

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Lövet i Björkris Kungsbacka kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan	5
E1. Beräknade löpande kostnader och intäkter	6
F. Nyckeltal	7
G1. Lägenhetsredovisning	8
G2. Placering av lägenheterna i husen	10
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys	11
J. Särskilda förhållanden	12
<i>Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg</i>	<i>bilaga</i>

Juni 2016

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lövet i Björkris som har sitt säte i Kungsbacka kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2006-05-19 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av tre bostadshus innehållande sammanlagt 94 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under fjärde kvartalet 2016 och avslutas under tredje kvartalet 2017.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, och planeras preliminärt att genomföras under tredje kvartalet 2016.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 §, samt i enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastigheten Skårby 3:37 genom förvärv av samtliga andelar i Skogsbjörken 1 ekonomisk förening (769626-1200) samt totalentreprenad enligt kontrakt med Tommy Byggare AB (556678-1943)

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda och insamlade under 2015/2016

Marken har förvärvats genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga andelar i Skogsbjörken 1 ekonomisk förening, som genom köpekontrakt äger fastigheten Skårby 3:37. Efter bostadsrättsföreningens förvärv av samtliga andelar har en fusion genomförts, och Skogsbjörken 1 ekonomisk förening uppgått i bostadsrättsföreningen. I och med detta är nu bostadsrättsföreningen ensam ägare till fastigheten Skårby 3:37. Detta förfarande medför en latent skatteskuld som utlöses då föreningen säljer fastigheten som till exempel vid ombildning till äganderätt. Enligt kontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Tommy Byggare AB.

Totalentreprenören skall till bostadsrättsföreningen lämna säkerhet under entreprenadtiden enl. ABT 06. Intyg på säkerhet skall överlämnas till föreningen innan entreprenaden påbörjas och kopia skall skickas till byggnadsnämnden. Säkerhet under garantitiden enl. ABT 06 skall överlämnas i samband med slutbesiktning.

TB Projekt Väst AB (556983-2271) skall till bostadsrättsföreningen bekosta erforderliga säkerheter för förskott enligt 5 kap 5 § och insatser enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen.

Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga *insats* med belopp som angivits i denna ekonomisk plan, samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar annorlunda. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och upplåtelseavgift* får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. (Andelstal är fastställda av styrelsen i och med denna plan).
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 skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Det förutsätts att respektive bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den till bostadsrätten tillhörande tomtmarken (enligt respektive upplåtelseal)

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Skårby 3:37 i Kungsbacka kommun.
Adress:	Mor Selmas väg 14A-B,16 och Mor Johannas Väg 11A-C, 434 60 Kungsbacka
Tomtens areal:	5 560 kvm
Bostadsarea enligt tabell:	ca 5 907 kvm (94 st lägenheter, mellan 37 och 94m ² BOA)
Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:	Tre(3) byggnader i fyra (4) bostadsplan och ett vindsplan med nittiofyra (94) lägenheter. Samtliga lägenheter har ett tillhörande vindsförråd och balkong/uteplats. Byggnadsår kommer preliminärt att vara 2017.
Husens placering och lägenheternas förhållande till varandra:	Husen är placerade i kvartersform. De tre husen omsluter och bildar en innergård för gemensamt nyttjande av de boende i bostadsrättsföreningen. Alla lägenheter har sina entréer via trapphus som alla ansluter till innergården. Hela kvarteret med sin bebyggelse är utformat så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna.
Bygglov:	Bygglov erhöles 2015-05-26.

Tekniska anordningar

Husen är anslutna till det kommunala vatten och avloppsnätet. Byggnaderna kommer att försörjas med värme och varmvatten genom fjärrvärmesystem. Ventilationen betjänas av ett FTX-aggregat beläget på vindsplan i respektive hus. Bostadsrättsföreningen står för underhåll och driftskostnader av ventilationssystemet. Gemensamma kostnader så som fastighetsel, vattenförbrukning, fastighetsskötsel, renhållning m.m. fördelas med andelstal och ingår i avgiften.

Två gemensamma miljöbyggnader finns i anslutning till in och utfart i kvarteret. I miljöbyggnaderna inrättas även cykelförvaring för de boende. Varje lägenhet förses med en egen anslutning för fiber-LAN, samt kablage för eget nätverk inom lägenheten, som möjliggör för respektive bostadsrätthavare att teckna eget abonnemang hos föreningens medieleverantör, avseende bredband, telefoni och digital-TV. Varje lägenhet utrustas med egen tvättmaskin och torktumlare.

Gemensamma anordningar och tomtmark.

Innergården kommer att utformas i en parkliknande miljö vilken disponeras av medlemmarna i föreningen.

Parkering

På föreningens fastighet finns ca 20 parkeringsplatser som föreningen förfogar över. På övriga sidor utanför fastigheten finns kommunala parkeringsplatser.

Samfällighet

Fastigheten kommer inte att ingå i någon samfällighet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark med betongpålar.
Antal våningar	4 våningar.
Yttervägg	Sandwichvägg av betong.
Ytterväggar vid balkonger	Utfackningsvägg i trä med utvändig beklädnad av cederspån
Entréer	Lägenheters-entrédörrar nås via gemensamt trapphus
Yttertak	Papp. (översta bjälklaget består av btg. med ovanliggande isolering)
Ventilation	Mekanisk till och från-luft med återvinning, så kallad FTX-system

Bostädernas biutrymmen

Utöver den i tabellen angivna lägenhetsytan besitter samtliga bostäder rätten till ett förrådsutrymme utanför bostaden. Förråden är belägna i vindsplan.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Kök	parkett	målad gips/btg	vit	kyl, frys, spis/ugn, diskmaskin
Wc / hygienrum / tvätt	klinker	kakel	vit	dusch, wc, handfat, tvätt/tork
Övriga rum	parkett	målad gips	vit	

Nödvändigt underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under den närmaste 10-årsperioden. Dock krävs årligen en normal tillsyn/kontroll utvändigt i form av rensning av rännor, kontroll av tak, fasader, fönster och dörrar för att säkerställa klimatskyddet, samt invändig tillsyn/kontroll av installationer, apparatrum, fläktrum och elektrisk utrustning i enlighet med tillverkarnas anvisningar.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad av totalentreprenören under byggtiden.
Efter slutbesiktning skall föreningen teckna en fullvärdesförsäkring.

Bredband, TV och telefoni

Avtal är tecknat mellan med B2 Bredband AB (556575-7738) "Bredbandsbolaget" och föreningen.
En digitalbox per lägenhet för TV ingår i detta avtal.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Till last för fastigheten Skårby 3:37 är servitut med lantmäteriets aktbeteckning 138-14/172 upprättat.
Detta med syfte att möjliggöra infart för angränsande fastigheter via Skårby 3:37.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnader 229.350.000 kr
(inkluderar gällande mervärdesskatt, byggherrekostnader, myndighets- och anslutningsavgifter, samt kostnader i samband med förvärv av fastigheten del av Skårby 3:37, Kungsbacka, genom förvärv av samtliga andelar i Skogsbjörken 1 ekonomisk förening).

Belopp som disponeras av föreningen i kassa är 500.000 kr på avräkningsdagen.

Summa föreningens anskaffningskostnad (avser 94 lgh) 229.850.000 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har beräknas via SV hemsida för år 1. Ingångsvärde är; Värdeområde 1384010; BTA 7 535m²; BOA 5 907m²; snitt hyra i området 1 350kr/m².

Mark	15.000.000 kr
Byggnad / hus	<u>65.000.000 kr</u>
Totalt	<u>80.000.000 kr</u>

D. Finansieringsplan

Säkerhet för lån

Pantbrev i fastighet.

Kapitalkostnader

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

Långgivare	Belopp kr	Räntesnitt %	Bindningstid	Amort Plan	Amortering År 1	Ränta År 1	Amort + Ränta kr
Swedbank	24 500 000 kr	2,20%	3 mån	50 år Serie	17 198 kr	539 000 kr	556 150 kr
Swedbank	14 000 000 kr	2,55%	2 år	50 år Serie	9 800 kr	357 000 kr	366 800 kr
Swedbank	20 250 000 kr	2,85%	3 år	50 år Serie	14 175 kr	577 125 kr	591 300 kr
Swedbank	20 250 000 kr	3,00%	5 år	50 år Serie	14 175 kr	607 500 kr	621 675 kr
	79 000 000 kr				55 300 kr	2 080 625 kr	2 135 925 kr

Insatser (samt upplåtelseavgifter)

150.850.000 kr

Summa kapitalkostnad år 1

2.135.925 kr

Summa finansiering

229.850.000 kr

Bindningstider och slutliga räntesatser fastställs i samband med slutlig placering av lån. Del av lånesumman kan komma att bindas i förtid för att säkra delar av föreningens långsiktiga finansiering.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar ränta, amortering på lån, skatter, förvaltning, löpande driftkostnader samt avsättning till underhåll - dock inte avskrivningar.

Föreningen tillämpar en 100-årig linjär avskrivning, summan för avskrivningen blir 1.902.592 kr/år. Vilket innebär att föreningens bokförda resultat blir negativt. Detta kommer dock inte att påverka föreningens likviditet, utan är endast ett bokfört resultat.

E1. Beräknade löpande kostnader och intäkter

<i>Föreningens driftskostnader som fördelas per andel (inkl moms i förekommande fall)</i>	
Ekonomisk förvaltning	100.000 kr
Revision	15.000 kr
Försäkringar	75.000 kr
Styrelsearvoden (inkl. sociala avgifter)	20.000 kr
Gemensam värme- Fjärrvärme	402.555 kr
Elförbrukning (gemensam fastighetsförbrukning)	182.000 kr
Fastighetsskötsel	220.000 kr
Renhållning / Avfall (sophämtning)	180.000 kr
VA (Vatten o Avlopp)	250.000 kr
	<u>1.444.555 kr</u>

Driftskostnader som debiteras bostadsrättshavare per area (inkl moms)

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är:
Fiber-LAN (bredband/ telefoni) samt lägenhetens elförbrukning

Elförbrukning uppskattas till c:a 2.000 - 5 000 kWh per år och lgh, beroende av mängden hushållsel, Beräknat ca pris: 300,-/mån

Avsättning fond

Avsättningar – fond för fastighetsunderhåll och ekonomisk buffert **200.000 kr**
(Enligt stadgar skall minst 0,25% av taxeringsvärde för hus årligen avsättas specifikt för fastighetsunderhåll)

Övriga kostnader

Fastighetsavgift (ingen avgift de första 15 åren) **0 kr**

Kapitalkostnader (ränta + amortering)

År 1 **2.135.925 kr**

Summa beräknade kostnader år 1

3.780.480 kr

Årsavgifter som fördelas per andel

3.780.480 kr

Summa beräknade intäkter

år 1
3.780.480 kr

Beräknat resultat år 1

+/- 0 kr

F. Nyckeltal

Insats per kvm (snitt)	25.537 kr
Belåning per kvm år 1	13.374 kr
Anskaffningskostnad per kvm (boarea)	38.911 kr
Driftkostnader per kvm år 1 (exkl. hushållsel och fiber-LAN,)	245 kr
Årsavgift per kvm år 1	640 kr

G1. Lägenhetsredovisning

Byggnad 1

Lgh	RoK	BOA	Andel	Insats	Årsavgift	kr/mån
1111	2	64	1,1%	1 495 000 kr	40 960 kr	3 413
1102	2	50	0,8%	1 350 000 kr	32 000 kr	2 667
1113	3	74	1,3%	1 730 000 kr	47 360 kr	3 947
1114	3	75	1,3%	1 755 000 kr	48 000 kr	4 000
1211	2	62	1,0%	1 450 000 kr	39 680 kr	3 307
1212	1	37	0,6%	995 000 kr	23 680 kr	1 973
1213	2	62	1,0%	1 450 000 kr	39 680 kr	3 307
1121	3	74	1,3%	1 850 000 kr	47 360 kr	3 947
1122	2	50	0,8%	1 425 000 kr	32 000 kr	2 667
1123	3	74	1,3%	1 800 000 kr	47 360 kr	3 947
1124	3	75	1,3%	1 850 000 kr	48 000 kr	4 000
1221	2	62	1,0%	1 495 000 kr	39 680 kr	3 307
1222	1	37	0,6%	1 050 000 kr	23 680 kr	1 973
1223	1	37	0,6%	1 050 000 kr	23 680 kr	1 973
1224	2	62	1,0%	1 495 000 kr	39 680 kr	3 307
1131	3	74	1,3%	1 895 000 kr	47 360 kr	3 947
1132	2	50	0,8%	1 450 000 kr	32 000 kr	2 667
1133	3	74	1,3%	1 850 000 kr	47 360 kr	3 947
1134	3	75	1,3%	1 895 000 kr	48 000 kr	4 000
1231	2	62	1,0%	1 550 000 kr	39 680 kr	3 307
1232	1	37	0,6%	1 075 000 kr	23 680 kr	1 973
1233	1	37	0,6%	1 075 000 kr	23 680 kr	1 973
1234	2	62	1,0%	1 550 000 kr	39 680 kr	3 307
1141	3	74	1,3%	1 950 000 kr	47 360 kr	3 947
1142	2	50	0,8%	1 495 000 kr	32 000 kr	2 667
1143	3	74	1,3%	1 895 000 kr	47 360 kr	3 947
1144	3	75	1,3%	1 950 000 kr	48 000 kr	4 000
1241	2	62	1,0%	1 595 000 kr	39 680 kr	3 307
1242	1	37	0,6%	1 095 000 kr	23 680 kr	1 973
1243	1	37	0,6%	1 095 000 kr	23 680 kr	1 973
1244	2	62	1,0%	1 595 000 kr	39 680 kr	3 307

Byggnad 2

Lgh	RoK	BOA	Andel	Insats	Årsavgift	kr/mån
2311	2 RoK	65	1,1%	1 550 000 kr	41 600 kr	3 467
2312	3 RoK	73	1,2%	1 750 000 kr	46 720 kr	3 893
2313	2 RoK	50	0,8%	1 295 000 kr	32 000 kr	2 667
2314	2 RoK	66	1,1%	1 475 000 kr	42 240 kr	3 520
2321	2 RoK	65	1,1%	1 595 000 kr	41 600 kr	3 467
2322	3 RoK	74	1,3%	1 850 000 kr	47 360 kr	3 947
2323	2 RoK	50	0,8%	1 375 000 kr	32 000 kr	2 667
2324	3 RoK	75	1,3%	1 800 000 kr	48 000 kr	4 000
2331	2 RoK	65	1,1%	1 620 000 kr	41 600 kr	3 467
2332	3 RoK	74	1,3%	1 900 000 kr	47 360 kr	3 947
2333	2 RoK	50	0,8%	1 395 000 kr	32 000 kr	2 667
2334	3 RoK	75	1,3%	1 830 000 kr	48 000 kr	4 000
2341	2 RoK	65	1,1%	1 650 000 kr	41 600 kr	3 467
2342	3 RoK	74	1,3%	1 950 000 kr	47 360 kr	3 947
2343	2 RoK	50	0,8%	1 425 000 kr	32 000 kr	2 667
2344	3 RoK	75	1,3%	1 875 000 kr	48 000 kr	4 000

Byggnad 3

Lgh	RoK	BOA	Andel	Insats	Årsavgift	kr/mån
3411	3 RoK	72	1,2%	1 750 000 kr	46 080 kr	3 840
3412	2 RoK	50	0,8%	1 295 000 kr	32 000 kr	2 667
3413	3 RoK	74	1,3%	1 700 000 kr	47 360 kr	3 947
3414	4 RoK	96	1,6%	2 275 000 kr	61 440 kr	5 120
3511	2 RoK	62	1,0%	1 450 000 kr	39 680 kr	3 307
3512	1 RoK	37	0,6%	995 000 kr	23 680 kr	1 973
3513	2 RoK	62	1,0%	1 450 000 kr	39 680 kr	3 307
3611	3 RoK	76	1,3%	1 775 000 kr	48 640 kr	4 053
3612	3 RoK	74	1,3%	1 775 000 kr	47 360 kr	3 947
3613	2 RoK	50	0,8%	1 350 000 kr	32 000 kr	2 667
3614	2 RoK	64	1,1%	1 495 000 kr	40 960 kr	3 413
3421	3 RoK	77	1,3%	1 850 000 kr	49 280 kr	4 107
3422	2 RoK	50	0,8%	1 375 000 kr	32 000 kr	2 667
3423	3 RoK	74	1,3%	1 800 000 kr	47 360 kr	3 947
3424	4 RoK	96	1,6%	2 375 000 kr	61 440 kr	5 120
3521	2 RoK	62	1,0%	1 495 000 kr	39 680 kr	3 307
3522	1 RoK	37	0,6%	1 050 000 kr	23 680 kr	1 973
3523	1 RoK	37	0,6%	1 050 000 kr	23 680 kr	1 973
3524	2 RoK	62	1,0%	1 495 000 kr	39 680 kr	3 307
3621	3 RoK	76	1,3%	1 850 000 kr	48 640 kr	4 053
3622	3 RoK	74	1,3%	1 800 000 kr	47 360 kr	3 947
3623	2 RoK	50	0,8%	1 425 000 kr	32 000 kr	2 667
3624	3 RoK	74	1,3%	1 895 000 kr	47 360 kr	3 947
3431	3 RoK	77	1,3%	1 900 000 kr	49 280 kr	4 107
3432	2 RoK	50	0,8%	1 395 000 kr	32 000 kr	2 667
3433	3 RoK	74	1,3%	1 850 000 kr	47 360 kr	3 947
3434	4 RoK	96	1,6%	2 450 000 kr	61 440 kr	5 120
3531	2 RoK	62	1,0%	1 550 000 kr	39 680 kr	3 307
3532	1 RoK	37	0,6%	1 075 000 kr	23 680 kr	1 973
3533	1 RoK	37	0,6%	1 075 000 kr	23 680 kr	1 973
3534	2 RoK	62	1,0%	1 550 000 kr	39 680 kr	3 307
3631	3 RoK	76	1,3%	1 895 000 kr	48 640 kr	4 053
3632	3 RoK	74	1,3%	1 845 000 kr	47 360 kr	3 947
3633	2 RoK	50	0,8%	1 450 000 kr	32 000 kr	2 667
3634	3 RoK	74	1,3%	1 945 000 kr	47 360 kr	3 947
3441	3 RoK	77	1,3%	1 950 000 kr	49 280 kr	4 107
3442	2 RoK	50	0,8%	1 425 000 kr	32 000 kr	2 667
3443	3 RoK	74	1,3%	1 900 000 kr	47 360 kr	3 947
3444	4 RoK	96	1,6%	2 525 000 kr	61 440 kr	5 120
3541	2 RoK	62	1,0%	1 595 000 kr	39 680 kr	3 307
3542	1 RoK	37	0,6%	1 095 000 kr	23 680 kr	1 973
3543	1 RoK	37	0,6%	1 095 000 kr	23 680 kr	1 973
3544	2 RoK	62	1,0%	1 595 000 kr	39 680 kr	3 307
3641	3 RoK	76	1,3%	1 950 000 kr	48 640 kr	4 053
3642	3 RoK	74	1,3%	1 895 000 kr	47 360 kr	3 947
3643	2 RoK	50	0,8%	1 495 000 kr	32 000 kr	2 667
3644	3 RoK	74	1,3%	1 995 000 kr	47 360 kr	3 947
5907	100%			150 850 000 kr	3 780 480 kr	315 040

Boarean är preliminär och kan komma att justeras +/- 1 kvm beroende på konstruktionsdetaljer. Eventuella justeringar kommer inte att påverka andelstal, insatser eller avgiftsnivåer.

Till samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt ett vindförråd.

G2. Placering av lägenheterna i husen

Byggnad 1 innehåller 31 lägenheter, nr 1111 till 1244.

Byggnad 2 innehåller 16 lägenheter, nr 2311 till 2344.

Byggnad 3 innehåller 47 lägenheter, nr 3411 till 3644.

H. Ekonomisk prognos

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
UTGIFTER								
Ränta enligt snittränta i ekonomisk plan	2,63 %	2 080 625 kr	2 079 169 kr	2 077 559 kr	2 075 780 kr	2 073 815 kr	2 071 643 kr	2 056 838 kr
Amortering enligt serieplan 50 år*		55 300 kr	61 112 kr	67 535 kr	74 633 kr	82 477 kr	91 145 kr	150 225 kr
Driftkostnad per andel uppräkn med inflation	2,0%	1 444 555 kr	1 473 446 kr	1 502 915 kr	1 532 973 kr	1 563 633 kr	1 594 905 kr	1 760 904 kr
Fondavsättning uppräkn med inflation	2,0%	200 000 kr	204 000 kr	208 080 kr	212 242 kr	216 486 kr	220 816 kr	243 799 kr
Akkumulerad fond		200 000 kr	404 000 kr	612 080 kr	824 322 kr	1 040 808 kr	1 261 624 kr	2 433 743 kr
SUMMA UTGIFTER		3 780 480 kr	3 817 727 kr	3 856 089 kr	3 895 628 kr	3 936 411 kr	3 978 509 kr	4 211 766 kr
INKOMSTER								
Erforderlig årsavgift för resultat i balans (nyckeltal - årsavgift genomsnitt per kvm)		3 780 480 kr	3 817 727 kr	3 856 089 kr	3 895 628 kr	3 936 411 kr	3 978 509 kr	4 211 766 kr
		640 kr	646 kr	653 kr	659 kr	666 kr	674 kr	713 kr
SUMMA INKOMSTER		3 780 480 kr	3 817 727 kr	3 856 089 kr	3 895 628 kr	3 936 411 kr	3 978 509 kr	4 211 766 kr
Summa amortering + fondavsättning		255 300 kr	265 112 kr	275 615 kr	286 874 kr	298 963 kr	311 961 kr	394 023 kr
Avskrivning sker med 1% av byggnadsvärde per år		1 902 592 kr	1 902 592 kr	1 902 592 kr	1 902 592 kr	1 902 592 kr	1 902 592 kr	1 902 592 kr
Bokfört resultat **		-1 647 292 kr	-1 637 480 kr	-1 626 977 kr	-1 615 717 kr	-1 603 629 kr	-1 590 631 kr	-1 508 568 kr

* År 1 förutsätts amortering med 0,07 % av ursprunglig skuld. Därefter höjs amorteringsbeloppet med drygt 10,51 % per år.

** Föreningens årsavgifter beräknas för att täcka utgifterna för den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar. Amorteringar och avsättningar är en löpande utgift, men bokförs inte som en kostnad. Avskrivning bokförs som en kostnad, men är inte en löpande utgift och påverkar därmed inte föreningens likviditet.

Hus med värdeår 2013 eller senare är helt befriade från fastighetsavgift i 15år.

I. Känslighetsanalys

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
ANTAGEN INFLATION	3,0%	(+ 1%)						
ANTAGEN RÄNTA	2,63%	(lika som prognos)						
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans		3 780 480 kr	3 834 172 kr	3 889 802 kr	3 947 463 kr	4 007 253 kr	4 069 278 kr	4 417 207 kr
(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per kvm)		640 kr	649 kr	659 kr	668 kr	678 kr	689 kr	748 kr
Summa inkomster		3 780 480 kr	3 834 172 kr	3 889 802 kr	3 947 463 kr	4 007 253 kr	4 069 278 kr	4 417 207 kr

ANTAGEN INFLATION	2,0%	(lika som prognos)						
ANTAGEN RÄNTA	3,63%	(+ 1%)						
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans		4 570 480 kr	4 607 174 kr	4 644 925 kr	4 683 789 kr	4 723 825 kr	4 765 099 kr	4 992 734 kr
(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per kvm)		774 kr	780 kr	786 kr	793 kr	800 kr	807 kr	845 kr
Summa inkomster		4 570 480 kr	4 607 174 kr	4 644 925 kr	4 683 789 kr	4 723 825 kr	4 765 099 kr	4 992 734 kr


ANTAGEN INFLATION	2,0%	(lika som prognos)						
ANTAGEN RÄNTA	4,63%	(+ 2%)						
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans		5 360 480 kr	5 396 621 kr	5 433 761 kr	5 471 949 kr	5 511 239 kr	5 551 688 kr	5 773 702 kr
(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per kvm)		907 kr	914 kr	920 kr	926 kr	933 kr	940 kr	977 kr
Summa inkomster		5 360 480 kr	5 396 621 kr	5 433 761 kr	5 471 949 kr	5 511 239 kr	5 551 688 kr	5 773 702 kr

I beräkningarna påverkas driftkostnad, fondavsättning, samt ev. intäkter för p-platser av inflationen.

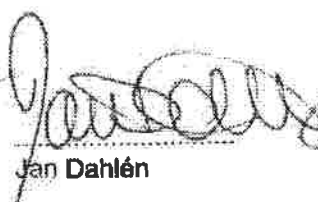
J. Särskilda förhållanden

Kungsbacka 2016-04-25


Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lövet i Björkris



Marcus Lerander



Jan Dahlén



Clas Lerander

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 april 2016 för bostadsrättsföreningen Lövet i Björkris, org. nr: 769614-4968.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

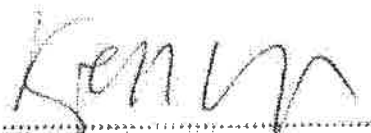
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 2 juni 2016



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-06-02 för Brf Lövet i Björkris

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-01-31
2. Registreringsbevis	2016-04-20
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2015-10-11
4. Årsredovisning Brf Björkhagen sid 1,5,9	odaterad
5. Kreditoffert Swedbank	2016-05-22
6. Andelsöverlåtelseavtal	2015-06-01
7. Utdrag från fastighetsregistret	2016-05-31
8. Beräkning av taxeringsvärde	2015-05-23
9. Bygg- och rumsbeskrivning	2015-09-17
10. Geoteknisk undersökning	odaterad
11. Uppkopplingsavtal	odaterad
12. Utbyggnad av stadsdelen Björkris , förutsättningar för genomförande Kap 3.1	odaterad
13. Ritning A40.0-1101	2015-04-02
14. Ritning L-16.1-01	2015-04-02
15. Bygglovsbeslut	2015-05-26
16. Byggherreavtal	2015-06-02
17. Transportköp	2015-09-03
18. Bekräftelse av ändrad Boarea	2015-06-02
19. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring 2 st	odaterad

JW