober 2023.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen säljer hel eller del av sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 2,7 Mkr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Vetlanda ladugården 5, innehas med äganderätt.
Adress:	Tröskvägen 1–9, 2–28, 574 34 Vetlanda
Fastighetens areal:	Totalt 9 846 kvm.
Bostadsarea:	2 078 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov:	Beviljat 2021-08-31

Bebyggelsen utgörs av 8st radhus om 107 kvm, 6st kedjehus i två plan om 122 kvm och 5st enplans-kedjehus om 98 kvm. Till kedjehusen hör ett isolerat förråd om 5,6 kvm och till radhusen ett isolerat förråd om 6,8 kvm. Kedjehusen har plats för en bil i carport samt biluppställningsplats i anslutning till denna medan radhusen har en biluppställningsplats framför bostaden plus en ytterligare parkeringsplats i gemensam parkeringsyta. Det finns även en gemensam byggnad som fungerar som cykelförråd och verkstad samt ett teknikförråd för inkommande vatten och el.

Tomtmark/trädgård

Alla bostäder har möjlighet att parkera sin bil i nära anslutning till huset samt tillgång till varsitt isolerat förråd. Kedjehusen har förråd under carporten som ligger i anslutning till respektive bostad och radhusen har sina förråd precis på andra sidan gatan (mittemot entrén).

Samtliga bostäder har uteplats på både fram- och baksida och i tomtgräns planteras häck eller annan växtlighet för att skapa privata rum i trädgården. Radhusen och kedjehusen i två plan får trall på baksidan och stensättning på framsidan medan enplanshusen får uteplats med trätrall på både fram- och baksida. Spaljéer placeras mellan uteplatser för att skapa insynsskydd och en mer privat känsla. Trädgårdarna är finplanerade med plattor, gräs, häckar och, i enstaka fall där så behövs, mindre stödmurar. All tomtmark som gränsar direkt mot gata har häck eller plantering som ramar in och avskärmar för att skapa privata ytor.

Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna ”tomten”.

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Det finns två vägar som leder in på området; en i norra delen och en i södra delen. Gatorna i området är inte kommunala utan utgörs av en GA vilken Brf Ekhöjden och fyra villatomter har del i.

För besökare finns det ett antal p-platser att tillgå vid gemensam parkering nära den södra infarten till området. I närheten av denna är cykelförrådet med verkstadsdel placerat.

De förråd som hör till radhusen är fördelade på två längor och i anslutning till dessa finns teknikförrådet för inkommande vatten och el. Mellan dessa förrådslängor finns en grönyta med plats för sandlåda, bänkar och buskar. Norr om förråden hittar man den gemensamma miljöstationen där de boende i radhusen och enplanshusen kan sortera och slänga sina sopor. Det kommer att finnas möjlighet till sortering av matavfall och restavfall men det finns plats för fler kärl om föreningen önskar ha sortering av även wellpapp, tidningar, metall, plastförpackningar samt färgat och ofärgat glas. Tvåplans-kedjehusen får egna kärl vid infarten till respektive tomt.

Kortfattad byggnadsbeskrivning kedjehus

Antal våningar	1 och 2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Mellanbjälklag av bjälklagskassetter, Vindsbjälklaget utgörs av fackverkstakstolarnas underramar
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor
Fasad	Färdigmålad stående lockläktpanel
Dörrsnickerier	Entrédörr NorDan CYD 834G Venus med glasparti på övre delen
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från HTH. Vitvaror: Fabrikat Siemens
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme
Ventilation	Frånluftsventilation Nibe
TV/data/tele	Mediacentral för TV och data

Förråd kedjehus

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Betongpannor
Golv	Betong
Väggar	Prefabricerade träelement och OSB-skiva

Kortfattad rumsbeskrivning kedjehus

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Ekgolv	Vitmålad gips	Gipsskivor
Kök	Ekgolv	Vitmålad gips	Gipsskivor
Bad, WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Gipsskivor
Vardagsrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Gipsskivor
Sovrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Gipsskivor

Kortfattad byggnadsbeskrivning radhus

Antal våningar	2
Grundläggning	Comfortgrund; Betongplatta på mark med ventilerat bottenbjälklag
Stomme	Prefabricerade volymbyggda träelement
Bjälklag	Prefabricerade volymbyggda träelement
Yttertak	Prefabricerade takstolar med plåttak
Fasad	Färdigmålad stående lockläktpanel
Dörrsnickerier	Entrédörr NorDan CYD 834G Venus med glasparti på övre delen
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från Vedum. Vitvaror: Fabrikat Bosch
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme med radiatorer på båda våningsplanen
Ventilation	Frånluftsventilation Nibe
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

Förråd radhus

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Plåttak Plannja trend
Golv	Betong
Väggar	Prefabricerade träelement och OSB-skiva

Kortfattad rumsbeskrivning radhus

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Kök	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Bad, WC/dusch/tvätt	Våtrumsmatta	Våtrumsskiva	Folierad spånskiva
Vardagsrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Sovrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Ekhöjden Mark i Vetlanda AB 13 856 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 95 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 60 694 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 74 550 000 kr

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D **FINANSIERINGSPLAN**

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

Fastighetslån totalt 24 785 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 49 765 000 kr

Summa beräknad finansiering 74 550 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	8 262 000	120	4 år	4,81	rak 120 år	397 402	68 850	466 252
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	8 262 000	120	5 år	4,82	rak 120 år	398 228	68 850	467 078
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	8 261 000	120	7 år	4,61	rak 120 år	380 832	68 842	449 674
Summa lån	24 785 000		snitt	4,75%		1 176 462	206 542	1 383 004
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	49 765 000							
Föreningens projektkostnad	74 550 000							
Kapitalutgifter						1 176 462	206 542	1 383 004
Driftkostnader, föreningens gemensamma							96 kr/m ² BOA	199 570
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll							40 kr/m ² BOA	83 000
Vatten/avlopp							31 kr/m ² BOA	65 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar								1 730 574

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 24 785 000 kr kronor
 Snittränta, 4,75% 1 176 462
 Amortering rak 120år 206 542

Beräknad kapitalutgift år 1 1 383 004

Driftkostnader och övriga kostnader 199 570
 Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m² BOA) 83 000
 Vatten/avlopp 65 000
 Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren) 0
 År 16 beräknas fastighetsavgiften till 237 483 kr

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1 1 730 574**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 95 000 kr. Räntan och amorteringen är redovisad med offert från OBOS daterad 2023-10-11 med en snittränta om 4,67% och en amorteringstakt på 0,83%. Det är offererad räntan + mindre räntereserv som ligger till grund för beräknad räntekostnad. OBOS Bostadsutveckling AB lämnar ett årsavgiftsbidrag till föreningen genom ett tilläggsavtal om maximal snittränta om 4,75% år 1–5. Om snitträntan vid slutplacering skulle överstiga 2,65% tillför OBOS Bostadsutveckling AB ett årsavgiftsbidrag, om slutplacering sker till ett snitt under 2,65% utgår ingen ersättning. För att sprida ränterisker är bostadsrättsföreningens lån uppdelade i tre delar, med två olika bindningstider pga att föreningen erhåller ett årsavgiftsbidrag mellan år 1–5. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör. Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11. Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 60 694 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 506 tkr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Föreningens driftskostnader

Driftskostnader	Föreningens kostnader År 1
<i>Förvaltningskostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	36 000
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000
Revision	27 000
Fastighetsförsäkring	29 000
<i>Förbrukningskostnader</i>	
Värme, varmvatten (köpt el)	Åvilar br-havaren
El, gemensam	10 000
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	32 570
Sopning av gata, sandning/snöröjning	30 000
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
<i>Skötsel</i>	
Service tekniska inst.	5 000
Trädgård, gemensamma ytor	10 000
Driftsreserv	10 000
Summa	199 570
Vatten/avlopp	65 000
Totalt	264 570

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge oktober 2023.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte om detta är placerat inom lägenheten
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme/varmvatten, hushållsel samt IT (bredband via fiber).
- Bostadsrättsföreningen har abonnemang för vatten/avlopp och varje bostadsrättshavare debiteras enligt schablon. Detta görs som ett tillägg på avin för månadsavgiften till föreningen.

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(Beräknat på en BOA om 2 078kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	35 876 ¹
Belåning (slutfinansiering)	11 927
Insats	23 949
Årsavgift exkl vatten/avlopp, snitt	558
Föreningens driftkostnad	96
Föreningens driftkostnad vatten/avlopp ¹⁾	31
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	194
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	243
Amortering	99

Övriga nyckeltal

Nettoskuldsättning per lägenhet 98 kvm i kr utifrån andelstal	1 195 998
Nettoskuldsättning per lägenhet 107 kvm i kr utifrån andelstal	1 281 875
Nettoskuldsättning per lägenhet 122 kvm i kr utifrån andelstal	1 425 003
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	33,2%

1) Kostnaden för vatten/avlopp som debiteras från föreningen ingår i bostadsrättshavarens beräknade drift.

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter exkl vatten/avlopp, 19st lägenheter	1 158 974
Årsavgiftsbidrag	506 600
Vatten/avlopp	65 000

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1 **1 729 974**

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Års- avgift kr/m ²	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	107	2 495 000	23 318	5,1720%	59 942	4 995	279	560	579	579	298	6 731
01-1002	107	2 350 000	21 963	5,1720%	59 942	4 995	279	560	579	579	298	6 731
01-1003	107	2 350 000	21 963	5,1720%	59 942	4 995	279	560	579	579	298	6 731
01-1004	107	2 350 000	21 963	5,1720%	59 942	4 995	279	560	579	579	298	6 731
01-1005	107	2 350 000	21 963	5,1720%	59 942	4 995	279	560	579	579	298	6 731
01-1006	107	2 350 000	21 963	5,1720%	59 942	4 995	279	560	579	579	298	6 731
01-1007	107	2 350 000	21 963	5,1720%	59 942	4 995	279	560	579	579	298	6 731
01-1008	107	2 550 000	23 832	5,1720%	59 942	4 995	279	560	579	579	298	6 731
02-1001	98	2 850 000	29 082	4,8255%	55 926	4 661	255	571	531	531	298	6 275
02-1002	98	2 650 000	27 041	4,8255%	55 926	4 661	255	571	531	531	298	6 275
02-1003	98	2 650 000	27 041	4,8255%	55 926	4 661	255	571	531	531	298	6 275
02-1004	98	2 650 000	27 041	4,8255%	55 926	4 661	255	571	531	531	298	6 275
02-1005	98	2 875 000	29 337	4,8255%	55 926	4 661	255	571	531	531	298	6 275
03-1001	122	2 950 000	24 180	5,7495%	66 635	5 553	318	546	660	660	298	7 490
03-1002	122	2 750 000	22 541	5,7495%	66 635	5 553	318	546	660	660	298	7 490
03-1003	122	2 750 000	22 541	5,7495%	66 635	5 553	318	546	660	660	298	7 490
03-1004	122	2 750 000	22 541	5,7495%	66 635	5 553	318	546	660	660	298	7 490
03-1005	122	2 750 000	22 541	5,7495%	66 635	5 553	318	546	660	660	298	7 490
03-1006	122	2 995 000	24 549	5,7495%	66 635	5 553	318	546	660	660	298	7 490
BOA	2 078	49 765 000		100,00%	1 158 974							
Antal	19											

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme/varmvatten, elförbrukning, samt IT ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden för vatten/avlopp debiteras bostadsrättshavarna genom schablondebitering via föreningen och betalas i samband med månadsavgiften. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Årsavgiften år 1–5 är beräknat efter årsavgiftsbidrag. Ett separat avtal har tecknats mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB. Årsavgiftsbidraget betalas ut under en femårsperiod och beloppet är preliminärt framräknat, slutligt belopp fastställt vid slutplacering av föreningens långsiktiga fastighetslån. Årsavgiften år 6 beräknas att öka med 32% om snitträntan vid perioden är 4,75%.

H EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	1 176	1 167	1 157	1 147	1 137	1 127	1 078	1 029
Amortering ²⁾	207	207	207	207	207	207	207	207
Driftskostnader ⁴⁾	200	204	208	212	216	220	243	269
Vatten/avlopp ⁴⁾	65	66	68	69	70	72	79	87
Fastighetsavgift								237
Summa årsutbetalningar	1 648	1 643	1 639	1 634	1 630	1 626	1 607	1 830
Inbetalningar								
Årsavgifter exkl vatten/avlopp ⁵⁾	1 159	1 182	1 206	1 230	1 255	1 660	1 832	2 023
Årsavgifter exkl vatten/avlopp kr/m ²	558	569	580	592	604	799	882	974
Årsavgiftsbidrag ⁶⁾	507	507	507	507	507			
Vatten/avlopp ⁴⁾	65	66	68	69	70	72	79	87
Årets nettobetalingar	83	112	141	171	201	105	304	281
Föreningens kassa								
Ingående saldo	95							
Kassabehållning ⁷⁾	178	290	431	602	804	909	759	2 346
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	83	168	257	347	440	537	95	647

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	1 176	1 167	1 157	1 147	1 137	1 127	1 078	1 029
Avsättning underhållsfond ³⁾	83	85	86	88	90	92	101	112
Driftskostnader ⁴⁾	200	204	208	212	216	220	243	269
Vatten/avlopp ⁴⁾	65	66	68	69	70	72	79	87
Fastighetsavgift								237
Avskrivning byggnader 120 år	506	506	506	506	506	506	506	506
Summa årskostnader	2 030	2 027	2 024	2 022	2 019	2 017	2 008	2 240
Intäkter								
Årsavgifter exkl vatten/avlopp ⁵⁾	1 159	1 182	1 206	1 230	1 831	1 660	1 832	2 023
Årsavgiftsbidrag ⁶⁾	507	507	507	507	507			
Vatten/avlopp ⁴⁾	65	66	68	69	70	72	79	87
Bokföringsmässigt resultat	-299	-272	-244	-216	-188	-286	-96	-130
Ackumulerat resultat	-299	-571	-815	-1 032	-1 219	-1 505	-2 672	-3 119

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-16 4,75%

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5) Årsavgiften år 1-5 är beräknad efter årsavgiftsbidrag. Årsavgiften år 6 kan behöva regleras med 32% för att täcka föreningens löpande kostnader vid en snittränta om 5%. Årsavgiften kan komma öka ytterligare kommande år för att täcka avsättning till underhållsfonden. Årsavgiften mellan år 1-5 samt från år 7 och framåt är beräknad att öka med antagen inflation om 2% per år.

6) Tilläggsavtal har tecknats mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB rörande årsavgiftsbidraget.

7) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 965 000 kr under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarier

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 4,75%

Årsavgift exkl vatten/avlopp (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	438	558	677
2	451	569	687
3	463	580	698
4	476	592	708
5	488	604	719
6	684	799	913
11	772	882	991
16	869	974	1 078

Inflationsscenarier

Inflation i prognosen år 1-5 2,00%

Årsavgift exkl vatten/avlopp (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	558	558	558
2	568	569	570
3	578	580	583
4	588	592	596
5	598	604	610
6	791	799	806
11	866	882	899
16	948	974	1 002

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 107 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	12 762 / 1 064
1 % högre ränta, tillkommer	12 762 / 1 064
2 % högre ränta, tillkommer	25 524 / 2 127
3 % högre ränta, tillkommer	38 287 / 3 191

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme/varmvatten, elförbrukning samt tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för vatten/avlopp schablonfaktureras via föreningen och betalas i samband med månadsavgiften.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Ekhöjden och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 I det entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Ekhöjden och OBOS Bostadsutveckling AB, åtar sig OBOS Bostadsutveckling AB att förvärva osålda bostäder senast sex månader efter avräkningsdagen och har rätt att efter förvärv hyra ut bostaden i andra hand till hyresgäster som föreningen skäligen kan godkänna. Konceptet benämns som Provbo och innebär att bostaden hyrs ut i andra hand under maximalt 18 månader, där kund får möjlighet att känna in bostaden, föreningen samt området med målsättning att förvärva bostaden. Ansökan om andrahandsuthyrning kommer att skickas till Föreningens styrelse.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 49 765 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKHÖJDEN

Annica Lind Nordberg

Roger Hjertonsson

Frida Johansson



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ekhöjden, med org.nr 769639-8135 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 och årsavgiftsbidrag 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 och 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

Annette Andersson
Civilekonom
Annan Utveckling 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 2021-04-15

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-08-31

Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor dat. 2022-12-19

Tilläggsavtal till ovan totalentreprenadkontrakt dat. 2023-10-16

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2023-04-05

Köpekontrakt samt köpebrev dat. 2023-04-01

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2023-10-11

Fastighetsutdrag



Verifikat

Transaktion 09222115557502906164

Dokument

Brf Ekhöjden ek plan inkl intyg 231018

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2023-10-18 08:30:05 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2023-10-19 15:35:31 CEST (+0200)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-10-19 13:09:52 CEST (+0200)

Annette Andersson (AA)

annette@annanutveckling.se

Signerade 2023-10-19 15:35:31 CEST (+0200)

Roger Hjertonsson (RH)

roger.hjertonsson@gmail.com

Signerade 2023-10-18 16:51:28 CEST (+0200)

Annica Lind Nordberg (ALN)

annica.management@gmail.com

Signerade 2023-10-19 13:08:52 CEST (+0200)

Frida Johansson (FJ)

frida.johansson@obos.se

Signerade 2023-10-18 08:32:34 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>

