

# EKONOMISK PLAN FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKBACKEN 1 I BJÖRKEKÄRR

Org nr. 769635-6638

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:**

A	Allmänna förutsättningar	sid 1
B	Beskrivning av fastigheten	2-3
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D	Preliminär finansieringsplan	5
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader	6
F	Beräkning av föreningens årliga intäkter.	7
G	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	8
H-J	Ekonomisk prognos, nyckeltal och känslighetsanalys	9-11
K	Särskilda förhållanden	12

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKBACKEN 1 I BJÖRKEKÄRR

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Björkbacken 1 i Björkekärr som har sitt säte i Göteborg, som registrerats hos Bolagsverket den 20 november 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och/eller lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marknen ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med oktober 2023. Inflyttning beräknas ske under perioden december 2023 t o m januari 2024.

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 september månad 2023.

Föreningen har tecknat ett fyrpartsavtal den 9 maj 2022 med parterna ES Smörslottsgatan Holding Första AB, org nr: 559114–1618, Balder Projektutveckling AB, orgnr. 556699-9412, och Erik Selin Bostadsgaranti AB, orgnr. 559114–1626. Balder Projektutveckling AB ansvarar för projektutvecklingen samt svarar för intäkter och kostnader förutom avskrivningar fram till avräkningsdagen. Erik Selin Bostadsgaranti AB kommer att köpa alla sålda 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 Tommy Byggare AB om att uppföra 61 lägenheter i ett flerbostadshus om 10 våningsplan, varav två suterrängplan, samt källare. Bostadsrättsföreningen kommer blockhyra 36 garageplatser av ES Björkekärr Parkerings AB.

Fastigheten och entreprenadavtalet har överförts 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 70 miljoner. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Sävenäs 131:20, Göteborgs kommun.
Adress:	Träkilsgatan 48 416 77 Göteborg
Tomtens areal:	1704 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	3296 m <sup>2</sup>
Datum för bygglovsbeslut:	2021-05-04
Antal bostadslägenheter:	61 lägenheter i flerbostadshus
Husets utformning:	Ett punkthus om 10 våningar, varav två suterrängplan, samt källare.

**Gemensamma anordningar**

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme. Lägenheterna har radiatorer och mekanisk från- och tilluft med energiåtervinning. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i dusch/WC utförs generellt "dolda".
El:	Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt el-abonnemang och föreningen kommer debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning. Varje lägenhet kommer ha en undermätare. Inga separata abonnemang behövs för respektive lägenhet.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
Hiss:	En gemensam hiss.
Sophantering:	Sophantering och återvinning i gemensamt återvinningshus.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare eller kombinationsmaskin finns i varje bostadslägenhet.
Kodlås:	Porttelefon/tagg för entréport.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med fiber för telefon, datakommunikation samt TV.
Parkering:	Föreningen disponerar via ett blockuthyrningsavtal 36 garageplatser i underbyggt garage angränsande till föreningens fastighet.
Lägenhetsförråd:	Förråd för varje lägenhet finns i källarvåning.
Cykelförråd:	Cykelförvaring i cykelrum i källare.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKBACKEN 1 I BJÖRKEKÄRR

Markbehandling:	Gräsytor, planteringsytor, gräsarmering, betongplattor.
Försäkring:	Fastigheten är under entreprenadtiden fullvärdesförsäkrad genom Tommy Byggares entreprenadförsäkring. Vid ibruktage kommer föreningens fastighet vara fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar, inklusive bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.
3D-information	Fastigheten innehåller ett 3D-utrymme som består av yttervägg på grannfastigheten (garage).
Gemensamhetsanläggningar:	Terrassen över garaget, gångstråk intill fastigheten, miljöhus för avfall och återvinning, cykelrum, källarvägg, ledningar för vatten och avlopp mm. Lantmäteriförrättning av gemensamhetsanläggningar pågår.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Stomme av betong.
Entré/Trapphus:	Keramiska plattor i entré och trappsteg i Terrazzo. Postboxar och lägenhetsregister i entréplan.
Fasader/Väggar:	Fasader av skiffer samt Termowood. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt.
Takkonstruktion:	Pappbelagt isolerat betongbjälklag. Takavvattning, ventilationshuvor och detaljer av plåt.
Dörrar:	Entré- och glaspartier till trapphus av metall och glas. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innerdörrar 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 aluminium-räcke. Trallbelagda uteplatser i markplan.

### Kortfattad rumsbeskrivning <sup>1</sup>

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat <sup>2</sup>	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

<sup>2</sup> KAKEL/STEN beroende på tillval

## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Föreningens fastighetsförvärv och kostnad för entreprenaden.	200 581 200 kr
Likviditetsreserv	200 000 kr

**Summa** 200 781 200 kr

### Finansieringsplan

Föreningens lån	40 211 200 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	160 570 000 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>200 781 200 kr</b>

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas bli 116 000 000 kr för bostäder. Uppskattningen är baserad på beräknad fastighetstaxering 2022-2024, värdeområde 1480078.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde efter färdigställande och är under entreprenadtiden försäkrad genom Tommy Byggares entreprenadförsäkring

## D. Preliminär finansieringsplan

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Säkerhet för lånen kommer vara pantbrev i föreningens fastighet.

Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Stegvis amortering om ca 0,67% år 1-5, 0,8% år 6-10, 1% år 11-16%. År 17 och framåt amortering med uppräkningsfaktor 0,10%. Amorteringstid 100 år.

Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell. Räntekostnaden baseras på offererad räntenivå per den 11 september 2023, plus 0,26 % i räntebuffert.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amorterings- plan [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	1) Rântegaranti [SEK]	Summa [SEK]
Lån 1	13 403 733	4,86%	3	100	89 358	651 421	-113 932	626 848
Lån 2	13 403 733	4,74%	4	100	89 358	635 337	-112 591	612 104
Lån 3	13 403 733	4,66%	5	100	89 358	624 614	-101 868	612 104
Summa lån	40 211 200 kr				268 075 kr	1 911 372 kr	-328 391 kr	1 851 056 kr
Genomsnittlig ränta		4,75%						
Lån	40 211 200 kr							
Insatser	118 935 336 kr							
Upplåtelseavgifter	41 634 664 kr							
<b>Summa finansiering</b>	<b>200 781 200 kr</b>				<b>Summa år 1</b>			<b>1 851 056 kr</b>

1) Balder Projektutveckling AB garanterar i en separat räntegaranti daterad 18 september 2023 att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,90 %, dock maximalt upp till 4,75 %, under respektive låns första bindningstid då de tre lika stora lånen binds med en bindningstid om 3 år, 4 år respektive 5 år. Rântegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Rântegarantin 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

<b>a) Räntekostnader och amortering År 1</b>	<b>Kostnad/år</b>
Räntor	1 911 372 kr
Amortering	268 075 kr
Räntekompensation	-328 391 kr
<b>Summa räntekostnader och amortering År 1</b>	<b>1 851 056 kr</b>
<b>b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll</b>	<b>115 360 kr</b>
<b>c) Driftskostnader</b>	<b>Kostnad/år</b>
Ekonomisk förvaltning	61 500 kr
Arvode till styrelse	45 000 kr
Arvode till revisorer	25 000 kr
Föreningens administration	7 500 kr
Vatten (kallvatten)	92 000 kr
Uppvärmning	71 000 kr
Gemensamhetsanläggning(ar), Samfällighet(er)	60 000 kr
Fastighetsel	105 000 kr
Hushållssopor	61 000 kr
Källsortering	30 500 kr
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning inkl städ	159 000 kr
Systematiskt brandskyddsarbete	10 000 kr
Mättjänster	10 000 kr
Filterbyten	15 000 kr
Snöröjning	10 000 kr
Trädgårdsskötsel	20 000 kr
Hissar	17 000 kr
Dörröppningsautomatik	10 000 kr
Försäkringar	47 500 kr
Oförutsett	25 000 kr
Tv, bredband och telefoni	116 388 kr
Hushållsel	364 800 kr
Varmvatten	98 880 kr
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 462 068 kr</b>
<b>d) Övriga kostnader</b>	<b>Kostnad/år</b>
Hyra garageparkering	529 200 kr
<b>Summa övriga kostnader År 1</b>	<b>529 200 kr</b>
<b>e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar (a-d)</b>	<b>3 957 684 kr</b>
Avgår amorteringar	-268 075 kr
Avgår avsättningar	-115 360 kr
Avskrivningar	1 412 995 kr
<b>f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1</b>	<b>4 987 244 kr</b>

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. Hushållssopor och källsortering hanteras i ett miljöhus som ingår i en gemensamhetsanläggning.

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.

e) I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, 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 2019 enligt SCB som är 42 870 kr/kvm gånger 3 296 kvm/boa. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

## F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

<b>Beräkning av löpande intäkter</b>		<b>Intäkt/år</b>
Årsavgifter fördelade efter andelstal	864 kr/kvm/år	2 848 416 kr
<b>g)</b> Årsavgifter TV, bredband och telefoni	159 kr/mån/lgh	116 388 kr
<b>h)</b> Årsavgift hushållsel	400-700 kr/lgh/mån	364 800 kr
<b>i)</b> Årsavgift varmvatten	30 kr/kvm/år	98 880 kr
<b>j)</b> Parkeringsplatser, garage	15 000 kr/plats/år	540 000 kr
Vakans parkeringsplatser, garage	2%	-10 800 kr
		3 957 684 kr
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>		<b>3 957 684 kr</b>

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet inkl. 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 159 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV eller andra digitala tjänster utöver det som av föreningen är upphandlat ,och samtalsavgifter för telefoni, betalas av respektive medlem direkt till leverantör. tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

h) Beräkning av avgift för hushållsel baseras på en snittförbrukning beroende på lägenhetsstorlek. Moms ingår i beloppet. Retroaktiv debitering med anledning av faktisk förbrukning kommer ske.

i) Årsavgift för varmvatten debiteras preliminärt med 30 kr/kvm (BOA). Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

j) Föreningen kommer att blockhyra 36 parkeringsplatser i ett garage av ett externt bolag.

Föreningens hyra för garageplatserna är ca 1 225 kr per garageplats och månad.

Hyra för eventuell garageplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen om 1 250 kr/mån.

Mellanskillnaden avser täcka beräknad vakans, så att hyra/uthyrning av garage blir ett nollsummespel.

## 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]	Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband, telefoni [SEK]	2) Månadsavgift [SEK]	Beräknad årsavgift hushållsel [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]
4	40802	-2	55	2	M	1,65728%	1 971 086	398 914	2 370 000	47 206	1 908	4 093	6 000	1 650
4	40803	-2	77	3	M	2,10474%	2 503 279	991 721	3 495 000	59 952	1 908	5 155	7 200	2 310
4	40902	-1	55	2	B	1,65728%	1 971 086	373 914	2 345 000	47 206	1 908	4 093	6 000	1 650
4	40903	-1	50	2	B	1,57441%	1 872 532	322 468	2 195 000	44 846	1 908	3 896	6 000	1 500
4	40904	-1	34	1	B	1,22638%	1 458 604	286 396	1 745 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41001	0	54	2	B	1,64070%	1 951 375	418 625	2 370 000	46 734	1 908	4 054	6 000	1 620
4	41002	0	55	2	B	1,65728%	1 971 086	498 914	2 470 000	47 206	1 908	4 093	6 000	1 650
4	41003	0	50	2	B	1,57441%	1 872 532	347 468	2 220 000	44 846	1 908	3 896	6 000	1 500
4	41004	0	34	1	B	1,22638%	1 458 604	311 396	1 770 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41005	0	34	1	B	1,22638%	1 458 604	311 396	1 770 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41006	0	79	3	M	2,13789%	2 542 701	952 299	3 495 000	60 896	1 908	5 234	7 200	2 370
4	41007	0	53	2	B	1,62413%	1 931 664	538 336	2 470 000	46 262	1 908	4 014	6 000	1 590
4	41101	1	54	2	B	1,64070%	1 951 375	443 625	2 395 000	46 734	1 908	4 054	6 000	1 620
4	41102	1	55	2	B	1,65728%	1 971 086	523 914	2 495 000	47 206	1 908	4 093	6 000	1 650
4	41103	1	50	2	B	1,57441%	1 872 532	372 468	2 245 000	44 846	1 908	3 896	6 000	1 500
4	41104	1	34	1	B	1,22638%	1 458 604	336 396	1 795 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41105	1	34	1	B	1,22638%	1 458 604	336 396	1 795 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41106	1	79	3	B	2,13789%	2 542 701	1 002 299	3 545 000	60 896	1 908	5 234	7 200	2 370
4	41107	1	74	3	B	2,05502%	2 444 147	1 150 853	3 595 000	58 536	1 908	5 037	7 200	2 220
4	41201	2	54	2	B	1,64070%	1 951 375	468 625	2 420 000	46 734	1 908	4 054	6 000	1 620
4	41202	2	55	2	B	1,65728%	1 971 086	548 914	2 520 000	47 206	1 908	4 093	6 000	1 650
4	41203	2	50	2	B	1,57441%	1 872 532	397 468	2 270 000	44 846	1 908	3 896	6 000	1 500
4	41204	2	34	1	B	1,22638%	1 458 604	361 396	1 820 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41205	2	34	1	B	1,22638%	1 458 604	361 396	1 820 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41206	2	79	3	B	2,13789%	2 542 701	1 052 299	3 595 000	60 896	1 908	5 234	7 200	2 370
4	41207	2	75	3	B	2,07159%	2 463 858	1 181 142	3 645 000	59 007	1 908	5 076	7 200	2 250
4	41301	3	54	2	B	1,64070%	1 951 375	493 625	2 445 000	46 734	1 908	4 054	6 000	1 620
4	41302	3	55	2	B	1,65728%	1 971 086	573 914	2 545 000	47 206	1 908	4 093	6 000	1 650
4	41303	3	50	2	B	1,57441%	1 872 532	422 468	2 295 000	44 846	1 908	3 896	6 000	1 500
4	41304	3	34	1	B	1,22638%	1 458 604	386 396	1 845 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41305	3	34	1	B	1,22638%	1 458 604	386 396	1 845 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41306	3	79	3	B	2,13789%	2 542 701	1 102 299	3 645 000	60 896	1 908	5 234	7 200	2 370
4	41307	3	75	3	B	2,07159%	2 463 858	1 231 142	3 695 000	59 007	1 908	5 076	7 200	2 250
4	41401	4	54	2	B	1,64070%	1 951 375	518 625	2 470 000	46 734	1 908	4 054	6 000	1 620
4	41402	4	55	2	B	1,65728%	1 971 086	598 914	2 570 000	47 206	1 908	4 093	6 000	1 650
4	41403	4	50	2	B	1,57441%	1 872 532	447 468	2 320 000	44 846	1 908	3 896	6 000	1 500
4	41404	4	34	1	B	1,22638%	1 458 604	411 396	1 870 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41405	4	34	1	B	1,22638%	1 458 604	411 396	1 870 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41406	4	79	3	B	2,13789%	2 542 701	1 152 299	3 695 000	60 896	1 908	5 234	7 200	2 370
4	41407	4	75	3	B	2,07159%	2 463 858	1 281 142	3 745 000	59 007	1 908	5 076	7 200	2 250
4	41501	5	54	2	B	1,64070%	1 951 375	543 625	2 495 000	46 734	1 908	4 054	6 000	1 620
4	41502	5	55	2	B	1,65728%	1 971 086	623 914	2 595 000	47 206	1 908	4 093	6 000	1 650
4	41503	5	50	2	B	1,57441%	1 872 532	472 468	2 345 000	44 846	1 908	3 896	6 000	1 500
4	41504	5	34	1	B	1,22638%	1 458 604	436 396	1 895 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41505	5	34	1	B	1,22638%	1 458 604	436 396	1 895 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41506	5	79	3	B	2,13789%	2 542 701	1 202 299	3 745 000	60 896	1 908	5 234	7 200	2 370
4	41507	5	75	3	B	2,07159%	2 463 858	1 331 142	3 795 000	59 007	1 908	5 076	7 200	2 250
4	41601	6	33	1	B	1,20981%	1 438 893	631 107	2 070 000	34 460	1 908	3 031	4 800	990
4	41602	6	55	2	B	1,65728%	1 971 086	723 914	2 695 000	47 206	1 908	4 093	6 000	1 650
4	41603	6	50	2	B	1,57441%	1 872 532	572 468	2 445 000	44 846	1 908	3 896	6 000	1 500
4	41604	6	34	1	B	1,22638%	1 458 604	511 396	1 970 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41605	6	34	1	B	1,22638%	1 458 604	511 396	1 970 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41606	6	79	3	B	2,13789%	2 542 701	1 302 299	3 845 000	60 896	1 908	5 234	7 200	2 370
4	41607	6	96	4	B	2,48591%	2 956 629	1 838 371	4 795 000	70 809	1 908	6 060	8 400	2 880
4	41701	7	33	1	B	1,20981%	1 438 893	731 107	2 170 000	34 460	1 908	3 031	4 800	990
4	41702	7	55	2	B	1,65728%	1 971 086	823 914	2 795 000	47 206	1 908	4 093	6 000	1 650
4	41703	7	50	2	B	1,57441%	1 872 532	672 468	2 545 000	44 846	1 908	3 896	6 000	1 500
4	41704	7	34	1	B	1,22638%	1 458 604	611 396	2 070 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41705	7	34	1	B	1,22638%	1 458 604	611 396	2 070 000	34 932	1 908	3 070	4 800	1 020
4	41706	7	79	3	B	2,13789%	2 542 701	1 402 299	3 945 000	60 896	1 908	5 234	7 200	2 370
4	41707	7	96	4	B	2,48591%	2 956 629	1 938 371	4 895 000	70 809	1 908	6 060	8 400	2 880
Differens						0,0000%				10				
Summa			3 296			100%	118 935 336	41 634 664	160 570 000	2 848 416	116 388		364 800	98 880

- 1) M = Mark ingår i bostadsrätten B = Balkong ingår i bostadsrätten  
Varje lägenhet har förråd utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.  
2) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel. Inklusive TV, bredband och telefoni.

## H. Ekonomisk prognos

Projekt: Brf Björkbacken 1 i Björkekärr			Kostnadsutveckling			Procent/år				
Ort: Göteborg			Driftskostnader			3,00%				
			Årsavgifter			3,00%				
			Taxeringsvärdet			3,00%				
			Ränta på medel i kassan			2,50%				
			Avskrivning			0,00%				
			Fastighetsavgift			3,00%				
			ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Insats										
Upplåtelseavgift										
Summa insats o uppl.avg										
Intäkter			ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
			ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Årsavgift andelstal			2 848 416	2 933 868	3 021 884	3 112 541	3 205 917	3 302 094	3 828 032	4 437 739
Årsavgift varmvatten			98 880	101 846	104 902	108 049	111 290	114 629	132 886	154 052
Årsavgift hushållsel			364 800	375 744	387 016	398 627	410 586	422 903	490 261	568 347
Årsavgift Tv, bredband och telefoni			116 388	119 880	123 476	127 180	130 996	134 926	156 416	181 329
Hyra garage inomhus			540 000	556 200	572 886	590 073	607 775	626 008	725 715	841 302
Ränteintäkter			0	7 884	12 758	19 592	25 632	30 938	71 637	168 724
Vakansgrad bilplats inomhus			-10 800	-11 124	-11 458	-11 801	-12 155	-12 520	-14 514	-16 826
Summa årliga intäkter			3 957 684	4 084 298	4 211 465	4 344 260	4 480 040	4 618 978	5 390 433	6 334 666
Driftskostnader, övriga kostnader och avsättning till und.fond			ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Driftkostnader			1 462 068	1 505 930	1 551 108	1 597 641	1 645 570	1 694 938	1 964 897	2 277 854
Hyra Garage			529 200	545 076	561 428	578 271	595 619	613 488	711 201	824 476
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	151 012
Avsättning till fastighetsunderhåll			115 360	118 821	122 385	126 057	129 839	133 734	155 034	179 727
Summa drift-, övriga kostnader och avsättning till und.fond			2 106 628	2 169 827	2 234 922	2 301 969	2 371 028	2 442 159	2 831 132	3 433 070
Driftnetto			1 851 056	1 914 471	1 976 543	2 042 291	2 109 011	2 176 819	2 559 301	2 901 596
Räntekostnader och amorteringar			ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
			ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Räntekostnad lån 1			651 421	647 079	642 736	638 393	634 050	615 455	589 988	558 154
Räntekostnad lån 2			635 337	631 101	626 866	622 630	618 395	615 455	589 988	558 154
Räntekostnad lån 3			624 614	620 450	616 286	612 122	607 958	615 455	589 988	558 154
Amortering lån 1			89 358	89 358	89 358	89 358	89 358	107 230	134 037	134 037
Amortering lån 2			89 358	89 358	89 358	89 358	89 358	107 230	134 037	134 037
Amortering lån 3			89 358	89 358	89 358	89 358	89 358	107 230	134 037	134 037
Räntekompensation enl. överenskommelse			-328 391	-328 391	-328 391	-214 460	-101 868			
Summa årliga räntekostnader och amorteringar			1 851 056	1 838 313	1 825 571	1 926 760	2 026 609	2 168 054	2 172 075	2 076 573
Summa årliga kostnader exkl.avskrivningar, inkl.avsättning till und.fond och amorteringar			3 957 684	4 008 140	4 060 492	4 228 729	4 397 637	4 610 213	5 003 207	5 509 643
Årets kassaflöde			0	76 158	150 973	115 531	82 403	8 765	387 226	825 023
Ingående Likviditetsreserv			200 000							
Ackumulerad kassa inkl. fondavsättning			315 360	510 339	783 697	1 025 285	1 237 526	1 380 025	3 407 760	7 753 710
Amortering			268 075	268 075	268 075	268 075	268 075	321 690	402 112	402 112
Avsättning till fastighetsunderhåll			115 360	118 821	122 385	126 057	129 839	133 734	155 034	179 727
Avskrivning			-1 412 995	-1 412 995	-1 412 995	-1 412 995	-1 412 995	-1 412 995	-1 412 995	-1 412 995
1) Årets resultat			-1 029 561	-949 942	-871 562	-903 333	-932 679	-948 807	-468 623	-6 133
Ackumulerat resultat			-1 029 561	-1 979 502	-2 851 065	-3 754 397	-4 687 076	-5 635 883	-8 984 254	-9 692 720

Antagen inflation är 3% och antagen ränta är i genomsnitt 4,75 %

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 per kvadratmeter bruttoarea ( <i>inkl likviditetsreserv</i> ): (beräknas på 4601 bruttoarea)	43 639 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, år 1, per kvadratmeter bruttoarea:	332 kr
Genomsnittlig amortering + avsättning till underhållsfond/per år/per boa (under prognosperiod, 16 år)	146 kr
Amortering per kvm bostadsarea, år 1:	81 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	12 200 kr
Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	48 717 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	444 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni men exkl varmvatten och hushållsel)	900 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten men exkl hushållsel)	930 kr
Varmvatten per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	30 kr
Hysesintäkt (garage) per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	161 kr

## J. Känslighetsanalys

	<i>Summa årliga årsavgifter per m<sup>2</sup>/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m<sup>2</sup>/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m<sup>2</sup>/boa</i>
<b>År</b>	<b><i>Enligt ekonomisk prognos</i></b>	<b><i>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</i></b>	<b><i>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</i></b>
<b>1</b>	<b>930</b>	<b>1052</b>	<b>930</b>
<b>2</b>	<b>957</b>	<b>1079</b>	<b>962</b>
<b>3</b>	<b>986</b>	<b>1106</b>	<b>996</b>
<b>4</b>	<b>1016</b>	<b>1135</b>	<b>1031</b>
<b>5</b>	<b>1046</b>	<b>1165</b>	<b>1067</b>
<b>6</b>	<b>1078</b>	<b>1195</b>	<b>1105</b>
<b>11</b>	<b>1249</b>	<b>1362</b>	<b>1314</b>
<b>16</b>	<b>1448</b>	<b>1555</b>	<b>1572</b>

\* 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 erlægga 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.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända kostnader och intäkter. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering av föreningens lån 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 2023-10-04

Den ekonomiska planen är upprättad i ett (1) digitalt original exemplar, som undertecknats genom e-signering av Åke Ahlinder, Olle Kruus och Jessica Buchholz i egenskap av styrelseledamöter.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Björkbacken 1 i Björkekärr, med org.nr 769635-6638, 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, en räntegaranti 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*

---

Peter Wipp  
*Civilingenjör*  
*Punkthöjden Fastighetsekonomi 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 2023-06-19

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-05-04

Fyrpartsavtal dat. 2022-05-09

Totalentreprenadavtal dat. 2021-06-07

Uppdragsavtal dat. 2022-05-09

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2022-05-09

Tilläggsavtal till ovan aktieöverlåtelseavtal dat. 2023-10-04

Köpeavtal och köpebrev dat. 2022-05-09

Arkitekthandlingar och beskrivningar dat. 2022-02-02

Räntegaranti dat. 2023-09-18

Offert för finansieringen av föreningen dat. 2021-05-14

Uppdaterade räntor dat. 2023-09-11

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

# Verifikat

Transaktion 09222115557502026945

## Dokument

**Brf Björkbacken 1 i Björkekärr ek plan inkl intyg**  
Huvuddokument  
15 sidor  
*Startades 2023-10-04 14:33:46 CEST (+0200) av Per Envall (PE)*  
*Färdigställt 2023-10-04 18:25:20 CEST (+0200)*

## Signerare

**Per Envall (PE)**  
GarBo  
*per.ennvall@gar-bo.se*  
*+46706647348*  
*Signerade 2023-10-04 18:25:20 CEST (+0200)*

**Peter Wipp (PW)**  
*peter.wipp@punkthojden.se*  
*Signerade 2023-10-04 16:47:16 CEST (+0200)*

**Olle Kruus (OK)**  
*okruus@gmail.com*  
*Signerade 2023-10-04 16:36:44 CEST (+0200)*

**Åke Ahlinder (ÅA)**  
*aake.ahlinder@gmail.com*  
*Signerade 2023-10-04 14:38:03 CEST (+0200)*

**Jessica Buchholz (JB)**  
*jessica.buchholz@balder.se*  
*Signerade 2023-10-04 14:38:40 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>

