

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOVIERAN SVEDALA

Org nr. 769634-2141

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	sid
A Allmänna förutsättningar	1
B Beskrivning av fastigheten	2-4
C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D Preliminär finansieringsplan	6
E Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
F Beräkning av föreningens årliga intäkter.	8
G Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	9
H-J Ekonomisk prognos, nyckeltal och känslighetsanalys	10-12
K Särskilda förhållanden	13

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bovieran Svedala som har sitt säte i Svedala, som registrerats hos Bolagsverket den 14 mars 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och/eller lokaler och mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenheten, med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

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

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med maj 2023. Inflyttning beräknas ske under perioden aug t o m sept 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat aktieöverlåtelseavtal samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2023.

Föreningen har tecknat ett fyrpartsavtal den 1 januari 2022 med parterna Bovieran Holding Rho AB, org nr: 556976-9846, Balder Projektutveckling AB, orgnr. 556699-9412, och Balder Bostadsgaranti AB, orgnr.556730-2061. Balder Projektutveckling AB ansvarar för projektutvecklingen samt svarar för intäkter och kostnader förutom avskrivningar fram till avräkningsdagen. Balder Bostadsgaranti kommer att köpa alla osålda lägenheter senast på avräkningsdagen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Gar-Bo Försäkring AB utställd insatsgarantiförsäkring.

Bostadsrättsföreningen har köpt samtliga aktier i ett aktiebolag vari fastigheten utgör en tillgång samt övertagit ett ingånget entreprenadavtal med Otto Magnusson Entreprenad AB om att uppföra 54 lägenheter i tre flerbostadshus om tre våningsplan i U-form samt källare. På innergården byggs en inglasad vinterträdgård.

Fastigheten och entreprenadavtalet har överförs till bostadsrättsföreningen genom ett förvärv, varefter aktiebolaget likviderats. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken är därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet som preliminärt beräknas bli ca 43 miljoner. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOVIERAN SVEDALA

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Svedala 25:19, Svedala kommun.
Adress:	Sockerbruksgatan 13 233 33 Svedala
Tomtens areal:	6907 m ²
Bostadsarea:	4293 m ²
Datum för bygglovsbeslut:	2021-09-02
Antal bostadslägenheter:	54 lägenheter i flerbostadshus
Husets utformning:	Bovieran består av tre byggnader i lamellform: hus A, B och C orienterade kring en överbyggd innergård. Hus B är försedd med en källarvåning med lägenhetsförråd och på innergården finns en gemensamhetslokal med kök samt bastu, dusch och WC.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme. Lägenheterna har radiatorer och mekanisk från- och tilluft med energiåtervinning mellan byggnaderna. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i dusch/WC utförs generellt "dolda".
El:	Bostadsrättsföreningen har ett el-abonnemang för gemensam fastighetsel. Varje lägenhetsinnehavare tecknar eget elnäsavtal och elavtal för hushållsel.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
Hiss:	En gemensam hiss på innergården.
Sophantering:	Sophantering och återvinning i gemensamt återvinningshus.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare finns i varje bostadslägenhet.
Kodlås:	Porttelefon/tagg för entréport.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med fiber för telefon, datakommunikation, samt TV.
Parkering:	Föreningen kommer disponera 58 st parkeringsplatser på mark varav 10 st är laddplatser för elbilsladdning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOVIERAN SVEDALA

Lägenhetsförråd:	Förråd för varje lägenhet finns i källarvåning placerad i Hus B.
Cykelförråd:	Cykelförvaring i cykelgarage samt lägenhetsförråd.
Markbehandling:	Gräsytor, planteringsytor, gräsarmering, betongplattor.
Gemensamma Utrymmen:	Övernattninglägenhet, Brf-lokal, gemensamhetslokal, ÅV-hus samt cykelgarage.
Försäkring:	Fastigheten kommer vara fullvärdesförsäkrad och är under entreprenadtiden försäkrad genom Otto Magnusson Entreprenad AB:s entreprenadförsäkring. Vid ibruktagande kommer föreningens fastighet vara försäkrad genom Trygg-Hansa, inklusive bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare under hus B, hus A, C samt övriga byggnader har grundläggning betongplatta på mark.
Stomme:	Stomme av betong.
Entré/Trapphus:	Keramiska plattor i entré och trappsteg samt loftgångar i betong. Postboxar och lägenhetsregister i entréplan.
Fasader/Väggar:	Fasader av tegel. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt.
Takkonstruktion:	Pappbelagt isolerat betongbjälklag. Takavvattning, ventilationshuvar och detaljer av plåt.
Dörrar:	Entré- och glaspardier till trapphus av metall och glas. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta och vita. Dörrar till allmänna utrymmen av metall.
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger bestående av betongplatta med stålräcke. Plattbelagda uteplatser i markplan.
Vinterträdgård:	Glaspartier i aluminiumkonstruktion. Gjutna, färgade betonggångar samt corten-avskiljare och murat tegel mellan planteringar och gångar. Fasta sittbänkar i oljad ek. Planterade växter från olika delar av världen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOVIERAN SVEDALA

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat (kalkel över diskbänk)	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Föreningens fastighetsförvärv och kostnad för entreprenaden.	197 500 500 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr

Summa	197 600 500 kr
--------------	----------------

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan		197 600 500 kr
Föreningens lån	-	57 955 500 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	-	139 645 000 kr

Summa	-	kr
--------------	---	----

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Byggnadsfirman Otto Magnusson Entreprenad AB:s entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas bli 78 000 000 kr för bostäder. Uppskattningen är baserad på beräknad fastighetstaxering 2022-2024, värdeområde 1263004.

D. Preliminär finansieringsplan

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kostnader och amorteringar. Säkerhet för lånen kommer vara pantbrev i föreningens fastighet. Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

År 1-5 : amortering 0,1 % per år.

År 6 och framåt startvärde 0,28 % amortering med uppräkningsfaktor 2,41 %.

Amorteringstid 100 år.

Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

Räntekostnaden baseras på offererad räntenivå per den 13 april 2023, plus 0,29 % i räntebuffert.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amorteringsplan [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Räntegaranti [SEK]	Summa [SEK]
Lån 1	19 318 500	4,34%	3	100	19 319	838 423	-96 593	857 741
Lån 2	19 318 500	4,30%	4	100	19 319	830 696	-96 592	850 014
Lån 3	19 318 500	4,26%	5	100	19 319	822 968	-88 865	842 287
Summa lån	57 955 500 kr				57 956 kr	2 492 087 kr	-282 050 kr	2 267 992 kr
Genomsnittlig ränta		4,30%						
Lån		57 955 500 kr						
Insatser		96 731 250 kr						
Upplåtelseavgifter		42 913 750 kr						
Summa finansiering		197 600 500 kr			Summa år 1			2 267 992 kr

1) Balder Projektutveckling AB garanterar i en separat räntegaranti daterad, 17 april 2023, att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,8 %, dock maximalt upp till 4,3 %, under respektive låns första bindningstid då de tre lika stora lånen binds med en bindningstid om 3 år, 4 år respektive 5 år. Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fem år ska betalas, av Balder Projektutveckling AB, till föreningen i förskott senast på avräkningsdagen. Balder Projektutveckling AB och föreningen kan komma att träffa en överenskommelse om andra bindningstider och eller fördelning av lånen, dock är Balder Projektutveckling AB:s åtagande till föreningen den samma oavsett detta.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

a) Räntekostnader och amortering År 1	Kostnad/år
Räntor	2 492 087 kr
Amortering	57 956 kr
Räntegaranti	-282 050 kr
Summa räntekostnader och amortering År 1	2 267 992 kr
b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll	291 924 kr
c) Driftskostnader	Kostnad/år
Ekonomisk förvaltning	56 250 kr
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning och städning	192 500 kr
Trädgårdsskötsel	335 000 kr
Arvode till styrelse	45 000 kr
Arvode till revisorer	25 000 kr
Föreningens administration	3 500 kr
Vatten (endast kallvatten)	178 000 kr
Uppvärmning (fjärrvärme)	330 000 kr
Fastighetsel	149 600 kr
Hushållssopor	25 000 kr
Källsortering	30 000 kr
Systematiskt brandskyddsarbete	10 000 kr
Hissar	15 000 kr
Försäkringar	56 500 kr
Oförtsett	25 000 kr
Driftkostnader exklusive hushållsel	1 476 350 kr
Tv, bredband och telefoni	161 352 kr
Summa driftskostnader	1 637 702 kr
d) Övriga kostnader	Kostnad/år
Fastighetsskatt	0 kr
Summa övriga kostnader År 1	0 kr
e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl.avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar (a-d)	4 197 618 kr
Avgår amorteringar	-57 956 kr
Avgår avsättningar	-291 924 kr
Avskrivningar	1 906 135 kr
f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	5 753 873 kr

a) I enlighet med finansieringsplan.

b) I enlighet med föreningens stadgar.

c) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och den beräknade summan kan bli högre eller lägre. Kostnad för hushållsel kommer att tillkomma och betalas direkt till leverantör. Kostnad för hushållsel beräknas bli 500-700 kr per lgh och månad.

d) Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter värdeåret (färdigställandeåret). Balder Projektutveckling AB svarar för fastighetsskatt fram till och med värdeåret (färdigställandeåret).

e) I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inklusive bl.a amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter.

f) Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningsunderlaget är baserat på den genomsnittliga produktionskostnaden i riket för 2021 enligt SCB.

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av löpande intäkter		Intäkt/år
Årsavgifter fördelade efter andelstal	875 kr/kvm/år	3 755 226 kr
g) Årsavgifter TV, bredband och telefoni	249 kr/mån/lgh	161 352 kr
Övernattningslägenhet	1 000 kr/ månad	12 000 kr
Parkeringsplatser	4 800 kr/plats/år	211 200 kr
Parkeringsplatser med laddstolpe	7 200 kr/plats/år	72 000 kr
Vakans parkeringsplatser	5%	-14 160 kr
		4 197 618 kr
Summa beräknade årliga intäkter		4 197 618 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet inklusive amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas andelstal, dels per lägenhet och dels efter förbrukning.

g) TV och bredband kommer vara gruppanslutet och avgiften är preliminärt ca 249 kr per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver det som av föreningen är upphandlat och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantör.

G. Tabell Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fem decimaler.

Tabell

Trapp- uppgång	Lgh Nr	Vån	Ca Area [kvm]	RoK	1) M/B	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	2) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni [SEK]	3) Månadsavgift [SEK]
1	1001	0	83	3	M	1,92252%	1 859 679	590 321	2 450 000	72 195	2 988	6 265
1	1002	0	64	2	M	1,57560%	1 524 097	725 903	2 250 000	59 167	2 988	5 180
1	1003	0	64	2	M	1,57560%	1 524 097	725 903	2 250 000	59 167	2 988	5 180
1	1004	0	83	3	M	1,92252%	1 859 679	1 135 321	2 995 000	72 195	2 988	6 265
1	1005	0	87	3	M	1,98034%	1 915 609	1 279 391	3 195 000	74 366	2 988	6 446
1	1006	0	87	3	M	1,98034%	1 915 609	979 391	2 895 000	74 366	2 988	6 446
1	1007	0	64	2	M	1,57560%	1 524 097	770 903	2 295 000	59 167	2 988	5 180
1	1008	0	83	3	M	1,92252%	1 859 679	890 321	2 750 000	72 195	2 988	6 265
1	1009	0	87	3	M	1,98034%	1 915 609	934 391	2 850 000	74 366	2 988	6 446
1	1010	0	87	3	M	1,98034%	1 915 609	1 134 391	3 050 000	74 366	2 988	6 446
1	1011	0	87	3	M	1,98034%	1 915 609	879 391	2 795 000	74 366	2 988	6 446
1	1012	0	87	3	M	1,98034%	1 915 609	679 391	2 595 000	74 366	2 988	6 446
1	1013	0	83	3	M	1,92252%	1 859 679	635 321	2 495 000	72 195	2 988	6 265
1	1014	0	64	2	M	1,57560%	1 524 097	425 903	1 950 000	59 167	2 988	5 180
1	1015	0	87	3	M	1,98034%	1 915 609	734 391	2 650 000	74 366	2 988	6 446
1	1016	0	87	3	M	1,98034%	1 915 609	934 391	2 850 000	74 366	2 988	6 446
1	1017	0	83	3	M	1,92252%	1 859 679	835 321	2 695 000	72 195	2 988	6 265
1	1018	0	64	2	M	1,57560%	1 524 097	625 903	2 150 000	59 167	2 988	5 180
1	1101	1	87	3	B	1,98034%	1 915 609	734 391	2 650 000	74 366	2 988	6 446
1	1102	1	87	3	B	1,98034%	1 915 609	534 391	2 450 000	74 366	2 988	6 446
1	1103	1	83	3	B	1,92252%	1 859 679	490 321	2 350 000	72 195	2 988	6 265
1	1104	1	64	2	B	1,57560%	1 524 097	325 903	1 850 000	59 167	2 988	5 180
1	1105	1	87	3	B	1,98034%	1 915 609	579 391	2 495 000	74 366	2 988	6 446
1	1106	1	87	3	B	1,98034%	1 915 609	779 391	2 695 000	74 366	2 988	6 446
1	1107	1	83	3	B	1,92252%	1 859 679	735 321	2 595 000	72 195	2 988	6 265
1	1108	1	64	2	B	1,57560%	1 524 097	525 903	2 050 000	59 167	2 988	5 180
1	1109	1	83	3	B	1,92252%	1 859 679	490 321	2 350 000	72 195	2 988	6 265
1	1110	1	64	2	B	1,57560%	1 524 097	625 903	2 150 000	59 167	2 988	5 180
1	1111	1	64	2	B	1,57560%	1 524 097	625 903	2 150 000	59 167	2 988	5 180
1	1112	1	83	3	B	1,92252%	1 859 679	1 035 321	2 895 000	72 195	2 988	6 265
1	1113	1	87	3	B	1,98034%	1 915 609	1 179 391	3 095 000	74 366	2 988	6 446
1	1114	1	87	3	B	1,98034%	1 915 609	879 391	2 795 000	74 366	2 988	6 446
1	1115	1	64	2	B	1,57560%	1 524 097	670 903	2 195 000	59 167	2 988	5 180
1	1116	1	83	3	B	1,92252%	1 859 679	790 321	2 650 000	72 195	2 988	6 265
1	1117	1	87	3	B	1,98034%	1 915 609	834 391	2 750 000	74 366	2 988	6 446
1	1118	1	87	3	B	1,98034%	1 915 609	1 034 391	2 950 000	74 366	2 988	6 446
1	1201	2	87	3	B	1,98034%	1 915 609	879 391	2 795 000	74 366	2 988	6 446
1	1202	2	87	3	B	1,98034%	1 915 609	679 391	2 595 000	74 366	2 988	6 446
1	1203	2	83	3	B	1,92252%	1 859 679	635 321	2 495 000	72 195	2 988	6 265
1	1204	2	64	2	B	1,57560%	1 524 097	425 903	1 950 000	59 167	2 988	5 180
1	1205	2	87	3	B	1,98034%	1 915 609	734 391	2 650 000	74 366	2 988	6 446
1	1206	2	87	3	B	1,98034%	1 915 609	934 391	2 850 000	74 366	2 988	6 446
1	1207	2	83	3	B	1,92252%	1 859 679	890 321	2 750 000	72 195	2 988	6 265
1	1208	2	64	2	B	1,57560%	1 524 097	625 903	2 150 000	59 167	2 988	5 180
1	1209	2	83	3	B	1,92252%	1 859 679	590 321	2 450 000	72 195	2 988	6 265
1	1210	2	64	2	B	1,57560%	1 524 097	725 903	2 250 000	59 167	2 988	5 180
1	1211	2	64	2	B	1,57560%	1 524 097	725 903	2 250 000	59 167	2 988	5 180
1	1212	2	83	3	B	1,92252%	1 859 679	1 190 321	3 050 000	72 195	2 988	6 265
1	1213	2	87	3	B	1,98034%	1 915 609	1 334 391	3 250 000	74 366	2 988	6 446
1	1214	2	87	3	B	1,98034%	1 915 609	979 391	2 895 000	74 366	2 988	6 446
1	1215	2	64	2	B	1,57560%	1 524 097	770 903	2 295 000	59 167	2 988	5 180
1	1216	2	83	3	B	1,92252%	1 859 679	890 321	2 750 000	72 195	2 988	6 265
1	1217	2	87	3	B	1,98034%	1 915 609	934 391	2 850 000	74 366	2 988	6 446
1	1218	2	87	3	B	1,98034%	1 915 609	1 179 391	3 095 000	74 366	2 988	6 446
Differens						0,0000%				12		
	Summa		4 293			100%	96 731 250	42 913 750	139 645 000	3 755 226	161 352	

1) M = Mark ingår i bostadsrätten B = Balkong ingår i bostadsrätten

2) Årsavgift exklusive hushållsel

3) Månadsavgift exklusive hushållsel

Varje lägenhet har förråd utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.



H. Ekonomisk prognos

Projekt: Brf Bovieran Svedala			Kostnadsutveckling			Procent/år				
Ort: Svedala			Driftskostnader			3,00%				
			Årsavgifter			3,00%				
	Kr/m²	Kronor	Taxeringsvärdet			3,00%				
Insats	22 532	96 731 250	Ränta på medel i kassan			2,00%				
Upplåtelseavgift	9 996	42 913 750	Avskrivning			0,00%				
Summa insats o uppl.avg	32 529	139 645 000	Fastighetsavgift			3,00%				
			AR 1	AR 2	AR 3	AR 4	AR 5	AR 6	AR 11	AR 16
Intäkter	Antal	Medelavgift								
Årsavgift andelstal	4 293 m²	875 kr/m² Boa	3 755 226	3 867 883	3 983 919	4 103 437	4 226 540	4 353 336	5 046 710	5 850 520
Årsavgift Tv, bredband och telefoni	54 st	2 988 kr/lgh/år	161 352	166 193	171 178	176 314	181 603	187 051	216 844	251 381
Övernattningslägenhet	1 st	1 000 kr/mån/lgh	12 000	12 360	12 731	13 113	13 506	13 911	16 127	18 696
Hyra p-plats	44 st	400 kr/mån	211 200	217 536	224 062	230 784	237 707	244 839	283 835	329 043
Hyra p-plats med laddstolpe	10 st	600 kr/mån	72 000	74 160	76 385	78 676	81 037	83 468	96 762	112 174
Vakansgrad parkeringsplats	5%		-14 160	-14 585	-15 022	-15 473	-15 937	-16 415	-19 030	-22 061
Ränteintäkt kassa			0	7 838	15 420	24 784	34 083	43 365	101 136	218 852
Summa årliga intäkter			4 197 618	4 331 385	4 468 672	4 611 634	4 758 539	4 909 555	5 742 384	6 758 604
Driftskostnader, övriga kostnader och avsättning till und.fond										
Driftkostnader			1 637 702	1 686 833	1 737 438	1 789 561	1 843 248	1 898 545	2 200 935	2 551 486
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	133 683
Avsättning till fastighetsunderhåll			291 924	300 682	309 702	318 993	328 563	338 420	392 321	454 808
Summa drift-, övriga kostnader och avsättning till und.fond			1 929 626	1 987 515	2 047 140	2 108 554	2 171 811	2 236 965	2 593 256	3 139 977
Driftnetto			2 267 992	2 343 870	2 421 532	2 503 080	2 586 728	2 672 589	3 149 128	3 618 627
Räntekostnader och amorteringar		Belopp								
Räntekostnad lån 1		19 318 500	838 423	837 584	836 746	835 908	835 069	834 231	821 913	808 038
Räntekostnad lån 2		19 318 500	830 696	829 865	829 034	828 203	827 373	826 542	814 338	800 591
Räntekostnad lån 3		19 318 500	822 968	822 145	821 322	820 499	819 676	818 853	806 763	793 144
Amortering lån 1		19 318 500	19 319	19 319	19 319	19 319	19 319	54 092	60 932	68 636
Amortering lån 2		19 318 500	19 319	19 319	19 319	19 319	19 319	54 092	60 932	68 636
Amortering lån 3		19 318 500	19 319	19 319	19 319	19 319	19 319	54 092	60 932	68 636
Räntegaranti			-282 050	-282 050	-282 050	-185 458	-88 865			
Summa årliga räntekostnader och amorteringar			2 267 992	2 265 500	2 263 008	2 357 108	2 451 209	2 641 901	2 625 809	2 607 682
Summa årliga kostnader exkl.avskrivningar, inkl.avsättning till und.fond och amorteringar			4 197 618	4 253 015	4 310 148	4 465 663	4 623 020	4 878 867	5 219 065	5 747 660
Årets kassaflöde			0	78 370	158 524	145 972	135 520	30 688	523 318	1 010 945
Ingående Likviditetsreserv			100 000							
Ackumulerad kassa inkl. fondavsättning			391 924	770 976	1 239 203	1 704 168	2 168 250	2 537 358	5 972 446	12 408 368
Amortering			57 956	57 956	57 956	57 956	57 956	162 275	182 795	205 909
Avsättning till fastighetsunderhåll			291 924	300 682	309 702	318 993	328 563	338 420	392 321	454 808
Avskrivning			-1 906 135	-1 906 135	-1 906 135	-1 906 135	-1 906 135	-1 906 135	-1 906 135	-1 906 135
1) Årets resultat			-1 556 255	-1 469 127	-1 379 953	-1 383 214	-1 384 097	-1 374 752	-807 700	-234 473
Ackumulerat resultat			-1 556 255	-3 025 383	-4 405 336	-5 788 550	-7 172 647	-8 547 399	-13 771 026	-15 883 561

Antagen inflation är 3% och antagen genomsnittsränta är 4,3%.

1) Årets resultat; Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av kostnadskalkylen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

I. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad (inkl likviditetsreserv) per kvadratmeter bruttoarea: (beräknas på 5862 bruttoarea)	33 709 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, år 1, per kvadratmeter bruttoarea:	375 kr
Genomsnittlig amortering + avsättning till underhållsfond/per år/per boa (under prognosperiod, 16 år)	119 kr
Amortering per kvm bostadsarea, år 1:	14 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	13 500 kr
Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	32 529 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten, men exkl hushållsel)	381 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten men exkl hushållsel)	912 kr

J. Känslighetsanalys

	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>
År	<i>Enligt ekonomisk prognos</i>	<i>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</i>	<i>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</i>
1	912	1047	912
2	940	1075	944
3	968	1103	977
4	997	1132	1011
5	1027	1161	1047
6	1058	1192	1083
11	1226	1358	1287
16	1421	1551	1541

* Driftskostnaden, avsättningen och fast.avg. ökar med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

** Räntegarantin enligt finansieringsplanen har inte tagits i beaktande i känslighetsanalysen

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal, efter egen förbrukning och lika belopp per lägenhet. Bostadsrättshavaren betalar egna förbrukningsavgifter för hushållsel. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Angiven bostadsarea är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och intäkter. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.
9. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Göteborg 2023-04-20

Enligt digital signering.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bovieran Svedala, med org.nr 769634-2141, 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 har funnits 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

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 2023-03-07

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-09-02

Fyrpartsavtal dat. 2022-01-01

Uppdragsavtal dat. 2022-01-01

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2022-01-01

Köpebrev dat. 2022-01-01

Räntegaranti dat. 2023-04-17

Offert för finansieringen av föreningen dat. 2023-04-13

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Verifikat

Transaktion 09222115557491208483

Dokument

Ekonomisk plan samt intyg Brf Bovierean Svedala

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-04-20 10:33:08 CEST (+0200) av

Maximilian Eldberg (ME)

Färdigställt 2023-04-20 13:44:10 CEST (+0200)

Signerande parter

Maximilian Eldberg (ME)

GarBo

max.eldberg@gar-bo.se

+46720605660

Signerade 2023-04-20 13:44:10 CEST (+0200)

Per Envall (PE)

per.envall@gar-bo.se

Signerade 2023-04-20 13:31:37 CEST (+0200)

Jessica Buchholz (JB)

Brf Bovieran Svedala

jessica.buchholz@balder.se

Signerade 2023-04-20 10:41:23 CEST (+0200)

Marie Gedda (MG)

Brf Bovieran Svedala

mgedda@geddaconsult.se

Signerade 2023-04-20 13:27:46 CEST (+0200)

Liselott Käll (LK)

Brf Bovieran Svedala

liselotte.kall@geddaconsult.se

Signerade 2023-04-20 10:34:08 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>

