

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STICKLINGEN****Organisationsnummer: 769640-1293****Kommun: Göteborgs kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Datum 2023-07-07

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STICKLINGEN

Bengt Gabriellii

Reinhold Jonsson

Mats Ingemarsson

BRF STICKLINGEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sticklingen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av tre bostadshus innehållande sammanlagt 80 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under andra kvartalet 2023 och avslutas under fjärde kvartalet 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna är påbörjad och beräknas avslutas under fjärde kvartalet 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-08-26. Dessa har annullerats 2023-02-24 och nya avtal tecknades 2023-02-24. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Swedbank AB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2020-11-25.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tynnered 34:6, Göteborgs kommun
Adress:	Aroniagatan 1, 3, 5, 7, 9 och 11, Stenbärsvägen 13, 426 55 Västra Frölunda
Tomtens areal:	ca 4 763 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 217 kvm
Byggnadernas utformning:	Tre bostadshus i fem våningar samt källare i två av dessa
Antal bostadslägenheter:	80 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

1 MC-plats

6 Öppna parkeringsplatser, laddplatser

38 Öppna parkeringsplatser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

BRF STICKLINGEN

Ledningsrätt

Belastad av ledningsrätt avseende fjärrvärme, till förmån för Göteborgs Energi AB

Belastad av ledningsrätt avseende opto, till förmån för Göteborgs Energi Gothnet AB

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att/ska delta i:

GA:1 Infartsgata och belysning

GA:2 Dagvattenhantering

Andelstalen är inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg samt parkeringar

Miljöhus för källsortering samt restavfall och kompost

Grill, bänkar, bord, cykelställ samt cykelparkering under tak.

Grönytor, gångvägar, lekplats, belysning samt planteringar med tillhörande utrustning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, solcellsrum

Fem hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Gästlägenhet

Porttelefon

Cykelrum, städtrum, fastighetsförråd, barnvagns- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

BRF STICKLINGEN

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel samt träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt. gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Solceller

Solceller till samtliga bostadshus.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier

BRF STICKLINGEN

Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpsinredning enligt ritning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpsinredning enligt ritning Duschskärm
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpsinredning enligt ritning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 317 000 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 317 000 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 1480061

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 135 300 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 37 500 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Begränsad räntegaranti 1%) 1%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	18 300 000	1	5,20%	951 600	-183 000		768 600
Bottenlån	18 300 000	2	5,00%	915 000	-183 000		732 000
Bottenlån	18 300 000	3	4,80%	878 400	-183 000		695 400
Bottenlån	18 300 000	4	4,60%	841 800	-183 000		658 800
Amortering						512 000	512 000
S:a lån	73 200 000			3 586 800	-732 000	512 000	3 366 800
Insatser	156 544 000						
Upplåtelseavgifter	87 256 000						
S:a finansiering	317 000 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**3 366 800**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 2 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 4,9%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.
- 4) JM AB lämnar en begränsad räntegaranti om 1%-enhet som innebär att JM AB ersätter de räntekostnader som överstiger de stipulerade räntorna för dessa fyra lån (1 år = 4,20%, 2 år = 4,00%, 3 år = 3,80% och 4 år = 3,60%) under respektive låns första bindningstid. Räntegarantin är begränsad till max 1,0 %-enhet per lån. Räntekostnader till den del de understiger stipulerad ränta eller till den del de överstiger stipulerad ränta +1,0 %-enhet ersätts inte. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras av JM AB, till föreningen i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen. Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomiska plan.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 549 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2021 med 35 623 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

156 510

BRF STICKLINGEN

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	105 000	
Styrelsearvode	60 000	
Revisionsarvode	23 750	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	31 335	
Vattenavgifter	135 000	
Värmeavgifter	320 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	340 000	
Elavgifter (hushållsel)	298 040	
Sophämtning (hushållssopor och källsortering)	170 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, jour, sandning, snöröjning inkl. snøjour för parkeringar och gård d)	270 000	
Besiktning och service hissar e)		
Gemensamhetsanläggning 1 - Infartsväg och belysning f)	9 600	
Gemensamhetsanläggning 2 - Dagvattenhantering f)	20 000	
Trädgårdsskötsel g)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	225 600	
Försäkringar	29 000	
Väderprognosstyrning	17 271	
Köldmediekontroll e)		
Övriga driftskostnader	10 000	
Summa driftskostnader		2 064 596

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)

0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	5 587 906
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 156 469 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år.
- d) Entreprenören ansvarar för teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel under ca två år. Föreningen tecknar separat avtal med sidoentreprenör gällande tjänster för städning, snøjour, sandning och snöröjning.
- e) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 kr per år. Köldmediekontroll under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 20 000 kr per år.
- f) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot en beräknad ersättning av 29 600 kr per år, där kostnad för snöröjning av väg kan variera.
- g) Trädgårdsskötsel under två år betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 beräknas till 60 000 kr per år.
- h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgift lägenhet	5 217	kvm		4 387 997
Årsavgift bredband				225 600
Årsavgift varmvatten *)				156 469
Årsavgift hushållsel *)				298 040
Hyra mc-plats	1	st	400	kr/plats och : 4 800
Avgift öppna p-platser	38	st	850	kr/plats och : 387 600
Avgift öppna p-platser, laddplatser **)	6	st	1 150	kr/plats och : 82 800
Outhyrd MC-plats	50%	av total intäkt garage		-2 400
Hyra övernattningsrum, gemensamhetslokal				35 000
Hyra extra förråd	3	st	333	kr/förråd/må 12 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				5 587 906
--	--	--	--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

***) 6 av projektets p-platser utrustas med ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

LÄGENHETSTABELL

BRF STICKLINGEN

Nr	LÄGENHET			Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLESEL ⁶⁾	
	Boarea, cirka ¹⁾	Storlek ²⁾	Mark						kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
	kvm			%	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11001	72	3 RK	M	1,3498%	2 113 000	882 000	2 995 000	988 000	59 228	4 936	2 820	235	62 048	5 171	2 036	170	4 015	335
11002	68	3 RK	M	1,3006%	2 036 000	959 000	2 995 000	952 000	57 070	4 756	2 820	235	59 890	4 991	2 036	170	4 015	335
11003	87	4 RK	M	1,5580%	2 439 000	1 556 000	3 995 000	1 140 000	68 366	5 697	2 820	235	71 186	5 932	2 525	210	4 855	405
11004	72	3 RK	M	1,3498%	2 113 000	682 000	2 795 000	988 000	59 228	4 936	2 820	235	62 048	5 171	2 036	170	4 015	335
11101	72	3 RK		1,3498%	2 113 000	1 032 000	3 145 000	988 000	59 228	4 936	2 820	235	62 048	5 171	2 036	170	4 015	335
11102	88	4 RK		1,5702%	2 458 000	1 237 000	3 695 000	1 149 000	68 899	5 742	2 820	235	71 719	5 977	2 525	210	4 855	405
11103	87	4 RK		1,5580%	2 439 000	1 356 000	3 795 000	1 140 000	68 366	5 697	2 820	235	71 186	5 932	2 525	210	4 855	405
11104	72	3 RK		1,3498%	2 113 000	932 000	3 045 000	988 000	59 228	4 936	2 820	235	62 048	5 171	2 036	170	4 015	335
11201	72	3 RK		1,3498%	2 113 000	1 132 000	3 245 000	988 000	59 228	4 936	2 820	235	62 048	5 171	2 036	170	4 015	335
11202	88	4 RK		1,5702%	2 458 000	2 037 000	4 495 000	1 149 000	68 899	5 742	2 820	235	71 719	5 977	2 525	210	4 855	405
11203	87	4 RK		1,5580%	2 439 000	1 456 000	3 895 000	1 140 000	68 366	5 697	2 820	235	71 186	5 932	2 525	210	4 855	405
11204	72	3 RK		1,3498%	2 113 000	1 232 000	3 345 000	988 000	59 228	4 936	2 820	235	62 048	5 171	2 036	170	4 015	335
11301	72	3 RK		1,3498%	2 113 000	1 282 000	3 395 000	988 000	59 228	4 936	2 820	235	62 048	5 171	2 036	170	4 015	335
11302	88	4 RK		1,5702%	2 458 000	2 037 000	4 495 000	1 149 000	68 899	5 742	2 820	235	71 719	5 977	2 525	210	4 855	405
11303	87	4 RK		1,5580%	2 439 000	2 156 000	4 595 000	1 140 000	68 366	5 697	2 820	235	71 186	5 932	2 525	210	4 855	405
11304	72	3 RK		1,3498%	2 113 000	1 332 000	3 445 000	988 000	59 228	4 936	2 820	235	62 048	5 171	2 036	170	4 015	335
11401	72	3 RK		1,3498%	2 113 000	1 482 000	3 595 000	988 000	59 228	4 936	2 820	235	62 048	5 171	2 036	170	4 015	335
11402	88	4 RK		1,5702%	2 458 000	1 787 000	4 245 000	1 149 000	68 899	5 742	2 820	235	71 719	5 977	2 525	210	4 855	405
11403	87	4 RK		1,5580%	2 439 000	1 956 000	4 395 000	1 140 000	68 366	5 697	2 820	235	71 186	5 932	2 525	210	4 855	405
11404	72	3 RK		1,3498%	2 113 000	1 582 000	3 695 000	988 000	59 228	4 936	2 820	235	62 048	5 171	2 036	170	4 015	335
21001	65	3 RK	M	1,2635%	1 978 000	1 217 000	3 195 000	925 000	55 444	4 620	2 820	235	58 264	4 855	2 036	170	4 015	335
21002	48	2 RK	M	1,0061%	1 575 000	420 000	1 995 000	736 000	44 148	3 679	2 820	235	46 968	3 914	1 710	143	3 055	255
21003	55	2 RK	M	1,0917%	1 709 000	686 000	2 395 000	799 000	47 904	3 992	2 820	235	50 724	4 227	1 710	143	3 055	255
21101	75	3 RK		1,3862%	2 170 000	1 225 000	3 395 000	1 015 000	60 826	5 069	2 820	235	63 646	5 304	2 036	170	4 015	335
21102	48	2 RK		1,0061%	1 575 000	670 000	2 245 000	736 000	44 148	3 679	2 820	235	46 968	3 914	1 710	143	3 055	255
21103	55	2 RK		1,0917%	1 709 000	686 000	2 395 000	799 000	47 904	3 992	2 820	235	50 724	4 227	1 710	143	3 055	255
21201	75	3 RK		1,3862%	2 170 000	1 425 000	3 595 000	1 015 000	60 826	5 069	2 820	235	63 646	5 304	2 036	170	4 015	335
21202	48	2 RK		1,0061%	1 575 000	770 000	2 345 000	736 000	44 148	3 679	2 820	235	46 968	3 914	1 710	143	3 055	255
21203	55	2 RK		1,0917%	1 709 000	836 000	2 545 000	799 000	47 904	3 992	2 820	235	50 724	4 227	1 710	143	3 055	255
21301	75	3 RK		1,3862%	2 170 000	1 475 000	3 645 000	1 015 000	60 826	5 069	2 820	235	63 646	5 304	2 036	170	4 015	335
21302	48	2 RK		1,0061%	1 575 000	870 000	2 445 000	736 000	44 148	3 679	2 820	235	46 968	3 914	1 710	143	3 055	255
21303	55	2 RK		1,0917%	1 709 000	1 086 000	2 795 000	799 000	47 904	3 992	2 820	235	50 724	4 227	1 710	143	3 055	255
21401	75	3 RK		1,3862%	2 170 000	1 775 000	3 945 000	1 015 000	60 826	5 069	2 820	235	63 646	5 304	2 036	170	4 015	335
21402	48	2 RK		1,0061%	1 575 000	1 070 000	2 645 000	736 000	44 148	3 679	2 820	235	46 968	3 914	1 710	143	3 055	255
21403	55	2 RK		1,0917%	1 709 000	1 186 000	2 895 000	799 000	47 904	3 992	2 820	235	50 724	4 227	1 710	143	3 055	255
31001	67	3 RK	M	1,2885%	2 017 000	1 178 000	3 195 000	943 000	56 537	4 711	2 820	235	59 357	4 946	2 036	170	4 015	335
31002	50	2 RK	M	1,0304%	1 613 000	532 000	2 145 000	754 000	45 213	3 768	2 820	235	48 033	4 003	1 710	143	3 055	255
31003	65	2 RK	M	1,2393%	1 940 000	555 000	2 495 000	907 000	54 379	4 532	2 820	235	57 199	4 767	1 710	143	3 055	255
31101	67	3 RK		1,2885%	2 017 000	1 578 000	3 595 000	943 000	56 537	4 711	2 820	235	59 357	4 946	2 036	170	4 015	335
31102	50	2 RK		1,0304%	1 613 000	582 000	2 195 000	754 000	45 213	3 768	2 820	235	48 033	4 003	1 710	143	3 055	255
31103	74	3 RK		1,3741%	2 151 000	794 000	2 945 000	1 006 000	60 293	5 024	2 820	235	63 113	5 259	2 036	170	4 015	335
31201	67	3 RK		1,2885%	2 017 000	1 178 000	3 195 000	943 000	56 537	4 711	2 820	235	59 357	4 946	2 036	170	4 015	335
31202	50	2 RK		1,0304%	1 613 000	782 000	2 395 000	754 000	45 213	3 768	2 820	235	48 033	4 003	1 710	143	3 055	255
31203	74	3 RK		1,3741%	2 151 000	1 094 000	3 245 000	1 006 000	60 293	5 024	2 820	235	63 113	5 259	2 036	170	4 015	335
31301	67	3 RK		1,2885%	2 017 000	1 228 000	3 245 000	943 000	56 537	4 711	2 820	235	59 357	4 946	2 036	170	4 015	335

LÄGENHETSTABELL

BRF STICKLINGEN

Nr	LÄGENHET			INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLSEL ⁶⁾		
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %					kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
31302	50	2 RK	1,0304%	1 613 000	882 000	2 495 000	754 000	45 213	3 768	2 820	235	48 033	4 003	1 710	143	3 055	255	
31303	74	3 RK	1,3741%	2 151 000	1 144 000	3 295 000	1 006 000	60 293	5 024	2 820	235	63 113	5 259	2 036	170	4 015	335	
31401	67	3 RK	1,2885%	2 017 000	1 078 000	3 095 000	943 000	56 537	4 711	2 820	235	59 357	4 946	2 036	170	4 015	335	
31402	50	2 RK	1,0304%	1 613 000	1 082 000	2 695 000	754 000	45 213	3 768	2 820	235	48 033	4 003	1 710	143	3 055	255	
31403	74	3 RK	1,3741%	2 151 000	1 444 000	3 595 000	1 006 000	60 293	5 024	2 820	235	63 113	5 259	2 036	170	4 015	335	
41001	65	3 RK	M	1,2635%	1 978 000	1 217 000	3 195 000	925 000	55 444	4 620	2 820	235	58 264	4 855	2 036	170	4 015	335
41002	48	2 RK	M	1,0061%	1 575 000	520 000	2 095 000	736 000	44 148	3 679	2 820	235	46 968	3 914	1 710	143	3 055	255
41003	55	2 RK	M	1,0917%	1 709 000	786 000	2 495 000	799 000	47 904	3 992	2 820	235	50 724	4 227	1 710	143	3 055	255
41101	75	3 RK		1,3862%	2 170 000	1 125 000	3 295 000	1 015 000	60 826	5 069	2 820	235	63 646	5 304	2 036	170	4 015	335
41102	48	2 RK		1,0061%	1 575 000	370 000	1 945 000	736 000	44 148	3 679	2 820	235	46 968	3 914	1 710	143	3 055	255
41103	55	2 RK		1,0917%	1 709 000	1 186 000	2 895 000	799 000	47 904	3 992	2 820	235	50 724	4 227	1 710	143	3 055	255
41201	75	3 RK		1,3862%	2 170 000	1 825 000	3 995 000	1 015 000	60 826	5 069	2 820	235	63 646	5 304	2 036	170	4 015	335
41202	48	2 RK		1,0061%	1 575 000	620 000	2 195 000	736 000	44 148	3 679	2 820	235	46 968	3 914	1 710	143	3 055	255
41203	55	2 RK		1,0917%	1 709 000	886 000	2 595 000	799 000	47 904	3 992	2 820	235	50 724	4 227	1 710	143	3 055	255
41301	75	3 RK		1,3862%	2 170 000	925 000	3 095 000	1 015 000	60 826	5 069	2 820	235	63 646	5 304	2 036	170	4 015	335
41302	48	2 RK		1,0061%	1 575 000	520 000	2 095 000	736 000	44 148	3 679	2 820	235	46 968	3 914	1 710	143	3 055	255
41303	55	2 RK		1,0917%	1 709 000	1 286 000	2 995 000	799 000	47 904	3 992	2 820	235	50 724	4 227	1 710	143	3 055	255
41401	75	3 RK		1,3862%	2 170 000	1 425 000	3 595 000	1 015 000	60 826	5 069	2 820	235	63 646	5 304	2 036	170	4 015	335
41402	48	2 RK		1,0061%	1 575 000	820 000	2 395 000	736 000	44 148	3 679	2 820	235	46 968	3 914	1 710	143	3 055	255
41403	55	2 RK		1,0917%	1 709 000	686 000	2 395 000	799 000	47 904	3 992	2 820	235	50 724	4 227	1 710	143	3 055	255
51001	67	3 RK	M	1,2885%	2 017 000	978 000	2 995 000	943 000	56 537	4 711	2 820	235	59 357	4 946	2 036	170	4 015	335
51002	35	1 RK	M	0,8464%	1 325 000	370 000	1 695 000	620 000	37 140	3 095	2 820	235	39 960	3 330	1 330	111	3 055	255
51003	66	2 RK	M	1,2514%	1 959 000	236 000	2 195 000	916 000	54 912	4 576	2 820	235	57 732	4 811	1 710	143	3 055	255
51101	68	3 RK		1,3006%	2 036 000	809 000	2 845 000	952 000	57 070	4 756	2 820	235	59 890	4 991	2 036	170	4 015	335
51102	50	2 RK		1,0304%	1 613 000	882 000	2 495 000	754 000	45 213	3 768	2 820	235	48 033	4 003	1 710	143	3 055	255
51103	74	3 RK		1,3741%	2 151 000	1 144 000	3 295 000	1 006 000	60 293	5 024	2 820	235	63 113	5 259	2 036	170	4 015	335
51201	68	3 RK		1,3006%	2 036 000	1 059 000	3 095 000	952 000	57 070	4 756	2 820	235	59 890	4 991	2 036	170	4 015	335
51202	50	2 RK		1,0304%	1 613 000	482 000	2 095 000	754 000	45 213	3 768	2 820	235	48 033	4 003	1 710	143	3 055	255
51203	74	3 RK		1,3741%	2 151 000	1 944 000	4 095 000	1 006 000	60 293	5 024	2 820	235	63 113	5 259	2 036	170	4 015	335
51301	68	3 RK		1,3006%	2 036 000	859 000	2 895 000	952 000	57 070	4 756	2 820	235	59 890	4 991	2 036	170	4 015	335
51302	50	2 RK		1,0304%	1 613 000	982 000	2 595 000	754 000	45 213	3 768	2 820	235	48 033	4 003	1 710	143	3 055	255
51303	74	3 RK		1,3741%	2 151 000	1 344 000	3 495 000	1 006 000	60 293	5 024	2 820	235	63 113	5 259	2 036	170	4 015	335
51401	68	3 RK		1,3006%	2 036 000	1 259 000	3 295 000	952 000	57 070	4 756	2 820	235	59 890	4 991	2 036	170	4 015	335
51402	50	2 RK		1,0304%	1 613 000	1 032 000	2 645 000	754 000	45 213	3 768	2 820	235	48 033	4 003	1 710	143	3 055	255
51403	74	3 RK		1,3741%	2 151 000	1 044 000	3 195 000	1 006 000	60 293	5 024	2 820	235	63 113	5 259	2 036	170	4 015	335
Justering				-0,0009%				9 000	11				11					
SUMMA	5 217	80	100,0000%	156 544 000	87 256 000	243 800 000	73 200 000	4 387 997	225 600	4 613 597	156 469	298 040						

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter är upplåten med bostadsrätt. Övriga lägenheter har balkonger upplåtna med bostadsrätt. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF STICKLINGEN

F. EKONOMISK PROGNOSE

Antaganden:

Höjning årsavgifter år 2-3 -6% + år 4 - 2%	6,0%	2% Taxeringsvärde FFT 2022, tkr	Uppräkning Fastighetsskatt
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1,0%	Bostäder: 172 800	per år
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2,0%		
Begränsad räntegaranti	1,0%		
Räntenivå, genomsnitt	4,9%		
Höjning årsavg bredband ink tv, varmvatten och hushållsel	2,00%		

År :	1	2	3	4	5	6	11	16	
Kalenderår:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039	
<u>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</u>									
Räntor	tkr	-3 587	-3 562	-3 535	-3 506	-3 475	-3 442	-3 250	-3 010
Begränsad räntegaranti	tkr	732	545	361	179				
Amorteringar	tkr	-512	-551	-590	-629	-668	-707	-901	-1 095
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 065	-2 106	-2 208	-2 252	-2 297	-2 423	-2 673	-2 952
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-175
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 432	-5 674	-5 972	-6 208	-6 440	-6 572	-6 824	-7 232

Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	841	892	945	964	1 022	1 083	1 449	1 940
-----------------------	--------	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------

Inbetalningar

Årsavgifter	tkr	4 388	4 651	4 930	5 029	5 331	5 651	7 562	10 120
Bredband ink tv, varmvatten, hushållsel		680	694	708	722	736	751	829	934
Övriga intäkter	tkr	520	525	530	535	540	545	574	604
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 588	5 870	6 168	6 286	6 607	6 947	8 965	11 658
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	157	196	196	79	167	375	2 141	4 426

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	157	353	549	628	795	1 170	8 107	25 744
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	157	314	471	628	785	942	1 727	2 512

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 549	-1 549	-1 549	-1 549	-1 549	-1 549	-1 549	-1 549
Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 770	-1 504	-1 281	-1 178	-871	-624	1 336	3 816

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 3 har ökats med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under två år.

*) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för besiktning och service hissar samt kostnader för köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	5 432	5 674	5 972	6 208	6 440	6 572	6 824	7 232

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2023-07-03 ökar med 0,2%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,2%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		4,9%
- innehåller räntenivå per 2023-07-03	4,7%	
- och en reserv för ränteökning	0,2%	
Total ränta i finansieringsplan		4,9%

B: Om räntenivån per 2023-07-03 ökar med 2% , dvs ca 1,8% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	1 318	1 308	1 298	1 288	1 277	1 265	1 194	1 106
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	157	157	157	157	157	157	157	157
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-157	-196	-196	-79	-167	-375	-2 141	-4 426
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	1 318	1 269	1 259	1 366	1 267	1 047	0	0

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	21	42	65	89	114	258	438

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	41 314 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	60 763 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	46 732 kr	
Lån och belåningsgrad³	14 031 kr	23%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)	884 kr	
Årsavgift varmvatten	30 kr	
Årsavgift hushållsel	57 kr	
Driftskostnad	396 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	297 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	154 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	184 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	127 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 7 673 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Sticklingen, med org.nr 769640-1293, 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 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, det finns en buffert i ränteberäkningen och att 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 existerar 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

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning 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 2021-06-22

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov beviljat dat. 2020-11-25

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 80 lägenheter i tre flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen, på del av fastigheten Tynnered 34:6, Göteborg kommun, tecknat mellan JM AB och Föreningen, dat. 2022-08-26

Köpekontrakt gällande del av fastigheten Tynnered 34:6, Göteborg kommun, tecknat mellan JM AB ½ andel, Seniorsgården AB ½ andel och Föreningen dat. 2022-08-26

Annullering av ovanstående avtal samt nya avtal med förändrad köpeskilling dat. 2023-02-24

Avtal om tillägg till ovan totalentreprenadavtal dat. 2023-07-07

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2021-12-02 samt accept dat. 2022-12-02

Uppdaterade räntor dat. 2023-07-03

Underhållsplan dat. 2022-04-14

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.07.2023 17:59

SENT BY OWNER:

Malena Ek · 07.07.2023 09:22

DOCUMENT ID:

ryxzQ64HK3

ENVELOPE ID:

BJ-XpEBF2-ryxzQ64HK3

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan Brf Sticklingen 230707.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT GABRIELII Gabriellibengt@gmail.com	Signed Authenticated	07.07.2023 13:17 07.07.2023 13:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/01/12) IP: 84.55.126.230
2. REINHOLD JONSSON reinhold.jonsson@gmail.com	Signed Authenticated	07.07.2023 15:24 07.07.2023 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/19) IP: 81.225.182.27
3. Mats Gunnar Ingemarsson main01@telia.com	Signed Authenticated	07.07.2023 15:34 07.07.2023 15:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/31) IP: 95.193.109.163
4. PER ENVALL per.envall@gar-bo.se	Signed Authenticated	07.07.2023 16:32 07.07.2023 16:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/18) IP: 90.129.209.160
5. Ulf Lennarth Åstrand lennarth.astrand@gar-bo.se	Signed Authenticated	07.07.2023 17:59 07.07.2023 17:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/19) IP: 81.237.201.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed