

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVIBERGS ALLÉ****Organisationsnummer: 769638-6882****Kommun: Göteborg**

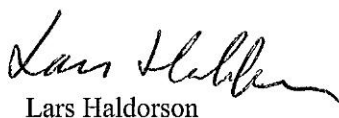
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg 2021-05-19

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVIBERGS ALLÉ


Lars Haldorson


Lennart Rohman


Gerd Stevander

BRF KVIBERGS ALLÉ

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvibergs Allé har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 98 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under det första kvartalet 2022 och avslutas under det andra kvartalet 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under det andra kvartalet 2021 och avslutas preliminärt under det andra kvartalet 2022, 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 2021-05-19. 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 har skett.

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

Bygglov beviljades 2020-02-11

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:	Kviberg 29:43, Göteborg
Adress:	Margit Halls gata 31-35, 39, 41, 41B
Tomtens areal:	5 066 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 995 kvm
Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i fem våningar samt källare
Antal bostadslägenheter:	98 st

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

Parkering

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

BRF KVIBERGS ALLÉ**Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt**

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 fiber-ledningar 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 till förmån för fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 48:3, ägd av Göteborg Energi AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggning Kviberg ga:60 avseende grönområde, gångvägar och aktivitetsytor tillsammans med övriga bostads-fastigheter inom detaljplan för Bostäder och verksamheter på Kvibergs Ängar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Kvibergs Ängar samfällighetsförening. Andelstal är för närvarande 94/768,5, men kan komma att justeras.

Föreningens fastighet äger andel i marksamfällighet S:13 avseende grönområde, vilken har upplåtit utrymme för bl a gemensamhetsanläggning Kviberg ga:60.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende kör- grön- och gångytor med tillhörande utrustning, cykelservicestation och parkeringsplatser för besök samt belysning med tillhörande ledningar, dag- och spillvattenledningar med tillhörande brunnar och dagvattenmagasin samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med Kviberg 29:7 och Kviberg 29:42. Andelstal är ännu ej fastställda.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende parkeringsplatser för boende och laddstolpar för elbilar tillsammans med Kviberg 29:7.

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 ALLÉ

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

Två sophus för källsortering av sopor

Ledningar för yttre VA och el

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

Fem hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Porttelefon

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel och träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt samt tätskiktsmatta vid portik
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av 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 ALLÉ

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

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

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.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen kommer att inneha fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 423 860 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 423 860 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019-2021, värdeområde 1480084

Taxeringsvärde bostäder ca 186 800 tkr

Taxeringsvärde byggnad ca 132 700 tkr

Taxeringsvärde mark ca 54 100 tkr

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	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering 1)	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	19 310 000	1	2,60%	502 060		502 060
Bottenlån	19 310 000	2	2,70%	521 370		521 370
Bottenlån	19 310 000	3	2,80%	540 680		540 680
Bottenlån	19 310 000	4	2,90%	559 990		559 990
Bottenlån	19 310 000	5	3,00%	579 300		579 300
Amortering					676 000	676 000
S:a lån	96 550 000		2,80%	2 703 400	676 000	3 379 400
Insatser	127 312 000					
Upplåtelseavgifter	199 998 000					
S:a finansiering	423 860 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 379 400

- 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: 2,80%
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: 2 499 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 2019 med 42 870 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

209 850

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	114 875	
Styrelsearvode	73 500	
Revisionsarvode	22 500	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	36 750	
Vattenavgifter	188 000	
Värmeavgifter	270 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	300 000	
Sophämtning	200 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning c)	318 400	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggningar e)	65 000	
Gemensamhetsanläggning ga:60 f)	35 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	258 720	
Försäkringar	29 630	
Väderprognosstyrning	27 675	
Diverse inkl. jour	10 000	
Summa driftskostnader		1 950 050

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)

0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	5 539 300
--	------------------

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

164 971 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning ingår för föreningen avdragsgill mervärdsskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning i ca 3 år och entreprenören ansvarar för teknisk förvaltning i ca två år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 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 65 000 kr per år.

f) Avser gemensamhetsanläggning ga:60

g) 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	6 995	kvm		4 539 837
Årsavgift bredband				258 720
Årsavgift varmvatten *)				164 971
Avgift öppna p-platser	53	st	700 kr/plats och mån	445 200
Hyra extra förråd	27	st	403 kr/förråd/mån	130 572

*) I årsavgift varmvatten ingår mervärdesskatt

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 539 300
--	------------------

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

Nr	Boarca, cirka ¹⁾ km	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE-		INSATS OCH UPPLÅTELSE-	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT exkl varmvatten	TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾
		Storlek ²⁾	Mark			%	kr			kr	kr		kr	per mån		kr	kr	
11001	46	2 RK	M		958 000	1 037 000	1 995 000	727 000	34 161	2 847	2 640	220	36 801	3 067	1 345	112		
11002	79	3 RK	M		1 401 000	2 244 000	3 645 000	1 062 000	49 958	4 163	2 640	220	52 598	4 383	1 731	144		
11003	92	4 RK	M		1 580 000	2 715 000	4 295 000	1 198 000	56 341	4 695	2 640	220	58 981	4 915	2 141	178		
11004	66	2 RK	M		1 221 000	1 274 000	2 495 000	926 000	43 540	3 628	2 640	220	46 180	3 848	1 457	121		
11101	46	2 RK			958 000	1 087 000	2 045 000	727 000	34 161	2 847	2 640	220	36 801	3 067	1 345	112		
11102	79	3 RK			1 401 000	2 194 000	3 595 000	1 062 000	49 958	4 163	2 640	220	52 598	4 383	1 731	144		
11103	92	4 RK			1 580 000	2 615 000	4 195 000	1 198 000	56 341	4 695	2 640	220	58 981	4 915	2 141	178		
11104	75	3 RK			1 353 000	1 942 000	3 295 000	1 026 000	48 247	4 021	2 640	220	50 887	4 241	1 731	144		
11201	46	2 RK			958 000	1 137 000	2 095 000	727 000	34 161	2 847	2 640	220	36 801	3 067	1 345	112		
11202	79	3 RK			1 401 000	2 244 000	3 645 000	1 062 000	49 958	4 163	2 640	220	52 598	4 383	1 731	144		
11203	92	4 RK			1 580 000	2 665 000	4 245 000	1 198 000	56 341	4 695	2 640	220	58 981	4 915	2 141	178		
11204	75	3 RK			1 353 000	1 992 000	3 345 000	1 026 000	48 247	4 021	2 640	220	50 887	4 241	1 731	144		
11301	46	2 RK			958 000	1 187 000	2 145 000	727 000	34 161	2 847	2 640	220	36 801	3 067	1 345	112		
11302	79	3 RK			1 401 000	2 394 000	3 795 000	1 062 000	49 958	4 163	2 640	220	52 598	4 383	1 731	144		
11303	92	4 RK			1 580 000	2 865 000	4 445 000	1 198 000	56 341	4 695	2 640	220	58 981	4 915	2 141	178		
11304	75	3 RK			1 353 000	2 042 000	3 395 000	1 026 000	48 247	4 021	2 640	220	50 887	4 241	1 731	144		
11401	66	2 RK			1 221 000	1 974 000	3 195 000	926 000	43 540	3 628	2 640	220	46 180	3 848	1 457	121		
11402	107	4 RK			1 760 000	2 885 000	4 645 000	1 335 000	62 760	5 230	2 640	220	65 400	5 450	2 141	178		
21001	35	1 RK	M		802 000	1 093 000	1 895 000	608 000	28 599	2 383	2 640	220	31 239	2 603	1 053	88		
21002	83	3 RK	M		1 449 000	2 046 000	3 495 000	1 099 000	51 670	4 306	2 640	220	54 310	4 526	1 731	144		
21003	44	2 RK	M		934 000	1 361 000	2 295 000	708 000	33 306	2 776	2 640	220	35 946	2 996	1 345	112		
21004	62	2 RK	M		1 173 000	1 672 000	2 845 000	890 000	41 828	3 486	2 640	220	44 468	3 706	1 457	121		
21005	51	2 RK	M		1 018 000	1 077 000	2 095 000	772 000	36 301	3 025	2 640	220	38 941	3 245	1 345	112		
21101	46	2 RK			958 000	1 137 000	2 095 000	727 000	34 161	2 847	2 640	220	36 801	3 067	1 345	112		
21102	74	3 RK			1 341 000	1 704 000	3 045 000	1 017 000	47 819	3 985	2 640	220	50 459	4 205	1 731	144		
21103	83	3 RK			1 449 000	2 296 000	3 745 000	1 099 000	51 670	4 306	2 640	220	54 310	4 526	1 731	144		
21104	44	2 RK			934 000	1 361 000	2 295 000	708 000	33 306	2 776	2 640	220	35 946	2 996	1 345	112		
21105	62	2 RK			1 173 000	1 672 000	2 845 000	890 000	41 828	3 486	2 640	220	44 468	3 706	1 457	121		
21106	51	2 RK			1 018 000	1 127 000	2 145 000	772 000	36 301	3 025	2 640	220	38 941	3 245	1 345	112		
21201	46	2 RK			958 000	1 187 000	2 145 000	727 000	34 161	2 847	2 640	220	36 801	3 067	1 345	112		
21202	74	3 RK			1 341 000	1 754 000	3 095 000	1 017 000	47 819	3 985	2 640	220	50 459	4 205	1 731	144		
21203	83	3 RK			1 449 000	2 346 000	3 795 000	1 099 000	51 670	4 306	2 640	220	54 310	4 526	1 731	144		
21204	44	2 RK			934 000	1 411 000	2 345 000	708 000	33 306	2 776	2 640	220	35 946	2 996	1 345	112		
21205	62	2 RK			1 173 000	1 722 000	2 895 000	890 000	41 828	3 486	2 640	220	44 468	3 706	1 457	121		
21206	51	2 RK			1 018 000	1 177 000	2 195 000	772 000	36 301	3 025	2 640	220	38 941	3 245	1 345	112		
21301	46	2 RK			958 000	1 237 000	2 195 000	727 000	34 161	2 847	2 640	220	36 801	3 067	1 345	112		
21302	74	3 RK			1 341 000	1 804 000	3 145 000	1 017 000	47 819	3 985	2 640	220	50 459	4 205	1 731	144		
21303	83	3 RK			1 449 000	2 446 000	3 895 000	1 099 000	51 670	4 306	2 640	220	54 310	4 526	1 731	144		
21304	44	2 RK			934 000	1 461 000	2 395 000	708 000	33 306	2 776	2 640	220	35 946	2 996	1 345	112		
21305	62	2 RK			1 173 000	1 772 000	2 945 000	890 000	41 828	3 486	2 640	220	44 468	3 706	1 457	121		

LÄGENHETSTABELL

BRF KVIBERGS ALLÉ

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSavgift LGH		BREDBAND ⁵⁾		ÅRSavgift TOTAL exkl varmvatten		ÅRSavgift VARMVATTEN ⁶⁾	
					kr	kr		kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
21306	51	2 RK	0,7996%	1 018 000	1 227 000	2 245 000	772 000	36 301	3 025	2 640	220	38 941	3 245	1 345	112
21401	100	3 RK	1,2976%	1 652 000	2 643 000	4 295 000	1 253 000	58 909	4 909	2 640	220	61 549	5 129	1 731	144
21402	40	2 RK	0,6959%	886 000	1 109 000	1 995 000	672 000	31 594	2 633	2 640	220	34 234	2 853	1 345	112
21403	70	2 RK	0,9968%	1 269 000	2 026 000	3 295 000	962 000	45 251	3 771	2 640	220	47 891	3 991	1 457	121
31001	64	2 RK	0,9402%	1 197 000	1 098 000	2 295 000	908 000	42 684	3 557	2 640	220	45 324	3 777	1 457	121
31002	88	4 RK	1,2041%	1 533 000	2 562 000	4 095 000	1 163 000	54 665	4 555	2 640	220	57 305	4 775	2 141	178
31003	88	4 RK	1,2041%	1 533 000	2 762 000	4 295 000	1 163 000	54 665	4 555	2 640	220	57 305	4 775	2 141	178
31004	70	2 RK	0,9968%	1 269 000	1 626 000	2 895 000	962 000	45 251	3 771	2 640	220	47 891	3 991	1 457	121
31101	74	3 RK	1,0533%	1 341 000	2 054 000	3 395 000	1 017 000	47 819	3 985	2 640	220	50 459	4 205	1 731	144
31102	88	4 RK	1,2041%	1 533 000	2 462 000	3 995 000	1 163 000	54 665	4 555	2 640	220	57 305	4 775	2 141	178
31103	88	4 RK	1,2041%	1 533 000	2 662 000	4 195 000	1 163 000	54 665	4 555	2 640	220	57 305	4 775	2 141	178
31104	81	3 RK	1,1193%	1 425 000	2 370 000	3 795 000	1 081 000	50 814	4 235	2 640	220	53 454	4 455	1 731	144
31201	74	3 RK	1,0533%	1 341 000	2 104 000	3 445 000	1 017 000	47 819	3 985	2 640	220	50 459	4 205	1 731	144
31202	88	4 RK	1,2041%	1 533 000	2 512 000	4 045 000	1 163 000	54 665	4 555	2 640	220	57 305	4 775	2 141	178
31203	88	4 RK	1,2041%	1 533 000	2 712 000	4 245 000	1 163 000	54 665	4 555	2 640	220	57 305	4 775	2 141	178
31204	81	3 RK	1,1193%	1 425 000	2 470 000	3 895 000	1 081 000	50 814	4 235	2 640	220	53 454	4 455	1 731	144
31301	74	3 RK	1,0533%	1 341 000	2 154 000	3 495 000	1 017 000	47 819	3 985	2 640	220	50 459	4 205	1 731	144
31302	88	4 RK	1,2041%	1 533 000	2 712 000	4 245 000	1 163 000	54 665	4 555	2 640	220	57 305	4 775	2 141	178
31303	88	4 RK	1,2041%	1 533 000	2 912 000	4 445 000	1 163 000	54 665	4 555	2 640	220	57 305	4 775	2 141	178
31304	81	3 RK	1,1193%	1 425 000	2 570 000	3 995 000	1 081 000	50 814	4 235	2 640	220	53 454	4 455	1 731	144
31401	89	3 RK	1,1947%	1 521 000	2 674 000	4 195 000	1 153 000	54 238	4 520	2 640	220	56 878	4 740	1 731	144
41001	46	2 RK	0,7525%	958 000	1 187 000	2 145 000	727 000	34 161	2 847	2 640	220	36 801	3 067	1 345	112
41002	79	3 RK	1,1004%	1 401 000	2 244 000	3 645 000	1 062 000	49 958	4 163	2 640	220	52 598	4 383	1 731	144
41003	92	4 RK	1,2410%	1 580 000	2 515 000	4 095 000	1 198 000	56 341	4 695	2 640	220	58 981	4 915	2 141	178
41004	66	2 RK	0,9591%	1 221 000	1 224 000	2 445 000	926 000	43 540	3 628	2 640	220	46 180	3 848	1 457	121
41101	46	2 RK	0,7525%	958 000	1 287 000	2 245 000	727 000	34 161	2 847	2 640	220	36 801	3 067	1 345	112
41102	79	3 RK	1,1004%	1 401 000	2 094 000	3 495 000	1 062 000	49 958	4 163	2 640	220	52 598	4 383	1 731	144
41103	92	4 RK	1,2410%	1 580 000	2 415 000	3 995 000	1 198 000	56 341	4 695	2 640	220	58 981	4 915	2 141	178
41104	75	3 RK	1,0627%	1 353 000	1 792 000	3 145 000	1 026 000	48 247	4 021	2 640	220	50 887	4 241	1 731	144
41201	46	2 RK	0,7525%	958 000	1 337 000	2 295 000	727 000	34 161	2 847	2 640	220	36 801	3 067	1 345	112
41202	79	3 RK	1,1004%	1 401 000	2 594 000	3 995 000	1 062 000	49 958	4 163	2 640	220	52 598	4 383	1 731	144
41203	92	4 RK	1,2410%	1 580 000	2 915 000	4 495 000	1 198 000	56 341	4 695	2 640	220	58 981	4 915	2 141	178
41204	75	3 RK	1,0627%	1 353 000	1 842 000	3 195 000	1 026 000	48 247	4 021	2 640	220	50 887	4 241	1 731	144
41301	46	2 RK	0,7525%	958 000	1 387 000	2 345 000	727 000	34 161	2 847	2 640	220	36 801	3 067	1 345	112
41302	79	3 RK	1,1004%	1 401 000	2 844 000	4 245 000	1 062 000	49 958	4 163	2 640	220	52 598	4 383	1 731	144
41303	92	4 RK	1,2410%	1 580 000	3 215 000	4 795 000	1 198 000	56 341	4 695	2 640	220	58 981	4 915	2 141	178
41304	75	3 RK	1,0627%	1 353 000	1 892 000	3 245 000	1 026 000	48 247	4 021	2 640	220	50 887	4 241	1 731	144
41401	66	2 RK	0,9591%	1 221 000	1 974 000	3 195 000	926 000	43 540	3 628	2 640	220	46 180	3 848	1 457	121
41402	107	4 RK	1,3824%	1 760 000	2 935 000	4 695 000	1 335 000	62 760	5 230	2 640	220	65 400	5 450	2 141	178
51001	66	2 RK	0,9591%	1 221 000	1 224 000	2 445 000	926 000	43 540	3 628	2 640	220	46 180	3 848	1 457	121
51002	92	4 RK	1,2410%	1 580 000	3 415 000	4 995 000	1 198 000	56 341	4 695	2 640	220	58 981	4 915	2 141	178

LÄGENHETSTABELL

BRF KVIBERGS ALLÉ

Nr	Boarea, Storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET	Andelstal ³⁾	%	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁵⁾		ÅRSavgift TOTAL exkl varmvatten		ÅRSavgift varmvatten ⁶⁾	
					kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
51003	79	3 RK	M	1,1004%	1 401 000	2 844 000	4 245 000	1 062 000	49 958	4 163	2 640	220	52 598	4 383	1 731	144
51004	46	2 RK	M	0,7525%	958 000	1 187 000	2 145 000	727 000	34 161	2 847	2 640	220	36 801	3 067	1 345	112
51101	75	3 RK		1,0627%	1 353 000	2 192 000	3 545 000	1 026 000	48 247	4 021	2 640	220	50 887	4 241	1 731	144
51102	92	4 RK		1,2410%	1 580 000	2 815 000	4 395 000	1 198 000	56 341	4 695	2 640	220	58 981	4 915	2 141	178
51103	79	3 RK		1,1004%	1 401 000	2 494 000	3 895 000	1 062 000	49 958	4 163	2 640	220	52 598	4 383	1 731	144
51104	46	2 RK		0,7525%	958 000	1 287 000	2 245 000	727 000	34 161	2 847	2 640	220	36 801	3 067	1 345	112
51201	75	3 RK		1,0627%	1 353 000	2 292 000	3 645 000	1 026 000	48 247	4 021	2 640	220	50 887	4 241	1 731	144
51202	92	4 RK		1,2410%	1 580 000	2 915 000	4 495 000	1 198 000	56 341	4 695	2 640	220	58 981	4 915	2 141	178
51203	79	3 RK		1,1004%	1 401 000	2 594 000	3 995 000	1 062 000	49 958	4 163	2 640	220	52 598	4 383	1 731	144
51204	46	2 RK		0,7525%	958 000	1 337 000	2 295 000	727 000	34 161	2 847	2 640	220	36 801	3 067	1 345	112
51301	75	3 RK		1,0627%	1 353 000	2 392 000	3 745 000	1 026 000	48 247	4 021	2 640	220	50 887	4 241	1 731	144
51302	92	4 RK		1,2410%	1 580 000	3 215 000	4 795 000	1 198 000	56 341	4 695	2 640	220	58 981	4 915	2 141	178
51303	79	3 RK		1,1004%	1 401 000	2 844 000	4 245 000	1 062 000	49 958	4 163	2 640	220	52 598	4 383	1 731	144
51304	46	2 RK		0,7525%	958 000	1 387 000	2 345 000	727 000	34 161	2 847	2 640	220	36 801	3 067	1 345	112
51401	107	4 RK		1,3824%	1 760 000	4 235 000	5 995 000	1 335 000	62 760	5 230	2 640	220	65 400	5 450	2 141	178
51402	42	1 RK		0,7148%	910 000	885 000	1 795 000	690 000	32 450	2 704	2 640	220	35 090	2 924	1 138	95
51403	66	2 RK		0,9591%	1 221 000	1 974 000	3 195 000	926 000	43 540	3 628	2 640	220	46 180	3 848	1 457	121
Justering				0,0016%	-	-	-	3 000	19				19			
SUMMA	6 995			100,0000%	127 312 000	199 998 000	327 310 000	96 550 000	4 539 837	258 720	4 798 557	164 971				

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handdukstork samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkeringsplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong, balkonger eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

Lägenhet 21402 och 51402 har varken mark, balkong eller terrass.

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) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelas per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF KVIBERGS ALLÉ

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2,0%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1,0%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2,0%
 Räntenivå, genomsnitt 2,8%

Skattvärde FFT 2019-2021, tkr
 Bostäder: 186 800

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr	-2 703	-2 684	-2 664	-2 642	-2 619	-2 594	-2 450
Amorteringar	tkr	-676	-727	-778	-830	-881	-932	-1 188
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 950	-1 989	-2 029	-2 070	-2 111	-2 213	-2 443
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-196
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 329	-5 400	-5 471	-5 542	-5 611	-5 739	-6 081
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	710	724	738	753	768	783	865
Inbetalningar								
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	4 964	5 063	5 164	5 267	5 372	5 479	6 050
Övriga intäkter	tkr	576	582	588	594	600	606	636
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 540	5 645	5 752	5 861	5 972	6 085	6 686
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	211	245	281	319	361	605	740
Föreningens kassa								
Ingående saldo	tkr	0						
KASSABEHÅLLNING	tkr	211	456	737	1 056	1 417	1 763	8 033
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	210	420	630	840	1 050	1 260	3 360
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	-2 499	-2 499	-2 499	-2 499	-2 499	-2 499	-2 499
Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 822	-1 737	-1 650	-1 560	-1 467	-1 431	-525
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsavgift, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.								

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF KVIBERGS ALLÉ

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	5 329	5 400	5 471	5 542	5 611	5 739	6 607

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-04-12 ökar med 2,0%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,0%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2,80%
- innehåller räntenivå per 2021-04-12	0,81%
- och en reserv för ränteökning	1,99%
Total ränta i finansieringsplan	2,80%

B: Om räntenivån per 2021-04-12 ökar med 3% , dvs ca 1,0% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	966	959	951	944	935	927	875
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	210	210	210	210	210	210	210
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-211	-245	-281	-319	-361	-346	-605
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	965	924	880	835	784	791	480
								280

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

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	20	40	61	84	108	244
								414

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	41 088 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	60 595 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	46 792 kr	
Lån och belåningsgrad³	13 803 kr	23%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)	686 kr	
Årsavgift varmvatten	24 kr	
Driftskostnad	279 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	357 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	152 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	182 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	73 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 10 316 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2021-05-19 för bostadsrättsföreningen Kvibergs Allé, org. nr: 769638-6882.

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 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 intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-05-20



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-05-20 för Brf Kvibergs Allé

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-05-07
2. Registreringsbevis	2020-05-07
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-05-19
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2021-05-19
5. Kreditoffert Handelsbanken	2021-05-04
6. Exploateringsavtal	2015-10-12
7. Utdrag från fastighetsregistret	2021-04-27
8. Beräkning av taxeringsvärde	odaterat
9. Bygglovsbeslut	2020-02-11
10. Underhållsplan	2020-11-27
11. Areareasammanställning flerbostadshus 2 st	2018-10-31
12. Samtal med kontrollansvarig	2021-05-07
13. Adresskarta	2021-02-23
14. Försäkringsbrev styrelseansvarsförsäkring	2021-04-14

2021060103505

fw