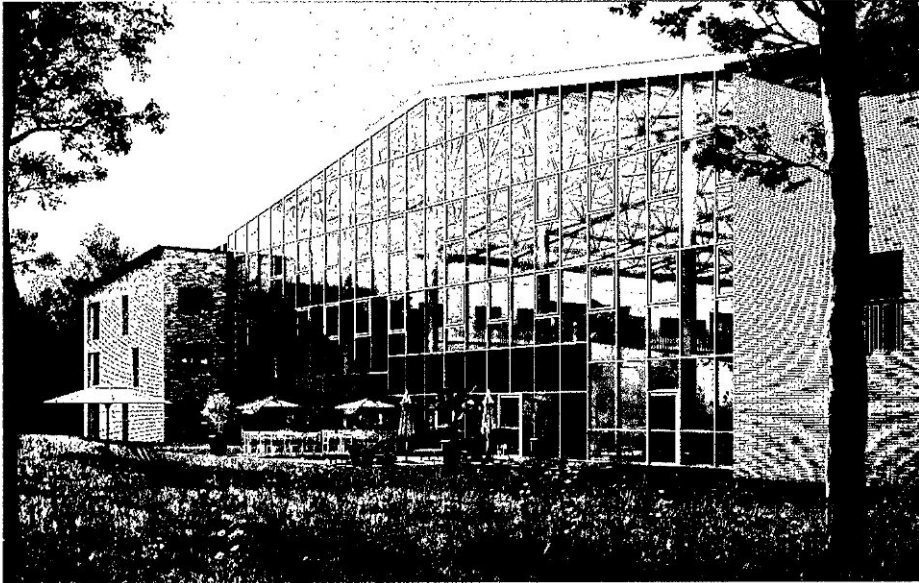


## Ekonomisk plan för

### Bostadsrättsföreningen Bovieran Salem, Salems kommun

Org. nr 769621-4134



Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	1
B. Beskrivning av fastigheten och lägenheterna	2-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan	6
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter, år 1	7
F. Nyckeltal	8
G. Lägenhetsredovisning	9
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys	11
J. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bovieran Salem med org. nr 769621-4134 med säte i Salems kommun har registrerats hos Bolagsverket 2010-04-28 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Som förutsättning för att beviljas medlemskap i föreningen avseende fysisk person är att denne vid förvärvet av bostadsrätten har fyllt minst 55 år under innevarande år eller är maka/make/sambo till medförvärvare som uppfyller ålderskravet.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med augusti månad 2020 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i bostadsrätterna beräknas ske oktober 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskilling för mark och på nedan upphandling.

Bostadsrättsföreningen har tecknat totalentreprenadavtal med Skanska AB den 29 april 2019 för husbyggnation och HTE AB den 26 mars 2019 för markentreprenad. När markentreprenaden är slutförd tecknas avtal med Palmprojekt AB avseende planteringar i vinterträdgården. Projektet finansieras dels genom byggkreditiv, SBAB samt erforderlig ytterligare finansiering genom Bovieran AB.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid planens upprättande.

Ekonomiska planen redovisar den preliminära kostnaden för föreningens hus och fastighet. Den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisas på extra föreningsstämma.

Föreningen har den 15 oktober 2018 tecknat avtal om projektledning med Bovieran AB, org. nr 556683-9584, för uppförande av byggnad med Bovierankoncept.

Den 15 oktober 2018 förvärvade bostadsrättsföreningen samtliga aktier i aktiebolaget Bovieran projekt Salem AB, org. nr 559148-7714, vars enda tillgång var fastigheten Fårhagen 1, Salems kommun. Enligt avtal skulle aktierna tillträdas i samband med beviljad lagfart till fastigheten. Den 28 maj 2019 tillträdde fastigheten Fårhagen 1, Salems kommun med pågående byggnation genom transportköp från aktiebolaget till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget likviderades därefter.

Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Det skattemässiga restvärdet beräknas uppgå till 189.680 tkr varav mark 18.700 tkr. Den latent skatten uppgår till 3.090 tkr.

Byggnationen med Bovieran-koncept kommer att bestå av 54 lägenheter i ett flerbostadshus och som byggs i U-form, med tre plan, loftgångar och hiss. I mitten finns en inglasad vinterträdgård på ca 1600 m<sup>2</sup>. Vinterträdgården har ett temperaturstyrt klimat med Franska Rivieran som förebild.

Bostadsrättsföreningen Bovieran Salem är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad.

Bygglov meddelades den 8 februari 2019, vilket överensstämmer med gällande detaljplan daterad den 17 maj 2018.

Parkeringsplatser upplåtes med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell i avsnitt G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till bostadsrättsföreningen.

Bovieran AB garanterar kostnader för eventuellt osålda lägenheter vid bostadsrättsföreningens övertagande. Upplåtelse av eventuellt osålda lägenheter sker genom systerbolaget Bovieran Holding Alfa AB.

Bovieran AB, garanterar gentemot bostadsrättsföreningen, att föreningens anskaffningskostnad uppgår till belopp om 204 680 000 kr.

**B. Beskrivning av fastigheten**

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Salem Fårhagen 1, Salems kommun
<b>Adress:</b>	Fårhagestigen 3, 144 40 Rönninge
<b>Tomtens areal:</b>	ca 18 054 kvm
<b>Lägenheternas bostadsarea:</b>	ca 4 273 kvm
<b>Antal lägenheter:</b>	54 st
<b>Gästlägenheter antal:</b>	1 st
<b>Gemensamhetslokal med kök:</b>	1 st
<b>P-platser med värmaruttag:</b>	54 st
<b>Besöksparkering:</b>	4 st
<b>Detaljplan samt datum för beslut:</b>	2018-05-17
<b>Byggnadens utformning:</b>	3 plan med källare under entréhus med undercentral och elrum samt ett fs-förråd. Byggnaden byggs i U-form med en stor inglasad vinterträdgård på ca 1600 m <sup>2</sup> i mitten.
<b>Gemensamma anordningar inom fastigheten:</b>	Mekanisk från- och tilluftsventilation med energiåtervinning i bostäderna. Vinterträdgården ventileras med cirkulationssystem. 1 hiss som nås via huvudentré i bottenvåning, källaren och loftgång på våning 2 och 3. Fastighetsfibernet för telefon, TV och bredband. Varmvatten/vattenmätare. Alla lägenheter har separat mätning av el med eget abonnemang, därutöver har föreningen gemensamt abonnemang för allmän elförbrukning. Gästlägenhet. Bastu med omklädningsrum. Samlingslokal/festlokal med kök. Teknikrum för pellets pannor, ventilation, el och tele. WC Inglasad vinterträdgård med planteringar från olika delar av världen, gångtytor, vattendamm, boulebana, gång- och stämningsbelysning.
<b>Yttre gemensamma anordningar:</b>	Inkommande elservis. Anslutning för kommunalt vatten och avlopp. Anslutning för telefon, TV samt bredband. Lås/passersystem. Utebelysning, sophus, cykelförråd, pelletsförråd, vatten-, avlopps- och dagvattenledningar samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar. Grönytor, asfaltskytor och P-platser.
<b>Sophantering:</b>	Hämtning varannan vecka. En fraktion, blandat restavfall.
<b>IT/Telefoni:</b>	Telias kabeltv kanalpaket Lagom ingår i årsavgiften. IT/Telefoni tecknas individuellt av bostadsrättstagaren.
<b>Rättigheter/Servitut m.m.</b>	Ledningsrätt finns för vatten och avlopp, beteckn. 0128-2018/11.1. Ledningsrätt alternativt servitut kan komma att krävas av ledningsägarna och upplåtelse sker då normalt utan ersättning.

**B. Kortfattad teknisk beskrivning**

<b>Grundläggning:</b>	Fribärande platta på mark.
<b>Stomme:</b>	Betong och stålpelare.
<b>Ytterväggar:</b>	Tegel utvändigt. Fibercementskivor mot vinterträdgård. Inslag av träpanel vid entréer.
<b>Ytterväggar vinterträdgård:</b>	Isolerglas i aluminiumpartier. Säkerhetsglas nedre del.
<b>Lägenhetsskiljande väggar:</b>	Betong
<b>Innerväggar ej bärande:</b>	Gipsväggar på stålreglar.
<b>Yttertak:</b>	Takpapp
<b>Yttertak över vinterträdgård:</b>	Glastak av isolerglas med inbyggt solskydd i aluminiumpartier.
<b>Fönster och fönsterdörrar:</b>	Isolerglas
<b>Innedörrar i lägenhet:</b>	Målade trädörrar
<b>Ytterdörrar:</b>	Säkerhetsdörrar
<b>Balkonger/loftgångar:</b>	Betongplatta, räcke av aluminium.
<b>Trappor invändigt</b>	Stål samt ytskikt av sten/trä
<b>Spiraltrappor utvändigt:</b>	Galvaniserat stål
<b>Värme:</b>	Vattenburen värme via radiatorer.
<b>Värme vinterträdgård:</b>	Solvärme samt mekanisk ventilation med vattenburet värmebatteri med återvinning.
<b>Ventilation lägenheter:</b>	Mekanisk ventilation med värmeåtervinning.
<b>Ventilation vinterträdgård:</b>	Ventilation genom digitalt styrda glasluckor i glastak och glasfasader.
<b>Säkerhetssystem:</b>	Passersystem i huvudentré med kamera.

**B. Kortfattad rumsbeskrivning****Hall**

Golv  
Vägg  
Tak  
Övrigt

Parkett  
Vitmålat/tapet  
Vitmålat  
Hatthylla  
Garderob

**WC/D, Tvätt**

Golv  
Vägg  
Tak  
Övrigt

Klinker  
Kakel  
Vitmålat  
Badrumsskåp med belysning  
Kommod  
Duschväggar av glas  
Tvättmaskin  
Torktumlare  
Väggskåp enligt ritning  
Arbetsbänk  
Handuuskrokar  
Elektrisk handdukstork

**Vardagsrum**

Golv  
Vägg  
Tak

Parkett  
Vitmålat/tapet  
Vitmålat

**Sovrum**

Golv  
Vägg  
Tak  
Övrigt

Parkett  
Vitmålat/tapet  
Vitmålat  
Garderob enligt planritning

**Kök**

Golv  
Vägg  
  
Tak  
Övrigt

Parkett  
Vitmålat/tapet  
Stänkskydd av kakel ovan bänkskiva  
Vitmålat  
Köksnickerier slät vit lucka  
Kyl/frys  
Inbyggnadsugn  
Mikrovågsugn  
Glaskeramikhäll  
Fläktkåpa  
Diskmaskin

2020071007361

**C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv**

Köpeskilling för föreningens fastighet samt kostnad för entreprenaden	204 680 000
Likviditetsreserv/kassa	100 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>204 780 000</b>

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet för färdigställd fastighet har ännu ej fastställts. Uppskattningen baseras på Skatteverkets e-tjänst "Beräkna taxeringsvärde - Hyreshus 2019-2021", värdeområde 0128314.

Beräknat taxeringsvärde Mark, ca	13 000 000
Beräknat taxeringsvärde Byggnad, ca	64 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>77 000 000</b>

**Årlig avskrivning enligt K3-regelverk****Mark\***

Anskaffningsvärde mark	18 700 000
	<b>18 700 000</b>

\*Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

**Byggnad\*\***

Anskaffningsvärde byggnad	185 980 000
	<b>185 980 000</b>

<b>Årlig avskrivning i %</b>	1,2%
<b>Årliga avskrivningar i kr</b>	2 231 760

\*\*Reservation för viss omfördelning av anskaffningsvärdet på komponenterna i samband med byggnadens färdigsställande.

2020071007362

**D. Finansieringsplan**

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet.

**Finansiering**

Lån	56 000 000
Insatser	134 380 000
Upplåtelseavgifter	14 400 000

**Summa finansiering, kr 204 780 000**

**Kapitalkostnader**

Föreningens lån antas placeras enligt följande:

Lån	Andel (%)	Belopp (kr)	Bindnings-tid (år)	Ränta (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	50,0%	28 000 000	2 år	2,15%	602 000	15 000	617 000
Lån 2	50,0%	28 000 000	3 år	2,25%	630 000	15 000	645 000
<b>Summa</b>		<b>56 000 000</b>		<b>2,20%</b>	<b>1 232 000</b>	<b>30 000</b>	<b>1 262 000</b>

**Summa kapitalkostnader, kr**

**1 262 000**

**Avskrivning**

Avskrivning beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan med byggnadsvärdet som grund. Detta kommer att medföra att föreningen kommer att gå med ett bokföringsmässigt negativt resultat vilket inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivning skall ske enligt K3-regelverket.

Den årliga avskrivningen beräknas till:

**2 231 760**

*Ab*

**E. Beräknade löpande kostnader och intäkter, år 1****Kapitalkostnader**

Räntor	1 232 000
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>1 232 000</b>

**Driftskostnader inkl moms**

Fastighetsförvaltning, ek. och teknisk inkl. snödrivning	290 000
Administration, styrelsearvode	46 000
Revisionsarvode	35 000
Försäkringar	40 000
Hisskostnader (besiktning)	3 000
Renhållning och sophämtning	44 229
Vatten och avlopp	170 267
Värme	487 324
Fastighetsel	190 000
Kabel TV	22 680
Växtskötsel för innergård	250 440
Årsavgift andelsförening	15 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 593 940</b>

**Skatter**

Fastighetsavgift**	0
<b>Summa skatter</b>	<b>0</b>

**Summa beräknade kostnader, år 1** **2 825 940**

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningens påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sida 10.

\*Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.

\*\*Enligt nuvarande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under 15 år efter värdeår (färdigställandeår). Fastighetsskatt avseende värdeåret betalas av entreprenören. Fastighetsskatt utgår för bostäder till och med värdeåret.

**Intäkter****Årsavgifter**

Årsavgifter bostäder som fördelas efter andelstal	2 875 318
<b>Summa årsavgifter</b>	<b>2 875 318</b>

**Hysesintäkter**

Hysesintäkter gästlägenhet	12 000
Hysesintäkter P-platser med värmearruttag	259 200
<b>Summa intäkter</b>	<b>271 200</b>

**Summa beräknade intäkter, år 1** **3 146 518**

<b>Summa beräknat förvaltningsöverskott, år 1</b>	<b>320 578</b>
---	----------------

**Avsättning för underhåll samt amortering**

Avsättning yttre underhållsfond	290 578
Amortering lån	30 000
<b>Summa underhållsfond och amortering</b>	<b>320 578</b>



## F. Nyckeltal

Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

BOA:	4 273 m <sup>2</sup>	
Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup> BOA		47 924 kr
Belåning kronor per m <sup>2</sup> BOA		13 106 kr
Insats- och upplåtelseavgift per m <sup>2</sup> BOA		34 819 kr
Driftkostnad per m <sup>2</sup> BOA		373 kr
Årsavgift per m <sup>2</sup> BOA		673 kr
Avsättning underhållsfond per m <sup>2</sup> BOA		68 kr
Avsättning amortering per m <sup>2</sup> BOA		7 kr
Kassaflöde per m <sup>2</sup> BOA		68 kr
Avskrivning per m <sup>2</sup> BOA		522 kr

*\*Samtliga nyckeltal avser beräknade kostnader och intäkter som uppstår år 1*

## G. Redovisning av lägenheter

Lgh nr	Typ RoK	Yta m <sup>2</sup>	Andels-tal	Insats	Upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månadsavgift	Summa insats + upplåtelseavgift
10.18	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	364 387	58 405	4 867	3 094 000
10.17	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	307 387	58 405	4 867	3 037 000
10.16	3 RoK	83	1,933%	2 597 535	292 465	55 579	4 632	2 890 000
<b>10.15</b>	<b>2 RoK</b>	<b>63</b>	<b>1,484%</b>	<b>1 993 750</b>		<b>42 660</b>	<b>3 555</b>	<b>2 218 000</b>
10.14	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	307 387	58 405	4 867	3 037 000
10.13	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	364 387	58 405	4 867	3 094 000
10.12	3 RoK	83	1,933%	2 597 535	319 465	55 579	4 632	2 917 000
<b>10.11</b>	<b>2 RoK</b>	<b>63</b>	<b>1,484%</b>	<b>1 993 750</b>		<b>42 660</b>	<b>3 555</b>	<b>2 197 000</b>
<b>10.10</b>	<b>2 RoK</b>	<b>63</b>	<b>1,484%</b>	<b>1 993 750</b>		<b>42 660</b>	<b>3 555</b>	<b>2 197 000</b>
10.09	3 RoK	83	1,933%	2 597 535	465	55 579	4 632	2 598 000
<b>10.08</b>	<b>2 RoK</b>	<b>63</b>	<b>1,484%</b>	<b>1 993 750</b>		<b>42 660</b>	<b>3 555</b>	<b>1 998 000</b>
10.07	3 RoK	83	1,933%	2 597 535	319 465	55 579	4 632	2 917 000
10.06	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	364 387	58 405	4 867	3 094 000
10.05	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	307 387	58 405	4 867	3 037 000
<b>10.04</b>	<b>2 RoK</b>	<b>63</b>	<b>1,484%</b>	<b>1 993 750</b>		<b>42 660</b>	<b>3 555</b>	<b>2 218 000</b>
10.03	3 RoK	83	1,933%	2 597 535	292 465	55 579	4 632	2 890 000
10.02	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	307 387	58 405	4 867	3 037 000
10.01	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	364 387	58 405	4 867	3 094 000
11.18	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	295 387	58 405	4 867	3 025 000
11.17	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	238 387	58 405	4 867	2 968 000
11.16	3 RoK	83	1,933%	2 597 535	227 465	55 579	4 632	2 825 000
<b>11.15</b>	<b>2 RoK</b>	<b>63</b>	<b>1,484%</b>	<b>1 993 750</b>		<b>42 660</b>	<b>3 555</b>	<b>2 168 000</b>
11.14	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	238 387	58 405	4 867	2 968 000
11.13	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	295 387	58 405	4 867	3 025 000
11.12	3 RoK	83	1,933%	2 597 535	281 465	55 579	4 632	2 879 000
<b>11.11</b>	<b>2 RoK</b>	<b>63</b>	<b>1,484%</b>	<b>1 993 750</b>		<b>42 660</b>	<b>3 555</b>	<b>2 168 000</b>
<b>11.10</b>	<b>2 RoK</b>	<b>63</b>	<b>1,484%</b>	<b>1 993 750</b>		<b>42 660</b>	<b>3 555</b>	<b>2 168 000</b>
11.09	3 RoK	83	1,933%	2 597 535	227 465	55 579	4 632	2 825 000
<b>11.08</b>	<b>2 RoK</b>	<b>63</b>	<b>1,484%</b>	<b>1 993 750</b>		<b>42 660</b>	<b>3 555</b>	<b>2 168 000</b>
11.07	3 RoK	83	1,933%	2 597 535	281 465	55 579	4 632	2 879 000
11.06	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	295 387	58 405	4 867	3 025 000
11.05	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	238 387	58 405	4 867	2 968 000
<b>11.04</b>	<b>2 RoK</b>	<b>63</b>	<b>1,484%</b>	<b>1 993 750</b>		<b>42 660</b>	<b>3 555</b>	<b>2 168 000</b>
11.03	3 RoK	83	1,933%	2 597 535	227 465	55 579	4 632	2 825 000
11.02	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	238 387	58 405	4 867	2 968 000
11.01	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	295 387	58 405	4 867	3 025 000
12.18	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	364 387	58 405	4 867	3 094 000
12.17	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	307 387	58 405	4 867	3 037 000
12.16	3 RoK	83	1,933%	2 597 535	292 465	55 579	4 632	2 890 000
<b>12.15</b>	<b>2 RoK</b>	<b>63</b>	<b>1,484%</b>	<b>1 993 750</b>		<b>42 660</b>	<b>3 555</b>	<b>2 218 000</b>
12.14	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	307 387	58 405	4 867	3 037 000
12.13	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	364 387	58 405	4 867	3 094 000
12.12	3 RoK	83	1,933%	2 597 535	346 465	55 579	4 632	2 944 000
<b>12.11</b>	<b>2 RoK</b>	<b>63</b>	<b>1,484%</b>	<b>1 993 750</b>		<b>42 660</b>	<b>3 555</b>	<b>2 218 000</b>
<b>12.10</b>	<b>2 RoK</b>	<b>63</b>	<b>1,484%</b>	<b>1 993 750</b>		<b>42 660</b>	<b>3 555</b>	<b>2 218 000</b>
12.09	3 RoK	83	1,933%	2 597 535	292 465	55 579	4 632	2 890 000
<b>12.08</b>	<b>2 RoK</b>	<b>63</b>	<b>1,484%</b>	<b>1 993 750</b>		<b>42 660</b>	<b>3 555</b>	<b>2 218 000</b>
12.07	3 RoK	83	1,933%	2 597 535	346 465	55 579	4 632	2 944 000
12.06	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	364 387	58 405	4 867	3 094 000
12.05	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	307 387	58 405	4 867	3 037 000
<b>12.04</b>	<b>2 RoK</b>	<b>63</b>	<b>1,484%</b>	<b>1 993 750</b>		<b>42 660</b>	<b>3 555</b>	<b>2 218 000</b>
12.03	3 RoK	83	1,933%	2 597 535	292 465	55 579	4 632	2 890 000
12.02	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	306 387	58 405	4 867	3 036 000
12.01	3 RoK	87	2,031%	2 729 613	364 387	58 405	4 867	3 094 000
		<b>4 273</b>	<b>100,000%</b>	<b>134 380 000</b>	<b>14 400 000</b>	<b>2 875 318</b>	<b>239 610</b>	<b>148 780 000</b>

Fastighetens ytor är uppmätta på ritning, SS 21054:2009, enligt SIS.

\* Utöver årsavgiften tillkommer kostnaden för egna abonnemang av hushållsel, TV, bredband samt ev hyra av p-plats.

\*\*Avrundningsskilljaktigheter kan förekomma i kolumn "Yta m<sup>2</sup>", kolumn "Upplåtelseavgift", kolumn "Årsavgift" samt kolumn "Månadsavgift".

## För EI, TV och Bredband tecknas Individuella avtal

El abonnemang, ca	30 kr/m <sup>2</sup>
TV och bredband, ca	45 kr/m <sup>2</sup>
Hyra p-plats	400 kr/mån

2020071007366

## H. Ekonomisk prognos

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11	16
Ökning av avgifter*	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter **	2 875 318	2 932 824	2 991 481	3 051 310	3 112 337	3 174 583	3 504 997	3 869 799
Intäkter övernattningsslgh	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628	16 150
Intäkter p-platser	259 200	264 384	269 672	275 065	280 566	286 178	315 963	348 849
<b>S:a intäkter</b>	<b>3 146 518</b>	<b>3 209 448</b>	<b>3 273 637</b>	<b>3 339 110</b>	<b>3 405 892</b>	<b>3 474 010</b>	<b>3 835 588</b>	<b>4 234 799</b>
<b>Underhållskostnader</b>								
Driftkostnader	-1 593 940	-1 625 819	-1 658 335	-1 691 502	-1 725 332	-1 759 839	-1 943 004	-2 145 234
<b>S:a underhållskostnader</b>	<b>-1 593 940</b>	<b>-1 625 819</b>	<b>-1 658 335</b>	<b>-1 691 502</b>	<b>-1 725 332</b>	<b>-1 759 839</b>	<b>-1 943 004</b>	<b>-2 145 234</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Låneräntor	2,2%	-1 232 000	-1 231 340	-1 230 680	-1 229 360	-1 228 040	-1 226 060	-1 215 500
Avskrivning	1,2%	-2 231 760	-2 231 760	-2 231 760	-2 231 760	-2 231 760	-2 231 760	-2 231 760
<b>S:a kapitalkostnader</b>	<b>-3 463 760</b>	<b>-3 463 100</b>	<b>-3 462 440</b>	<b>-3 461 120</b>	<b>-3 459 800</b>	<b>-3 457 820</b>	<b>-3 447 260</b>	<b>-3 436 260</b>
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetsavgift/skatt ***								-103 855
								-103 855
<b>Beräknat årsresultat ****</b>	<b>-1 911 182</b>	<b>-1 879 471</b>	<b>-1 847 138</b>	<b>-1 813 512</b>	<b>-1 779 240</b>	<b>-1 743 649</b>	<b>-1 554 676</b>	<b>-1 450 550</b>
<b>Accumulerat resultat</b>	<b>-1 911 182</b>	<b>-3 790 653</b>	<b>-5 637 791</b>	<b>-7 451 303</b>	<b>-9 230 543</b>	<b>-10 974 192</b>	<b>-19 133 243</b>	<b>-26 394 336</b>
<b>Förvaltningsnetto</b>	<b>320 578</b>	<b>352 289</b>	<b>384 622</b>	<b>418 248</b>	<b>452 520</b>	<b>488 111</b>	<b>677 084</b>	<b>781 210</b>
<b>Avsättningar</b>								
Amortering	30 000	30 000	30 000	60 000	60 000	90 000	100 000	100 000
Avsättning underhåll	290 578	296 389	302 317	308 363	314 531	320 821	354 212	391 079
<b>Summa avsättningar</b>	<b>320 578</b>	<b>326 389</b>	<b>332 317</b>	<b>368 363</b>	<b>374 531</b>	<b>410 821</b>	<b>454 212</b>	<b>491 079</b>
<b>Likviditet</b>								
Ingående likviditet	0	390 578	712 867	1 067 489	1 425 737	1 818 257	4 159 033	7 452 614
Likviditetsreserv *****	100 000	0	0	0	0	0	0	0
Förvaltningsnetto	320 578	352 289	384 622	418 248	452 520	488 111	677 084	781 210
Amortering *****	-30 000	-30 000	-30 000	-60 000	-60 000	-90 000	-100 000	-100 000
<b>Summa utgående likviditet</b>	<b>390 578</b>	<b>712 867</b>	<b>1 067 489</b>	<b>1 425 737</b>	<b>1 818 257</b>	<b>2 216 368</b>	<b>4 736 117</b>	<b>8 133 824</b>
<b>Erforderlig</b>								
Likviditetsreserv *****	100 000							
Avsättning underhåll	290 578	296 389	302 317	308 363	314 531	320 821	354 212	391 079
<b>Summa</b>	<b>390 578</b>	<b>296 389</b>	<b>302 317</b>	<b>308 363</b>	<b>314 531</b>	<b>320 821</b>	<b>354 212</b>	<b>391 079</b>
<b>Betalnetto</b>	<b>0</b>	<b>416 478</b>	<b>765 172</b>	<b>1 117 374</b>	<b>1 503 726</b>	<b>1 895 547</b>	<b>4 381 904</b>	<b>7 742 745</b>
Årsavgift kr/kvm	673	686	700	714	728	743	820	906
Årsavgiftsökning	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Låneskuld, kr	56 000 000	55 970 000	55 940 000	55 880 000	55 820 000	55 730 000	55 250 000	54 750 000

\* Bedömd inflation 2,00%

\*\* Årsavgiftshöjning ca 15 kr/kvm/år

\*\*\* Ingen fastighetsavgift de femton första åren. År 16 är beräknad på fastighetsavgift år 2020 och hänsyn har tagits till 2% inflation.

\*\*\*\* Se förklaring i kap F

\*\*\*\*\* I föreningen anskaffningskostnad ingår en likviditetsreserv om: 100 000

**I. Känslighetsanalys**

Erforderlig årsavgift kr/kvm under förutsättning av bibehållen likviditet enligt den Ekonomiska Prognosen, avsnitt H.

Årsavgift vid oförändrad inflation	Ändrad ränta	År							
		1	2	3	4	5	6	11	16
	Ränta								
	2,20%	673	686	700	714	728	743	820	906
	4,00%	909	922	936	949	963	978	1 053	1 136
	5,00%	1 040	1 053	1 067	1 080	1 094	1 108	1 182	1 264

Årsavgift vid oförändrad ränta och ändrad inflation	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig fondavsättning	290 578	296 389	302 317	308 363	314 531	320 821	354 212	391 079
Fond + 1 %	290 578	299 295	308 274	317 522	327 048	336 859	390 512	452 710
Ökning	0	2 906	5 957	9 159	12 517	16 038	36 300	61 631
Ursprungliga driftskostnader	1 593 940	1 625 819	1 658 335	1 691 502	1 725 332	1 759 839	1 943 004	2 145 234
Drift + 1 %	1 593 940	1 641 758	1 691 011	1 741 742	1 793 994	1 847 814	2 142 122	2 483 307
Ökning	0	15 939	32 676	50 239	68 662	87 975	199 118	338 073
Fastighetsavgift, år 1-15 = 0 kr								103 855
Fastighetsavgift + 1%								106 971
Ökning								3 116
Total ökning	0	18 845	38 633	59 398	81 179	104 013	235 418	402 820
Ursprunglig årsavgift	673	686	700	714	728	743	820	906
Ökad årsavgift	673	691	709	728	747	767	875	1 000

**J. Särskilda förhållanden**

Medlem som godkänns av bostadsrättsföreningen, skall erlagga insats med belopp enligt avsnitt G, samt årsavgift som likaledes angetts, eller som styrelsen annorlunda beslutar.

För EI, TV och bredband tecknas individuella avtal. Uppskattad kostnad för enskilt abonnemang EI är ca 200 kr/mån och uppskattad kostnad för enskilt abonnemang TV/ bredband är ca 300 kr/mån. Dessa kostnadsuppskattningar garanteras dock ej av bostadsrättsföreningen då de påverkas av den enskildes val och användning.

Om medlem önskar p-plats är avgift för p-plats med värmaruttag 400 kr/mån, eller som styrelsen annorlunda beslutar.

Övrig försörjning ingår i årsavgiften och är fördelad per andelstal för avgifter.

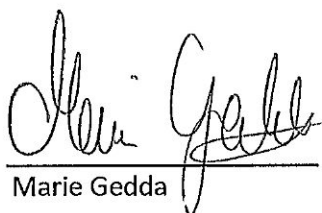
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Bostadsrätthavare skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar fördelas på sådant sätt föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättsföreningen Bovieran Salem

Göteborg den 1 juli 2020

  
Marie Gedda

  
Liselotte Käll

  
Christina Jarlegren

**INTYG AV EKONOMISK PLAN**

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Bovieran Salem** (org. nr. 769621-4134), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då samtliga projekt är i allt väsentligt identiska och platsbesök genomförts i tidigare projekt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför att den slutliga anskaffningskostnaden redovisas på föreningsstämma.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 3 juli 2020



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2020-06-18
Stadgar samt protokoll	Brf	2020-06-30, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-06-24
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2020-06-29
Aktieöverlåtelseavtal	Bovieran Holding Rho Ab / Brf	2018-10-15
Köpebrev	Bovieran Projekt Salem AB / Brf	2019-05-28
Totalentreprenadavtal husbyggnation	Brf / Skanska Sverige AB	2019-05-02
Betalningsplan	Brf / Skanska Sverige AB	2019-06-17/2020-04-30
Totalentreprenadavtal mark	Brf / HTE Produktion AB	2019-03-26
Betalningsplan	Brf / HTE Produktion AB	2018-03-26
Totalentreprenadavtal växt	Brf / Palmprojekt AB	2020-05-08
Skötselavtal vinterträdgård	Brf / Palmprojekt AB	2020-05-08
Avtal om projektutvecklingstjänster	Bovieran AB / Brf	2018-10-18
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2020-06-10
Antagande av detaljplan	Salems kommun	2018-05-17
Startbesked flerfamiljshus	Salems kommun	2019-02-25
Situationsplan	Bovieran AB	2018-12-14
Nybyggnadskarta	Salems kommun	2019-01-17
Bofaktablad	Brf Bovieran	odaterad
Ritningar	Bovieran AB	2018-12-14

# WÅHLIN

Låneoffert	SBAB	2020-06-23
Intyg från KA	Peter Sörensson, KA	2020-04-27
Garantiutfästelse osålda lägenheter samt anskaffningskostnad	Bovieran AB	2018-10-15
Tilläggsavtal finansiering	Bovieran AB / Brf	2020-06-30
Värdeutlåtande från mäklare	Pia Andersson Fastighetsbyrå AB	2020-06-25

2020071007372



## Intyg ekonomisk plan

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Bovieran Salem, med organisationsnummer 769621-4134, i Salems kommun med säte i Göteborg, och får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

Planen innehåller de uppgifter som är av betydelse för bedömmandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda antagandet och beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Uppförandet sker i enlighet med fastställd detaljplan och givet bygglov.

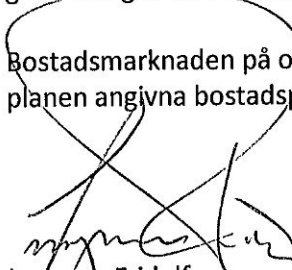
Det bokföringsmässiga resultatet är negativt. Intäkterna täcker dock väl de löpande uppgifterna samt avsättningar.

På grund av genomförd granskning vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund av genomförd bedömning ligger angivna förvärvskostnader, garantier och i övrigt angivna ekonomiska och tekniska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen. Ekonomisk plan förutsätter slutliga kostnader och uppgifter. Då angiven anskaffningskostnaden inte är slutlig krävs att upplåtelse först kan ske då den slutliga kostnaden redovisats på föreningsstämma.

Vid granskningen har besök av projektet inte gjorts då det inte bedöms tillföra något av betydelse för granskningen-då-Bovieranprojekten i allt väsentligt är lika och platsbesök gjorts i tidigare projekt.

Bostadsmarknaden på orten bedöms, med stöd av presenterad värdering, överensstämma med i planen angivna bostadspriser.



Ingemar Fridolf

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare  
Företaget har ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Stadgar	Bolagsverket, reg Reviderade, antagna	2018-03-06 2020-06-30
Stämmoprotokoll	Brf Bovieran Salem, extra föreningsstämma	2020-06-20
Registreringsbevis	Bolagsverket BRF Bovieran Salem	2010-04-28 reg 2019-02-14 utskrift 2020-06-03 utskrift
	Bolagsverket Bovieran AB	2005-07-15 reg 2016-05-13 utskrift
	Bolagsverket Bovieran Holding AB	2010-07-01 reg 2020-06-04 utskrift
	Bolagsverket Bovieran Holding Alfa AB	2014-06-25 reg 2020-06-04 utskrift
	Bolagsverket Bovieran Holding Rho AB	2014-07-04 reg 2020-06-04 utskrift
	Bovieran Projekt Salem AB	2018-09-13 reg 2019-09-01 likvidation 2019-09-13 utskrift
Köpebrev	Salems kommun / Bovieran Projekt Salem AB	2019-05-10
Aktieöverlåtelseavtal	Bovieran Holding Rho AB/ BRF Bovieran Salem	2018-10-15
Underrättelse om lagfart	Lantmäteriet	2019-05-29
Offert	Bovieran AB	2018-10-15
Avtal projektledningstjänst	Bovieran AB / BRF Bovieran Salem	2018-10-15
Tilläggsavtal projektledningstjänst	Bovieran AB / BRF Bovieran Salem	2020-06-30
Detaljplan	Salems kommun	2018-05-17
Bygglov	Salems kommun	2019-02-08
Startbesked	Salems kommun	2019-05-25
Typrumsbeskrivning	Liljevall arkitekter	2019-04-01
Rambeskrivning	Liljevall arkitekter	2019-04-01
Mtr- o färgsättning	Liljevall arkitekter	2019-04-01
Entreprenadkontrakt hus	Skanska / BRF Bovieran Salem	2019-05-02
Entreprenadkontrakt mark	HTE / BRF Bovieran Salem	2019-03-26
Entreprenadkontrakt gård	Palmprojekt / BRF Bovieran Salem	2020-05-08
Skötselavtal gård	Palmprojekt AB /BRF Bovieran Salem	Odaterat
Arbetsplatsrapport	KA P Sörensson AB	2020-04-27
Fastighetsutdrag	Metria Fastighetssök	2020-01-27
Offert finansiering	SBAB	2020-06-23
Beräkning taxeringsvärde	Skatteverket	2020-06-10
Komponentavskrivning	Bovieran AB, kalkyl, e-brev	2020-06-30
Värdeutlåtande	P.A Fastighetsbyrå AB	2020-06-25
Garantiutfästelse	Bovieran AB /BRF Bovieran Salem	2018-10-15
Protokoll, beslut om granskning	BRF Bovieran Salem	2020-06-18