

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Vega View i Haninge
(Org.nr. 769638-4317)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	4
D. Preliminär finansieringsplan.....	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	6-7
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	8
G. Nyckeltal.....	9
H. Ekonomisk prognos.....	10
I. Känslighetsanalys.....	12
J. Särskilda förhållanden.....	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vega View i Haninge, organisationsnr. 769638-4317, som registrerats hos Bolagsverket 2020-02-18, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske 2023 06 20.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i 2023 03.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2020 10 22. OBOS Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter.

Fastigheten (tomten) har förvärvats genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Bolaget kommer senare att likvideras.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

I samband med förvärvet av fastigheten, som skett genom köp av aktier, skrev föreningen upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrevs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Mellan föreningen och OBOS Kärnhem har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att OBOS Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom OBOS Kärnhems försorg.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kolartorp 1:388
Adress:	Vardövägen 69 och 71 / Vega Allé 120
Tomtens areal:	ca 2219 m ²
Lägenhetsarea:	ca 2238 m ²

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

30 lägenheter fördelade i två huskroppar. Husen är i tre våningar. Lägenhetsförråden är placerade i respektive lägenhet.

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

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleverans anslutna till fjärrvärme. Ventilationsaggregat finns i respektive lägenhet. Bostäderna är anslutna till TV/bredband/telefoni. Individuell mätning av kall- och varmvatten samt hushållsel för varje lägenhet.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har tre trapphus med hiss. Gemensamma utrymmen för barnvagn- och rullstolsförråd, miljörum samt teknikutrymmen för fjärrvärme, el och fiber.

Parkering

Bilparkering sker på den gemensamma gården, det finns 14 parkeringar varav en HCP för Brf Vega View i Haninge, 4st av dessa parkeringar är placerade på grannfastigheten. Inom fastigheten finns även cykelparkeringar utomhus.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer ingå i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Kolartorp 1:368 och Kolartorp 1:387.

Den andra kommer att hantera fastigheternas gemensamma gård med gångvägar, gräs- och planteringar, lek- och samvaroytor, cykelparkeringar mm samt gemensamma belysnings- och dagvattensystem.

Servitut och ledningsrätt

Avtalsservitut finns för fastighetens dagvattenledning förlagd inom fastigheten Kolartorp 1:387.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus

Grundläggning:	Isolerad betongplatta på mark.
Yttervägg:	Fasadmaterial av puts och träpanel
Rumsskiljande väggar:	Invändig beklädnad av gips, ljudisolering. Bärande väggar av betong alt. trä.
Mellanbjälklag:	Betongbjälklag.
Yttertak:	Papptak
Fönster/-dörr:	Aluminiumbeklädda träfönster. Täckmålade säkerhetsdörrar till respektive lägenhet.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Lägenhetsaggregat med lucka av plåt. Köksfläkt med separat imkanal.
Hushållsel:	Individuell mätning av el för hushållsström i varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer.
Vatten:	Varje lägenhet har separat mätning av kall- och varmvatten
Internet/TV:	Förberett i lägenheten med multimediacentral och spridningsnät. Kollektiv fiberanslutning. Avgiften för installation och anslutning av fiber ingår. Tjänster beställs kollektivt och betalas separat av varje bostadsrättshavare

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Målat	Målat
Vardagsrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Kök	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Sovrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
WC/Dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Målat
Förråd/Klädkammare	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Förråd	Lamellparkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	26 120 000
Entreprenadkostnader	92 012 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad	118 132 000
---	--------------------

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom OBOS Kärnhems entreprenadförsäkring eller av OBOS Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 55 000 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 46 000 000 kr.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Investeringslån totalt	29 592 000
------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser	88 540 000
----------	------------

Summa beräknad finansiering	118 132 000
------------------------------------	--------------------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 29 592 000 kr. Ränta: 4,5 %

Beräknad kapitalkostnad år 1	1 331 640
-------------------------------------	------------------

Delsumma amortering	296 000
Amortering 296 000 kr per år	

Avsättning till fastighetsunderhåll	101 000
--	----------------

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	50 000
Arvode styrelse & revisorer	40 000
Fastighetsförsäkring	22 000
Löpande underhåll	51 000
Fastighetskötsel, invändigt	70 000
Hissdrift	19 000
Allmän el	60 000
Allmänt vatten	5 000
Värme, fjv exkl vv	210 000
Sophantering	71 000
GA, utvändig skötsel	70 000

Delsumma driftskostnader	668 000
---------------------------------	----------------

Driftsreserv	30 864
---------------------	---------------

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 1589 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 64 158 kr.

Summa beräknade årliga kostnader	2 427 504
---	------------------

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: kall-, och varmvatten samt hushållsel. Årskostnaderna härför beräknas till 12 888 kr/lgh och år för 72 m² (179 kr/m² och år).

Föreningen kommer vara kollektivt ansluten till Telia Triple Play för internet, tv och telefoni. Kostnader för detta tillkommer och beräknas till 2436 kr/lgh och år (203 kr/mån).

AVSKRIVNINGAR

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	2 295 504
Intäkter p-platser	132 000
Summa beräknade årliga intäkter	2 427 504

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Andelstal fördelas utefter lägenhetsarean där lägenhetsarean upp till 60 m² medtages till 100% och överskjutande lägenhetsarea medtages till 60%.

Lägenhet	Typ	Boarea* (m ²)	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad driftskostnad/månad (kr)
11001	1	30	1 498 000	1,4899%	34 200	2 850	448
11002	2	41	1 848 000	2,0362%	46 740	3 895	612
11003	4	99	3 498 000	4,1418%	95 076	7 923	1 477
11004	3	72	2 848 000	3,3373%	76 608	6 384	1 074
11101	2	49	2 048 000	2,4335%	55 860	4 655	731
11102	2	55	2 198 000	2,7314%	62 700	5 225	820
11103	4	98	3 798 000	4,1120%	94 392	7 866	1 462
11104	4	95	3 748 000	4,0226%	92 340	7 695	1 417
11201	2	49	2 148 000	2,4335%	55 860	4 655	731
11202	2	55	2 448 000	2,7314%	62 700	5 225	820
11203	4	98	3 648 000	4,1120%	94 392	7 866	1 462
11204	4	95	3 798 000	4,0226%	92 340	7 695	1 417
21001	2	59	2 298 000	2,9301%	67 260	5 605	880
21002	4	99	3 648 000	4,1418%	95 076	7 923	1 477
21003	2	41	1 798 000	2,0362%	46 740	3 895	612
21004	2	55	2 098 000	2,7314%	62 700	5 225	820
21101	3	72	2 948 000	3,3373%	76 608	6 384	1 074
21102	4	98	3 648 000	4,1120%	94 392	7 866	1 462
21103	2	55	2 298 000	2,7314%	62 700	5 225	820
21104	3	72	2 748 000	3,3373%	76 608	6 384	1 074
21201	3	72	3 048 000	3,3373%	76 608	6 384	1 074
21202	4	98	3 798 000	4,1120%	94 392	7 866	1 462
21203	2	55	2 448 000	2,7314%	62 700	5 225	820
21204	3	72	2 898 000	3,3373%	76 608	6 384	1 074
31001	2	53	2 198 000	2,6321%	60 420	5 035	791
31002	5	109	3 948 000	4,4398%	101 916	8 493	1 626
31101	4	87	3 448 000	3,7843%	86 868	7 239	1 298
31102	5	109	3 948 000	4,4398%	101 916	8 493	1 626
31201	4	87	3 698 000	3,7843%	86 868	7 239	1 298
31202	5	109	4 098 000	4,4398%	101 916	8 493	1 626
Justering				0,0002%			
		2238,0	88 540 000	100%	2 295 504	191 292	

* Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2009.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	52 785 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	13 233 kr/kvm
Insats/upplåtelseavgift per kvm	39 562 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	1 026 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	312 kr/kvm
Avsättning till underhåll per kvm	45 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

* Exkl. avsättning till underhåll.

H. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	2 427	2 430	2 433	2 436	2 440	2 444	2 469	2 568
Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	1 628	1 614	1 601	1 588	1 574	1 561	1 494	1 428
Räntor	1 332	1 318	1 305	1 292	1 278	1 265	1 198	1 132
Amorteringar	296	296	296	296	296	296	296	296
<i>Driftkostnader*</i>	617	629	642	655	668	681	752	830
<i>Underhållskostnader</i>	152	155	158	161	165	168	185	205
Löpande underhåll*	51	52	53	54	55	56	62	69
Avsättning för underhåll*	101	103	105	107	109	112	123	136
<i>Övriga kostnader</i>	31	31	32	33	33	34	37	106
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	64
Övriga oförutsedda kostnader*	31	31	32	33	33	34	37	41
Summa intäkter	2 427	2 476	2 525	2 576	2 628	2 680	2 959	3 267
Årsavgifter*	2 295	2 341	2 388	2 436	2 485	2 534	2 798	3 089
D:o kronor per m ²	1 026	1 046	1 067	1 088	1 110	1 132	1 250	1 380
Hysesintäkter*	132	135	137	140	143	146	161	178
Avskrivningar	767	767	767	767	767	767	767	767
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-471	-425	-378	-331	-283	-235	19	228
Likviditet vid årets utgång***	101	149	197	247	297	347	613	835
Akkumulerad likviditet	101	250	447	694	991	1 338	3 864	7 713
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	4,5							
Inflationsantagande %	2,0							
Lägenhetsyta m ²	2 238							
Investeringslån kkr	29 592							
Antal lägenheter	30							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

***Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m²

(exkl.vatten, avlopp, hushållsel och tjänster för internet, tv och telefoni)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	1 026	1 046	1 067	1 088	1 110	1 132	1 250	1 380
2. Dagens räntenivå + 1 %	1 158	1 181	1 205	1 229	1 253	1 278	1 411	1 558
3. Dagens räntenivå + 2 %	1 290	1 316	1 342	1 369	1 396	1 424	1 573	1 736
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 422	1 451	1 480	1 509	1 540	1 570	1 734	1 914
5. Dagens räntenivå - 1 %	893	911	930	948	967	986	1 089	1 202
6. Dagens räntenivå - 2 %	761	776	792	808	824	840	928	1 024
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	1 026	1 056	1 088	1 121	1 154	1 189	1 378	1 598
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	1 026	1 067	1 109	1 154	1 200	1 248	1 518	1 847
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	1 026	1 036	1 046	1 057	1 067	1 078	1 133	1 191
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	1 026	1 026	1 026	1 026	1 026	1 026	1 026	1 026
Ränteantagande %	4,5							
Inflationsantagande %	2,0							

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för kall- och varmvatten, hushållsel och tjänster för data, tv och telefoni ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö 2023 04 14

Bostadsrättsföreningen Vega View i Haninge

Anna Winter Hansen

Sten Ove Angmo

Eva-Lena Nordek