

---

# **Ekonomisk plan– Björlanda Ängar**

Den här ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

## **Bilagor:**

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg Enligt digital signering**
- B. Underhållsplan**

---

**Kerstin Nyqvist**  
styrelseledamot

---

**Eva Holm**  
styrelseledamot

---

**Inger Jakobsen**  
styrelseledamot



---

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Björlanda Ängar, Göteborgs kommun, som registrerades 2018-03-27 med organisationsnummer 769636-1398 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och i förekommande fall lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i februari 2025. Driftkostnaderna är uppskattade efter erfarenhetsdata. När nyckeltal anges som (kr/m<sup>2</sup>) avses boarea om inget annat anges.

Byggnadsprojektet genomförs enligt entreprenadavtal tecknat 2023-11-13 mellan Bostadsrättsföreningen Björlanda Ängar och Göteborgs Egnahems AB. I entreprenaden ingår även anslutningsavgifter för el, bergvärme, VA och Fiberanslutning, kostnader för lagfart, pantbrev och stämpelavgifter, samtliga kostnader för försäkringar så som insatsgaranti och färdigställandegaranti under entreprenadtiden. Entreprenören bekostar även föreningens administration inklusive upprättande av denna ekonomiska plan mm fram till slutavräkningsdag av projektet. Entreprenören påtar sig även att upphandla ekonomisk förvaltare, upprättande och överlämnande av relationshandlingar, skötselansvisningar och lägenhetspärmar till föreningen och dess medlemmar. Vidare bekostar entreprenören besiktningsman. Entreprenaderna är en totalentreprenad och regleras genom avtalsform ABT-06. Fastighet Kvislungeby 3:165 köptes med Köpeavtal daterat 2023-11-13 mellan Björlanda Ängar och Göteborgs Egnahem AB.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket påbörjas under februari 2025. Byggnationen följer tidplanen och inflyttningarna planeras att starta under maj månad 2025.

Göteborgs Egnahem AB kommer att köpa de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 6 månader efter Slutavräkningsdag och står för årsavgifterna för dessa efter godkänd slutbesiktning.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

---

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kvisljungeby 3:165 Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress	Birgitta Lilliehööks Gata 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 21, 23, 25
Areal (ca)	5209 m <sup>2</sup>
Boarea (ca)	6448 m <sup>2</sup> uppmätt på ritning
Byggnadernas utformning	90 lägenheter i 2 hus i 4–5 plan. Markparkering med 65 platser. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2025
Gällande detaljplan	Detaljplan 2020-01-08, Akt 2-54-52
Bygglov	Bygglov beviljat 2023-03-13.
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 133 600 000 kr, var av markvärdet beräknas till 19 600 000kr. (Endast en beräkning via Skatteverket).
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 320. (Hyreshusenheter, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Till förmån för föreningen finns färdigställandeförsäkring och insatsgaranti tecknad via Gar-Bo försäkring AB. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

### Gemensamma anordningar och installationer

Gemensamma utrymmen Det finns ett styrelserum/övernattningslägenhet i hus N7 på ca 25 kvm. Cykelförråd finns i komplementshus och på gården.

Gemensamma anordningar

på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö.

Gårdsplan

Planteringar, gräsytor och hårdgjorda ytor.

Förråd

Följande lägenheter har förråd i lägenheten:

N6-1103A, N6-1203A, N6-1303A, N6-1101B, N6-1201B, N6-1301B, N7-1101B, N7-1201B, N7-1301B, N7-1401B, N7-1101C, N7-1201C, N7-1301C, N7-1401C, N7-1103D, N7-1203D, N7-1303D, N7-1403D

Övriga förråd finns på vinden.

---

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platsgjuten platta eller källare grundlagd med pålar till fast botten.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong.
Fasader	Stående träpanel med sockel i tegel.
Yttertak	Plåt.
Fönster	Träfönster med aluminium klädd utsida.
Balkonger/terrasser	Betongplattor med aluminiumräcken. Uteplats med betongsten.
Uppvärmningssystem	Bergvärme.
Ventilation	FTX med värmeåtervinning.
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp. Va-nät.
Fiberanslutning	Tele2. Basutbud tv och bredband 100/100.
Post/tidningar	Postboxar i trapphus.
Varmvatten	Individuell mätning.
Hushållsel	Individuell mätning.

## Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
WC	Klinker	Målat

Utrustning i kök Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, kombinerad kyl/frys i 1-2 rok, köksfläkt, induktionshäll, ugn och diskmaskin.

Utrustning i badrum Duschväggar i klarglas. Wc-stol, kommod, dusch, tvättställ, väggskåp, tvättmaskin, torktumlare och kombimaskin tvätt/tork i 1-2 rok.

***För mer detaljerad information se rumsbeskrivning som finns tillgänglig hos föreningens styrelse.***

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Björlanda Ängar beräknas uppgå till en summa om 412 343 152 kronor. Vidare ingår en kassa på 360 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	98 989 000
Produktionskostnad	312 994 152
Kassa /likviditetsreserv	360 000
<b>Totalt</b>	<b>412 343 152</b>

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor februari 2025. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Kalkylen är beräknad med en räntemarginal på 0,3%. Som säkerhet för lånen tar banken ut pantbrev i fastigheten till samma belopp som den ursprungliga belåningen. Amortering kommer att ske med 1%.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort. (kr)	Bindning. (år)
Lån	25 532 696	3,29%	840 026	255 327	3-mån
Lån	25 532 728	3,11%	794 068	255 327	2 år
Lån	25 532 728	3,20%	817 047	255 327	3 år
<b>Summa lån</b>	<b>76 598 152</b>				
Upplåtelseavgifter	34 000 000				
Insatser	301 745 000				
<b>Totalt</b>	<b>412 343 152</b>		<b>2 451 141</b>	<b>765 982</b>	

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalutgifter och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalutgifter redovisas i nedanstående tabell. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet i första hand och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 3 132 493 kr. Årsredovisning kommer att upprättas efter BFNAR 2016:10, K2.

Föreningen avsätter totalt 80 kr/m<sup>2</sup> och år för löpande underhåll och avsättning till yttre fond. Utöver avsättningen amorterar föreningen 119 kr/m<sup>2</sup>. Totalt sparande till underhåll: 199 kr/m<sup>2</sup>. Föreningens långsiktiga underhållsbehov uppgår enligt underhållsplan till 193 kr/m<sup>2</sup>.

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 296 kr/m<sup>2</sup>/år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1–15. Individuell mätning för hushållsel och varmvatten.

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. År 1 avsätts 322 400 kr till fond.

Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer kan förekomma liksom att värdet på enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	3 217 122	499
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	195 000	30
Ekonomisk förvaltning/revision/styrelsearvode	187 000	29
Fastighetskötsel/reparation	258 000	40
Försäkring	90 000	14
Renhållning/soppantering	116 000	18
Vatten och avlopp	193 000	30
Elförbrukning (gemensam)	110 000	17
IMD hushållsel	324 000	50
IMD varmvatten	78 000	12
Uppvärmning bergvärme exkl. tappvarmvatten	123 000	19
Övrigt	237 000	37
<b>Summa</b>	<b>1 911 000</b>	<b>296</b>
Parkering	0	0
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	0	0
Yttre fond	322 400	50
<b>Totalt</b>	<b>5 450 522</b>	<b>845</b>

---

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	4 385 522
Avgifter parkering	663 000
Debitering individuell mätning	402 000
<b>Totalt</b>	<b>5 450 522</b>

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Trapphus- nummer	Lägenhets- plan	Vån	Antal rum	Typ	Övrigt	Area ca (m <sup>2</sup> )	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
N6-1001A	1	1001	0	3	RoK	U	78	1,21%	3 745 000	400 000	4 145 000	53 051	4 421
N6-1002A	1	1002	0	4	RoK	U	102	1,58%	4 345 000	500 000	4 845 000	69 374	5 781
N6-1101A	1	1101	1	3	RoK	B2	78	1,21%	3 845 000	400 000	4 245 000	53 051	4 421
N6-1102A	1	1102	1	3	RoK	B2	79	1,23%	3 685 000	400 000	4 085 000	53 731	4 478
N6-1103A	1	1103	1	2	RoK	B	52	0,81%	2 385 000	300 000	2 685 000	35 367	2 947
N6-1201A	1	1201	2	3	RoK	B2	78	1,21%	3 870 000	400 000	4 270 000	53 051	4 421
N6-1202A	1	1202	2	3	RoK	B2	79	1,23%	3 710 000	400 000	4 110 000	53 731	4 478
N6-1203A	1	1203	2	2	RoK	B	52	0,81%	2 410 000	300 000	2 710 000	35 367	2 947
N6-1301A	1	1301	3	3	RoK	B2	78	1,21%	3 895 000	400 000	4 295 000	53 051	4 421
N6-1302A	1	1302	3	3	RoK	B2	79	1,23%	3 735 000	400 000	4 135 000	53 731	4 478
N6-1303A	1	1303	3	2	RoK	B	52	0,81%	2 435 000	300 000	2 735 000	35 367	2 947
N6-1401A	1	1401	4	3	RoK	B	83	1,29%	4 185 000	400 000	4 585 000	56 451	4 704
N6-1001B	2	1001	0	4	RoK	U	102	1,58%	4 345 000	500 000	4 845 000	69 374	5 781
N6-1002B	2	1002	0	4	RoK	U	95	1,47%	4 275 000	500 000	4 775 000	64 613	5 384
N6-1101B	2	1101	1	2	RoK	B	52	0,81%	2 385 000	300 000	2 685 000	35 367	2 947
N6-1102B	2	1102	1	3	RoK	B2	79	1,23%	3 685 000	400 000	4 085 000	53 731	4 478
N6-1103B	2	1103	1	3	RoK	B2	78	1,21%	3 845 000	400 000	4 245 000	53 051	4 421
N6-1201B	2	1201	2	2	RoK	B	52	0,81%	2 410 000	300 000	2 710 000	35 367	2 947
N6-1202B	2	1202	2	3	RoK	B2	79	1,23%	3 710 000	400 000	4 110 000	53 731	4 478
N6-1203B	2	1203	2	3	RoK	B2	78	1,21%	3 870 000	400 000	4 270 000	53 051	4 421
N6-1301B	2	1301	3	2	RoK	B	52	0,81%	2 435 000	300 000	2 735 000	35 367	2 947
N6-1302B	2	1302	3	3	RoK	B2	79	1,23%	3 735 000	400 000	4 135 000	53 731	4 478
N6-1303B	2	1303	3	3	RoK	B2	78	1,21%	3 895 000	400 000	4 295 000	53 051	4 421
N6-1401B	2	1401	4	3	RoK	B	83	1,29%	4 185 000	400 000	4 585 000	56 451	4 704
BLG4-1001	1	1001	0	3	RoK	U	74	1,15%	3 300 000	400 000	3 700 000	50 330	4 194
BLG6-1001	1	1001	0	1	RoK	U	44	0,68%	1 955 000	300 000	2 255 000	29 926	2 494
N7-1001A	1	1001	0	3	RoK	B	82	1,27%	3 550 000	400 000	3 950 000	55 771	4 648
N7-1002A	1	1002	0	1	RoK	B	35	0,54%	1 735 000	300 000	2 035 000	23 805	1 984
N7-1003A	1	1003	0	4	RoK	U	100	1,55%	4 005 000	500 000	4 505 000	68 014	5 668
N7-1101A	1	1101	1	3	RoK	B	74	1,15%	3 575 000	400 000	3 975 000	50 330	4 194
N7-1102A	1	1102	1	2	RoK	B	51	0,79%	2 535 000	300 000	2 835 000	34 687	2 891
N7-1103A	1	1103	1	3	RoK	B	82	1,27%	3 575 000	400 000	3 975 000	55 771	4 648
N7-1104A	1	1104	1	1	RoK	B	35	0,54%	1 785 000	300 000	2 085 000	23 805	1 984
N7-1105A	1	1105	1	4	RoK	B	100	1,55%	4 145 000	500 000	4 645 000	68 014	5 668
N7-1201A	1	1201	2	3	RoK	B	74	1,15%	3 600 000	400 000	4 000 000	50 330	4 194
N7-1202A	1	1202	2	2	RoK	B	51	0,79%	2 560 000	300 000	2 860 000	34 687	2 891
N7-1203A	1	1203	2	3	RoK	B	82	1,27%	3 600 000	400 000	4 000 000	55 771	4 648
N7-1204A	1	1204	2	1	RoK	B	35	0,54%	1 835 000	300 000	2 135 000	23 805	1 984
N7-1205A	1	1205	2	4	RoK	B	100	1,55%	4 170 000	500 000	4 670 000	68 014	5 668
N7-1301A	1	1301	3	3	RoK	B	74	1,15%	3 625 000	400 000	4 025 000	50 330	4 194
N7-1302A	1	1302	3	2	RoK	B	51	0,79%	2 585 000	300 000	2 885 000	34 687	2 891
N7-1303A	1	1303	3	3	RoK	B	82	1,27%	3 625 000	400 000	4 025 000	55 771	4 648
N7-1304A	1	1304	3	1	RoK	B	35	0,54%	1 885 000	300 000	2 185 000	23 805	1 984
N7-1305A	1	1305	3	4	RoK	B	100	1,55%	4 195 000	500 000	4 695 000	68 014	5 668

\*I årsavgiften ingår ej hushållsel eller varmvatten. Individuell mätning av hushållsel och varmvatten debiteras ut separat.

Moms ingår i beloppet. I avgiften ingår basutbud tv och bredband. I avgiften ingår Bostadsrättstillägg.

\*\* Andelstalen avrundas till två decimaler, vilket ger en differens på totalt andelstal och ger även en avrundningseffekt på årsavgifterna.

\*\*\* Lägenhetens andelstal har räknats fram utifrån yta. Ytan avrundas enligt svensk standard.

\*\*\*\* Samtliga lägenheter har ett externt förråd förutom som har förråd i lägenheterna som ingår i Boarea. N6-1103A, N6-1203A, N6-1303A, N6-1101B, N6-1201B, N6-1301B, N7-1101B, N7-1201B, N7-1301B, N7-1401B, N7-1101C, N7-1201C, N7-1301C, N7-1401C, N7-1103D, N7-1203D, N7-1303D, N7-1403D som har förråd i lägenheterna som ingår i BOA



Nr	Trapphus- nummer SKV	Lägenhets- plan Vän	Antal rum	Typ	Övrigt	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	
N7-1401A	1	1401	4	3	RoK	B	74	1,15%	3 650 000	400 000	4 050 000	50 330	4 194
N7-1402A	1	1402	4	2	RoK	B	51	0,79%	2 610 000	300 000	2 910 000	34 687	2 891
N7-1403A	1	1403	4	3	RoK	B	82	1,27%	3 650 000	400 000	4 050 000	55 771	4 648
N7-1404A	1	1404	4	1	RoK	B	35	0,54%	1 935 000	300 000	2 235 000	23 805	1 984
N7-1405A	1	1405	4	4	RoK	B	100	1,55%	4 220 000	500 000	4 720 000	68 014	5 668
N7-1001B	2	1001	0	3	RoK	U	79	1,23%	3 645 000	400 000	4 045 000	53 731	4 478
N7-1101B	2	1101	1	2	RoK	B	52	0,81%	2 385 000	300 000	2 685 000	35 367	2 947
N7-1102B	2	1102	1	3	RoK	B2	79	1,23%	3 685 000	400 000	4 085 000	53 731	4 478
N7-1201B	2	1201	2	2	RoK	B	52	0,81%	2 410 000	300 000	2 710 000	35 367	2 947
N7-1202B	2	1202	2	3	RoK	B2	79	1,23%	3 710 000	400 000	4 110 000	53 731	4 478
N7-1301B	2	1301	3	2	RoK	B	52	0,81%	2 435 000	300 000	2 735 000	35 367	2 947
N7-1302B	2	1302	3	3	RoK	B2	79	1,23%	3 710 000	400 000	4 110 000	53 731	4 478
N7-1401B	2	1401	4	2	RoK	B	52	0,81%	2 460 000	300 000	2 760 000	35 367	2 947
N7-1402B	2	1402	4	3	RoK	B2	79	1,23%	3 760 000	400 000	4 160 000	53 731	4 478
N7-1501B	2	1501	5	3	RoK	B	85	1,32%	4 015 000	400 000	4 415 000	57 812	4 818
N7-1001C	3	1001	0	3	RoK	U	79	1,23%	3 645 000	400 000	4 045 000	53 731	4 478
N7-1002C	3	1002	0	3	RoK	U	79	1,23%	3 645 000	400 000	4 045 000	53 731	4 478
N7-1101C	3	1101	1	2	RoK	B	52	0,81%	2 385 000	300 000	2 685 000	35 367	2 947
N7-1102C	3	1102	1	3	RoK	B2	79	1,23%	3 685 000	400 000	4 085 000	53 731	4 478
N7-1103C	3	1103	1	3	RoK	B2	79	1,23%	3 685 000	400 000	4 085 000	53 731	4 478
N7-1201C	3	1201	2	2	RoK	B	52	0,81%	2 410 000	300 000	2 710 000	35 367	2 947
N7-1202C	3	1202	2	3	Rok	B2	79	1,23%	3 710 000	400 000	4 110 000	53 731	4 478
N7-1203C	3	1203	2	3	Rok	B2	79	1,23%	3 710 000	400 000	4 110 000	53 731	4 478
N7-1301C	3	1301	3	2	Rok	B	52	0,81%	2 435 000	300 000	2 735 000	35 367	2 947
N7-1302C	3	1302	3	3	Rok	B2	79	1,23%	3 735 000	400 000	4 135 000	53 731	4 478
N7-1303C	3	1303	3	3	Rok	B2	79	1,23%	3 735 000	400 000	4 135 000	53 731	4 478
N7-1401C	3	1401	4	2	Rok	B	52	0,81%	2 510 000	300 000	2 810 000	35 367	2 947
N7-1402C	3	1402	4	3	Rok	B2	79	1,23%	3 760 000	400 000	4 160 000	53 731	4 478
N7-1403C	3	1403	4	3	Rok	B2	79	1,23%	3 760 000	400 000	4 160 000	53 731	4 478
N7-1501C	3	1501	5	3	Rok	B	91	1,41%	4 100 000	400 000	4 500 000	61 892	5 158
N7-1502C	3	1502	5	3	Rok	B	84	1,30%	4 015 000	400 000	4 415 000	57 131	4 761
N7-1001D	4	1001	0	3	Rok	U	79	1,23%	3 645 000	400 000	4 045 000	53 731	4 478
N7-1002D	4	1002	0	3	Rok	U	79	1,23%	3 745 000	400 000	4 145 000	53 731	4 478
N7-1101D	4	1101	1	3	Rok	B2	79	1,23%	3 685 000	400 000	4 085 000	53 731	4 478
N7-1102D	4	1102	1	3	Rok	B2	79	1,23%	3 845 000	400 000	4 245 000	53 731	4 478
N7-1103D	4	1103	1	2	Rok	B	52	0,81%	2 385 000	300 000	2 685 000	35 367	2 947
N7-1201D	4	1201	2	3	Rok	B2	79	1,23%	3 710 000	400 000	4 110 000	53 731	4 478
N7-1202D	4	1202	2	3	Rok	B2	79	1,23%	3 860 000	400 000	4 260 000	53 731	4 478
N7-1203D	4	1203	2	2	Rok	B	52	0,81%	2 410 000	300 000	2 710 000	35 367	2 947
N7-1301D	4	1301	3	3	Rok	B2	79	1,23%	3 735 000	400 000	4 135 000	53 731	4 478
N7-1302D	4	1302	3	3	Rok	B2	79	1,23%	3 880 000	400 000	4 280 000	53 731	4 478
N7-1303D	4	1303	3	2	Rok	B	52	0,81%	2 435 000	300 000	2 735 000	35 367	2 947
N7-1401D	4	1401	4	3	Rok	B2	79	1,23%	3 760 000	400 000	4 160 000	53 731	4 478
N7-1402D	4	1402	4	3	Rok	B2	79	1,23%	3 900 000	400 000	4 300 000	53 731	4 478
N7-1403D	4	1403	4	2	Rok	B	52	0,81%	2 460 000	300 000	2 760 000	35 367	2 947
N7-1501D	4	1501	4	3	RoK	B	89	1,38%	4 225 000	400 000	4 625 000	60 532	5 044
<b>Totalt lgh</b>							<b>6448</b>	<b>100,00%</b>	<b>301 745 000</b>	<b>34 000 000</b>	<b>335 745 000</b>	<b>4 385 522</b>	<b>365 460</b>

\*I årsavgiften ingår ej hushållsel eller varmvatten. Individuell mätning av hushållsel och varmvatten debiteras ut separat. Moms ingår i beloppet. I avgiften ingår basutbud tv och bredband. I avgiften ingår Bostadsrättstillägg.

\*\* Andelstalen avrundas till två decimaler, vilket ger en differens på totalt andelstal och ger även en avrundningseffekt på årsavgifterna.

\*\*\* Lägenhetens andelstal har räknats fram utifrån yta. Ytan avrundas enligt svensk standard.

\*\*\*\* Samtliga lägenheter har ett externt förråd förutom som har förråd i lägenheterna som ingår i Boarea. N6-1103A, N6-1203A, N6-1303A, N6-1101B, N6-1201B, N6-1301B, N7-1101B, N7-1201B, N7-1301B, N7-1401B, N7-1101C, N7-201C, N7-1301C, N7-1401C, N7-1103D, N7-1203D, N7-1303D, N7-1403D som har förråd i lägenheterna som ingår i BOA.

## 8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m <sup>2</sup> )
Insatser och upplåtelseavgift	52 070
Belåning i förening	11 879
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	346
Produktionskostnad av föreningens fastighet	63 949
Amortering	119
Avsättning till fond	50
Sparande (amortering + avsättning till fond)	169
Genomsnittlig årsavgift	680
Sparande i snitt under 20 år.	180

## 9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 20-årskalkyl avseende bostadsrättsföreningens bedömda inbetalningar, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Avgifterna beräknas öka med beräknad inflation för att täcka avsättning till fond och antagen inflation.

Likviditetsprognos kr år	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Bedömd snittränta	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Inbetalningar</b>									
Årsavgifter	4 385 522	4 473 233	4 562 697	4 653 951	4 747 030	4 841 971	5 241 105	5 902 336	6 388 878
Övriga inbetalningar	1 065 000	1 086 300	1 108 026	1 130 187	1 152 790	1 175 846	1 272 774	1 433 350	1 551 504
<b>Summa</b>	<b>5 450 522</b>	<b>5 559 533</b>	<b>5 670 723</b>	<b>5 784 138</b>	<b>5 899 821</b>	<b>6 017 817</b>	<b>6 513 879</b>	<b>7 335 685</b>	<b>7 940 382</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>									
Drift/uh	1 911 000	1 949 220	1 988 204	2 027 968	2 068 528	2 109 898	2 283 822	2 571 954	2 783 966
Parkering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	192 473	208 339
<b>Summa</b>	<b>1 911 000</b>	<b>1 949 220</b>	<b>1 988 204</b>	<b>2 027 968</b>	<b>2 068 528</b>	<b>2 109 898</b>	<b>2 283 822</b>	<b>2 764 427</b>	<b>2 992 305</b>
<b>Finansiella utgifter</b>									
Låneräntor	2 451 141	2 426 629	2 402 118	2 377 607	2 353 095	2 328 584	2 230 538	2 083 470	1 985 424
Amorteringar	765 982	765 982	765 982	765 982	765 982	765 982	765 982	765 982	765 982
<b>Summa</b>	<b>3 217 122</b>	<b>3 192 611</b>	<b>3 168 100</b>	<b>3 143 588</b>	<b>3 119 077</b>	<b>3 094 565</b>	<b>2 996 520</b>	<b>2 849 451</b>	<b>2 751 406</b>
Ingående kassa	360 000	<b>682 400</b>	<b>1 100 102</b>	<b>1 614 521</b>	<b>2 227 103</b>	<b>2 939 319</b>	<b>6 815 035</b>	<b>15 887 298</b>	<b>23 477 497</b>
Avsättning till fond	322 400	328 848	335 425	342 133	348 976	355 956	385 298	433 908	469 676
<b>Likviditet</b>	<b>682 400</b>	<b>1 100 102</b>	<b>1 614 521</b>	<b>2 227 103</b>	<b>2 939 319</b>	<b>3 752 672</b>	<b>8 048 572</b>	<b>17 609 106</b>	<b>25 674 169</b>
Avsättning till fond ackumulerad	322 400	651 248	986 673	1 328 806	1 677 783	2 033 738	3 530 190	6 009 306	7 833 472

Resultatprognos									
Rörelseintäkter	5 450 522	5 559 533	5 670 723	5 784 138	5 899 821	6 017 817	6 513 879	7 335 685	7 940 382
Rörelsekostnader	1 911 000	1 949 220	1 988 204	2 027 968	2 068 528	2 109 898	2 283 822	2 764 427	2 992 305
Avskrivningar	3 129 942	3 129 942	3 129 942	3 129 942	3 129 942	3 129 942	3 129 942	3 129 942	3 129 942
Räntekostnader	2 451 141	2 426 629	2 402 118	2 377 607	2 353 095	2 328 584	2 230 538	2 083 470	1 985 424
<b>Årest resultat</b>	<b>-2 041 560</b>	<b>-1 946 258</b>	<b>-1 849 540</b>	<b>-1 751 379</b>	<b>-1 651 744</b>	<b>-1 550 607</b>	<b>-1 130 423</b>	<b>-642 153</b>	<b>-167 288</b>
<b>Ackumulerat resultat</b>	<b>-2 041 560</b>	<b>-3 987 818</b>	<b>-5 837 359</b>	<b>-7 588 737</b>	<b>-9 240 481</b>	<b>-10 791 088</b>	<b>-15 951 028</b>	<b>-20 574 254</b>	<b>-21 965 031</b>
<b>Ackumulerad fond</b>	<b>322 400</b>	<b>651 248</b>	<b>986 673</b>	<b>1 328 806</b>	<b>1 677 783</b>	<b>2 033 738</b>	<b>3 530 190</b>	<b>6 009 306</b>	<b>7 833 472</b>

## 10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur avgiften påverkas vid en ökad inflation om kassaflödet ska bibehållas enligt prognosen. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt 10, 11, 16 och 20 år vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys år (kr/m <sup>2</sup> )	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Avgift enligt prognos	680	694	708	722	736	751	813	915	991
Avgift med inflation +1%	686	701	717	733	750	767	840	962	1 054
Avgift med inflation +2%	687	705	723	741	761	780	864	1 011	1 124

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta enligt prognosen. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt 10, 11, 16 och 20 år vid en ökad ränta om +1 procent och vid en ökad ränta om +2 procent.

Känslighetsanalys år (kr/m <sup>2</sup> )	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Avgift enligt prognos	680	694	708	722	736	751	813	915	991
Avgift med räntenivå +1%	799	811	824	837	850	864	921	1 016	1 087
Avgift med räntenivå +2%	918	929	940	952	964	977	1 029	1 117	1 183

---

## 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättade kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det rekommenderas att bostadsrättshavarna tecknar och vidmakthåller hemförsäkring och föreningen tecknar tilläggsförsäkring för bostadsrätt i fastighetsförsäkringen.
6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller ingen ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Björlanda Ängar med org.nr 769636-1398, 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.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Eldberg  
Jur kand  
Fastighetsägarna Service AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2022-04-07
Registreringsbevis	2025-01-30
Bygglov	2023-03-13
Köpeavtal	2023-11-13
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2023-11-13
Offert för finansieringen av föreningen	2025-01-31
Accept av bankoffert	2025-03-04
Beslut gällande intygsgivare	2024-09-09
Utdrag ur fastighetsregistret	2023-09-28
Underhållsplan	2024-10-30
Beräkning av taxeringsvärde	



# Verifikat

Transaktion 09222115557540684010

## Dokument

<b>Brf Björlanda Ängar ek plan inkl intyg</b> Huvuddokument 14 sidor <i>Startades 2025-03-04 15:15:28 CET (+0100) av Per Envall (PE)</i> <i>Färdigställt 2025-03-05 10:10:28 CET (+0100)</i>	<b>Sustend Underhållsplan Brf Björlandas ängar 2024</b> Bilaga 1 56 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Per Envall (PE)</i>
--	---

## Signerare

<b>Per Envall (PE)</b> GarBo <i>per.envall@gar-bo.se</i> +46706647348 <i>Signerade 2025-03-05 09:55:48 CET (+0100)</i>	<b>Maximilian Eldberg (ME)</b> <i>maximilian.eldberg@fastighetsagarna.se</i> <i>Signerade 2025-03-05 10:10:28 CET (+0100)</i>
<b>Kerstin Nyqvist (KN)</b> <i>kerstin.nyqvist@egnahemsbolaget.se</i> <i>Signerade 2025-03-04 15:59:28 CET (+0100)</i>	<b>Eva Holm (EH)</b> <i>evaholmgbg@gmail.com</i> <i>Signerade 2025-03-05 09:43:23 CET (+0100)</i>
<b>Inger Jakobsen (IJ)</b> <i>ingerjakobsen58@gmail.com</i> <i>Signerade 2025-03-04 16:25:48 CET (+0100)</i>	

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>

