

Bostadsrättsföreningen Brf Boston

Stockholm kommun
769635-0482

Ekonomisk plan

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för Föreningens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av Föreningens kostnader år 1
- F. Beräkning av Föreningens intäkter år 1 samt lägenhetsammansättning
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16
- H. Känslighetsanalys och nyckeltal

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga

Brf Boston

Toni Lahdo

Hans Svedberg

Henrietta Ludwig

Signering sker digitalt

A. Allmänna förutsättningar

Brf Boston i Stockholm, som registrerats av Bolagsverket den 24 juli 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter samt lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I början av 2022 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Kilaberg 2 i Stockholms Kommun, påbörjat byggandet av 47 bostadslägenheter.

Bygglov erhöles 21 december 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket beräknas ske under maj 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas påbörjas i november 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

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

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Besqab Projektutveckling AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl.a. att Besqab Projektutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. De bostadsrätter som eventuellt upplåts till Besqab kan komma att upplåtas i andra hand fram till det att överlåtelse sker från Besqab till ny köpare.

Marken har förvärvats genom ett förvärv av samtliga aktier i Besqab Bostadsmark I AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet (90.200.00 kr) vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja fastigheten eller del av fastigheten. Skatteskulden beräknas för närvarande till 13.678.400 kr.

Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtalet har tecknats med Besqab Bostadsmark I AB. Tilläggsavtalet reglerar köpeskillingen i aktieöverlåtelseavtalet. I avtalet ska köpeskillingen för aktierna i Bolaget reduceras med maximalt 5.100.000 kr vid en ränta på 4,50% eller högre samt en amortering om 0,83% eller högre. Storleken på reduktionen av köpeskillingen beräknas med utgångspunkt i den snittränta och amortering som föreningen erhåller vid slutplacering av BRF-lånen vilket sker efter sista tillträdet då entreprenaden är godkänd. Beräkningen av reduktionen av köpeskillingen ska gälla i enlighet med tilläggsavtalet.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas garanti av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl. bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

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.

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.

Föreningen har ansökt om kvalitetsmärkning Trygg Brf.

Projektet finansieras av Swedbank.

Del av upplåten markyta kan belastas med allmänna anordningar så som brunnslock, stuprör och liknande. Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning ge möjlighet till åtkomlighet av dessa, för förening, ledningsdragandeverk eller den anordningen berör.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kv Kilaberg 2, Stockholms kommun
Adress	Tellusborgsvägen 40, 42, 44
Fastighetsareal	c:a 1 463 m ²
Boarea	c:a 3 644 m ²
Lokalarea	c:a 120 m ²
Antal bostadslägenheter	47 st lägenheter.
Byggnadens utformning	På fastigheten pågår nybyggnation av ett lamellhus om tre trapphus. Gemensamt garage finns i botten av huset.
Bilplats	Totalt 20 platser för bil, 5 av dessa är laddplatser, med möjlighet att ladda el- eller hybridbil. Ett parkeringsbolag med momspliktig verksamhet kommer under de första tio åren att hyra samtliga parkeringsplatser och hyra ut dem till föreningens medlemmar. P-platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Betongstomme med bärande innerväggar samt ytterväggar i betong
Bjälklag	Betong (Plattbärlag)
Gård	Gemensam innergård belagt med trätrall
Balkonger	Betongplatta. Balkongräcke av aluminium
Uteplatser	Belagda med trätrall
Fasader och ytterväggar	Ytterväggar bekläs med platsmurat tegel
Fönster och fönsterdörrar	Fönster och fönsterdörrar av trä med aluminiumbeklädning, fabriksmålade. Låsbara fönster och fönsterdörrar på entréplan.
Yttertak	Takstolar av trä, med isolering och tätskikt, ytbeklädning av papp
Entréer och trapphus	Entrépartier av ek. Terazzoplattor i entréer, och gjuten terazzo i trapplopp. Räcken av målat plattstål. Namntavla och postboxar vid huvudentréer.
Hissar	3 st (en per trapphus)
Lägenhetsskiljande väggar	Betong till allra största del. Enstaka väggar av gips i förstärkt och isolerad plåtregelstomme.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsklassade ståldörrar.
Innerväggar	Bärande väggar av betong. Icke bärande innerväggar av gipsklädd regelstomme.

Gemensamma utrymmen

Innergård/Uteplats, med fasta möbler och planteringar
Utvändiga cykelställ
Invändigt cykelförråd.
Förråd till samtliga lägenheter
Miljörum
Undercentral
Fläktrum
Teknikutrymmen för el/tele
Rullstolsförråd
Fastighetsstäd

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Tappvatten	Isolerade vattenrör
Avlopp	Spillvatten- och dagvattenledningar
Uppvärmning	Vattenburen värme från gemensam fjärrvärmeanläggning via värmeväxlare.
Undercentral	Belägen i källaren, för fjärrvärme
El	Elrum i källaren Föreningen har ett gemensamt elabonnemang, dvs elnätsavgiften är gemensam för hela fastigheten.
Ventilation	FTX-system. Lokaler har separata FTX-aggregat.
TV/Tele/Data	Fiber indragen i fastigheten, samt fördelad med fiberdragnig till varje enskild lägenhet.
Passersystem	Tillträde till entréer och garage via tidsstyrda kodlås.
Hiss	3 st trapphushissar
Post	Postboxar i entréhallar
Sophantering	Gemensamt soprum och miljörum för källsortering.
Parkering	Totalt 20 p-platser, varav 5 st med laddmöjlighet.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Målat med synliga skarvar.	Kapphylla och/eller garderober
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat med synliga skarvar.	
Sovrum	Parkett	Målade	Målat med synliga skarvar.	Garderober eller skjutdörrsgarderober
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat med synliga skarvar.	Väggskena med inredning, belysningsarmatur.
Kök	Parkett	Målade	Målat med synliga skarvar.	Solid; Bänkskiva av laminat, rostfri ho, rostfri kyl och frys (alt. kyl/frys), induktionshäll, rostfri inbyggnadsugn, integrerad diskmaskin, spiskåpa med belysning, stänkskydd av kakel, bänkbelysning, rostfri inbyggnadsmikro. Säsong; Bänkskiva av laminat, rostfri ho, vit kyl och frys (alt. kyl/frys), induktionshäll, vit inbyggnadsugn, integrerad diskmaskin, spiskåpa med belysning, stänkskydd av laminat, bänkbelysning, vit inbyggnadsmikro.
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	WC, kommod, blandare, spegel med belysning, takbelysning, duschvägg, handdukshållare, toalettpappershållare, tvättmaskin och torktumlare (alt. kombimaskin). Bänkskiva samt väggskap över bänk enligt ritning.
WC / Dusch	Klinker	Kakel	Målat	WC, kommod, blandare, spegel med belysning, takbelysning, duschvägg, handdukshållare, toalettpappershållare.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	193 000 000
Aktiebolagsköp inklusive tilläggsavtal (Köpeskilling exkl Eget kapital)	156 600 000
Likviditetsreserv	3 000 000

SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	352 600 000
---	--------------------

Taxering

Taxeringsvärde för byggnad beräknas bli c:a	126 638 000
Taxeringsvärde för mark beräknas bli c:a	72 288 000
varav taxeringsvärde för lokaler och garage utgör c:a	4 926 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.



D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Lån ^{1,2}	Bindningstid ²	Belopp	Offererad ränta 2023-04-27	Kalkylränta	Amortering ²	Ränta	Kapitalkostnad
Lån 1	5 år	16 145 000	3,86%	4,10%	0	661 945	661 945,00
Lån 2	3 år	16 145 000	4,10%	4,50%	0	726 525	726 525,00
Lån 3	3 mån	16 145 000	4,34%	4,90%	402 011	791 105	1 193 115,50
Summa Brf-lån		48 435 000	Snittränta 4,10%	4,50%	402 011	2 179 575	2 581 586
Insatser		208 925 500					
Upplåtelseavgifter		89 739 500					
Investeringsmoms ⁴		5 500 000	(Kräver momspliktig verksamhet i 10 år. Ansk. Kostnaden revideras beroende på faktisk återbetalning.)				
SUMMA FINANSIERING		352 600 000					

E. Beräkning av Föreningens kostnader år 1

Summa räntekostnad år 1 enl ovan samt amortering	2 581 586
Rerservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	109 320
Driftskostnader ⁵ (se specifikation)	1 687 718
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt garage & lokaler	49 260
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1, ENLIGT OVAN	4 427 884

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 procentenhet påverkas årsavgiften i snitt med 132 kr per m2

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs slutligt vid färdigställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen. Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas. Fastighetslånen antas amorteras med 0,83 procent år 1 - 15 och därefter med 1,04 procent per år.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen fastighetsavgift för bostäder. År 16 utgår hel avgift. Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggtreprenören.

⁴ Garaget kommer att hyras ut till företag med momspliktig verksamhet. Föreningen kommer därför att återfå investeringsmomsen för garagets byggkostnad som är beräknad till 5 500 000 kr

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten exkl mark beräknas ske med komponentavskrivning enligt K3. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1-16".

Avskrivningsunderlaget uppgår till: 193 000 000
Årlig avskrivning beräknas till: 2 895 000



SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁵

Kostnadslag		<u>summa</u>
Uppvärmning Fjärrvärme	227 698	
Fastighetsel	188 000	
Hushålls-El, VV	564 820	
Kallvatten/Avlopp	103 000	
Hushållsavfall	53 000	
Källsortering	27 000	
Trädgårdsskötsel	15 000	
Trappstädning	100 000	
Vinterunderhåll	28 800	
Kabel-TV /bredband	102 000	
Teknisk skötsel	50 000	
Hissar (Serviceavtal bekostas av entreprenaden år 1-5)	48 500	
Serviceavtal Jour	52 500	
Fastighetsförsäkring	71 400	
Parkeringsbolag	36 000	
Övriga fastighetskostnader	20 000	
Styrelsearvoden (bekostas av entreprenaden år 1-2)	0	
Revisionsarvoden (bekostas av entreprenaden år 1-2)	0	
Förvaltningsarvode (bekostas av entreprenaden år 1-2)	0	
	1 687 718	1 687 718
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt garage och lokaler	49 260	
	49 260	49 260
	Summa kostnader	1 736 978

⁵ Kostnader för hushållsel, varmvattenförbrukning debiteras efter egen förbrukning utöver avgiften som fördelas enligt andelstal. Föreningen har tecknat ett gruppavtal för grundutbud för kabel-tv och fiberanslutning som är obligatoriskt för alla medlemmar. För fler kanaler eller större fiberhastighet, tecknas av medlemmarna själva.

Tillkommande kostnader:

- **Elförbrukning och varmvatten beräknas till 155 kr/m² och år inkl moms,**

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet, storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.



F. Beräkning av Föreningens intäkter år 1 samt lägenhetssammanställning

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter verklig förbrukning av el, varmvatten samt lika belopp per lgh för TV-bredband. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter bostäder		2 842 316 kr
Förbrukningsavgift hushållsel, varmvatten inkl moms		564 820 kr
Hysesintäkter uthyrningslokaler	Enligt uthyrningsavtal med lokalhyresgäster. Total ca. LOA 120 m2	244 600 kr
Intäkt fastighetsskatt lokaler	Fastighetsskatt för lokaler, taxeringsvärde 2328000 kr * 1 %	23 280 kr
Hysesintäkter garage normalplats*	15 platser * 1200 hyra/månad exkl moms	216 000 kr
Hysesintäkter garage laddplatser*	5 platser * 1600 hyra/månad exkl moms	96 000 kr
Summa intäkter		3 987 016 kr

*) *Drift, administration och uthyrning av garageplatser kommer att skötas av ett parkeringsbolag som föreningen kommer att anlita. Moms tillkommer på ovan angivna garagehyror.*

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.



F. Lägenhetssammansättning

Antal lägenheter ("Lgh")

47

Lgh nr	Lgh rok	BOA m2	Andelstal i %	Balkong /Uteplats/Terrass/M ark *	Förråd*	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats + upplåtelseavgift	Årsavgift exkl hushållsel, varmvatten	Årsavgift per månad	Preliminär förbrukningsavgift hushållsel, varmvatten, per månad	Lån per lgh enl. andelstal
11-1001	2	63,0	1,8045	U	F	3 076 500	1 318 500	4 395 000	51 289	4 274	814	874 010
11-1101	4	95,0	2,4896	B	F	5 456 500	2 338 500	7 795 000	70 762	5 897	1 227	1 205 838
11-1102	2	41,0	1,4369	B	F	2 026 500	868 500	2 895 000	40 841	3 403	530	695 963
11-1103	2	58,0	1,7210	B	F	2 726 500	1 168 500	3 895 000	48 916	4 076	749	833 566
11-1201	4	95,0	2,4896	B	F	5 596 500	2 398 500	7 995 000	70 762	5 897	1 227	1 205 838
11-1202	2	41,0	1,4369	B	F	2 096 500	898 500	2 995 000	40 841	3 403	530	695 963
11-1203	2	58,0	1,7210	B	F	2 866 500	1 228 500	4 095 000	48 916	4 076	749	833 566
11-1301	4	95,0	2,4896	B	F	5 736 500	2 458 500	8 195 000	70 762	5 897	1 227	1 205 838
11-1302	2	41,0	1,4369	B	F	2 446 500	1 048 500	3 495 000	40 841	3 403	530	695 963
11-1303	2	58,0	1,7210	B	F	3 076 500	1 318 500	4 395 000	48 916	4 076	749	833 566
11-1401	4	95,0	2,4896	B	F	6 016 500	2 578 500	8 595 000	70 762	5 897	1 227	1 205 838
11-1402	2	41,0	1,4369	B	F	2 586 500	1 108 500	3 695 000	40 841	3 403	530	695 963
11-1403	2	58,0	1,7210	B	F	3 216 500	1 378 500	4 595 000	48 916	4 076	749	833 566
12-1001	4	90,0	2,4060	U	F	5 106 500	2 188 500	7 295 000	68 386	5 699	1 163	1 165 346
12-1002	3	80,0	2,1721	U	F	4 616 500	1 978 500	6 595 000	61 738	5 145	1 033	1 052 057
12-1003	4	91,0	2,4227	U	F	5 316 500	2 278 500	7 595 000	68 860	5 738	1 175	1 173 435
12-1101	4	107,0	2,6901	B	F	5 316 500	2 278 500	7 595 000	76 461	6 372	1 382	1 302 950
12-1102	3	81,0	2,1888	B	F	4 196 500	1 798 500	5 995 000	62 212	5 184	1 046	1 060 145
12-1103	4	95,0	2,4896	B	F	5 106 500	2 188 500	7 295 000	70 762	5 897	1 227	1 205 838
12-1201	4	107,0	2,6901	B	F	5 456 500	2 338 500	7 795 000	76 461	6 372	1 382	1 302 950
12-1202	3	81,0	2,1888	B	F	4 336 500	1 858 500	6 195 000	62 212	5 184	1 046	1 060 145
12-1203	4	95,0	2,4896	B	F	5 246 500	2 248 500	7 495 000	70 762	5 897	1 227	1 205 838
12-1301	4	107,0	2,6901	B	F	5 666 500	2 428 500	8 095 000	76 461	6 372	1 382	1 302 950
12-1302	3	81,0	2,1888	B	F	4 616 500	1 978 500	6 595 000	62 212	5 184	1 046	1 060 145
12-1303	4	95,0	2,4896	B	F	5 456 500	2 338 500	7 795 000	70 762	5 897	1 227	1 205 838
12-1401	4	107,0	2,6901	B	F	5 946 500	2 548 500	8 495 000	76 461	6 372	1 382	1 302 950
12-1402	3	81,0	2,1888	B	F	4 826 500	2 068 500	6 895 000	62 212	5 184	1 046	1 060 145
12-1403	4	95,0	2,4896	B	F	5 736 500	2 458 500	8 195 000	70 762	5 897	1 227	1 205 838
13-1001	4	103,0	2,6232	U	F	5 666 500	2 428 500	8 095 000	74 559	6 213	1 330	1 270 547
13-1101	4	93,0	2,4561	B	F	5 176 500	2 218 500	7 395 000	69 810	5 818	1 201	1 189 612
13-1102	2	51,0	1,6040	B	F	2 796 500	1 198 500	3 995 000	45 590	3 799	659	776 897
13-1103	1	29,0	1,1529	B	F	1 886 500	808 500	2 695 000	32 769	2 731	375	558 407
13-1104	4	96,0	2,5063	B	F	5 456 500	2 338 500	7 795 000	71 237	5 936	1 240	1 213 926
13-1201	4	93,0	2,4561	B	F	5 316 500	2 278 500	7 595 000	69 810	5 818	1 201	1 189 612
13-1202	2	51,0	1,6040	B	F	2 936 500	1 258 500	4 195 000	45 590	3 799	659	776 897
13-1203	1	29,0	1,1529	B	F	1 956 500	838 500	2 795 000	32 769	2 731	375	558 407
13-1204	4	96,0	2,5063	B	F	5 596 500	2 398 500	7 995 000	71 237	5 936	1 240	1 213 926
13-1301	4	93,0	2,4561	B	F	5 526 500	2 368 500	7 895 000	69 810	5 818	1 201	1 189 612
13-1302	2	51,0	1,6040	B	F	3 076 500	1 318 500	4 395 000	45 590	3 799	659	776 897
13-1303	1	29,0	1,1529	B	F	2 026 500	868 500	2 895 000	32 769	2 731	375	558 407
13-1304	4	96,0	2,5063	B	F	5 736 500	2 558 500	8 295 000	71 237	5 936	1 240	1 213 926
13-1401	4	93,0	2,4561	B	F	5 806 500	2 488 500	8 295 000	69 810	5 818	1 201	1 189 612
13-1402	2	51,0	1,6040	B	F	3 216 500	1 378 500	4 595 000	45 590	3 799	659	776 897
13-1403	1	29,0	1,1529	B	F	2 166 500	928 500	3 095 000	32 769	2 731	375	558 407
13-1404	4	96,0	2,5063	B	F	6 016 500	2 678 500	8 695 000	71 237	5 936	1 240	1 213 926
13-1501	3	102,0	2,5397	B	F	6 296 500	2 698 500	8 995 000	72 186	6 016	1 318	1 230 104
13-1502	4	131,0	3,0911	B	F	8 396 500	3 598 500	11 995 000	87 858	7 322	1 692	1 497 174
Avrundningspost			-0,0005									
Summa	47	3 644	100,0000			208 925 500	89 739 500	298 665 000	2 842 316		47 068	48 435 000

Lägenhetsareorna är avrundade ned till närmaste hel kvm.
Andelstalen är beräknade i relation till area och antal rum

För lägenheternas utformning se ritning eller bofaktblad.

* U=Uteplats, B=Balkong, BB=2 balkonger, T=Terrass, M=Mark, F=Förråd



Brf Boston 769635-0482

Bostadsrättsföreningen

Antagna parametrar:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2039
Kapitalkostnader												
Ränta lån (snitt)		År 1 - 3	År 4 - 16	Kommunal avgift bostäder¹⁾								
		4,50%	4,50%	Kommunal avgift lägenheter i flerbostadshus								
		0,00%	0,00%	Kommunal avgift småhus								
Driftskostnadsutveckling		2,00%	2,00%	Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15								
Avgiftshöjning bostäder		2,00%	2,00%	Från år 16 utgår hel avgift.								
			1 %	*(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)								
			49 260 kr									

Likviditetsplan	År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2039
	1							7	8	9	10	11	16

Inbetalningar

Arsavgifter bostäder	2 842 316	2 899 162	2 957 146	3 016 288	3 076 614	3 138 147	3 200 909	3 264 928	3 330 226	3 396 831	3 464 767	3 532 383
Förbrukningsavgift hushållsel, varmvatten	564 820	576 116	587 639	599 392	611 379	623 607	636 079	648 801	661 777	675 012	688 512	760 173
Hyrresintäkter uthyrningslokaler	244 600	249 492	254 482	259 571	264 763	270 058	275 459	280 969	286 588	292 320	298 166	329 199
Hyrresintäkter garage normalplats	312 000	318 240	324 605	331 097	337 719	344 473	351 363	358 390	365 558	372 869	380 326	419 911
Intäkt fastighetsskatt lokaler	29 280	23 746	24 221	24 705	25 199	25 703	26 217	26 741	27 276	27 822	28 378	31 332
Intäktning vid finansiering	3 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	6 987 016	4 066 756	4 148 091	4 231 053	4 315 674	4 401 988	4 490 028	4 579 828	4 671 425	4 764 853	4 860 150	5 365 999

Utbetalningar

Påtekostnader	2 179 575	2 161 485	2 143 394	2 125 304	2 107 213	2 089 123	2 071 032	2 052 942	2 034 851	2 016 761	1 998 670	1 908 218
Driftskostnader	1 687 718	1 721 472	1 899 997	1 937 997	1 976 757	2 044 446	2 085 335	2 127 042	2 169 583	2 212 974	2 257 234	2 492 169
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100 510
Fastighetsskatt lokaler/garage	49 260	50 245	51 250	52 275	53 321	54 387	55 475	56 584	57 716	58 870	60 048	66 297
Amortering lån	402 011	402 011	402 011	402 011	402 011	402 011	402 011	402 011	402 011	402 011	402 011	503 610
Summa utbetalningar	4 318 564	4 335 213	4 496 652	4 517 586	4 539 301	4 589 966	4 613 853	4 638 578	4 664 160	4 690 616	4 717 962	5 070 804

KASSA ACKUMULERAD

Vårav ackumulerad avsättning till yttre fond för fastighetsunderhåll
Vårav reservering till yttre fond

	109 320	219 187	329 603	440 571	552 093	664 174	776 815	890 019	1 003 789	1 118 128	1 233 038	1 816 268
	109 320	109 867	110 416	110 968	111 523	112 080	112 641	113 204	113 770	114 339	114 911	117 812
Avskrivning *)	2 895 000	2 895 000	2 895 000	2 895 000	2 895 000	2 895 000	2 895 000	2 895 000	2 895 000	2 895 000	2 895 000	2 895 000
Ajters resultat efter avskrivning	-2 824 537	-2 761 446	-2 841 550	-2 779 523	-2 716 616	-2 680 968	-2 616 815	-2 551 740	-2 485 725	-2 418 752	-2 350 802	-2 096 195
Balanserat resultat (ackumulerat)	-2 824 537	-5 476 116	-8 207 250	-10 875 805	-13 480 898	-16 049 786	-18 553 960	-20 992 495	-23 364 450	-25 668 864	-27 904 755	-38 121 175

*) Avskrivningar

Föreningen skall enligt bostadsrättslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens allmänna råd avseende K3. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvuddelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

H. Känslighetsanalys och nyckeltal

År	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
Årsavgift vid:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m ² BOA)	2 842 316 (780)	2 899 162 (796)	2 957 146 (812)	3 016 288 (828)	3 076 614 (844)	3 138 147 (861)	3 464 767 (951)	3 825 383 (1 050)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	3 326 666 (913)	3 379 492 (927)	3 433 455 (942)	3 488 578 (957)	3 544 884 (973)	3 602 396 (989)	3 908 916 (1 073)	4 249 432 (1 166)
Kalkylens räntenivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	2 842 316 (780)	2 916 040 (800)	2 847 648 (781)	2 922 506 (802)	2 999 399 (823)	3 050 228 (837)	3 475 685 (954)	3 962 624 (1 087)

Nyckeltal (snitt) per m² BOA år 1

Anskaffningskostnad	96 762 kr
Insats	57 334 kr
Upplåtelseavgift	24 627 kr
Lån	13 292 kr
Årsavgifter	780 kr
Enskilda årsavg. efter förbrukning c:a	155 kr
Drift (inkl. enskilda avgifter 155 kr)	463 kr
Belåningsgrad	13,74 %
Amortering	110 kr
Avsättning yttre fond	30 kr
Avsättning yttre fond + amortering	140 kr
Avskrivning	794 kr
Kassaflöde inkl. likviditetsreserv	732 kr



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Boston, med org.nr 769635-0482, 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 över tid 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

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 för Föreningen registrerade 2022-01-10

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-12-21

Totalentreprenadkontrakt jämte bilagor dat. 2021-12-17

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2021-12-17

Tillägg till aktieöverlåtelseavtal dat. 2023-04-28

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2021-11-10

Accept av bankoffert odaterad

Uppdaterade räntor dat. 2023-04-27

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde



Verifikat

Transaktion 09222115557492196684

Dokument

Brf Boston ek plan inkl intyg

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2023-05-05 11:34:27 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2023-05-05 14:45:31 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-05-05 14:45:31 CEST (+0200)

Peter Wipp (PW)

peter.wipp@punkthojden.se

Signerade 2023-05-05 14:26:17 CEST (+0200)

Toni Lahdo (TL)

toni@externstyrelse.se

Signerade 2023-05-05 14:19:29 CEST (+0200)

Hans Svedberg (HS)

hans.svedberg@canseko.se

Signerade 2023-05-05 11:41:00 CEST (+0200)

Henrietta Ludwig (HL)

henrietta.ludwig@gmail.com

Signerade 2023-05-05 11:37:05 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>

