

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vegaettan

Org. nr. 769632-7324

Registrerad av Bolagsverket 2017-07-26

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.....	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	3
2.3	Lägenheternas antal.....	3
2.4	Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.....	4
2.5	Försäkring.....	4
2.6	Taxeringsvärde.....	4
2.7	Tidpunkt för inflyttning	4
3	Anskaffningskostnad för fastigheten (kr)	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse.....	5
6	Finansieringsplan	5
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	5
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.	5
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	6
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	7
8.1	Nyckeltal.....	8
9	Särskilda förhållanden.....	9

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEGAETTAN

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vegaettan 769632-7324, som registrerats hos Bolagsverket 2016-08-16 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2017-2018 uppföra 42 st. bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 2 609 m². På fastigheten kommer det även att finnas 4 st parkeringsplatser. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Inflyttningsklart första kvartalet år 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Haninge Täckeråker 1:210
Adress:	Timvinkelvägen 34-36
Kommun:	Haninge
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	1 443 m ²
Antal lägenheter:	42 st
Antal parkeringar:	4 platser + 8 platser som hyrs av Brf Vegabonusen
Byggnadsår:	2017-2018
Antal våningar:	1 – 6 tr

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platsgjuten bottenplatta som är pålad till berg
Stomme:	Trästomme med bärande innerväggar
Bjälklag:	Träbjälklag
Yttertak:	Tätskiktsmatta
Balkong:	Trästomme med kompositbeläggning, glasade balkongräcken, helt eller delvis inglasade i bullerutsatta lägen. Belysning och eluttag.
Fönster:	Aluminiumbeklädda 2+1 kopplade
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar
VA:	Kommunalt
Uppvärmning:	Fjärrvärme, vattenradiatorer utan synliga stammar
Ventilation:	Frånluft med återvinning, tilluft via radiator med filter
Elektricitet:	Lägenhetscentral med snabbsäkringar och jordfelsbrytare
Lägenhetsförråd:	I lägenheterna
Soprum:	Kärl utanför i gatan
Parkering:	4 platser
Postboxar/tidningshållare:	Postboxar i entrén. Tidningshållare vid dörr
Kök:	Kök från Ballingslöv med inbyggnadsugn, induktionshäll och mikrovågsugn. Fläktkåpa, kyl och frys samt diskmaskin.
Badrum:	Helkalklat med vitt kakel. Grå/svart golv. Kommod och duschvägg ca 80*80 cm i klarglas.

2.3 LÄGENHETERNAS ANTAL

Flerbostadshus innehållandes 42 bostadsrättslägenheter	
Bostadslägenhetsyta	2 609 m ²
Total yta	2 609 m ²

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEGAETTAN

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV OCH EV. OMBYGGNADER SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

2.5 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad.

2.6 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2016-2018, har taxeringsvärdet uppskattats till 33 800 000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2.7 TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Upplåtelse av lägenheterna beräknas ske under kvartal fyra 2017 och inflyttning under kvartal ett 2018.

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (KR)

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Haninge Täckeråker 1:210. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Flerbostadshuset kommer upplåtas med bostadsrätt och fastigheten kommer utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad*	137 602 711 kr
Pantbrevskostnad (2 %)	727 157 kr
Dispositionsfond (ing. balans)	50 000 kr

Summa**	138 379 868 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEGAETTAN

- * Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, köpeskilling mark/aktier mm
- ** vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 138 379 868 kr i en garantiutfästelse från Stena Fastigheter Stockholm AB. Stena Fastigheter Stockholm AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån med snittränta ca 2,50%	36 139 868 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	
Medlemmarnas insatser vid förvärv	102 240 000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	138 379 868 kr

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen avser att amortera från år 6.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEGAETTAN

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad		Kr
Räntekostnad ca 2,50 %		903 497
vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 10 år.		
Planenlig avskrivning	963 423 kr	
Kostnader		
		778 571
Administration	100 000	
Fastighetsskötsel	100 000	
Löp underhåll	75 000	
Städning	30 000	
Renhållning	25 000	
Vatten	90 000	
Abonnemangsavgift el	50 000	
Värme	283 071	
Försäkringar	25 500	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		0
Avsättning underhåll (40 kr/m ²)		104 360
Summa kostnader		1 786 428

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	Kr
Hyror parkering	28 800
Årsavgifter medlemmar	1 757 628
Summa intäkter	1 786 428

2017072402607

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

2017072402608

Lgh nr	Våningsplan	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Insats per m ²	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift kr/m ² /år
301001	1	4:a	92	3,3761%	3 220 000	35 000	59 340	4 945	645
301002	1	3:a	73	2,7262%	2 620 000	35 890	47 916	3 993	656
301003	1	2:a	38	1,5956%	1 550 000	40 789	28 044	2 337	738
301101	2	3:a	73	2,7262%	2 670 000	36 575	47 916	3 993	656
301102	2	2:a	42	1,7246%	1 740 000	41 429	30 312	2 526	722
301103	2	2:a	42	1,7246%	1 740 000	41 429	30 312	2 526	722
301104	2	3:a	73	2,7262%	2 670 000	36 575	47 916	3 993	656
301201	3	3:a	73	2,7262%	2 720 000	37 260	47 916	3 993	656
301202	3	2:a	42	1,7246%	1 770 000	42 143	30 312	2 526	722
301203	3	2:a	42	1,7246%	1 770 000	42 143	30 312	2 526	722
301204	3	3:a	73	2,7262%	2 720 000	37 260	47 916	3 993	656
301301	4	3:a	73	2,7262%	2 770 000	37 945	47 916	3 993	656
301302	4	2:a	42	1,7246%	1 800 000	42 857	30 312	2 526	722
301303	4	2:a	42	1,7246%	1 800 000	42 857	30 312	2 526	722
301304	4	3:a	73	2,7262%	2 770 000	37 945	47 916	3 993	656
301401	5	3:a	73	2,7262%	2 820 000	38 630	47 916	3 993	656
301402	5	2:a	42	1,7246%	1 830 000	43 571	30 312	2 526	722
301403	5	2:a	42	1,7246%	1 830 000	43 571	30 312	2 526	722
301404	5	3:a	73	2,7262%	2 820 000	38 630	47 916	3 993	656
301501	6	4:a	93	3,4123%	3 800 000	40 860	59 976	4 998	645
301502	6	4:a	93	3,4123%	3 800 000	40 860	59 976	4 998	645
311001	1	3:a	83	3,1187%	3 000 000	36 145	54 816	4 568	660
311002	1	3:a	73	2,7262%	2 620 000	35 890	47 916	3 993	656
311003	1	2:a	38	1,5956%	1 550 000	40 789	28 044	2 337	738
311101	2	3:a	73	2,7262%	2 670 000	36 575	47 916	3 993	656
311102	2	2:a	42	1,7246%	1 740 000	41 429	30 312	2 526	722
311103	2	2:a	42	1,7246%	1 740 000	41 429	30 312	2 526	722
311104	2	3:a	73	2,7262%	2 670 000	36 575	47 916	3 993	656
311201	3	3:a	73	2,7262%	2 720 000	37 260	47 916	3 993	656
311202	3	2:a	42	1,7246%	1 770 000	42 143	30 312	2 526	722
311203	3	2:a	42	1,7246%	1 770 000	42 143	30 312	2 526	722
311204	3	3:a	73	2,7262%	2 720 000	37 260	47 916	3 993	656
311301	4	3:a	73	2,7262%	2 770 000	37 945	47 916	3 993	656
311302	4	2:a	42	1,7246%	1 800 000	42 857	30 312	2 526	722
311303	4	2:a	42	1,7246%	1 800 000	42 857	30 312	2 526	722
311304	4	3:a	73	2,7262%	2 770 000	37 945	47 916	3 993	656
311401	5	3:a	73	2,7262%	2 820 000	38 630	47 916	3 993	656
311402	5	2:a	42	1,7246%	1 830 000	43 571	30 312	2 526	722
311403	5	2:a	42	1,7246%	1 830 000	43 571	30 312	2 526	722
311404	5	3:a	73	2,7262%	2 820 000	38 630	47 916	3 993	656
311501	6	4:a	93	3,4123%	3 800 000	40 860	59 976	4 998	645
311502	6	4:a	93	3,4123%	3 800 000	40 860	59 976	4 998	645
			2 609	100%	102 240 000		1 757 628	146 469	28 723

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEGAETTAN

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

8.1 NYCKELTAL

Insats i snitt per m ²	39 187 kr
Driftkostnad boa i snitt per m ²	298 kr
Årsavgift i snitt per m ²	674 kr
Anskaffningskostnad per m ²	53 039 kr
Föreningslån per m ²	13 852 kr

2017072402609

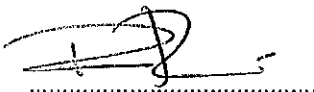
9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, 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.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- G. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

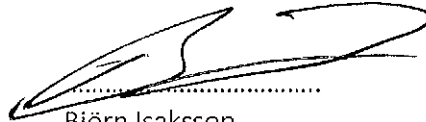
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 28 juni 2017

Bostadsrättsföreningen Vegaettan



Patrik Rosén



Björn Isaksson



Viktoria Åstrand

BILAGA 1 PROGNOS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	903 497	903 497	903 497	903 497	903 497	901 238	898 979	896 720	894 462	892 203	889 944
Avskrivningar	963 423	963 423	963 423	963 423	963 423	963 423	963 423	963 423	963 423	963 423	963 423
Driftkostnader (kr)											
Driftkostnader	778 571	794 143	810 026	826 226	842 751	859 606	876 798	894 334	912 220	930 465	949 074
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll	104 360	106 447	108 576	110 748	112 963	115 222	117 526	119 877	122 274	124 720	127 214
Amortering	-	-	-	-	-	90 350	90 350	90 350	90 350	90 350	90 350
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 757 628	1 774 711	1 792 135	1 809 908	1 828 036	1 934 618	1 951 219	1 968 199	1 985 562	2 003 319	2 021 475
Årsavgift kr/kvm/år											
	674	680	687	694	701	742	748	754	761	768	775
Underskott	- 859 063	- 856 976	- 854 847	- 852 676	- 850 461	- 848 201	- 845 897	- 843 547	- 841 149	- 838 704	- 836 209
Nödvändig nivå på årsavgifter											
Årsavgifter medlemmar	1 757 628	1 774 711	1 792 135	1 809 908	1 828 036	1 934 618	1 951 219	1 968 199	1 985 562	2 003 319	2 021 475
Prognosförutsättningar											
Ränteantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflationsantagande	2,0%										
Hyreshöjning	2,0%										
Taxeringsvärde	33 800 000	34 476 000	35 165 520	35 868 830	36 586 207	37 317 931	38 064 290	38 825 576	39 602 087	40 394 129	41 202 011
Föreningslön	36 139 868	36 139 868	36 139 868	36 139 868	36 139 868	36 049 518	35 959 169	35 868 819	35 778 469	35 688 120	35 597 770

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 963 423 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	674	680	687	694	701	742	748	754	761	768	775
ärsavgift enligt											
ovanstående prognos kr/kvm/år											
Arsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	674	819	825	832	839	846	854	861	868	876	884
2. Dagens räntenivå +2%	674	957	964	971	978	985	992	999	1 007	1 015	1 022
1. Dagens räntenivå - 1%	674	542	548	555	562	603	610	617	624	631	638
2. Dagens räntenivå - 2%	674	403	410	417	424	431	438	445	453	461	468
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	674	684	694	704	715	726	737	749	761	773	786
2. Dagens inflationsnivå +2%	674	687	700	715	729	745	761	777	794	812	831
1. Dagens inflationsnivå -1%	674	674	677	680	684	687	690	694	697	701	704
2. Dagens inflationsnivå -2%	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674

Intyg

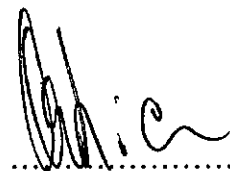
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vegaetten, org. nr 769632-7324, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

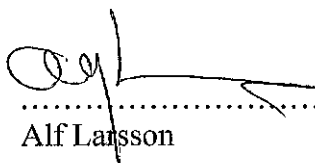
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2017-07-28



Ole Lien



Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan daterad 2017-06-28
 Stadgar och registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Plan- och fasadritningar, samt situationsplan
 Försäljningsbroschyr
 Beräkning taxeringsvärde
 Bankoffert SBAB 2016-12-20
 Aktieöverlåtelseöverlåtelseavtal med bilagor 2017-03-28
 Köpeavtal fastighet 2017-03-28
 Bygglov 2016-06-08
 Entreprenadkontrakt, Fast pris 2017-04-18
 Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och
 ev. osålda bostadsrätter 2017-03-28