

BRF KVIBERGS BOULEVARD

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVIBERGS BOULEVARD

Organisationsnummer: 769637-3302

Kommun: Göteborgs kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Nyckeltal	Sida 12


Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg 2019-11-05

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVIBERGS BOULEVARD


Gunnar Karlsson


Lars Haldorson


Lennart Rohman

BRF KVIBERGS BOULEVARD

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvibergs Boulevard 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 två bostadshus innehållande sammanlagt 72 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under första kvartalet 2021 och avslutas under andra kvartalet 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under det fjärde kvartalet 2019 och avslutas preliminärt under det andra kvartalet 2021. Dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2019-11-05. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2019-01-03.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Kviberg 29:7, Göteborg
Adress:	Margit Halls gata
Tomtens areal:	ca 5 500 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 411 kvm
Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i fem respektive åtta våningar samt källare
Antal bostadslägenheter:	72 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

44 öppna parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

BRF KVIBERGS BOULEVARD

Servitut och Ledningsrätt

Fastigheten belastas av ledningsrätt, registrerad 1991-03-25, avseende fjärrvärme och starkström till förmån för Göteborg Energi AB.

Fastigheten belastas av ledningsrätt, registrerad 1991-03-25, avseende tele till förmån för Skanova AB.

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende fjärrvärmeledningar med tillhörande fiberledningar till förmån för fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 48:3, ägd av Göteborg Energi AB.

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende VA-ledningar till förmån för fastighet ägd av Göteborg Stad kretslopp och vatten.

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende fiber till förmån för fastighet ägd av Skanova AB.

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende ledningar för starkström samt transformatorstation till förmån för fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 48:3, ägd av Göteborg Energi AB.

Gemensamhetsanläggningar och marksamfällighet

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende kör-, grön- och gångtytor med tillhörande utrustning och parkeringsplatser samt laddstolpar för elbilar, cykelservicestation, belysning med tillhörande ledningar, dag- och spillvattenledningar med tillhörande brunnar och dagvattenmagasin samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende grönområde gångvägar och aktivitetsytor tillsammans med övriga bostadsfastigheter inom detaljplanen Bostäder och verksamheter på Kvibergs Ängar.

Föreningens fastighet äger andel i marksamfällighet Kviberg S:13 avseende grönområde.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna kan komma att förvaltas genom samfällighetsföreningar.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

BRF KVIBERGS BOULEVARD

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Sophus för källsortering av sopor
Cykelhus för förvaring av cyklar
Ledningar för yttre VA, el och bredband
Grönytor, gångvägar, planteringar med tillhörande utrustning och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum
Tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Porttelefon
Cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Yttreväggar:	Fasadtegel och träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt, papptäckning
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF KVIBERGS BOULEVARD

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Målat	Hallinredning enl. ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frysar Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Inredning enl. ritning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enl. ritning
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschvägg Tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin enl. ritning Torkställning alt. handdukstork
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschvägg enl. ritning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 263 170 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 263 170 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 1480084

Taxeringsvärde bostäder ca 117 600 tkr

Taxeringsvärde mark 35 400 tkr

Taxeringsvärde byggnad 82 200 tkr

BRF KVIBERGS BOULEVARD

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	18 840 000	1	3,10%	584 040		584 040
Bottenlån	18 840 000	3	3,20%	602 880		602 880
Bottenlån	18 840 000	5	3,30%	621 720		621 720
Amortering					339 000	339 000
S:a lån	56 520 000			1 808 640	339 000	2 147 640
Insatser	106 664 000					
Upplåtelseavgifter	99 986 000					
S:a finansiering	263 170 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

2 147 640

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,2%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 318 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2017 med 35 865 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

35 kr/kvm

154 385

BRF KVIBERGS BOULEVARD

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	90 000	
Styrelsearvode	54 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	30 000	
Vattenavgifter	130 000	
Värmeavgifter	180 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	155 000	
Sophämtning	110 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning c)	140 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggningar e)	60 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	190 080	
Försäkringar	20 000	
Väderprognosstyrning	20 000	
Köldmediekontroll g)		
Diverse inkl. jour	10 000	
Summa driftskostnader		1 209 080

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)		0
------------------------------	--	----------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 511 105
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 104 234 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) JM@home AB ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år och Entreprenören ansvarar för teknisk förvaltning under ca två år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 60 000 kr per år.
- g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.
- h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	4 411	kvm	2 818 391
Årsavgift bredband			190 080
Årsavgift varmvatten			104 234
Avgift öppna p-platser	44	st	700 kr/plats och mån 369 600
Hyra extra förråd	6	st	400 kr/förråd/mån 28 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 511 105
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

BRF KVIBERGS BOULEVARD

Kod	Vän. plan	Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	LÅN PER LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT	
				Storlek ²⁾	Mark						LGH	BREDBAND ⁵⁾	exkl varmvatten	VARMVATTEN ⁶⁾				
3	10	11001	74	3 RK	M	1,6032%	1 710 000	1 565 000	3 275 000	906 000	45 183	3 765	2 640	220	47 823	3 985	1 590	
3	10	11002	75	3 RK	M	1,6172%	1 725 000	1 625 000	3 350 000	914 000	45 580	3 798	2 640	220	48 220	4 018	1 590	
4	10	11003	91	4 RK	M	1,8750%	2 050 000	2 050 000	4 050 000	1 060 000	52 846	4 404	2 640	220	55 486	4 624	1 966	
21	10	11004	55	2 RK	M	1,2741%	1 359 000	956 000	2 295 000	720 000	35 909	2 992	2 640	220	38 549	3 212	1 340	
3	11	11101	74	3 RK		1,6032%	1 710 000	1 565 000	3 275 000	906 000	45 183	3 765	2 640	220	47 823	3 985	1 590	
3	11	11102	75	3 RK		1,6172%	1 725 000	1 625 000	3 350 000	914 000	45 580	3 798	2 640	220	48 220	4 018	1 590	
4	11	11103	91	4 RK		1,8750%	2 050 000	1 975 000	3 975 000	1 060 000	52 846	4 404	2 640	220	55 486	4 624	1 966	
3	11	11104	72	3 RK		1,5741%	1 679 000	1 421 000	3 100 000	890 000	44 364	3 697	2 640	220	47 004	3 917	1 590	
3	12	11201	74	3 RK		1,6032%	1 710 000	1 615 000	3 325 000	906 000	45 183	3 765	2 640	220	47 823	3 985	1 590	
3	12	11202	75	3 RK		1,6172%	1 725 000	1 675 000	3 400 000	914 000	45 580	3 798	2 640	220	48 220	4 018	1 590	
4	12	11203	91	4 RK		1,8750%	2 000 000	2 050 000	4 050 000	1 060 000	52 846	4 404	2 640	220	55 486	4 624	1 966	
3	12	11204	72	3 RK		1,5741%	1 679 000	1 471 000	3 150 000	890 000	44 364	3 697	2 640	220	47 004	3 917	1 590	
3	13	11301	74	3 RK		1,6032%	1 710 000	1 665 000	3 375 000	906 000	45 183	3 765	2 640	220	47 823	3 985	1 590	
3	13	11302	75	3 RK		1,6172%	1 725 000	1 725 000	3 450 000	914 000	45 580	3 798	2 640	220	48 220	4 018	1 590	
4	13	11303	91	4 RK		1,8750%	2 000 000	2 125 000	4 125 000	1 060 000	52 846	4 404	2 640	220	55 486	4 624	1 966	
3	13	11304	72	3 RK		1,5741%	1 679 000	1 521 000	3 200 000	890 000	44 364	3 697	2 640	220	47 004	3 917	1 590	
3	14	11401	74	3 RK		1,6032%	1 710 000	1 715 000	3 425 000	906 000	45 183	3 765	2 640	220	47 823	3 985	1 590	
3	14	11402	75	3 RK		1,6172%	1 725 000	1 775 000	3 500 000	914 000	45 580	3 798	2 640	220	48 220	4 018	1 590	
4	14	11403	91	4 RK		1,8750%	2 000 000	2 200 000	4 200 000	1 060 000	52 846	4 404	2 640	220	55 486	4 624	1 966	
3	14	11404	72	3 RK		1,5741%	1 679 000	1 571 000	3 250 000	890 000	44 364	3 697	2 640	220	47 004	3 917	1 590	
3	15	11501	74	3 RK		1,6032%	1 710 000	1 765 000	3 475 000	906 000	45 183	3 765	2 640	220	47 823	3 985	1 590	
3	15	11502	75	3 RK		1,6172%	1 725 000	1 825 000	3 550 000	914 000	45 580	3 798	2 640	220	48 220	4 018	1 590	
4	15	11503	91	4 RK		1,8750%	2 000 000	2 275 000	4 275 000	1 060 000	52 846	4 404	2 640	220	55 486	4 624	1 966	
3	15	11504	72	3 RK		1,5741%	1 679 000	1 621 000	3 300 000	890 000	44 364	3 697	2 640	220	47 004	3 917	1 590	
3	16	11601	74	3 RK		1,6032%	1 710 000	1 840 000	3 550 000	906 000	45 183	3 765	2 640	220	47 823	3 985	1 590	
3	16	11602	75	3 RK		1,6172%	1 725 000	1 900 000	3 625 000	914 000	45 580	3 798	2 640	220	48 220	4 018	1 590	
4	16	11603	91	4 RK		1,8750%	2 000 000	2 375 000	4 375 000	1 060 000	52 846	4 404	2 640	220	55 486	4 624	1 966	
3	16	11604	72	3 RK		1,5741%	1 679 000	1 696 000	3 375 000	890 000	44 364	3 697	2 640	220	47 004	3 917	1 590	
3	17	11701	74	3 RK		1,6032%	1 710 000	1 940 000	3 650 000	906 000	45 183	3 765	2 640	220	47 823	3 985	1 590	
3	17	11702	75	3 RK		1,6172%	1 725 000	2 000 000	3 725 000	914 000	45 580	3 798	2 640	220	48 220	4 018	1 590	
4	17	11703	91	4 RK		1,8750%	2 000 000	2 495 000	4 495 000	1 060 000	52 846	4 404	2 640	220	55 486	4 624	1 966	
3	17	11704	72	3 RK		1,5741%	1 679 000	1 796 000	3 475 000	890 000	44 364	3 697	2 640	220	47 004	3 917	1 590	
11	9	20901	28	1 RK	M	0,8588%	916 000	1 079 000	1 995 000	485 000	24 204	2 017	2 640	220	26 844	2 237	1 048	
11	9	20902	28	1 RK	M	0,8588%	916 000	1 079 000	1 995 000	485 000	24 204	2 017	2 640	220	26 844	2 237	1 048	
11	9	20903	28	1 RK	M	0,8588%	916 000	1 079 000	1 995 000	485 000	24 204	2 017	2 640	220	26 844	2 237	1 048	
2	9	20904	74	2 RK	M	1,5741%	1 679 000	1 516 000	3 195 000	890 000	44 364	3 697	2 640	220	47 004	3 917	1 590	
21	10	21001	52	2 RK		1,2310%	1 313 000	832 000	2 145 000	696 000	34 693	2 891	2 640	220	37 333	3 111	1 340	
21	10	21002	48	2 RK		1,1738%	1 252 000	1 043 000	2 295 000	663 000	33 082	2 757	2 640	220	35 722	2 977	1 340	
11	10	21003	34	1 RK		0,9441%	1 007 000	888 000	1 895 000	534 000	26 608	2 217	2 640	220	29 248	2 437	1 048	
21	10	21004	55	2 RK		1,2741%	1 359 000	1 236 000	2 595 000	720 000	35 909	2 992	2 640	220	38 549	3 212	1 340	
21	10	21005	52	2 RK		1,2310%	1 313 000	982 000	2 295 000	696 000	34 693	2 891	2 640	220	37 333	3 111	1 340	
21	11	21101	52	2 RK		1,2310%	1 313 000	882 000	2 195 000	696 000	34 693	2 891	2 640	220	37 333	3 111	1 340	
21	11	21102	48	2 RK		1,1738%	1 252 000	943 000	2 195 000	663 000	33 082	2 757	2 640	220	35 722	2 977	1 340	
11	11	21103	34	1 RK		0,9441%	1 007 000	838 000	1 845 000	534 000	26 608	2 217	2 640	220	29 248	2 437	1 048	
21	11	21104	55	2 RK		1,2741%	1 359 000	1 136 000	2 495 000	720 000	35 909	2 992	2 640	220	38 549	3 212	1 340	
21	11	21105	52	2 RK		1,2310%	1 313 000	1 032 000	2 345 000	696 000	34 693	2 891	2 640	220	37 333	3 111	1 340	
21	12	21201	52	2 RK		1,2310%	1 313 000	932 000	2 245 000	696 000	34 693	2 891	2 640	220	37 333	3 111	1 340	

4

BRF KVIBERGS BOULEVARD

Kod	Vän. plan	Nr	LÄGENHET			INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁹	ÅRSAVGIFT LGII	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶			
			Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark							Andelstal ³⁾ %	kr		kr	kr	kr
21	12	21202	48	2 RK	1,1738%	1 252 000	993 000	2 245 000	663 000	33 082	2 757	2 640	220	35 722	2 977	1 340	
11	12	21203	34	1 RK	0,9441%	1 007 000	868 000	1 875 000	534 000	26 608	2 217	2 640	220	29 248	2 437	1 048	
21	12	21204	55	2 RK	1,2741%	1 359 000	1 186 000	2 545 000	720 000	35 909	2 992	2 640	220	38 549	3 212	1 340	
21	12	21205	52	2 RK	1,2310%	1 313 000	1 082 000	2 395 000	696 000	34 693	2 891	2 640	220	37 333	3 111	1 340	
3	13	21301	85	3 RK	1,7597%	1 877 000	1 818 000	3 695 000	995 000	49 596	4 133	2 640	220	52 236	4 353	1 590	
2	9	30901	74	2 RK	M 1,5741%	1 679 000	1 516 000	3 195 000	890 000	44 364	3 697	2 640	220	47 004	3 917	1 340	
11	9	30902	28	1 RK	M 0,8588%	916 000	1 079 000	1 995 000	485 000	24 204	2 017	2 640	220	26 844	2 237	1 048	
11	9	30903	28	1 RK	M 0,8588%	916 000	1 079 000	1 995 000	485 000	24 204	2 017	2 640	220	26 844	2 237	1 048	
11	9	30904	28	1 RK	M 0,8588%	916 000	1 079 000	1 995 000	485 000	24 204	2 017	2 640	220	26 844	2 237	1 048	
21	10	31001	52	2 RK	1,2310%	1 313 000	882 000	2 195 000	696 000	34 693	2 891	2 640	220	37 333	3 111	1 340	
21	10	31002	55	2 RK	1,2741%	1 359 000	1 236 000	2 595 000	720 000	35 909	2 992	2 640	220	38 549	3 212	1 340	
11	10	31003	34	1 RK	0,9441%	1 007 000	888 000	1 895 000	534 000	26 608	2 217	2 640	220	29 248	2 437	1 048	
21	10	31004	48	2 RK	1,1738%	1 252 000	1 043 000	2 295 000	663 000	33 082	2 757	2 640	220	35 722	2 977	1 340	
21	10	31005	52	2 RK	1,2310%	1 313 000	832 000	2 145 000	696 000	34 693	2 891	2 640	220	37 333	3 111	1 340	
21	11	31101	52	2 RK	1,2310%	1 313 000	932 000	2 245 000	696 000	34 693	2 891	2 640	220	37 333	3 111	1 340	
21	11	31102	55	2 RK	1,2741%	1 359 000	1 136 000	2 495 000	720 000	35 909	2 992	2 640	220	38 549	3 212	1 340	
11	11	31103	34	1 RK	0,9441%	1 007 000	838 000	1 845 000	534 000	26 608	2 217	2 640	220	29 248	2 437	1 048	
21	11	31104	48	2 RK	1,1738%	1 252 000	943 000	2 195 000	663 000	33 082	2 757	2 640	220	35 722	2 977	1 340	
21	11	31105	52	2 RK	1,2310%	1 313 000	882 000	2 195 000	696 000	34 693	2 891	2 640	220	37 333	3 111	1 340	
21	12	31201	52	2 RK	1,2310%	1 313 000	982 000	2 295 000	696 000	34 693	2 891	2 640	220	37 333	3 111	1 340	
21	12	31202	55	2 RK	1,2741%	1 359 000	1 186 000	2 545 000	720 000	35 909	2 992	2 640	220	38 549	3 212	1 340	
11	12	31203	34	1 RK	0,9441%	1 007 000	868 000	1 875 000	534 000	26 608	2 217	2 640	220	29 248	2 437	1 048	
21	12	31204	48	2 RK	1,1738%	1 252 000	993 000	2 245 000	663 000	33 082	2 757	2 640	220	35 722	2 977	1 340	
21	12	31205	52	2 RK	1,2310%	1 313 000	932 000	2 245 000	696 000	34 693	2 891	2 640	220	37 333	3 111	1 340	
3	13	31301	85	3 RK	1,7597%	1 877 000	1 818 000	3 695 000	995 000	49 596	4 133	2 640	220	52 236	4 353	1 590	
Justering						-0,0004%			4 000		8			8			
SUMMA					4 411	72	100,0000%	106 664 000	99 986 000	206 650 000	56 520 000	2 818 391	190 080	3 008 471	104 234		

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkeringsplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.
- 4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
- 5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Varmvattenförbrukning är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF KVIBERGS BOULEVARD

F. EKONOMISK PROGNO

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%	Taxeringsvärde FFT 2019, tkr						
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%	Bostäder:		117 600	Uppräkning Fastighetsskatt per år			
Driftkostnadsökning (inflation), per år	2%							
Räntenivå, genomsnitt	3,20%							

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)									
Räntor	tkr	-1 809	-1 798	-1 786	-1 773	-1 759	-1 744	-1 654	-1 537
Amorteringar	tkr	-339	-371	-404	-436	-468	-501	-662	-824
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 209	-1 233	-1 258	-1 283	-1 309	-1 381	-1 525	-1 684
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-136
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-3 357	-3 402	-3 448	-3 492	-3 536	-3 626	-3 841	-4 181
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	706	720	734	749	764	779	860	950
Inbetalningar									
Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	3 113	3 175	3 239	3 304	3 370	3 437	3 795	4 190
Övriga intäkter	tkr	398	402	406	410	414	418	438	460
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	3 511	3 577	3 645	3 714	3 784	3 855	4 233	4 650
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	154	175	197	222	248	229	392	469

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	154	329	526	748	996	1 225	2 842	5 282
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	154	308	462	616	770	924	1 694	2 464

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 318	-1 318	-1 318	-1 318	-1 318	-1 318	-1 318	-1 318
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-979	-926	-871	-814	-756	-742	-418	-179
----------------------------	-----	------	------	------	------	------	------	------	------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

h

BRF KVIBERGS BOULEVARD

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	3 357	3 402	3 448	3 492	3 536	3 626	3 841	4 181

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2019-10-02 ökar med 2,5%

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,5%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		3,2%
- innehåller räntenivå per 2019-10-02	0,7%	
- och en reserv för ränteökning	2,5%	
Total ränta i finansieringsplan		3,2%

B: Om räntenivån per 2019-10-02 ökar med 3% , dvs ca 0,5% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	283	281	279	277	275	273	258	240
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	154	154	154	154	154	154	154	154
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-154	-175	-197	-222	-248	-229	-392	-469
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	283	260	236	209	181	198	20	0

C: Driftkostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%

ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	12	25	38	52	67	151	256
---------------------------------------	------------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

BRF KVIBERGS BOULEVARD

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	40 986 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	59 662 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	46 849 kr	
Lån och belåningsgrad ⁴	12 813 kr	21%
Lån	12 813 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)	682 kr	
Årsavgift varmvatten	24 kr	
Driftskostnad	274 kr	
Kassaflöde	35 kr	
Avskrivning	299 kr	
Fondavsättning	35 kr	
Amortering ⁵	132 kr	
Fondavsättning och amortering ⁵	167 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	87 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 6 421 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

5

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-11-05 för bostadsrättsföreningen Kvibergs Boulevard, org. nr: 769637-3302

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 och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

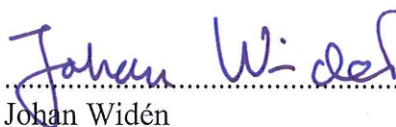
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 2019-11-06



.....
Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



.....
Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-11-06 för Brf Kvibergs Boulevard

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2019-03-14
2. Registreringsbevis	2019-03-14
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2019-11-05
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2019-11-05
5. Kreditoffert SEB	2019-03-08
6. Indikativa räntor per 2019-10-02	2019-10-02
7. Exploateringsavtal	2015-10-13
8. Tillägg till exploateringsavtal	2015-12-01
9. Utdrag från fastighetsregistret	2019-10-04
10. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterat
11. Bygglovsbeslut	2019-01-03
12. Adressförslag	2018-01-26
13. Underhållsplan	2019-04-03
14. Arearedovisning	2018-09-26
15. Samtal med kontrollansvarig	2019-10-28
16. Överenskommelse om fastighetsbildning	2015-12-01

ju