

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Nadir Vega

Organisationsnummer: 769639-9422
Kommun: Haninge

INNEHÅLL

1 Allmänna förutsättningar	Sida 2
2 Beskrivning av fastigheten	Sida 2
3 Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten	Sida 3
4 Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 4
5 Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 4
6 Lägenhetsförteckning	Sida 5
7 Ekonomisk prognos	Sida 7
8 Känslighetsanalys	Sida 8
9 Nyckeltal	Sida 9

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NADIR VEGA

Kjell Thornblad

Reinhold Jonsson

Nils Pers

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Nadir Vega med 769639-9422, som registrerats hos Bolagsverket 2021-05-06 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden, upplåtelsen kan även avse mark om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Planen avser fastigheten Täckerråker 1:242 i Haninge (Fastigheten) med en bostadsarea som beräknas att uppgå till 2 357 m². Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra ett flerbostadshus innehållande 42 bostadsrättslägenheter på fastigheten. Byggnationen har gått in i sitt slutskede och inflyttning beräknas till tredje kvartalet 2022. Upplåtelsen beräknas ske andra kvartalet 2022.

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i Stena Fastigheter Hvega 20 AB (Bolaget) som är ägare till Fastigheten. Föreningen förvärvade därefter Fastigheten genom en underprisöverlåtelse från Bolaget som kommer att likvideras genom säljarens försorg. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och Fastigheten utnyttjas sedan som säkerhet för föreningens lån.

Bostadsrättsföreningen har inte för avsikt att sälja Fastigheten. Om bostadsrättsföreningen ändå beslutar att sälja Fastigheten eller del av Fastigheten kommer det att finnas en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till 9 589 545 kr vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållande.

Bygglov beviljades 2020-06-17.

Stena Fastigheter Osålda lägenheter AB med org.nr 559351-2253 garanterar förvärvet av eventuella osålda (ej upplåtna) bostadsrätter senast på avräkningssdagen. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Stena Fastigheter Hvega Holding AB med org.nr 559061-2544 eller Gar-Bo Försäkring AB.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter grundar sig på vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Täckerråker 1:242, Haninge kommun
Adress:	Gaffelseglet 23
Markareal:	458 kvm
Boarea:	2 357 m ²
Byggnadstyp:	Ett bostadshus i 9 våningar
Antal bostadslägenheter:	42 st

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.

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

Angöringsväg
Soprum för grovsopor och kompostering
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum
Hiss, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för källsortering av sopor
Porttelefon
Cykelrum, barnvagnsrum
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadkassetter
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt/Betongtakpannor
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Trä/aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme.

Ventilation

FTX, till- och frånluft via separat ventilationskanal för varje lägenhet.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Öppet nät.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
WC/Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschvägg Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin som är placerade i badrum. Handdukstork
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare
Gäst-WC	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnad inkl. köpeskilling fastighet/aktier*, lagfart-och inskrivningskostnader, entreprenadkostnad** samt övriga byggherrekostnader	136 607 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	136 607 000 kr

* Varav det skattemässiga värdet vid planens upprättande är 44 810 960 kr

** Totalentreprenad enligt ABT 06 tecknat med Stena Bygg AB

Uppskattat taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet, enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2022-2024, har taxeringsvärdet uppskattas enligt nedan:

Markvärde	12 000 000 kr
Byggnadsvärde	48 000 000 kr
Totalt värde ca	60 000 000 kr

4 PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader inkl. amortering**

Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Enligt föreningens erhållna bankoffert är genomsnittlig ränta 2,35 % och löptid 3 år. I kalkylen är räntekostnaden baserad på en högre antagen räntenivå än snitträntan i bankofferten. Vid minskade kostnader på grund av lägre faktisk räntekostnad än kalkylerad räntekostnad beräknas överskottet gå till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt. Lånen amorteras enligt bankoffert med 0,5% årligen de fem första åren, därefter enligt 95-årig serieplan.

Lån	Belopp	Löptid	Ränta	Ränte- kostnad	Amortering	Kapitalkostnad
Bottenlån	10 214 000 kr	1 år	2,45%	250 243 kr	51 070 kr	301 313 kr
Bottenlån	10 214 000 kr	3 år	2,45%	250 243 kr	51 070 kr	301 313 kr
Bottenlån	10 214 000 kr	5 år	2,45%	250 243 kr	51 070 kr	301 313 kr
Summa lån	30 642 000 kr			750 729 kr	153 210 kr	903 939 kr
Insatser	63 965 000 kr					
Upplåtelseavgifter	42 000 000 kr					
Summa finansiering	136 607 000 kr					

Summa kapitalkostnader inkl. amortering år 1 **903 939 kr**

Avskrivning enligt redovisningsregel K3 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)*

Avskrivningar för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde: 974 714 kr

Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll 40 kr/m² **94 280 kr**

Driftskostnader***

Styrelsearvode	25 000 kr
Sociala kostnader styrelsearvode	8 000 kr
Revisionsarvode	10 000 kr
Ekonomisk förvaltning	44 625 kr
Vattenavgifter	54 220 kr
Värmeavgifter	115 493 kr
Fastighetsel	58 925 kr
Renhållning	47 140 kr
Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning	277 101 kr
Fastighetsförsäkring	29 427 kr
Övrigt inkl. jour	19 068 kr
Summa driftskostnader	689 000 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder*****

Summa övriga kostnader **0 kr**

Summa beräknade årliga kostnader år 1 **1 687 219 kr**

* Basen för avskrivningen beräknas till 1 % av byggnadens värde då kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kalkylens upprättande. Avskrivningsbeloppet beräknas utifrån ett schablonvärde för byggnadskostnader som fastställts av Statistiska Centralbyrån per 2021-11-18 och uppgår till 41 354 kr per boarea och lokalarea.

** Enligt föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet. Fastighetens löpande underhåll säkerställs genom avsättning tillsammans med amortering.

*** Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

**** Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med fastställt värdeår betalas av entreprenören.

5 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas en av styrelsen fastställd årsavgift i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar.

Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning till fastighetsunderhåll.

Årsavgift lägenheter	2 357 m ²	1 625 769 kr
Årsavgift varmvatten		61 450 kr
Summa beräknade årliga intäkter år 1		1 687 219 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NADIR VEGA

5 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifternas fördelning mellan lägenheterna framgår av nedanstående specifikation över samtliga lägenheter.

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift exkl. varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/år****
1001	3 rok	69 m ²	M	2,9275%	1 872 543 kr	797 457 kr	2 670 000 kr	897 000 kr	47 594 kr	3 966 kr	1 750 kr
1002	2 rok	41 m ²	M	1,7395%	1 112 671 kr	677 329 kr	1 790 000 kr	533 000 kr	28 280 kr	2 357 kr	1 350 kr
1101	3 rok	68 m ²		2,8850%	1 845 405 kr	824 595 kr	2 670 000 kr	884 000 kr	46 904 kr	3 909 kr	1 750 kr
1102	3,5 rok	82 m ²		3,4790%	2 225 342 kr	869 658 kr	3 095 000 kr	1 066 000 kr	56 560 kr	4 713 kr	1 800 kr
1103	2 rok	49 m ²		2,0789%	1 329 777 kr	720 223 kr	2 050 000 kr	637 000 kr	33 798 kr	2 817 kr	1 350 kr
1104	2,5 rok	54 m ²		2,2910%	1 465 469 kr	784 531 kr	2 250 000 kr	702 000 kr	37 247 kr	3 104 kr	1 400 kr
1105	1 rok	34 m ²		1,4425%	922 703 kr	527 297 kr	1 450 000 kr	442 000 kr	23 452 kr	1 954 kr	1 050 kr
1201	3 rok	68 m ²		2,8850%	1 845 405 kr	879 595 kr	2 725 000 kr	884 000 kr	46 904 kr	3 909 kr	1 750 kr
1202	3,5 rok	82 m ²		3,4790%	2 225 342 kr	969 658 kr	3 195 000 kr	1 066 000 kr	56 560 kr	4 713 kr	1 800 kr
1203	2 rok	49 m ²		2,0789%	1 329 777 kr	765 223 kr	2 095 000 kr	637 000 kr	33 798 kr	2 817 kr	1 350 kr
1204	2,5 rok	54 m ²		2,2910%	1 465 469 kr	829 531 kr	2 295 000 kr	702 000 kr	37 247 kr	3 104 kr	1 400 kr
1205	1 rok	34 m ²		1,4425%	922 703 kr	572 297 kr	1 495 000 kr	442 000 kr	23 452 kr	1 954 kr	1 050 kr
1301	3 rok	68 m ²		2,8850%	1 845 405 kr	929 595 kr	2 775 000 kr	884 000 kr	46 904 kr	3 909 kr	1 750 kr
1302	3,5 rok	82 m ²		3,4790%	2 225 342 kr	1 069 658 kr	3 295 000 kr	1 066 000 kr	56 560 kr	4 713 kr	1 800 kr
1303	2 rok	49 m ²		2,0789%	1 329 777 kr	820 223 kr	2 150 000 kr	637 000 kr	33 798 kr	2 817 kr	1 350 kr
1304	2,5 rok	53 m ²		2,2486%	1 438 331 kr	911 669 kr	2 350 000 kr	689 000 kr	36 557 kr	3 046 kr	1 400 kr
1305	1 rok	34 m ²		1,4425%	922 703 kr	617 297 kr	1 540 000 kr	442 000 kr	23 452 kr	1 954 kr	1 050 kr
1401	3 rok	68 m ²		2,8850%	1 845 405 kr	979 595 kr	2 825 000 kr	884 000 kr	46 904 kr	3 909 kr	1 750 kr
1402	3,5 rok	82 m ²		3,4790%	2 225 342 kr	1 169 658 kr	3 395 000 kr	1 066 000 kr	56 560 kr	4 713 kr	1 800 kr
1403	2 rok	49 m ²		2,0789%	1 329 777 kr	920 223 kr	2 250 000 kr	637 000 kr	33 798 kr	2 817 kr	1 350 kr
1404	2,5 rok	53 m ²		2,2486%	1 438 331 kr	1 011 669 kr	2 450 000 kr	689 000 kr	36 557 kr	3 046 kr	1 400 kr
1405	1 rok	34 m ²		1,4425%	922 703 kr	662 297 kr	1 585 000 kr	442 000 kr	23 452 kr	1 954 kr	1 050 kr
1501	3 rok	68 m ²		2,8850%	1 845 405 kr	1 079 595 kr	2 925 000 kr	884 000 kr	46 904 kr	3 909 kr	1 750 kr
1502	3,5 rok	82 m ²		3,4790%	2 225 342 kr	1 269 658 kr	3 495 000 kr	1 066 000 kr	56 560 kr	4 713 kr	1 800 kr
1503	2 rok	49 m ²		2,0789%	1 329 777 kr	1 020 223 kr	2 350 000 kr	637 000 kr	33 798 kr	2 817 kr	1 350 kr
1504	2,5 rok	53 m ²		2,2486%	1 438 331 kr	1 111 669 kr	2 550 000 kr	689 000 kr	36 557 kr	3 046 kr	1 400 kr
1505	1 rok	34 m ²		1,4425%	922 703 kr	707 297 kr	1 630 000 kr	442 000 kr	23 452 kr	1 954 kr	1 050 kr
1601	3 rok	68 m ²		2,8850%	1 845 405 kr	1 179 595 kr	3 025 000 kr	884 000 kr	46 904 kr	3 909 kr	1 750 kr
1602	3,5 rok	82 m ²		3,4790%	2 225 342 kr	1 414 658 kr	3 640 000 kr	1 066 000 kr	56 560 kr	4 713 kr	1 800 kr
1603	2 rok	49 m ²		2,0789%	1 329 777 kr	1 165 223 kr	2 495 000 kr	637 000 kr	33 798 kr	2 817 kr	1 350 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NADIR VEGA

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift exkl. varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/år****
1604	2,5 rok	53 m ²		2,2486%	1 438 331 kr	1 236 669 kr	2 675 000 kr	689 000 kr	36 557 kr	3 046 kr	1 400 kr
1605	1 rok	33 m ²		1,4001%	895 564 kr	779 436 kr	1 675 000 kr	429 000 kr	22 762 kr	1 897 kr	1 050 kr
1701	3 rok	68 m ²		2,8850%	1 845 405 kr	1 329 595 kr	3 175 000 kr	884 000 kr	46 904 kr	3 909 kr	1 750 kr
1702	3,5 rok	82 m ²		3,4790%	2 225 342 kr	1 569 658 kr	3 795 000 kr	1 066 000 kr	56 560 kr	4 713 kr	1 800 kr
1703	2 rok	49 m ²		2,0789%	1 329 777 kr	1 320 223 kr	2 650 000 kr	637 000 kr	33 798 kr	2 817 kr	1 350 kr
1704	2,5 rok	53 m ²		2,2486%	1 438 331 kr	1 356 669 kr	2 795 000 kr	689 000 kr	36 557 kr	3 046 kr	1 400 kr
1705	1 rok	33 m ²		1,4001%	895 564 kr	824 436 kr	1 720 000 kr	429 000 kr	22 762 kr	1 897 kr	1 050 kr
1801	2 rok	54 m ²		2,2910%	1 465 469 kr	1 284 531 kr	2 750 000 kr	702 000 kr	37 247 kr	3 104 kr	1 350 kr
1802	3 rok	68 m ²		2,8850%	1 845 405 kr	1 444 595 kr	3 290 000 kr	884 000 kr	46 904 kr	3 909 kr	1 750 kr
1803	2 rok	44 m ²		1,8668%	1 194 086 kr	1 355 914 kr	2 550 000 kr	572 000 kr	30 350 kr	2 529 kr	1 350 kr
1804	2,5 rok	47 m ²		1,9941%	1 275 501 kr	1 319 499 kr	2 595 000 kr	611 000 kr	32 419 kr	2 702 kr	1 400 kr
1805	1 rok	32 m ²		1,3577%	868 426 kr	921 574 kr	1 790 000 kr	416 000 kr	22 072 kr	1 839 kr	1 050 kr
Avrundning								1 000 kr			
Summa	42 lgh	2 357 m²		100,0000%	63 965 000 kr	42 000 000 kr	105 965 000 kr	30 642 000 kr	1 625 769 kr	135 481 kr	61 450 kr

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

Hushållsel, hemförsäkring och kabel-TV/bredband.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M= Mark ingår i bostadsrätten för angivna lägenheter. I övriga bostadsrätter ingår balkong eller terrass i lägenheten. Omfattning framgår av upplåtelseavtal.

Lägenhet 1105, 1205, 1305, 1405, 1505, 1605, 1705, 1805 har varken mark, balkong eller terrass.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, samtliga förråd är belägna i lägenheten.

* Angiven boarea är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

** Andelstalen beräknas genom bostadsrättens boarea/total boarea och är avrundade till fyra decimaler.

*** Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal.

**** Varmvattenförbrukning är baserad på en uppskattad kostnad för varje lägenhetstyp, debitering kommer att ske efter faktiskt förbrukning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NADIR VEGA

6 EKONOMISK PROGNOIS

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	42 st	Inflation per år:	2,00%	Höjning av ränta fr.o.m. år 1:	0,50%
BOA:	2 357 m ²	Höjning av årsavgifter per år fr.o.m. år 2:	2,00%	Höjning av ränta fr.o.m. år 6:	0,50%
Genomsnittlig ränta inkl. reserv år 1-5:	2,45%	Höjning av hyror per år fr.o.m. år 2:	2,00%	Höjning av ränta fr.o.m. år 11:	0,50%

ÅR:		1	2	3	4	5	6	11	16
UTBETALNINGAR EXKL. AVSÄTTNINGAR									
Räntor	tkr	-904	-899	-895	-890	-886	-1 031	-1 159	-1 123
Amorteringar	tkr	-153	-153	-153	-153	-153	-157	-173	-190
Driftskostnader inkl. övriga kostnader	tkr	-689	-703	-717	-731	-746	-761	-840	-927
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-82
SUMMA UTBETALNINGAR		-1 746	-1 755	-1 765	-1 774	-1 785	-1 949	-2 172	-2 323
INBETALNINGAR									
Årsavgift lägenheter*	tkr	1 626	1 658	1 691	1 725	1 760	1 795	1 982	2 188
Årsavgifter varmvatten	tkr	61	63	64	65	67	68	75	83
Övriga intäkter	tkr	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA INBETALNINGAR		1 687	1 721	1 755	1 790	1 826	1 863	2 057	2 271
Ingående kassa	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	-59	-93	-102	-86	-44	-130	-360	-591
varav ackumulerad fondavsättning till fastighetsunderhåll	tkr	-94	-189	-283	-377	-471	-566	-1 037	-1 508
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSVIGIFTER									
Erforderlig årsavgift	tkr	1 779	1 786	1 795	1 803	1 813	1 975	2 192	2 334
Genomsnittlig årsavgift		755 kr\m ²	758 kr\m ²	762 kr\m ²	765 kr\m ²	769 kr\m ²	838 kr\m ²	930 kr\m ²	990 kr\m ²

Basen för avskrivningen beräknas till 1 % av byggnadens värde då kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kalkylens upprättande.

Avskrivning byggnad**	tkr	-975	-975	-975	-975	-975	-975	-975	-975
Bokföringsmässigt resultat***	tkr	-975	-1 044	-1 114	-1 183	-1 252	-1 469	-1 954	-2 345

* Årsavgift lägenheter kan behöva höjas ytterligare år 6, år 11 och år 16 med anledning av prognostiserade räntehöjningarna år 6 och år 11 samt för fastighetsavgiften år 16 för att tillfullo täcka fondavsättning till fastighetsunderhåll.

**Avskrivningen för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde. Avskrivningen resulterar i att föreningen bokföringsmässigt redovisar ett årligt underskott vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

***Det bokföringsmässiga resultatet utgör differensen mellan ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetsavgift, avskrivning samt fondavsättning till fastighetsunderhåll.

7 KÄNSLIGHETSANALYS

RÄNTESCENARIOS

Snittränta år 1-5 enligt ekonomisk prognos ca 2,45%

Erforderliga årsavgifter enligt ekonomisk prognos respektive vid en procentenhet högre eller lägre ränta:

ÅR:	1	2	3	4	5	6	11	16
1 %-enhet lägre ränta	560 kr/m ²	564 kr/m ²	569 kr/m ²	573 kr/m ²	578 kr/m ²	648 kr/m ²	740 kr/m ²	807 kr/m ²
Ränta enligt ekonomisk prognos	755 kr/m ²	758 kr/m ²	762 kr/m ²	765 kr/m ²	769 kr/m ²	838 kr/m ²	930 kr/m ²	990 kr/m ²
1 %-högre ränta	820 kr/m ²	823 kr/m ²	826 kr/m ²	829 kr/m ²	833 kr/m ²	901 kr/m ²	987 kr/m ²	1 046 kr/m ²

INFLATIONSSCENARIOS

Inflation enligt ekonomisk prognos 2,00%

Erforderliga årsavgifter enligt ekonomisk prognos respektive vid en procentenhet högre eller lägre ränta:

ÅR:	1	2	3	4	5	6	11	16
1 %-enhet lägre inflation	755 kr/m ²	755 kr/m ²	759 kr/m ²	762 kr/m ²	766 kr/m ²	835 kr/m ²	926 kr/m ²	986 kr/m ²
Inflation enligt ekonomisk prognos	755 kr/m ²	758 kr/m ²	762 kr/m ²	765 kr/m ²	769 kr/m ²	838 kr/m ²	930 kr/m ²	990 kr/m ²
1 %-högre inflation	755 kr/m ²	761 kr/m ²	765 kr/m ²	768 kr/m ²	772 kr/m ²	841 kr/m ²	933 kr/m ²	995 kr/m ²

EXEMPEL FÖRÄNDRING ÅRSVAGIFT ÅR 1 FÖR LÄGENHET PÅ 82 m²

	Per år	Per månad
Vid 1 % lägre ränta minskar årsavgiften med	-15 993 kr	-1 333 kr
Vid 1 % högre ränta ökar årsavgiften med	5 328 kr	444 kr
Vid 2 % högre ränta ökar årsavgiften med	15 988 kr	1 332 kr
Vid 3 % högre ränta ökar årsavgiften med	26 649 kr	2 221 kr

8 NYCKELTAL

	kr/kvm*	
Anskaffningskostnad	57 958 kr	
Föreningens lån och belåningsgrad	13 000 kr	22%
Insats och upplåtelseavgift i snitt	44 958 kr	
Årsavgift i snitt	690 kr	
Driftskostnader	292 kr	
Amortering**	71 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll	40 kr	
Avskrivningar	414 kr	
Kassaflöde	-25 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll och amortering	111 kr	

* Avser upplåten boarea

** Avser beräknat snittvärde utifrån prognos år 1-16

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Nadir Vega med org.nr 769639-9422, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

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

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan dat enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-05-06

Registreringsbevis

Beslut om bygglov på fastigheten Täckerråker 1:221, dat. 2020-06-17

Köpeavtal avseende fastigheten Täckerråker 1:242 mellan Stena Fastigheter Hvega 20 AB och Föreningen dat. 2022-05-09

Aktieöverlåtelseavtal inkl. bilagor mellan Stena Fastigheter Hvega Holding AB och Föreningen avseende aktierna i Stena Fastigheter Hvega 20 AB dat. 2022-05-09

Totalentreprenadavtal tecknat mellan Stena Fastigheter Hvega 20 AB och Stena Bygg AB dat. 2020-09-21

Överlåtelse av ovan totalentreprenadavtal mellan Stena Fastigheter Hvega 20 AB och Föreningen dat. 2022-05-09

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-05-05

Garanti och utfästelse dat. 2022-05-09

Beräkning av taxeringsvärde



Verifikat

Transaktion 09222115557468952982

Dokument

Brf Nadir Vega

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2022-05-10 10:35:32 CEST (+0200) av Per
Envall (PE)

Färdigställt 2022-05-12 08:10:16 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

Gar-Bo Besiktning

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2022-05-12 08:10:16 CEST (+0200)

Maximilian Stea (MS)

max.stea@gar-bo.se

Signerade 2022-05-11 17:46:53 CEST (+0200)

Kjell Thornblad (KT)

kjell.thornblad@gmail.com

Signerade 2022-05-10 11:38:18 CEST (+0200)

Reinhold Jonsson (RJ)

reinhold.jonsson@gmail.com

Signerade 2022-05-10 12:29:53 CEST (+0200)

Nils Pers (NP)

nils.pers@hyttbacken.com

Signerade 2022-05-11 17:04:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

