

# EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENING BOFINKEN 22  
769640-7662

november 2022



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status .....</b>	<b>4</b>
3.1	<i>Lägenhetsbeskrivning.....</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Byggnadsbeskrivning .....</i>	<i>4</i>
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Föreningens anskaffningskostnad .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Finansiering .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Föreningens kostnader .....</b>	<b>6</b>
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader .....</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Avskrivningar.....</i>	<i>7</i>
<b>8</b>	<b>Föreningens intäkter.....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Nyckeltal .....</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys .....</b>	<b>8</b>
10.1	<i>Ekonomisk prognos .....</i>	<i>9</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys.....</i>	<i>10</i>
<b>11</b>	<b>Lägenhetsredovisning .....</b>	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.....</b>	<b>12</b>

**BILAGOR:** INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN



## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG – EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bofinken 22, org.nr 769640 - 7662, 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 överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastighet har besökts 2022-10-05, varvid översiktlig besiktning av byggnaden genomfördes.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat. Intyget avser preliminär kostnad.

Det kan antecknas att någon fullgörandeförsäkring, försäkring under entreprenadtiden och under garantitiden, ej finns.

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Stadgar, registrerade 2022-01-12.
- Registreringsbevis, daterat 2022-04-14.
- Beräkning av taxeringsvärde, daterad 2022-05-21
- Bygglov beviljat 2020-02-21 och 2021-06-01.
- Bygglövsritningar.
- Situationsplan, daterad 2019-10-24.
- Aktieöverlåtelseavtal 2022-05-19. Alfahanen AB garanterar i aktieöverlåtelseavtal att osålda lägenheter kommer att förvärvas så att föreningen inte kommer att lida någon ekonomisk skada.
- Fullvärdesförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.
- Slutbesiktningsprotokoll upprättat 2022-09-27. Konstaterade fel och brister skall vara åtgärdade senast 2022-11-27.
- Köpekontrakt undertecknat 2022-10-05, överlåtelse av fastigheten Lund Bofinken 22 till bostadsrättsföreningen.
- Fastighetsdatautdrag, daterat 2022-11-03 för Lund Bofinken 22, som visar att Lund Bofinken 22 AB är ägare.
- Låneoffert från Sparbanken Syd daterad 2022-10-03, som visar indikativa räntor per 2022-09-29.
- Beställning av intygsgivning daterad 2022-09-05.

Löddeköpinge

Ove Lundgren  
Av Boverket förordnad intygsgivare

## I N T Y G - EKONOMISK PLAN -

Undertecknad<sup>1</sup>, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen<sup>2</sup> granskat ekonomisk plan ihop med intygsgivare Ove Lundgren avseende Bostadsrättsföreningen Bofinken 22 (org.nr. 769640–7662), får härmed avge följande intyg. Vi intygsgivare har varit överens om intygsgivningen.

Jag har tagit del av till planen hörande handlingar. En ekonomisk plan ska innefatta slutliga kostnader och uppgifter, men om vissa kostnader senare visar sig vara preliminära, skall den slutliga kostnaden herefter omgående redovisas vid en extra föreningsstämma. Samtliga handlingar framgår av bilaga till detta intyg. Jag har även noterat att den årliga allmänna kostnadsökningen är bedömd till 2 procent, men för perioden 2023–2025 mellan 8 och 4 procent. Dessutom att en uppgift lämnats om hur en ändrad räntenivå påverkar föreningens kostnader. Vidare finns entreprenadavtal med olika företag. Det antecknas att det inte finns någon fullgörandeförsäkring, byggnadsfelsförsäkring under entreprenadtiden eller under garantitiden.

Av planen framgår, att Brf Bofinken 22 förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i *Lund Bofinken 22 AB (med org.nr. 559205–7581)* med tillgången fastigheten *Lund Bofinken 22*. Fastigheten kommer genom transportköp överföras till föreningen genom så kallad underprisöverlåtelse för det bokförda värdet direkt efter förvärvet. Föreningen äger således fastigheten med lagfart först efter genomförd transaktion. Med dagens regler och praxis<sup>3</sup> bedömer jag underprisöverlåtelse idag inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären med fastigheten ger däremot upphov till en latent skatteskuld, som dock endast realiserar i det fall föreningen avyttrar ifrågavarande fastighet. Reglerna enligt jordabalken kommer med upplägget heller inte att kunna tillämpas.

Jag har besökt bygget på plats och har inte något att invända emot vad som faktiskt angivits i den ekonomiska planen. De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och inget talar för att föreningen kommer att bli ett oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening).

Jag är av uppfattningen att bostadsmarknaden alltså är god i Lunds kommun och att lägenheterna i fråga kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Intyget avser preliminär kostnad. Jag erinrar om styrelsens skyldighet jämlikt Bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet (inbegripet förändrade kostnader) får föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan eller ekonomisk plan har upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten. Jag erinrar styrelsen om att snarast tillse, att vid en föreningsstämma slutligt fastställa de ekonomiska kostnaderna.

På grund av den företagna granskningen kan jag undertecknad intygsgivare som ett allmänt omdöme om den ekonomiska planen uttala

<sup>1</sup> Intygsgivaren har för ändamålet en ansvarsförsäkring med begränsat försäkringsbelopp

<sup>2</sup> Intygsgivaren är av Boverket godkänd att i hela Sverige intygsgive ekonomiska planer och kalkyler

<sup>3</sup> Jämför RÅ 2003, ref 61



- att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar,
- att de gjorda beräkningarna är vederhäftiga samt
- att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Helsingborg 2022-11-11

***Digitalt signerad***

Clas Schumacher  
Drottninggatan 13, 252 21 Helsingborg

---

**Bilaga – ”Underliggande handlingar för bedömning av hållbar ekonomisk plan”  
Brf Bofinken 22**

- a. Den ekonomiska planen från november 2022
  - b. Stadgar, registrerade 2022-01-12
  - c. Registreringsbevis, daterat 2022-04-14
  - d. Beräkning av taxeringsvärde, daterat 2022-05-21
  - e. Bygglov beviljat 2020-02-21 och 2021-06-01
  - f. Bygglovsritningar
  - g. Situationsplan daterad 2019-10-24
  - h. Aktieöverlåtelseavtal 2022-05-19 med garanti av säljaren Alfahanen AB om att osålda lägenheter kommer att förvärfas, så att föreningen inte kommer att lida någon ekonomisk skada
  - i. Fullvärdesförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar
  - j. Slutbesiktningsprotokoll upprättat 2022-09-27, i vilket framgår att konstaterade fel och brister skall vara åtgärdade senast 2022-11-27
  - k. Köpekontrakt undertecknat 2022-10-05 – överlåtelse av fastigheten Lund Bofinken 22 till bostadsrättsföreningen
  - l. Fastighetsdatautdrag, daterat 2022-11-03 om korrekt ägarförhållande
  - m. Låneoffert från Sparbanken Syd, daterad 2022-10-03 med däri indikativa räntor per 2022-09-29
  - n. Beställning av intygsgivning, daterad 2022-09-05
- 



# Verifikat

Transaktion 09222115557481359466

## Dokument

**Ekonomisk plan Brf Bofinken 22, slutlig-merged**  
Huvuddokument  
15 sidor  
*Startades 2022-11-13 18:33:55 CET (+0100) av olov  
Lindberg (oL3)*  
*Färdigställt 2022-11-14 08:10:06 CET (+0100)*

## Initierare

**olov Lindberg (oL3)**  
Forum Fastighetsekonomi  
*olov.lindberg@fforum.se*

## Signerande parter

**Torgny Sifversson (TS2)**  
Styrelseledamot Brf Bofinken 22  
*torgny@skattejuridik.org*  
*Signerade 2022-11-13 18:35:19 CET (+0100)*

**Martin Smicklas (MS2)**  
Styrelseledamot Brf Bofinken 22  
*martin.smicklas@gmail.com*  
*Signerade 2022-11-13 18:57:58 CET (+0100)*

**Peter Raudmets (PR2)**  
Styrelseledamot Brf Bofinken 22  
*raudmets@bredband.net*  
*Signerade 2022-11-13 18:59:00 CET (+0100)*

**Ove Lundgren (OL4)**  
Intygsgivare  
*ove.lundgren@faqtum.se*  
*Signerade 2022-11-13 22:52:49 CET (+0100)*

**Clas Schumacher (CS2)**  
Intygsgivare  
*clas@schumacher.se*  
*Signerade 2022-11-14 08:10:06 CET (+0100)*

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>





# EKONOMISK PLAN

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING BOFINKEN 22

### 1 ALLMÄNT

Bostadsrättsförening Bofinken 22 med org.nr. 769640-7662 har registrerats hos Bolagsverket 2022-01-12. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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 driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Föreningen har genomfört en om- och tillbyggnad av ett flerfamiljshus på fastigheten Bofinken 22 i Lunds kommun. Den befintliga byggnaden från 1938 har byggts om från 4 till 7 lägenheter och en helt ny tillbyggnad har uppförts med 4 lägenheter. Efter om- och tillbyggnaden innehåller byggnaden således 11 bostadslägenheter.

Byggnadsprojektet har genomförts som en delad entreprenad. Bygglov har erhållits 2020-02-01 och 2021-06-01. Godkänd slutbesiktning av entreprenaden har skett 2022-09-27.

Föreningen har förvärvat fastigheten Lund Bofinken 22 genom förvärv av samtliga aktier i Lund Bofinken 22 AB, som är ägare till fastigheten. Föreningen kommer efter tillträdet att förvärva fastigheten från aktiebolaget och ansöka om lagfart. Lund Bofinken 22 AB kommer därefter att likvideras. Betalningen av fastighetsförvärvet sker genom övertag av befintligt banklån samt genom en skuld till Alfahanen AB, vilken amorteras ned i takt med att lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Skulden till Alfahanen AB är räntefri. Med anledning av att föreningens förvärv innefattar en aktieaffär med en så kallad underprisöverlåtelse uppstår en latent skatteskuld. Den latent skatteskulden aktualiseras endast om föreningen i framtiden säljer den förvärvade fastigheten. Det skattemässiga anskaffningsvärdet uppgår till ca 22 300 000 kr, varav byggnader ca 18 200 000 kr och mark ca 4 100 000 kr.

Lägenheterna är ej förhandstecknade. Alfahanen AB svarar fram till 1 maj 2023 för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Alfahanen AB de lägenheter som eventuellt inte är sålda vid denna tidpunkt.

Alfahanen AB garanterar genom aktieöverlåtelseavtalet att summan av insatser och upplåtelseavgifter inte kommer att underskrida det som är redovisat i denna ekonomiska plan. Om summan av insatser och upplåtelseavgifter blir högre eller lägre än det som är redovisats i den ekonomiska planen ska köpeskillingen för aktierna i Lund Bofinken 22 AB minskas eller ökas med mellanskillnaden så att föreningens ekonomiska ställning vid tidpunkten när lägenheterna upplåts med bostadsrätt överensstämmer med ingångsvärdena i denna ekonomiska plan.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning avses ske när denna ekonomiska plan blivit registrerad av Bolagsverket, vilket beräknas ske under november-december 2022. Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är preliminär. Det kan antecknas att vid extra föreningsstämma kommer stämman att pröva om den angivna anskaffningskostnaden inklusive kassa om 29 190 000 kr i den ekonomiska plan är den slutliga anskaffningskostnaden.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Bofinken 22
Kommun	Lund
Församling	Lunds Sankt Peters Kloster
Adress/belägenhet	Örnvägen 16, Hökvägen (10)
Tomtarea	1 017 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan fastställd 1961-10-25
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten är försäkrad till fullvärde.  Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m.  Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

## 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

### 3.1 Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Övrigt
Kök	Parkett	Målade	Inredning från Epoq. Spishäll, varmluftsugn, mikrovågsugn, diskmaskin, kombi kyl/frys samt kombimaskin tvätt.
Badrum	Klinker	Kakel	Inredningarna i badrum utgöres av lfö wc stolar, vask i kommod, spegel, INR vikbara duschväggar handduktork Line från INR. Alla badrum har en kombinations tvätt och tork från Electrolux.

Samtliga kök och badrum är nya.

### 3.2 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår 1938/2022



Byggnadstyp	Flerbostadshus i 2 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	389,5 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	11 lägenheter om sammanlagt 389,5 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	Lägenhetsförråd och cykelförråd finns i källaren
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via nya vattenradiatorer. Ny fjärrvärmecentral.
Ventilation	FTX som går på hushållselen. Nya aggregat.
Vatten/Avlopp	Samtliga vatten- och avloppsledningar är nya.
El	Individuella abonnemang för hushållsel. Nya elinstallationer.
Hiss	Platthiss finns till första plan
Grundläggning	Källare, platta på mark
Stomme	Tegel, betong
Bjälklag	Trä, betong
Yttertak	Takpapp. Taket på den äldre byggnaden är omlagt med ny underlagspapp och ytpapp.
Fasader	Tegel, puts, träpanel
Fönster	Samtliga gamla fönster är utbytta till nya fönster av trä/aluminium av märket Velfac.
Balkong	Balkongplatta av aluminiumstomme, räcke av galvaniserat stål
Trapphus, entré	Två trapphus
Tvättstuga	Kombimaskin tvätt/tork finns i lägenheterna
Sophantering	Sopkärl på tomten
Parkering	5 parkeringsplatser, inklusive 1 hcp-parkering finns på föreningens fastighet. P-platserna hyrs ut för 800 kr/månad.
Mark	Hårdgjorda gångytor av grus och singel
Fiber/tv/tele	Fiberanslutning via Telia Öppen Fiber är beställd. Boende tecknar individuellt avtal om tv, bredband och telefoni med valfri leverantör.

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2022 är 14 198 000 kr, fördelat på byggnader 10 200 000 kr och mark 3 998 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	29 140 000	74 814
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>29 140 000</b>	<b>74 814</b>
Ingående saldo	50 000	
<b>Anskaffningskostnad + kassa</b>	<b>29 190 000</b>	<b>74 942</b>

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %	
Sparbanken Syd	5 900 000	Rörlig/3 mån <sup>1</sup>	4,50	265 500	59 000	324 500	4,50
<b>Summa lån år 1</b>	<b>5 900 000</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>4,50</b>	<b>265 500</b>	<b>59 000</b>	<b>324 500</b>	<b>4,50</b>
Insatser	23 290 000						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>29 190 000</b>						

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Vatten	25 000	64
Värme	40 000	103
Fastighetsel	20 000	51
Renhållning	10 000	26
Revision	15 000	39
Ekonomisk förvaltning	25 000	64
Fastighetsskötsel	20 000	51
Försäkring	10 000	26
Reserv	10 000	26
Löpande underhåll	15 000	39
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>190 000</b>	<b>488</b>
Avsättning yttre underhåll	43 000	110
Genomsnittlig höjning av driftskostnad	2,86 %	

<sup>1</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Kostnadsbedömningen baseras på att medlemmarna sköter vissa enklare förvaltningsuppgifter själva, såsom trappstädning, trädgårdsskötsel, snöskottning och tillsyn.

Driftkostnaderna och avsättningarna till yttre underhåll utgår från en kostnadsökning om 8% för år 2023 och beräknas öka med 8% år 2024, 4% år 2025 och därefter med 2% per år.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

## 7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	14 198 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2038)	29 941

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 519 kr per lägenhet för 2022. Taxeringsvärdet och den kommunala fastighetsavgiften antas öka med i samma takt som driftkostnaderna.

Om- och tillbyggnaden av föreningens byggnad är av den omfattningen att värdeåret beräknas bestämmas till om- och tillbyggnadsåret, 2022, vilket innebär att den är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2038.

## 7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	18 200 000
Avskrivning per år	182 000

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	514 140	1 320
Parkering	48 000	
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>562 140</b>	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,20 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	



I prognosen antas årsavgiften öka med 3 % år 2 och år 3 och därefter med 2 % per år. För närvarande råder dock stor osäkerhet när det gäller inflationen och räntan. I känslighetsanalysen i 10.2 redovisas årsavgiftens förändring vid olika inflations- och räntescenarion.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

## 9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m<sup>2</sup> total bostadsarea (BOA) om inget annat anges.

	kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad	74 814
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	61 218
Lån år 1	15 148
Insatser	59 795
Årsavgift år 1	1 320
Driftskostnader år 1	488
Avsättning underhållsfond år 1	110
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond år 1	578
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	262
Kassaflöde år 1	122

## 10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 8 % år 2023, 8 % år 2024, 4% år 2025 och därefter 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling som är 1,0 och 2,0 % högre än inflationsantagandet i prognosen respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

Enligt den av föreningen tillämpade redovisningsrekommendationen (K2) får fastighetens bokförda värde inte skrivas upp över fastighetens taxeringsvärde vid en bolagsförsäljning. För föreningen beräknas detta medföra en nedskrivning med ca 6,8 Mkr och leda till ett bokföringsmässigt underskott första året. Detta har ingen påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och påverkar därmed inte årsavgifterna. Om föreningen istället väljer att tillämpa redovisningsprinciper enligt K3-regelverket så behöver man inte göra någon nedskrivning.

## 10.1 Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Inflationsantagande i prognosen	8,00%	8,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ränta	265 500	262 845	260 190	257 535	254 880	252 225	238 950	225 675
Ränta %	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Avskrivningar	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000
Driftskostnader	190 000	205 200	221 616	230 481	235 090	239 792	264 750	292 305
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	29 941
<b>Summa kostnader</b>	<b>637 500</b>	<b>650 045</b>	<b>663 806</b>	<b>670 016</b>	<b>671 970</b>	<b>674 017</b>	<b>685 700</b>	<b>729 921</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	1 320	1 360	1 400	1 428	1 457	1 486	1 641	1 812
Årsavgifter bostäder	514 140	529 564	545 451	556 360	567 487	578 837	639 083	705 599
Parkering	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	58 512	64 602
<b>Summa intäkter</b>	<b>562 140</b>	<b>578 524</b>	<b>595 390</b>	<b>607 298</b>	<b>619 444</b>	<b>631 833</b>	<b>697 595</b>	<b>770 201</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-75 360</b>	<b>-71 521</b>	<b>-68 416</b>	<b>-62 718</b>	<b>-52 526</b>	<b>-42 184</b>	<b>11 895</b>	<b>40 280</b>
Akkumulerat redovisat resultat	-75 360	-146 881	-215 296	-278 014	-330 540	-372 724	-423 024	-220 296
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-75 360	-71 521	-68 416	-62 718	-52 526	-42 184	11 895	40 280
Återföring avskrivningar	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000
Amorteringar	-59 000	-59 000	-59 000	-59 000	-59 000	-59 000	-59 000	-59 000
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>47 640</b>	<b>51 479</b>	<b>54 584</b>	<b>60 282</b>	<b>70 474</b>	<b>80 816</b>	<b>134 895</b>	<b>163 280</b>
Avsättning till yttre underhåll	-43 000	-46 440	-50 155	-52 161	-53 205	-54 269	-59 917	-66 153
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>4 640</b>	<b>5 039</b>	<b>4 429</b>	<b>8 121</b>	<b>17 269</b>	<b>26 547</b>	<b>74 978</b>	<b>97 127</b>
Ingående saldo kassa	50 000							
<b>Akkumulerat saldo kassa<sup>2</sup></b>	<b>97 640</b>	<b>149 119</b>	<b>203 704</b>	<b>263 986</b>	<b>334 460</b>	<b>415 276</b>	<b>979 976</b>	<b>1 797 704</b>
Akkumulerad avsättning underhåll	43 000	89 440	139 595	191 757	244 961	299 230	587 295	905 342

<sup>2</sup> Akkumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.



## 10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>								
Ränta %	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning <sup>3</sup>	509 500	524 525	541 022	548 239	550 218	552 290	564 105	608 472
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	1 308	1 347	1 389	1 408	1 413	1 418	1 448	1 562
Årsavgift enligt prognos kr/m <sup>2</sup>	1 320	1 360	1 400	1 428	1 457	1 486	1 641	1 812
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>								
Ränta %	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	568 000	582 435	598 342	604 969	606 358	607 840	616 705	658 122
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	1 458	1 495	1 536	1 553	1 557	1 561	1 583	1 690
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	10,5%	10,0%	9,7%	8,7%	6,8%	5,0%	-3,5%	-6,7%
<b>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</b>								
Ränta %	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	626 500	640 345	655 662	661 699	662 498	663 390	669 305	707 772
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	1 608	1 644	1 683	1 699	1 701	1 703	1 718	1 817
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	21,9%	20,9%	20,2%	18,9%	16,7%	14,6%	4,7%	0,3%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>								
Ränta %	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Inflation %	9,0%	9,0%	5,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	511 213	528 296	547 241	557 025	561 585	566 361	593 723	662 493
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	1 312	1 356	1 405	1 430	1 442	1 454	1 524	1 701
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,6%	-0,2%	0,3%	0,1%	-1,0%	-2,2%	-7,1%	-6,1%
<b>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</b>								
Ränta %	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Inflation %	10,0%	10,0%	6,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	512 926	532 101	553 576	566 059	573 385	581 111	626 307	724 876
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	1 317	1 366	1 421	1 453	1 472	1 492	1 608	1 861
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,2%	0,5%	1,5%	1,7%	1,0%	0,4%	-2,0%	2,7%

<sup>3</sup> Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.



## 11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån
2	1	1 rok	28	7,8753	1 750 000	3 374
1	1	1 rok	28	7,8753	1 775 000	3 374
3	2	1 rok	28	7,8753	1 795 000	3 374
4	2	1 rok	28	7,8753	1 895 000	3 374
5	1	2 rok	44	10,5004	2 595 000	4 499
6	1	1 rok	25	7,3831	1 595 000	3 163
7	1	2 rok	37	9,3519	2 295 000	4 007
8	1	1 rok	32	8,5316	1 750 000	3 655
9	2	2 rok	51	11,6489	2 750 000	4 991
10	2	1,5 rok	37,5	9,4340	2 395 000	4 042
11	2	2 rok	51	11,6489	2 695 000	4 991
Totalt			389,5	100,00	23 290 000	42 844

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften kostnader för hushållsel, hemförsäkring med bostadsrättstillägg samt bredband. Dessa tjänster tecknas genom individuella avtal med respektive leverantör.

Enligt Konsumenternas energimarknadsbyrå är den normala energiförbrukningen för en mindre lägenhet ca 2 000 kWh/år. Totalkostnaden för el var år 2021 267 öre/kWh. I totalkostnaden inkluderas alla kostnader och är ett medelvärde av elnätsavgifter, energiskatter, elpris och moms. Med dessa förutsättningar är den totala elkostnaden ca 5 340 kr per år eller 445 kr/månad. För närvarande är det rörliga elpriset väsentligt högre än det varit de senaste åren och det råder stor osäkerhet när det gäller elprisets utveckling framöver.

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg kostar normalt mellan ca 100 – 200 kr/månad.

Mediankostnaden för fast bredband via fiber 100/10 Mbit/s är ca 270 kr per månad.

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd i källarplanet. Samtliga lägenheter utom en, lägenhet 8, har tillgång till balkong eller uteplats. Lägenhet 8 har tillgång till fransk balkong.

## 12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
  - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Lund

---

Torgny Sifversson

---

Peter Raudmets

---

Martin Smiciklas

BILAGA - Beslutade lägenhetsnummer 2022-12-21

Fastighet	Adress	Lägenhetsnummer	Antal rum	Bostadsarea	Kökstyp	Lägenhetskategori
BOFINKEN 22	Örnvägen 16A	1001 5	2	44.0	Kök	Vanlig bostadslägenhet
BOFINKEN 22	Örnvägen 16A	1002 6	1	25.0	Kök	Vanlig bostadslägenhet
BOFINKEN 22	Örnvägen 16A	1003 7	2	37.0	Kök	Vanlig bostadslägenhet
BOFINKEN 22	Örnvägen 16A	1004 8	1	32.0	Kök	Vanlig bostadslägenhet
BOFINKEN 22	Örnvägen 16A	1101 9	2	51.0	Kök	Vanlig bostadslägenhet
BOFINKEN 22	Örnvägen 16A	1102 10	2	37.0	Kök	Vanlig bostadslägenhet
BOFINKEN 22	Örnvägen 16A	1103 11	2	51.0	Kök	Vanlig bostadslägenhet
BOFINKEN 22	Örnvägen 16B	1001 2	1	28.0	Kök	Vanlig bostadslägenhet
BOFINKEN 22	Örnvägen 16B	1002 1	1	28.0	Kök	Vanlig bostadslägenhet
BOFINKEN 22	Örnvägen 16B	1101 4	1	28.0	Kök	Vanlig bostadslägenhet
BOFINKEN 22	Örnvägen 16B	1102 3	1	28.0	Kök	Vanlig bostadslägenhet



