

ORG.NR: 769639-9455

## Ekonomisk plan för

# Bostadsrättsföreningen Täppan i Ormbäcka

## Järfälla kommun, Stockholms 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

Järfälla den 28 januari 2022

### Bostadsrättsföreningen Täppan i Ormbäcka

Lennart Rosén

Gerhard Makowsky

Anders Berg

*Signering sker digitalt.*

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tjappan i Ormbacka, som registrerats av Bolagsverket den 7 maj 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under december 2021 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Skälby 3:535, Järfälla kommun, påbörjat byggnation av 46 småhus i bostadsrättsform (10 st parhus och 36 st radhus). Bygglov erhöles 2021-06-22.

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

Inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4, 2022 till 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, dock senast sex månader efter entreprenadens godkännande.

Fastigheten Skälby 3:535, Järfälla kommun, har förvärvats från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade inklusive bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

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

Projektet finansieras av Bonava AB och Danske bank avseende byggnadskreditivet och Danske bank avseende slutplacering av lånen.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Skälby 3:535, Järfälla kommun
Fastighetsareal	ca 16 233 m <sup>2</sup>
Boarea	ca 5 600 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	46 st
Byggnadernas utformning	10 st parhus och 36 st radhus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Markparkering på upplåten mark i anslutning till vissa radhus och parhus samt på gemensamma ytor inom området.
Prel. taxeringsvärde	130 158 000 kr

### Rättigheter och servitut

Officialnyttjanderätt för vattenledning till last för Skälby 3:535 (aktnummer 01-IM5-30/523.1)

Ett servitut eller nyttjanderättsavtal till förmån för Järfälla kommun kommer inrättas för dragning av vattenledning över fastigheten Skälby 3:535. Uppgiften är vid tidpunkt för framtagande av ekonomisk plan preliminär.

### Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Abonnemang tecknas av bostadsrättsföreningen. Vattenmätare i varje hus.
TV/Tele/Data	Området är anslutet till fibernät. Abonnemang tecknas av bostadsrättsföreningen.
Sophantering	Kärnhämtning. Gemensamt abonnemang avseende hushållssopor samt källsortering tecknas av bostadsrättsföreningen.
Parkering	Markparkering i anslutning till vissa hus samt parkering på gemensamma ytor inom området.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme på bottenplan samt i badrum på övervåning. Vattenradiatorer på övervåning.
El:	Eget abonnemang tecknas separat. Grupsäkring med automatsäkring och jordfelsbrytare. Bostadsrättsföreningen tecknar abonnemang för gemensam el.
Ventilation:	Frånluftsvärmepump.

## Byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning:</b>	Armerad betongplatta med underliggande isolering.
<b>Stomme:</b>	Trästomme.
<b>Ytterväggar:</b>	Träregelstomme med isolering och träpanel.
<b>Yttertak:</b>	Betongpannor på råspont och underlagspapp. Takavvatning med hängrännor och stuprör.
<b>Bjälklag:</b>	Golvspånskivor på trästomme.
<b>Innerväggar:</b>	Gipsskivor på stomme av träreglar.
<b>Entrédörrar:</b>	Målade, med ASSA 2002 cylinderlås.
<b>Fönster och fönsterdörrar:</b>	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar. Fasta och öppningsbara fönster och fönsterdörrar med isolerglas. Fönsterdörrar förses med cylinderlås.
<b>Uteplatser:</b>	Trätrall. Väggtugg och armatur, brytare placerad inomhus.
<b>Förråd:</b>	Oisolerad träregelstomme med träpanel, träbjälklag på mark, papptak på råspont.

## Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré	Klinker/ekparkett	Målade	Målade	Förvaring i omfattning enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målade	Vitmålad furutrappa.
Sovrum/Övre hall	Ekparkett	Målade	Målade	Förvaring i omfattning enligt planritning.
Kök	Ekparkett	Målade	Målade	Skåpinredning, bänkskiva, stänkskydd ovan diskbänk, glaskeramikhäll, diskmaskin, ugn i högskåp, spisfläkt med belysning. Förberett för mikrovågsugn.
WC/Dusch (121 kvm)	Klinker	Kakel	Lackad plåtpanel, spotlights	Badkar, WC, kommod med tvättställ, spegelskåp med belysning, förberett med tomrör för elektrisk handdukstork.
WC/Badrum (121 km + 123 kvm)	Klinker	Kakel	Lackad plåtpanel, spotlights	Duschkörna, WC, kommod med tvättställ, planspegel med belysning, förberett med tomrör för elektrisk handdukstork.
WC/Dusch/Tvätt (123 kvm)	Klinker	Kakel	Lackad plåtpanel, spotlights	Duschkörna, WC, kommod med tvättställ, planspegel med belysning, förberett med tomrör för elektrisk handdukstork. Tvättmaskin, torktumlare, frånluftsvärmepump, laminatbänkskiva, rostfri ho.  Vattenmätare, mediacentral och elcentral.
Tvätt (121 kvm)	Klinker	Målade	Målade	Tvättmaskin, torktumlare, frånluftsvärmepump, laminatbänkskiva, rostfri ho.  Vattenmätare, mediacentral och elcentral.

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	323 764 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>323 814 000</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 kronor	Summa kronor	
		procent	kronor			
Fastighetslån nr 1 1a)	26 937 600	2,75%	740 784	156 238	897 022	
Fastighetslån nr 2 1b)	20 203 200	2,75%	555 588	117 179	672 767	
Fastighetslån nr 3 1c)	20 203 200	2,75%	555 588	117 179	672 767	
Summa fastighetslån	67 344 000					
Upplåtelseavgifter	102 588 014					
Insatser	153 881 986					
<b>Summa finansiering</b>	<b>323 814 000</b>	---	---	---	---	
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			1 851 960	---	390 596	<b>2 242 556</b>

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

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

Not 1c) Lånets bindningstid är 1 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 1 913 363 kr.

## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<b>Kapitalkostnader och amortering</b>	SEK	SEK
Räntekostnader	1 851 960	
Amortering	390 596	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>2 242 556</b>

<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	8 500	
Ekonomisk förvaltning	50 000	
Styrelse och revisorer	50 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	25 000	
Prel kostnad kallvattenförbrukning i bostad	274 400	
Elförbrukning, gemensam, fast	13 000	
Löpande underhåll	15 200	
Snöröjning	55 000	
Renhållning	135 000	
Försäkring	50 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	144 000	
Driftmarginal	5 600	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>825 700</b>

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.

Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

<b>Avsättningar för fastighetsunderhåll</b>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA).	169 000	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>169 000</b>

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR** **3 237 256**

### 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	5 600 m <sup>2</sup>	522 kr/m <sup>2</sup> år	2 920 855	
Intäkt bilplatser	7 st	500 kr/månad	42 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för kallvattenförbrukning, bostäder		49 kr/m <sup>2</sup> år	274 400	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>				<b>3 237 256</b>

## F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	57 824
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	45 798
Belåning kr per m2 BOA	12 026
Årsavgift kr per m2 BOA	571 inkl. prel. debitering 49 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	147 inkl. prel. debitering 49 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	39
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	372
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	100

## G. Lägenhetsredovisning

### Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Summa	Månads-	Insats	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för kallvatten. kronor 1)	års- avgifter kronor	avgifter. kr			
1	101	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 563 573	5 895 000
2	102	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 263 573	5 595 000
3	103	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 263 573	5 595 000
4	104	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 363 573	5 695 000
5	105	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 963 573	5 295 000
6	106	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 663 573	4 995 000
7	107	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 663 573	4 995 000
8	108	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 863 573	5 195 000
9	109	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 326 141	5 695 000
10	110	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 026 141	5 395 000
11	111	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	1 826 141	5 195 000
12	112	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	1 826 141	5 195 000
13	113	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 663 573	5 995 000
14	114	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 463 573	5 795 000
15	115	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 463 573	5 795 000
16	116	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 463 573	5 795 000
17	117	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	3 526 141	6 895 000
18	118	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 426 141	5 795 000
19	119	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	3 026 141	6 395 000
20	120	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	3 326 141	6 695 000
21	121	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	3 226 141	6 595 000
22	122	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 826 141	6 195 000
23	123	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 826 141	6 195 000
24	124	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	3 026 141	6 395 000
25	125	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 163 573	5 495 000
26	126	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 063 573	5 395 000
27	127	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 063 573	5 395 000
28	128	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 063 573	5 395 000
29	129	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 063 573	5 395 000
30	130	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 126 141	5 495 000
31	131	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 026 141	5 395 000
32	132	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 026 141	5 395 000
33	133	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 026 141	5 395 000
34	134	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 026 141	5 395 000
35	135	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 863 573	5 195 000
36	136	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 663 573	4 995 000
37	137	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 863 573	5 195 000
38	138	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 863 573	5 195 000
39	139	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 863 573	5 195 000
40	140	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 863 573	5 195 000
41	141	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 063 573	5 395 000
42	142	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 863 573	5 195 000
43	143	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 663 573	4 995 000
44	144	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 263 573	5 595 000
45	145	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 163 573	5 495 000
46	146	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 063 573	5 395 000
	SUMMA	5600	SUMMA	100,0000	2 920 851	274 400	3 195 251		153 881 986	102 588 014	256 470 000
	Antal LGH	46	Differens	-0,0015							

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

1) Preliminär årsavgift för kallvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 49 kr/m<sup>2</sup> BOA/år. Verklig kostnad kan regleras enl. uppmätning i efterskott.

Varje hushåll kommer utöver årsavgift exkl. prel. avgifter ha en kostnad för hushållsel, uppvärmning, kall- och varmvatten.

Prel. kostnad för kallvatten betalas månadsvis till bostadsrättsföreningen.

Kostnad för hushållsel, varmvatten och uppvärmning betalas via enskilt elabonnemang som bostadsrättshavaren tecknar.

Årsavgift inkl. prel debitering kallvatten uppgår till 5 764 kr/mån för 121 kvm samt 5 831 kr/mån för 123 kvm.

Enskild kostnad för hushållsel, varmvatten och uppvärmning uppskattas till 1 617 kr/mån för 121 kvm och 1 625 kr/mån för 123 kvm.

**Årsavgifter till föreningen samt uppskattad enskild kostnad för hushållsel, varmvatten och uppvärmning**

**uppgår till totalt 7 381 kr/mån för 121 kvm samt 7 456 kr/mån för 123 kvm.**

Enskild kostnad för hushållsel, uppvärmning och varmvatten är uppskattad och kan variera beroende på brukarbeteende.

#### Lägenhetsbeteckningar

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.

M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.

F: Förråd

#### Sammanställning, Bostäder

	kronor	kr/m <sup>2</sup>
Summa årsavgift	3 195 251	571
Summa insats och upplåtelseavgift	256 470 000	45 798



## 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
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>1 851 960</b>	<b>1 841 219</b>	<b>1 830 477</b>	<b>1 819 736</b>	<b>1 808 995</b>	<b>1 798 253</b>	<b>1 744 546</b>	<b>1 690 840</b>
Låneräntor	1 851 960	1 841 219	1 830 477	1 819 736	1 808 995	1 798 253	1 744 546	1 690 840
<b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>825 700</b>	<b>842 214</b>	<b>859 059</b>	<b>876 240</b>	<b>893 765</b>	<b>911 640</b>	<b>1 006 524</b>	<b>1 111 284</b>
Driftskostnader	551 300	562 326	573 573	585 044	596 745	608 680	672 032	741 978
Prel. Driftkostnader	274 400	279 888	285 486	291 196	297 020	302 960	334 492	369 306
<b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>549 389</b>
Fastighetskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	549 389
<b>4. INTÄKTER EXKL. ÅRSavgifter</b>	<b>-42 000</b>	<b>-42 000</b>	<b>-42 000</b>	<b>-42 000</b>	<b>-42 000</b>	<b>-42 000</b>	<b>-42 000</b>	<b>-42 000</b>
Hyror lokaler, P-platser mm	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
<b>5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR</b>	<b>559 595</b>	<b>562 975</b>	<b>566 423</b>	<b>569 940</b>	<b>573 527</b>	<b>577 186</b>	<b>596 606</b>	<b>618 048</b>
Amorteringar, lån	390 595	390 595	390 595	390 595	390 595	390 595	390 595	390 595
Avsättningar, underhåll	169 000	172 380	175 828	179 345	182 932	186 591	206 011	227 453
<b>6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT</b>								
Avskrivningar (årliga)	1 913 363	1 913 363	1 913 363	1 913 363	1 913 363	1 913 363	1 913 363	1 913 363
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 353 768	-1 350 388	-1 346 940	-1 343 423	-1 339 836	-1 336 177	-1 316 757	-1 295 315
<b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>	<b>219 000</b>	<b>391 380</b>	<b>567 208</b>	<b>746 553</b>	<b>929 485</b>	<b>1 116 076</b>	<b>2 106 523</b>	<b>3 200 055</b>

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600

### ÅRSavgIFT

Årsavgifter	3 195 255	3 204 408	3 213 959	3 223 916	3 234 287	3 245 079	3 305 676	3 927 560
<b>Kostnader per m2 BOA</b>	<b>571</b>	<b>572</b>	<b>574</b>	<b>576</b>	<b>578</b>	<b>579</b>	<b>590</b>	<b>701</b>

**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
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	3 195 255	3 204 408	3 213 959	3 223 916	3 234 287	3 245 079	3 305 676	3 927 560
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m2</b>	<b>571</b>	<b>572</b>	<b>574</b>	<b>576</b>	<b>578</b>	<b>579</b>	<b>590</b>	<b>701</b>
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	3 868 695	3 873 942	3 879 587	3 885 638	3 892 103	3 898 989	3 940 057	4 542 411
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m2</b>	<b>691</b>	<b>692</b>	<b>693</b>	<b>694</b>	<b>695</b>	<b>696</b>	<b>704</b>	<b>811</b>
<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	3 195 255	3 212 665	3 230 885	3 249 941	3 269 854	3 290 652	3 408 824	4 102 690
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m2</b>	<b>571</b>	<b>574</b>	<b>577</b>	<b>580</b>	<b>584</b>	<b>588</b>	<b>609</b>	<b>733</b>

**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 procentenhet 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 Täppan i Ormbäcka, org nr: 769639-9455.

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 flera rad- och parhus 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, fotografier och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Detta intyg undertecknas digitalt

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

## Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Brf Täppan i Ormbäcka, org nr: 769639-9455

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis	2021-08-31
2	Stadgar	2021-05-07
3	Entreprenadavtal med bilagor	2021-11-12
4	Finansieringsoffert	2021-10-06
5	Taxeringsvärdesberäkning	odaterad
6	Bygglovsbeslut	2021-06-22
7	Fotografier över fastigheten	odaterade
8	Tidplan	2022-01-25
9	Utdrag fastighetsregistret, Skälby 3:535	2022-01-24
10	Beskrivning fastighetsreglering, Lantmäteriet	2021-06-23
11	Beräkning driftkostnader, Bonava	2021-12-16
12	Köpekontrakt fastighet	2021-11-12

# Verifikat

Titel: Brf Tappan i Ormbacka - ekonomisk plan intygsgiven ink intyg

ID: 913845d0-8f07-11ec-96ee-f7b1f0966c29

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-02-16

## Underskrifter

Gerhard Makowsky

gerhard.makowsky@telia.com

Signerat: 2022-02-16 10:24 BankID 194305029557, GERHARD

MAKOWSKY

Anders Berg

anders@bergfastighetsjuridik.se

Signerat: 2022-02-16 15:50 BankID 196008061035, Lars Anders Berg

Joakim Grönvall

joakim.gronwall@advokatdelta.se

Signerat: 2022-02-16 17:35 BankID 196001180212, JOAKIM

GRÖNWALL

Lennart Rosen

lro@telia.com

Signerat: 2022-02-16 11:14 BankID 195309101151, Carl

Lennart Rosén

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2022-02-16 17:20 BankID 196103300197, KJELL

KARLSSON

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk plan Tappan ink intyg ej signerat.pdf	289.3 kB	5f88 0db4 a736 59a0 c891 1523 fad3 2c7c 3989 b0b5 53de c436 6a58 cb0d c51b 7e98

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-02-16	10:20	Skapat   Anna Wallén, Bonava Sverige AB 5567264121. IP: 37.123.161.92
2022-02-16	10:24	Signerat   Gerhard Makowsky Genomfört med: BankID av GERHARD MAKOWSKY, 194305029557. IP: 81.230.171.175
2022-02-16	11:14	Signerat   Lennart Rosen Genomfört med: BankID av Carl Lennart Rosén, 195309101151. IP: 213.65.96.5
2022-02-16	15:50	Signerat   Anders Berg Genomfört med: BankID av Lars Anders Berg, 196008061035. IP: 94.255.166.170

## Händelser

2022-02-16	17:20	Signerat   Kjell Karlsson Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON, 196103300197. IP: 151.236.200.163
2022-02-16	17:35	Signerat   Joakim Grönvall Genomfört med: BankID av JOAKIM GRÖNWALL, 196001180212. 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