

Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen Hovås Tak

Org nr: 769635-9517

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	Sida	2
B. Beskrivning av fastigheten	Sida	3
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	Sida	6
D. Preliminär finansieringsplan	Sida	6
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	Sida	7
F. Redovisning av lägenheter	Sida	8
G. Nyckeltal	Sida	10
H. Ekonomisk prognos	Sida	10
I. Känslighetsanalys	Sida	11
J. Beräkning av årsavgifter	Sida	12
K. Särskilda förhållanden	Sida	13

Intyg enligt bostadsrättslagen



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hovås Tak som registrerades hos Bolagsverket den 6 februari 2018 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 skall användas som komplement till bostäder.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 58 bostadslägenheter och 1 kombinerad gästlägenhet/ gemensamhetslokal på fastigheten Göteborg Skintebo 391:13 i Göteborg.

Föreningen kommer att ha 41 st parkeringsplatser för uthyrning till föreningens medlemmar. 11 st av dessa kommer att vara försedda med laddstolpar för elbilar.

Bygglov för Göteborg Skintebo 391:13 har beviljats den 21 juni 2022 och byggnadsarbetena påbörjades under februari 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i december 2023 och mars 2024 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning beräknas ske under augusti och september 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt daterat 2023-04-28) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat 2023-04-28).

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i november 2023.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden genom en fullgörandeförbindelse hos Nordr AS.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringsbolag är ej fastställt.

Föreningen tillämpar regelverket K3 och komponentavskrivning kommer att tillämpas för byggnaden.

Föreningen har erhållit offerter som såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos SBAB. Lånen beräknas placeras under 4 kvartalet 2024.

Nordr Sverige AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter godkänd slutbesiktning. Därefter köper Nordr Sverige AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli certifierad med Trygg BRF, Trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Skintebo 391:13
Kommun:	Göteborg
Fastighetsarea:	1441 kvm
Bygglov erhöles:	Bygglov erhöles 21 juni 2022
Antal trapphus:	2 st
Antal våningar:	9 st
Antal bostadslägenheter:	58 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 3539 kvm
Kombinerad gästlägenhet/gemensamhetslokal:	1 st
G-Lokal total area (LOA):	40 kvm
Antal garageplatser i Prismagaraget:	25 st
Antal p-platser (P-tillstånd) Nya Hovås P-hus:	16 st
Antal gästparkeringar i samfällighetsföreningen:	5 st
Varav elbilsplatser i Prismagaraget:	11 st

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår med 17% i 2 större gemensamhetsanläggningar tillsammans med intilliggande fastigheter. Prismagaraget (GA:59) med ca 148 p-platser och Gårdsytorna (GA:58). Båda förvaltas av Soko Samfällighetsförening. Fastigheten ingår även i en mindre gemensamhetsanläggning för Hedtångsvägen (GA:60) med 2,6% som förvaltas av Hedtångsvägens Samfällighetsförening.

Servitut

Fastigheten Skintebo 391:13 har 2 st avtals servitut med Göteborgs Stad. Ellevio kommer att få servitut/ledningsrätt för el-kablar på fastigheten.

Gemensamma anläggningar på tomtmark/fastighet

Gemensam gård (GA:58) med övriga bostadsrättsföreningar. Blandad växtlighet med planteringar, buskar och träd, gångvägar, samt sittgrupp och samlingsplatser.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Högst upp i huset breder sig en gemensam takterrass ut med härliga utblickar över Hovås. Takterrassen blir som en förlängning av din egen bostad och förses med matgrupp och växtlighet. Du når den gemensamma takterrassen via trapphus 5B.

Högst upp hittar du även en gemensamhetslokal - en lägenhet med takterrass som föreningens medlemmar kan boka. Här finns badrum, sovrum, kök i öppen planlösning mot vardagsrum och en härlig terrass. Du når denna lokal via trapphus 5A.

I huvudentrén (loungen) finns även föreningens postboxar (till respektive lägenhet försedda med namnskytt och låscylinder) samt föreningens informationstavla (digital).

Alla lägenheter har ett separat förråd på annan plats i huset, dessa finns framförallt i entréplanet mot Hedtångsvägen. Mellanväggar av trädnät.

Kombinerat barnvagns-/rullstolsförråd finns i bottenvåningen plan 09

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på stödpålar/makadam till berg.
Stomme:	Utgörs i huvudsak av bärande innerväggar av betong samt bärande stålpelare i fasaderna.
Våningsbjälklag:	Betongbjälklag mellan våningsplanen.
Yttertak:	Plåt
Fasadbehandling:	Tegelfasad
Yttervägg:	Isolerad utfackningsvägg, med regelstomme i stål.
Lägenhetsavskiljande/bärande vägg:	Betong
Innerväggar:	Ej bärande, gipsklädd regelstomme.
Fönster/fönsterdörr:	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad.
Trapphus:	Golv i entré och våningsplan är belagda med klinker. Trappplan och trapplöp inkl. vilplan i betong är belagda med terrazzo. Räckan i målat stål.
Entrépartier:	Entrépartier av aluminium. Vid huvudentrén kodlås med tagglåsare och porttelefon.
Tamburdörrar:	Laminatklädda säkerhetsklassade tamburdörrar av stål. Dörrarna är försedda med säkerhetslås samt tittöga. Lägenhetsskylt vid varje lägenhetsdörr.
Balkong:	Betongplatta. Balkongräcke av typ pinnräcke på aluminiumstomme. Belysningsarmatur med eluttag.
Uteplats:	Markbeläggning av betongmarkplattor. Uteplatsen omges av en mur (varierande höjder) med ett monterat pinnräcke.
Terrass:	Trätall bestående av tryckimpregnerat trallvirke. Träräcke med ett glasparti överst.

Installationer

Värmesystem:	Bergvärme, vattenburen värme till radiatorerna.
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp.
El-system:	Kollektivt abonnemang, individuell mätning. Elcentral med automatsäkkring och jordfelsbrytare i lägenheten.
Ventilation:	FTX-ventilation (Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning).
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Anslutet fibernät för TV/tele/data i multimediacentral (integrerad i elcentral). Trådlöst i lägenhet, 1st multimediauttag vid markerad TV-placering. Telia Triple Play.
Hiss:	Kone, hissmaskinlös, handikappanpassad hiss med teleskopdörrar i varje trapphus. Samtliga lägenheter nås via hiss.

Allmänna och gemensamma utrymmen

Sophantering och miljörum:	Separat miljörum för hushållsavfall och källsortering finns i huset på plan 09, med ingång från Hedtångsvägen.
Teknikrum:	I husets bottenvåning (plan 09) finns teknikutrymmen för bergvärmeanläggningen, fläktaggregat samt elrum.
Gård:	Hovås Tak har andelar i den gemensamma gårdsanläggningen (GA:58).
Lekplats:	På den gemensamma gården (GA:58), finns tillgång till olika former av lektröstning.
Cykelförvaring:	Ett separat cykelrum med ca 116 cykelplatser finns i anslutning till huset med ingång från plan 09 mot Hedtångsvägen.
Cykelställ:	På utsidan av huset finns cykelpollare placerade på olika ställen, med plats för ca 30 cyklar.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Lamellparkett	Målat	Målat	Garderob, enligt planritning
Vardagsrum	Lamellparkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Lamellparkett	Målat	Målat	Garderob enligt ritning, fönsterbänk
Kök	Lamellparkett	Målat	Målat	Kombinerad kyl/frys, inbyggd mikrovågsugn och induktionshäll, inbyggd mikro i överskåp och integrerad diskmaskin. Undantag kan förekomma.
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	1-2 rok kombinerad Tvättmaskin o torktumlare, kommod 3-4 rok Tvättmaskin o torktumlare, kommod. Undantag kan förekomma.
WC	Klinker	Målat	Målat	Kommod och spegel
Klk:	Lamellparkett	Målat	Målat	Belysning i tak
Övrigt				

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastighet samt aktier i markbolag*	73 796 817 kr
Totalentreprenad	180 935 183 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	254 732 000 kr

- * Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 126 000 000 kr på bostäder. Av totala taxeringsvärdet utgör markvärdet 32 000 000 kr och 94 000 000 kr byggnadsvärdet.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i ett av Nordr Sverige AB:s helägda aktiebolag Origo Hovås 12 AB och Origo Hovås 15 AB som ägde fastigheten Göteborg Skintebo 391:13. Fastigheten har överlåtits till föreningen och aktiebolagen ska likvideras. Nordr Sverige AB kommer att utföra och bekosta likvidationen av bolaget. Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra hela eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet av fastigheten och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 11 890 914 kr. Om upplåtelseavgifterna ändras mot vad som framgår i denna, kommer motsvarande förändring att justeras mot priset på aktierna oavsett om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad år	Amortering
Lån 1	14 912 333	Rörlig	4,95%	738 160	74 562
Lån 2	14 912 333	3 år	4,95%	738 160	74 562
Lån 3	14 912 333	5 år	4,95%	738 159	74 563
Summa lån	44 737 000			2 214 479	223 687
Insatser	152 177 000				
Upplåtelseavgifter	57 608 000				
Återbetalning av moms**	210 000				
Summa Finansiering	254 732 000				

- ** Föreningen beräknar att få 210 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minska kontraktssumma för totalentreprenaden. Momsåterbetalningen förutsätter att föreningen bedriver momspliktig uthyrning. Om den momspliktiga uthyrningen upphör innan 10 år, kan jämkning bli aktuell.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,95 %. Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,5 % år¹. Ökningsfaktorn i serieplanen är 7,3 %.

Banken har lämnat en finansieringsoffert 2023-11-23 med en snittränta om 4,44 % och en offererad amortering om 223 687 kr. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Nordr Sverige AB har till föreningen lämnat en räntegaranti om 3,25% som gäller från första inflyttning till tre år efter att föreningens lån har slutplacerats. Räntegarantins påverkan på föreningens räntekostnad har inte tagits med i denna ekonomiska plan.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående. Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökade som minskade kostnader. Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Göteborg Skintebo 391:13 omfattande 44 737 000 kr inom 44 737 000 kr.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter			
Årsavgift ¹	3 539 m ²	991 kr/m ²	3 505 437
Årsavgift Triple play	58 enheter	2 372 kr/år	137 600
Årsavgift hushållsel inkl. moms		77 kr/m ²	271 682
Årsavgift varmvatten inkl. moms		49 kr/m ²	173 290
Intäkt gästlägenhet	40 m ²	500 kr/m ²	20 000
Hyresintäkt Prismagaraget***	25 st	800 kr/plats/mån	240 000
Hyresintäkt Nya Hovås P-hus****	16 st	950 kr/plats/mån	182 400
Totala intäkter			4 530 410

*** Separata hyresavtal för garageplatser skrivs med samfällighetsföreningens parkeringsförvaltare.

För närvarande kostar en garageplats 1.500 kr/månad inkl moms. Hyresintäkten grundar sig på bedömd budget i samfällighetsföreningen. 11 elbilsplatser finns att tillgå i Prismagaraget.

**** En p-plats i Nya Hovås P-hus kostar 950 kr/månad inkl moms som betalas till bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen betalar 1.355 kr/månad inkl moms per p-plats i Nya Hovås P-hus.

Kostnader	
Kapitalkostnader	
Räntekostnader	2 214 479
Avskrivning ²	2 258 674
Summa kapitalkostnad	4 473 153
Driftskostnader och löpande underhåll³	
Fastighetsskötsel och städning	240 700
Hyra parkering 16 platser i Nya Hovås P-hus****	260 160
Hisskötsel ⁴	15 500
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)	137 600
El (fastighetsel)	139 018
El (hushållsel)	271 682
Värme och varmvatten	249 200
Vatten och avlopp	121 500
Återvinning och restavfall	97 100
Avgift till samfällighetsförening (GA:58 Gård)	63 800
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget	57 300
Ekonomisk förvaltning	80 600
Revisionsarvode	18 800
Styrelsearvode	69 300
Övriga kostnader (serviceavtal, entrémattor, mättjänst IMD, löpande underhåll m.m.)	71 800
Summa driftskostnader och löpande underhåll	1 894 060
Yttre fondavsättning	
Avsättning till den yttre fonden ⁵	198 184
Totala kostnader	6 565 397
Resultat	-2 034 987

Noter

¹ Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

² Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 60 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlaget.

³ Driftskostnaderna inkl. moms är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

⁴ Serviceavtal inkl larmjour för hissar tecknas av föreningen med Kone för garantitiden.

⁵ Bostadsrättsföreningen sätter av 56 kr per kvm till den yttre fonden.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse-avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varm- vatten	Total årsavgift
Hedtångsvägen 5B	5B-0901	68	2 RKUF	2 924 000	376 000	3 300 000	835 866	1,8684%	65 496	5 458	2 372	5 220	3 330	76 418
	5B-1001	35	1 RKUF	1 505 000	545 000	2 050 000	482 533	1,0786%	37 810	3 151	2 372	2 687	1 714	44 583
	5B-1002	77	3 RKBF	3 311 000	489 000	3 800 000	933 572	2,0868%	73 151	6 096	2 372	5 911	3 770	85 205
	5B-1003	69	3 RKBF	2 967 000	583 000	3 550 000	853 716	1,9083%	66 894	5 575	2 372	5 297	3 379	77 942
	5B-1004	33	1 RKBF	1 419 000	476 000	1 895 000	469 157	1,0487%	36 762	3 063	2 372	2 533	1 616	43 283
	5B-1101	58	2 RKBF	2 494 000	681 000	3 175 000	739 368	1,6527%	57 934	4 828	2 372	4 453	2 840	67 599
	5B-1102	77	3 RKBF	3 311 000	539 000	3 850 000	933 572	2,0868%	73 151	6 096	2 372	5 911	3 770	85 205
	5B-1103	69	3 RKBF	2 967 000	683 000	3 650 000	853 716	1,9083%	66 894	5 575	2 372	5 297	3 379	77 942
	5B-1104	33	1 RKBF	1 419 000	531 000	1 950 000	469 157	1,0487%	36 762	3 063	2 372	2 533	1 616	43 283
	5B-1201	58	2 RKBF	2 494 000	781 000	3 275 000	739 368	1,6527%	57 934	4 828	2 372	4 453	2 840	67 599
	5B-1202	77	3 RKBF	3 311 000	664 000	3 975 000	933 572	2,0868%	73 151	6 096	2 372	5 911	3 770	85 205
	5B-1203	69	3 RKBF	2 967 000	783 000	3 750 000	853 716	1,9083%	66 894	5 575	2 372	5 297	3 379	77 942
	5B-1204	33	1 RKBF	1 419 000	606 000	2 025 000	469 157	1,0487%	36 762	3 063	2 372	2 533	1 616	43 283
	5B-1301	58	2 RKBF	2 494 000	881 000	3 375 000	739 368	1,6527%	57 934	4 828	2 372	4 453	2 840	67 599
	5B-1302	77	3 RKBF	3 311 000	789 000	4 100 000	933 572	2,0868%	73 151	6 096	2 372	5 911	3 770	85 205
	5B-1303	69	3 RKBF	2 967 000	883 000	3 850 000	853 716	1,9083%	66 894	5 575	2 372	5 297	3 379	77 942
	5B-1304	33	1 RKBF	1 419 000	681 000	2 100 000	469 157	1,0487%	36 762	3 063	2 372	2 533	1 616	43 283
	5B-1401	58	2 RKBF	2 494 000	981 000	3 475 000	739 368	1,6527%	57 934	4 828	2 372	4 453	2 840	67 599
	5B-1402	77	3 RKBF	3 311 000	914 000	4 225 000	933 572	2,0868%	73 151	6 096	2 372	5 911	3 770	85 205
	5B-1403	69	3 RKBF	2 967 000	983 000	3 950 000	853 716	1,9083%	66 894	5 575	2 372	5 297	3 379	77 942
	5B-1404	33	1 RKBF	1 419 000	831 000	2 250 000	469 157	1,0487%	36 762	3 063	2 372	2 533	1 616	43 283
	5B-1501	58	2 RKBF	2 494 000	1 081 000	3 575 000	739 368	1,6527%	57 934	4 828	2 372	4 453	2 840	67 599
	5B-1502	77	3 RKBF	3 311 000	1 039 000	4 350 000	933 572	2,0868%	73 151	6 096	2 372	5 911	3 770	85 205
	5B-1503	69	3 RKBF	2 967 000	1 083 000	4 050 000	853 716	1,9083%	66 894	5 575	2 372	5 297	3 379	77 942
	5B-1504	33	1 RKBF	1 419 000	831 000	2 250 000	469 157	1,0487%	36 762	3 063	2 372	2 533	1 616	43 283
	5B-1601	58	2 RKBF	2 494 000	1 231 000	3 725 000	739 368	1,6527%	57 934	4 828	2 372	4 453	2 840	67 599
	5B-1602	77	3 RKBF	3 311 000	1 339 000	4 650 000	933 572	2,0868%	73 151	6 096	2 372	5 911	3 770	85 205
	5B-1603	69	3 RKBF	2 967 000	1 333 000	4 300 000	853 716	1,9083%	66 894	5 575	2 372	5 297	3 379	77 942
5B-1604	33	1 RKBF	1 419 000	731 000	2 150 000	469 157	1,0487%	36 762	3 063	2 372	2 533	1 616	43 283	
5B-1701	122	4 RKFT	5 246 000	5 249 000	10 495 000	1 428 855	3,1939%	111 960	9 330	2 372	9 366	5 974	129 672	



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse-avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varm- vatten	Total årsavgift
	5A-1001	66	2 RKUF	2 838 000	612 000	3 450 000	815 108	1,8220%	63 869	5 322	2 372	5 067	3 232	74 540
	5A-1002	64	3 RKUF	2 752 000	698 000	3 450 000	794 305	1,7755%	62 239	5 187	2 372	4 913	3 134	72 658
	5A-1003	33	1 RKUF	1 419 000	431 000	1 850 000	461 731	1,0321%	36 180	3 015	2 372	2 533	1 616	42 701
	5A-1101	87	4 RKBF	3 741 000	884 000	4 625 000	1 085 320	2,4260%	85 042	7 087	2 372	6 679	4 260	98 353
	5A-1102	64	3 RKBF	2 752 000	698 000	3 450 000	801 732	1,7921%	62 821	5 235	2 372	4 913	3 134	73 240
	5A-1103	45	2 RKBF	1 935 000	665 000	2 600 000	593 884	1,3275%	46 535	3 878	2 372	3 455	2 203	54 565
	5A-1104	41	2 RKBF	1 763 000	587 000	2 350 000	552 323	1,2346%	43 278	3 607	2 372	3 147	2 008	50 806
	5A-1201	87	4 RKBF	3 741 000	884 000	4 625 000	1 085 320	2,4260%	85 042	7 087	2 372	6 679	4 260	98 353
	5A-1202	64	3 RKBF	2 752 000	698 000	3 450 000	801 732	1,7921%	62 821	5 235	2 372	4 913	3 134	73 240
	5A-1203	45	2 RKBF	1 935 000	665 000	2 600 000	593 884	1,3275%	46 535	3 878	2 372	3 455	2 203	54 565
	5A-1204	41	2 RKBF	1 763 000	587 000	2 350 000	552 323	1,2346%	43 278	3 607	2 372	3 147	2 008	50 806
Hedtångsvägen 5A	5A-1301	87	4 RKBF	3 741 000	1 009 000	4 750 000	1 085 320	2,4260%	85 042	7 087	2 372	6 679	4 260	98 353
	5A-1302	64	3 RKBF	2 752 000	798 000	3 550 000	801 732	1,7921%	62 821	5 235	2 372	4 913	3 134	73 240
	5A-1303	45	2 RKBF	1 935 000	765 000	2 700 000	593 884	1,3275%	46 535	3 878	2 372	3 455	2 203	54 565
	5A-1304	41	2 RKBF	1 763 000	737 000	2 500 000	552 323	1,2346%	43 278	3 607	2 372	3 147	2 008	50 806
	5A-1401	87	4 RKBF	3 741 000	1 134 000	4 875 000	1 085 320	2,4260%	85 042	7 087	2 372	6 679	4 260	98 353
	5A-1402	64	3 RKBF	2 752 000	898 000	3 650 000	801 732	1,7921%	62 821	5 235	2 372	4 913	3 134	73 240
	5A-1403	45	2 RKBF	1 935 000	865 000	2 800 000	593 884	1,3275%	46 535	3 878	2 372	3 455	2 203	54 565
	5A-1404	41	2 RKBF	1 763 000	787 000	2 550 000	552 323	1,2346%	43 278	3 607	2 372	3 147	2 008	50 806
	5A-1501	87	4 RKBF	3 741 000	1 259 000	5 000 000	1 085 320	2,4260%	85 042	7 087	2 372	6 679	4 260	98 353
	5A-1502	64	3 RKBF	2 752 000	998 000	3 750 000	801 732	1,7921%	62 821	5 235	2 372	4 913	3 134	73 240
	5A-1503	45	2 RKBF	1 935 000	965 000	2 900 000	593 884	1,3275%	46 535	3 878	2 372	3 455	2 203	54 565
	5A-1504	41	2 RKBF	1 763 000	887 000	2 650 000	552 323	1,2346%	43 278	3 607	2 372	3 147	2 008	50 806
	5A-1601	87	4 RKBF	3 741 000	1 609 000	5 350 000	1 085 320	2,4260%	85 042	7 087	2 372	6 679	4 260	98 353
	5A-1602	64	3 RKBF	2 752 000	1 198 000	3 950 000	801 732	1,7921%	62 821	5 235	2 372	4 913	3 134	73 240
	5A-1603	45	2 RKBF	1 935 000	1 115 000	3 050 000	593 884	1,3275%	46 535	3 878	2 372	3 455	2 203	54 565
	5A-1604	41	2 RKBF	1 763 000	1 087 000	2 850 000	552 323	1,2346%	43 278	3 607	2 372	3 147	2 008	50 806
	5A-1702	128	4 RKFT	5 504 000	5 491 000	10 995 000	1 487 953	3,3260%	116 591	9 716	2 372	9 826	6 268	135 057
	Diff						-224	-0,0005%	-18					
Totalt		3539		152 177 000	57 608 000	209 785 000	44 737 000	100%	3 505 437	292 121	137 600	271 682	173 290	4 088 027

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd, T=Terrass

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad till närmsta heltal.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Andelstalen är beräknade till större delen på boarea, därutöver beroende på hur lägenheterna är utrustade, exempelvis badrum och WC, balkong och/eller terrass.

Bostadsrättshavaren ska svara för årsavgiften, årsavgiften för hushållsel och varmvatten enligt verklig förbrukning och årsavgiften för Tripleplay (IP-telefoni, bredband och digital-TV).

Samtliga avgifter betalas månadsvis till föreningen.

Gällande förbrukning av hushållsel och varmvatten har detta beräknats utifrån schablon. Detta innebär att årsavgiften för hushållsel och varmvatten kan variera beroende på antalet

personer i hushållet och levnadsvanor samt aktuell kostnad för hushållsel och varmvatten. Debitering sker efter faktisk förbrukning.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring och eventuellt hyra av parkeringsplatser.



G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	71 979
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm	59 278
Belåning per kvm år 1	12 641
Belåning per kvm år 1 inkl gästlägenhet	12 500
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	18%
Driftskostnader per kvm år 1	535
Årsavgifter per kvm år 1	1 155
Antagen räntenivå , genomsnitt År 1-5	4,95%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm år 1	694
Genomsnittlig förbrukning och Triple play, separat debitering per kvm år 1	165
Avättning till yttre fond plus amortering per kvm år 1	119

Samtliga nyckeltal är beräknade per BOA

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter ¹		4 088	4 170	4 253	4 338	4 425	4 513	4 983	5 502
Hysesintäkter		442	451	460	469	479	488	539	595
Summa Intäkter		4 530	4 621	4 713	4 808	4 904	5 002	5 523	6 097
KOSTNADER									
Kapitalkostnader									
Räntor ²		2 214	2 203	2 192	2 179	2 165	2 150	2 059	1 930
Avskrivningar		2 259	2 259	2 259	2 259	2 259	2 259	2 259	2 259
Driftskostnader inkl									
Driftkostnader ³		1 894	1 932	1 971	2 010	2 050	2 091	2 309	2 549
Fonderingar									
Avsättning till yttre underhåll ³		198	202	206	210	215	219	242	267
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift ⁴		0	0	0	0	0	0	0	124
SUMMA KOSTNADER		6 565	6 596	6 627	6 658	6 688	6 719	6 868	7 128
ÅRETS RESULTAT		-2 035	-1 975	-1 914	-1 850	-1 785	-1 717	-1 346	-1 031
ACK RESULTAT		-2 035	-4 010	-5 924	-7 774	-9 558	-11 276	-18 771	-24 338
AMORTERING		224	240	258	276	297	318	453	644
ÅRETS KASSAFLÖDE		198	246	294	343	392	442	702	850
ACK KASSALIKVIDITET		198	444	738	1 080	1 472	1 914	4 897	9 095
YTTRE FONDEN		198	400	607	817	1 031	1 250	2 412	3 694

¹ Åvgifterna är uppräknade med 2% per år.

² Den beräknande snitträntan är 4,95 %.

³ Inflationen är beräknad till 2% per år

⁴ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den Kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgifter per m²	1 155	1 178	1 202	1 226	1 250	1 275	1 408	1 555
Antagen inflationsnivå								
Antagen räntenivå + 1%	1 282	1 304	1 327	1 350	1 374	1 398	1 526	1 665
Antagen räntenivå + 2%	1 408	1 430	1 452	1 475	1 498	1 521	1 643	1 775
Antagen räntenivå								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 155	1 184	1 214	1 244	1 276	1 308	1 482	1 680
Antagen inflationsnivå + 2%	1 155	1 190	1 226	1 263	1 302	1 342	1 563	1 824

Ränte- och inflationsantagande

Antagen inflationsnivå 2,00%

Antagen räntenivå 4,95% är den beräknade räntan år 1-16, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i under rubriken F.

J. Beräkning av årsavgiften

Årsavgiften är base E. Beräknade intäkter och kostnader år 1 till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

Utbetalningar och avsättningar

Räntekostnader	2 214 479
Driftskostnader	1 894 060
Avsättning till yttre fond	198 184
Amortering	223 687
Summa	4 530 410

Övriga inbetalningar

Årsavgift Triple play	-137 600
Årsavgift hushållsel inkl. moms	-271 682
Årsavgift varmvatten inkl. moms	-173 290
Gemensamhetslokal & gästlgh	-20 000
Hysesintäkt Prismagaraget***	-240 000
Hysesintäkt Nya Hovås P-hus****	-182 400
Summa	-1 024 972

Utbetalningar och avsättningar	4 530 410
Övriga inbetalningar	-1 024 972
Årsavgifter	3 505 437



K. Särskilda förhållanden

1. Medlem till vilken föreningen har upplåtit bostadsrätt ska erlägga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, som styrelsen beslutar.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, den är baserad på föreningens årliga utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar. Årsavgift utgår efter verklig förbrukning för hushållsel och varmvatten samt fast belopp för Triple play. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.

2. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
4. Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
5. I lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för upprättande kända förutsättningar.
6. Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
7. Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
8. I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
9. Vid föreningens upplösning ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
10. Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medan bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen Hovås Tak

Enligt digital signering

Olle Kruus
Åke Ahlinder
Eva Hasselström

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hovås Tak med org.nr 7696385-9517, 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.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Eldberg
Jur kand
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 registrerade	2021-07-20
Registreringsbevis	
Bygglov	2022-06-21
Startbesked	2023-04-25
Totalentreprenadkontrakt	2023-04-28
Ritningar	
Rumsbeskrivning	2023-03-20
Aktieöverlåtelseavtal	2023-04-28
Köpekontrakt	2023-04-28
Förbindelse till Brf	2023-04-28
Överenskommelse avseende investeringsmoms	2023-04-28
Offert för finansieringen av föreningen	2023-11-09
Accept av bankoffert	
Uppdaterade räntor	2023-11-23
Räntegaranti	2023-01-19
Utdrag ur fastighetsregistret	
Parkeringsavtal	2017-11-06
Amorteringsplan	



Verifikat

Transaktion 09222115557506145730

Dokument

Brf Hovås Tak ek plan inkl intyg

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-12-05 11:19:28 CET (+0100) av Per Envall (PE)

Färdigställt 2023-12-05 13:26:53 CET (+0100)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-12-05 13:04:43 CET (+0100)

Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2023-12-05 13:26:53 CET (+0100)

Olle Kruus (OK)

okruus@gmail.com

Signerade 2023-12-05 12:32:23 CET (+0100)

Åke Ahlinder (ÅA)

aake.ahlinder@gmail.com

Signerade 2023-12-05 12:45:35 CET (+0100)

Eva Hasselström (EH)

eva.hasselstrom@nordr.com

Signerade 2023-12-05 11:42:04 CET (+0100)

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>

