

Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård

Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård

EKONOMISK PLAN

Juni 2022



Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård org.nr. 769639-2286

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING
4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER
5. TAXERINGSVÄRDE
6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN
7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT
10. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA LIKVIDÖVERSKOTT
11. LÄGENHETSFÖRTECKNING
12. NYCKELTAL
13. EKONOMISK PROGNOSE
14. KÄNSLIGHETSANALYS
15. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård med org.nr. 769639-2286, som registrerats hos Bolagsverket 2020-11-04, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i direkt anslutning till upplåten bostad.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättades en kostnadskalkyl 2020-11-27 av bostadsrättsföreningens styrelse. Samma dag genomfördes intygsgivning av kostnadskalkylen. I samband med byggnation har styrelsen nu upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrättsföreningen har genom ett så kallat bolagsförvärv förvärvat fastigheten Mörbylånga Björnhovda 25:455. Fastigheten har genom transportköp överförts till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med lagfart.

I och med transaktionen uppstår en latent skatteskuld som endast realiseraras vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheten. Föreningens beräknade omkostnadsbelopp är 73 500 000 kr.

På fastigheten uppförs fyra huskroppar i två våningar med totalt 32 lägenheter om 3 och 4 ROK.

Bygglov för projektet erhöles av Mörbylånga kommun 2021-03-18. FB Produktion AB är totalentreprenör med NCC Sverige AB som underentreprenör och BRF Björnhovda Gård som beställare.

Föreningen har per dagens datum ingått bindande förhandsavtal om 26 av 32 bostadsrätter. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i juni 2022 och inflyttning görs i två etapper. Inflyttning av hus 1 och 4 sker 28 september 2022. Inflyttning av hus 2 och 3 senast i mars 2023.

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter är gjord i juni 2022.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

FASTIGHET

Beteckning:	Björnhovda 25:455
Areal:	7 416 m ²
Kommun:	Mörbylånga
Detaljplan:	0840-P2018/6
Avtalsservitut dike:	D-2020-00446951:1
Belastande Officialservitut ledningsrätt:	0840-2019/81.1

BYGGNAD

Byggnadstyp:	Fyra huskroppar i tvåvånings flerbostadshus med 8 lägenheter i varje.
Byggnadsår:	2021-2023
Bostäder:	32 lägenheter, se lägenhetsförteckning under punkt 11.
Parkering:	36 parkeringsplatser belägna på fastigheten.
BOA:	2 448 m ²
BTA:	3 060 m ²

GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Uppvärmning:	Uppvärmning i lägenheterna sker via en kombination av fjärrvärme och en frånluftsvärmepump per byggnad. Distributionen sker genom vattenburna radiatorer. En undercentral per byggnad.
El:	Fastigheten är ansluten till det allmänna elnätet, varje byggnad har ett separat elabonnemang. Respektive lägenhet har individuell mätning och debitering av hushållsel. En elcentral per byggnad.
Ventilation:	I respektive huskropp finns ett ventilationsaggregat för mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX). Tilluft via friskluftsventiler i fasad.
TV/Bredband/Telefoni:	Föreningen ansluter alla lägenheter till Itux. Föreningen tillhandahåller anslutning till nätet, omfattning och leverantör av TV, bredband och telefoni beställs av respektive hushåll.
Avfallshantering:	Två gemensamma miljörum finns inom fastigheten.
Övrigt:	Gemensamma ytor består av asfalterade parkeringar, asfalterade gångvägar, grusgångar, två miljörum, lekplats, gräsytor, träd, häckar och buskar.

BOSTADSHUSEN

Byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Platta på mark.
Antal våningar:	Två.
Stomme:	Trä.
Fasader:	Målad träpanel.
Yttertak:	Betongtakpannor.
Entrédörr:	Egen entré, trädörr med glasfönster.
Uteplats plan 1, entrésida:	Marksten, skärmvägg i trä.
Terrass plan 2, entrésida:	Trätrall, räcke i trä.
Fönster:	Fönster i trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet.

Inredningsbeskrivning:

Hall:	Klinker vid entrédörr, parkettfanér samt målade väggar och tak, garderob.
Kök/matplats:	Parkettfanér, målade väggar och tak samt stänkskydd i kakel ovanför köksbänk. Köksinredning med belysning ovan köksbänk. Spishäll, ugn, diskmaskin, köksfläkt, kyl- och frysskåp.
WC/Dusch/tvätt:	Klinker på golv, kakel på väggar. Elektrisk komfortgolvvärme. Duschväggar i glas, tvättställ, spegelskåp, WC-stol, kombinationsmaskin tvätt och tork, diverse kroker och beslag.
Klädkammare:	Parkettfanér, målade väggar och tak, fast hylla med klädstång.
Övriga rum:	Parkettfanér, målade väggar och tak, garderober.

FÖRRÅD

Byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Platta på mark.
Stomme:	Trä.
Fasader:	Målad träpanel.
Yttertak:	Takpapp.
Entrédörr:	Förrådsdörr i trä.

Ritningar och byggnadsbeskrivning finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Upplåtelseavtal träffas snarast efter att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan, vilket beräknas ske i juni 2022.

Tidpunkt för inflyttning för hus 1 och 4 beräknas ske 28 september 2022. Tidpunkt för inflyttning för hus 2 och 3 beräknas ske i mars 2023.

4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten och bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

GARANTIER

NCC Sverige AB ställer ut entreprenadgarantier enligt ABT06, fem års garantitid och tio års ansvarstid. FB Bostad Holding Björnhovda Gård AB garanterar att, senast två månader efter inflyttning, förvärva eventuellt osålda lägenheter.

BESIKTNINGAR

Bostadsrättsföreningen kan genomföra en garantibesiktning efter 2 år och vid behov ytterligare en garantibesiktning i samband med garantitidens utgång. I enlighet med ABT06 är det 5 års garantitid för totalentreprenaden räknat från godkänd slutbesiktning. Bostadsrättsföreningen ansvarar för genomförandet av besiktningar.

5. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten saknar vid denna kalkyls upprättande taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats med hänsyn till Skatteverkets anvisning för beräkning av taxeringsvärde för hyreshus 2022-2024. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Beräknat taxeringsvärde avseende mark och byggnad:

Mark	3 978 000	Kr
Byggnad	36 000 000	Kr
Summa Taxeringsvärde	39 978 000	Kr

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV AV FASTIGHETEN

Beräknad anskaffningskostnad för aktier/fastighet inklusive stämpelavgifter och entreprenadkostnad för byggnation av föreningens hus och markanläggningar. Kostnaden regleras genom en tilläggsköpeskilling till det bolagsförvärv som föreningen gjort enligt ovan.

Beräknad anskaffningskostnad	83 886 000	Kr
-------------------------------------	-------------------	-----------

6.2 FINANSIERINGSPLAN

Banklån	29 376 000	Kr
Insatser	53 360 000	Kr
Upplåtelseavgifter	1 150 000	Kr
Summa finansiering	83 886 000	Kr

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Sammanställning

	Kostnader	Likviditetspåverkande utgifter
Kapitalkostnader	631 584	925 344
Driftskostnader	815 600	815 600
Fondavsättning	-	73 440
Avskrivning	763 000	-
Summa	2 210 184	1 814 384

7.2 Kapitalkostnader

Lån	Belopp Kronor	Ränta enl offert	Antagen ränta %	Ränta Kronor	Amortering Kronor	Summa Kronor
3 mån	29 376 000	2,00%	2,15%	631 584	293 760	925 344
Summa år 1	29 376 000			631 584	293 760	925 344

Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten. Sedan upprättande av kostnads kalkyl har räntorna ändrats betydande, för att undvika höjning av årsavgiften har lånen fördelats om och hela lånet läggs med 3 månaders ränta. Kapitalkostnaderna baseras på en offert om långsiktig finansiering från Ölands Sparbank med ett genomsnittligt påslag om 0,15%. Amorteringen är beräknad som rak amortering med 1,00 % per år vilket motsvarar 293 760 kronor per år.

Då föreningen har två inflyttningsetapper lyfts den långsiktiga finansieringen i två delar vid respektive tidpunkt för inflyttning.

7.3 Driftskostnader

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnadspost	Kronor	Kronor / BOA
El	237 400	97
Uppvärmning	112 000	46
Vatten och avlopp	172 000	70
Avfallshantering	48 000	20
Snöröjning	30 000	12
Reparationer	20 000	8
Försäkringspremier	44 200	18
TV/Bredband/Telefoni	-	-
Ekonomisk och teknisk förvaltning	137 000	56
Styrelsearvoden och revision	15 000	6
Fastighetskatt/Fastighetsavgift	-	-
Del i gemensamhetsanläggning	-	-
Summa år 1	815 600	333

Driftkostnaderna är uppskattade och beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnaderna har sedan kostnads kalkylen ökat i takt med inflationen och bedöms även framöver följa inflationen. Kostnaderna ovan avser en komplett inflyttad förening.

EL

Bostadsrättsföreningen tecknar elabonnemang för samtliga lägenheter. Faktisk förbrukning mäts och debiteras månadsvis till respektive bostadsrättsinnehavare. Respektive bostadsrättsinnehavare har alltså inget eget elabonnemang. Avseende hushållsel är den uppskattade förbrukningen 2 100 kWh för 3 RoK och 2 600 kWh för 4 RoK. Föreningens kostnad för hushållsel, och därmed även föreningens intäkt, beräknas till ca 150 400 kr/år.

Föreningens kostnad för elförsörjning av undercentral, del av uppvärmning och del av allmänbelysningen uppskattas till 87 000 kr/år. Denna kostnad bärs av föreningen.

UPPVÄRMNING

Byggnaderna har en kombination av fjärrvärme och el som energikällor. Respektive byggnad har en fjärrvärmeväxlare och en frånluftsvärmepump. Lägenheterna värms genom ett vattenburet radiatorsystem. Kostnaden för uppvärmning av lägenheterna samt tappvarmvatten bekostas av föreningen och ingår i driftskostnaderna ovan. Kostnaden för fjärrvärme uppskattas till 112 000 kr/år.

Varje byggnad kommer att ha ett ventilationsaggregat med värmeväxling. Elförbrukning för driften av ventilationsaggregatet bekostas av föreningen. Byggnaderna har komfortgolvvärme installerad i badrummen. Elförbrukningen för driften av komfortgolvvärmen bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

VATTEN OCH AVLOPP

Föreningen bär driftkostnader för vatten och avlopp samt förbrukningskostnader för kallvatten, vilken är enligt VA-taxa i Mörbylånga kommun. Kostnaden är beräknad till 172 000 kr/år.

AVFALLSHANTERING

Föreningen bär de avgifter som föreningen beräknas ha för mat- och restavfall samt källsortering av de vanligaste fraktionerna. Kostnaden beräknas till 48 000 kr/år.

SNÖRÖJNING

Kostnaden för snöröjning är uppskattad till 30 000 kr/år.

REPARATIONER

Kostnaden för reparationer är uppskattad till 20 000 kr/år.

FÖRSÄKRINGSPREMIER

Föreningen avser teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten samt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar. Den årliga kostnaden är uppskattad till 44 200 kr/år.

TV/BREDBAND/TELEFONI

Föreningen ansluter alla lägenheter till ett öppet fibernätverk via Itux. Föreningen tillhandahåller anslutning till nätet, men omfattning och leverantör av bredband-, telefoni- och tv-tjänster beställs och betalas av hushållen direkt till respektive tjänsteleverantör.

EKONOMISK OCH TEKNISK FÖRVALTNING

Årskostnaden för ekonomisk- och teknisk förvaltning uppskattas till 137 000 kr/år.

STYRELSEARVODEN OCH REVISION

Den årliga kostnaden för styrelsearvoden och revision är uppskattad till 15 000 kr/år.

FASTIGHETSSKATT/FASTIGHETSAVGIFT

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnader få värdeår 2022 eller senare.

DEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING/SERVITUT

Föreningen har ett ledningsservitut för en dagvattenledning i norra delen av fastigheten. Föreningen kommer inte att vara del i någon gemensamhetsanläggning. Kostnaderna är 0 kr/år.

DRIFTSKOSTNADER UTÖVER ÅRSAVGIFT

Utöver årsavgift tillkommer kostnader för eget abonnemang för TV, bredband, telefoni samt hemförsäkring för föreningens medlemmar.

7.4 Fondavsättningar och avskrivningar

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske enligt underhållsplan. Eftersom byggnaderna på fastigheten är nyproducerade förväntas inget yttre underhåll uppstå inom de närmaste 11 åren. I avvaktan på att underhållsplan har upprättats görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond om ca 30 SEK/BOA.

Fondavsättning

73 440 Kr

AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat. Avskrivningsunderlaget är beräknat som byggnadernas andel av anskaffningskostnaden.

Föreningen avser att skriva av byggnaderna linjärt över 100 år. Härvid kan föreningen komma att uppvisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Föreningens avskrivningar görs enligt K2-regelverket.

Årlig avskrivning	763 000 Kr
Summa fondavsättning och avskrivning	836 440 Kr
SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER, exklusive avskrivningar	1 814 384 Kr

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 593 600 Kr
Årsavgifter hushållsel	150 400 Kr
Uthyrning av parkering	72 960 Kr
Summa	1 816 960 Kr

Föreningen har totalt 36 parkeringsplatser varav 32 st hyrs ut till en månadskostnad om 200 kr. Vakansgraden är beräknad till 5 %.

9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT

Intäkter	1 816 960 Kr
Kostnader	2 210 184 Kr
Föreningens årliga bokföringsmässiga resultat	- 393 224 Kr

Redovisat underskott motsvaras av föreningens avskrivningar minus amorteringar, avsättning till yttre fond och det årliga likvidöverskottet.

Framtida underhållsbehov klaras genom att skapa framtida låneutrymme genom amortering på föreningens lån och avsättning till yttre fond samt eventuell ny upplåning i framtiden efter den 16-åriga prognostiden.

10. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA LIKVIDÖVERSKOTT

Intäkter	1 816 960	Kr
Utgifter	1 814 384	Kr
Årligt likvidöverskott	2 576	Kr

I utgiftsbeloppet ingår avsättning till yttre fond om 73 440 kr. Såvida denna inte förbrukas utgör även den ett likvidöverskott.



11. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh Nr	RoK	Yta Kvm	Årsavgift exkl. hushållsel Kr / kvm	Årsavgift exkl. hushållsel Kr / år	Årsavgift Hushållsel kr/år	Andelstal %	Insats Kr	Upplåtelse- avgift Kr	Tillbehör
1-1	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 595 000	-	E, U
1-2	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 825 000	50 000	E, U
1-3	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 525 000	50 000	E, T
1-4	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 725 000	50 000	E, T
1-5	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 595 000	-	E, U
1-6	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 825 000	-	E, U
1-7	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 525 000	50 000	E, T
1-8	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 725 000	50 000	E, T
2-1	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 595 000	-	E, U
2-2	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 825 000	50 000	E, U
2-3	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 525 000	50 000	E, T
2-4	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 725 000	50 000	E, T
2-5	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 595 000	50 000	E, U
2-6	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 825 000	50 000	E, U
2-7	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 525 000	50 000	E, T
2-8	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 725 000	50 000	E, T
3-1	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 595 000	-	E, U
3-2	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 825 000	50 000	E, U
3-3	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 525 000	50 000	E, T
3-4	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 725 000	50 000	E, T
3-5	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 595 000	50 000	E, U
3-6	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 825 000	50 000	E, U
3-7	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 525 000	50 000	E, T
3-8	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 725 000	50 000	E, T
4-1	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 595 000	-	E, U
4-2	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 825 000	50 000	E, U
4-3	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 525 000	-	E, T
4-4	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 725 000	50 000	E, T
4-5	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 595 000	-	E, U
4-6	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 825 000	-	E, U
4-7	3	72	650	46 800	4 200	2,9367%	1 525 000	50 000	E, T
4-8	4	81	652	52 800	5 200	3,3133%	1 725 000	50 000	E, T
Summa		2 448		1 593 600	150 400	100,00%	53 360 000	1 150 000	

Sista kolumnen anger lägenhetens tillbehörsytor. U anger uteplats, T anger terrass och E anger externt förråd.

Utöver årsavgift och årsavgift för hushållsel tillkommer kostnader eget abonnemang för bredband, tv och telefoni, hemförsäkring samt i förekommande fall hyra av parkeringsplats.

Insatser har beräknats efter bedömt marknadsvärde för respektive lägenhet. Andelstalen har beräknats efter årsavgifterna för respektive lägenhet, exklusive årsavgift för hushållsel.

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Avrundning har gjorts nedåt till närmaste hela kvadratmeter.

Styrelsen beslutade 2021-08-06 att ta ut upplåtelseavgifter för lägenheter som vid den tidpunkten ej tecknat förhandsavtal, vilket fick till följd att 23 lägenheter erlägger upplåtelseavgift.

12. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	27 414	Kr / kvm	BTA
Genomsnittlig insats	21 797	Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Föreningens lån, år 1	12 000	Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Genomsnittlig årsavgift, år 1*	712	Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Genomsnittlig årsavgift, år 1**	651	Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Driftskostnader, år 1***	333	Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Hysesintäkter lokaler, år 1	-	Kr / kvm	LOA
Kassaflöde, år 1	2	Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Avsättning och avskrivning	342	Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Avsättning till fond och amortering	150	Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt

*Uppgiften avser årsavgift inklusive hushållsel

**Uppgiften avser årsavgift exklusive hushållsel

***Uppgiften avser driftskostnader inklusive hushållsel

13. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	631 584	625 268	618 952	612 636	606 321	600 005	568 426	536 846
Lån	29 376 000	29 082 240	28 788 480	28 494 720	28 200 960	27 907 200	26 438 400	24 969 600
Amorteringar	293 760	293 760	293 760	293 760	293 760	293 760	293 760	293 760
Driftskostnader	815 600	831 912	848 550	865 521	882 832	900 488	994 212	1 097 690
Avsättning till underhåll	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	81 084	89 523	98 841
Avskrivningar	763 000	763 000	763 000	763 000	763 000	763 000	763 000	763 000
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	65 420
Summa utgifter	1 814 384	1 825 849	1 837 670	1 849 853	1 862 406	1 875 337	1 945 920	2 092 557
Årsavgifter	1 593 600	1 600 598	1 607 862	1 615 397	1 623 210	1 631 305	1 676 222	1 794 520
Årsavgifter hushållsel	150 400	153 408	156 476	159 606	162 798	166 054	183 337	202 419
Hysesintäkt parkering	72 960	74 419	75 908	77 426	78 974	80 554	88 938	98 195
Årligt bokföringsmässigt resultat	-393 224	-391 755	-390 257	-388 729	-387 170	-385 580	-377 141	-367 823
Årligt likvidöverskott	2 576	2 576	2 576	2 576	2 576	2 576	2 576	2 576
Ränteantagande, genomsnitt	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

Föreningen skall enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet, varför dessa tagits upp i denna prognos men ej inkluderats i posten Summa kostnader. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. På motsvarande sätt är amorteringar en post som påverkar föreningens likviditet men ej dess bokföringsmässiga resultat och har således inkluderats i prognosen.

14. KÄNSLIGHETSANALYS

Genomsnittlig årsavgift inklusive årsavgift för hushållsel per kvm om:

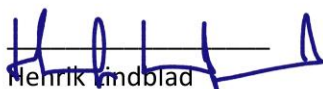
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå 2% och								
Antagen räntenivå	712	717	721	725	730	734	760	816
Antagen räntenivå + 1%	832	835	838	841	845	848	868	918
Antagen räntenivå + 2%	952	954	956	958	960	962	976	1 020
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	712	717	721	725	730	734	760	816
Antagen inflationsnivå + 1%	712	720	728	736	744	753	801	886
Antagen inflationsnivå + 2%	712	723	734	746	759	772	847	967

15. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättshavaren skall erlagga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits eller, vad gäller upplåtelseavgift, som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea samt angiven del av tomtytan avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla samtliga egna ytor, såväl inre som yttre ytor, i gott skick.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaderna av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna ekonomiska plans lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 1 juni 2022

för Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård


Henrik Lindblad


Andreas Ask


Anna Larshans

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård, org nr 769639-2286

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 föreningens fastighet.

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 fyra huskroppar med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda. Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

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.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas digitalt.



Kjell Karlsson

Advokat



Urban Wiman

Jur kand

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnads kalkyler och ekonomiska planer.

BILAGA

Till intyg för ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård
Org nr 769639-2286

Handlingar

1. Registreringsbevisbevis för föreningen, 2022-03-03
2. Dito Jaktbacken nr3 AB, 2021-08-10
3. Stadgar, 2021-06-26
4. Fastighetsdatautdrag, 2022-05-13
5. Aktieöverlåtelseavtal, 2021-08-18
6. Bygglov, 2021-03-18
7. Startbesked, 2021-08-18
8. Situationsplan, 2021-11-30
9. Nybyggnadskarta, 2020-11-17
10. Byggritningar, senast ändrade, 2021-02-02
11. Entreprenadkontrakt Brf Björnhovda Gård ./ FB Produktion AB, 2021-05-12
12. Dito FB Produktion AB./ NCC Sverige AB, 2021-06-08
13. Huvudtidplan, 2022-01-28
14. Beräkning taxeringsvärde med värdeområdekarta, odaterat
15. Offert finansiering, 2022-06-01
16. Energiberäkning, 2021-07-02
17. Offert fastighetsförsäkring, 2022-05-18
18. Offert ekonomisk förvaltning och fastighetservice, 2022-02-10
19. Underlag beräkning avfallskostnader, e-post 2022-05-16
20. Va-taxa för 2022
21. Intyg avseende byggnation från entreprenör, 2022-06-01
22. Förteckning över tecknade förhandsavtal, odaterad



Verifikat

Transaktion 09222115557470570099

Dokument

Ekonomisk Plan BRF Björnhovda Gård 20220601
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2022-06-01 15:26:57 CEST (+0200) av FB
Bostad Avtal (FBA)
Färdigställt 2022-06-01 18:43:22 CEST (+0200)

Initierare

FB Bostad Avtal (FBA)
FB Bostad AB
avtal@fbbostad.se

Signerande parter

Henrik Lindblad (HL)
Personnummer 197608184896
henrik@fbbostad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Henrik Malcolm Lindblad"
Signerade 2022-06-01 15:29:04 CEST (+0200)

Andreas Ask (AA)
Personnummer 7702215950
andreas@fbbostad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Gunnar Hilding Ask"
Signerade 2022-06-01 16:00:25 CEST (+0200)

Anna Larshans (AL)
Personnummer 9210163466
anna@fbbostad.se



Urban Wiman (UW)
Personnummer 195005197651
wiman@juristwiman.se



Verifikat

Transaktion 09222115557470570099



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA LARSHANS"
Signerade 2022-06-01 16:32:11 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"URBAN WIMAN"
Signerade 2022-06-01 18:43:22 CEST (+0200)

Kjell Karlsson (KK)
Personnummer 196103300197
kjell.karlsson@advokatdelta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL KARLSSON"
Signerade 2022-06-01 16:35:42 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>

