

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Horisont Vega

Organisationsnummer: 769639-3441
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 HORISONT VEGA

Kjell Thornblad

Reinhold Jonsson

Nils Pers

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Horisont Vega med org.nr 769639-3441, som registrerats hos Bolagsverket 2020-12-03 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 1:243 i Haninge (Fastigheten) med en bostadsarea som beräknas att uppgå till 2 329 m². Bostadsrättsföreningen uppför ett flerbostadshus innehållandes 41 bostadsrättslägenheter på fastigheten. Byggnationen har gått in i sitt slutskede och inflyttning beräknas till tredje kvartalet 2022. Upplåtelsen beräknas ske andra kvartalet 2022 dock senast i samband med sista inflyttning.

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i Stena Fastigheter Hvega 21 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 7 172 514 kr vid tipunkten 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 avräkningsdagen. 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 1:243, Haninge kommun
Adress:	Gaffelseglet 21
Markareal:	519 m ²
Boarea:	2 329 m ²
Byggnadstyp:	Ett bostadshus i 9 våningar
Antal bostadslägenheter:	41 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
Styrelserum, gemensamhetslokal/övernattningsrum
Tvättstuga
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 aluminiumbegrädd 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

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av	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	129 199 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	129 199 000 kr

* Varav det skattemässiga värdet vid planens upprättande är 33 516 420 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:

Byggnadsvärde	47 000 000 kr
Markvärde	12 000 000 kr
Totalt värde ca	59 000 000 kr

4 PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader inkl. amortering

Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Föreningen har tecknat avtal med Handelsbanken avseende räntesäkring för slutplacering av lån som kommer att ske senast 2022-09-30, genomsnittlig ränta 3,60 % och löptid 3,3 år. 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	12 809 500 kr	2 år	3,50%	448 333 kr	64 048 kr	512 381 kr
Bottenlån	6 404 750 kr	3 år	3,67%	235 054 kr	32 024 kr	267 078 kr
Bottenlån	6 404 750 kr	5 år	3,72%	238 257 kr	32 024 kr	270 281 kr
Summa lån	25 619 000 kr			921 644 kr	128 095 kr	1 049 739 kr
Insatser	63 650 000 kr					
Upplåtelseavgifter	39 930 000 kr					
Summa finansiering	129 199 000 kr					
Summa kapitalkostnader inkl. amortering år 1						1 049 739 kr
Avskrivning enligt redovisningsregel K3 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)*						
Avskrivningar för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde:						963 135 kr
Avsättningar**						
Föreningens fastighetsunderhåll					40 kr/m ²	93 160 kr
Driftskostnader***						
Styrelsearvode						25 000 kr
Sociala kostnader styrelsearvode						8 000 kr
Revisionsarvode						10 000 kr
Ekonomisk förvaltning						25 500 kr
Vattenavgifter						53 576 kr
Värmeavgifter						114 121 kr
Fastighetsel						58 225 kr
Renhållning						46 580 kr
Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel och städning						277 425 kr
Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg						45 864 kr
Övrigt inkl. jour						17 709 kr
Summa driftskostnader						682 000 kr
Övriga kostnader						
Fastighetsavgift bostäder****						0 kr
Summa övriga kostnader						0 kr
Summa beräknade årliga kostnader år 1						1 824 899 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	2 329 m ²	1 761 999 kr
Årsavgift varmvatten		62 900 kr
Summa beräknade årliga intäkter år 1		1 824 899 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HORISONT 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	4 rok	84 m ²	M	3,6067%	2 290 000 kr	1 000 000 kr	3 290 000 kr	924 000 kr	63 550 kr	5 296 kr	2 050 kr
1101	3 rok	68 m ²		2,9197%	1 860 000 kr	790 000 kr	2 650 000 kr	748 000 kr	51 445 kr	4 287 kr	1 750 kr
1102	3,5 rok	82 m ²		3,5208%	2 240 000 kr	855 000 kr	3 095 000 kr	902 000 kr	62 037 kr	5 170 kr	1 800 kr
1103	2 rok	49 m ²		2,1039%	1 340 000 kr	605 000 kr	1 945 000 kr	539 000 kr	37 071 kr	3 089 kr	1 350 kr
1104	3 rok	53 m ²		2,2757%	1 450 000 kr	790 000 kr	2 240 000 kr	583 000 kr	40 097 kr	3 341 kr	1 750 kr
1105	1 rok	34 m ²		1,4599%	930 000 kr	520 000 kr	1 450 000 kr	374 000 kr	25 723 kr	2 144 kr	1 050 kr
1201	3 rok	68 m ²		2,9197%	1 860 000 kr	835 000 kr	2 695 000 kr	748 000 kr	51 445 kr	4 287 kr	1 750 kr
1202	3,5 rok	82 m ²		3,5208%	2 240 000 kr	935 000 kr	3 175 000 kr	902 000 kr	62 037 kr	5 170 kr	1 800 kr
1203	2 rok	49 m ²		2,1039%	1 340 000 kr	655 000 kr	1 995 000 kr	539 000 kr	37 071 kr	3 089 kr	1 350 kr
1204	3 rok	53 m ²		2,2757%	1 450 000 kr	840 000 kr	2 290 000 kr	583 000 kr	40 097 kr	3 341 kr	1 750 kr
1205	1 rok	34 m ²		1,4599%	930 000 kr	565 000 kr	1 495 000 kr	374 000 kr	25 723 kr	2 144 kr	1 050 kr
1301	3 rok	68 m ²		2,9197%	1 860 000 kr	885 000 kr	2 745 000 kr	748 000 kr	51 445 kr	4 287 kr	1 750 kr
1302	3,5 rok	82 m ²		3,5208%	2 240 000 kr	1 035 000 kr	3 275 000 kr	902 000 kr	62 037 kr	5 170 kr	1 800 kr
1303	2 rok	49 m ²		2,1039%	1 340 000 kr	705 000 kr	2 045 000 kr	539 000 kr	37 071 kr	3 089 kr	1 350 kr
1304	3 rok	53 m ²		2,2757%	1 450 000 kr	890 000 kr	2 340 000 kr	583 000 kr	40 097 kr	3 341 kr	1 750 kr
1305	1 rok	34 m ²		1,4599%	930 000 kr	610 000 kr	1 540 000 kr	374 000 kr	25 723 kr	2 144 kr	1 050 kr
1401	3 rok	68 m ²		2,9197%	1 860 000 kr	935 000 kr	2 795 000 kr	748 000 kr	51 445 kr	4 287 kr	1 750 kr
1402	3,5 rok	82 m ²		3,5208%	2 240 000 kr	1 135 000 kr	3 375 000 kr	902 000 kr	62 037 kr	5 170 kr	1 800 kr
1403	2 rok	49 m ²		2,1039%	1 340 000 kr	805 000 kr	2 145 000 kr	539 000 kr	37 071 kr	3 089 kr	1 350 kr
1404	3 rok	53 m ²		2,2757%	1 450 000 kr	990 000 kr	2 440 000 kr	583 000 kr	40 097 kr	3 341 kr	1 750 kr
1405	1 rok	34 m ²		1,4599%	930 000 kr	655 000 kr	1 585 000 kr	374 000 kr	25 723 kr	2 144 kr	1 050 kr
1501	3 rok	68 m ²		2,9197%	1 860 000 kr	1 035 000 kr	2 895 000 kr	748 000 kr	51 445 kr	4 287 kr	1 750 kr
1502	3,5 rok	82 m ²		3,5208%	2 240 000 kr	1 235 000 kr	3 475 000 kr	902 000 kr	62 037 kr	5 170 kr	1 800 kr
1503	2 rok	49 m ²		2,1039%	1 340 000 kr	905 000 kr	2 245 000 kr	539 000 kr	37 071 kr	3 089 kr	1 350 kr
1504	3 rok	53 m ²		2,2757%	1 450 000 kr	1 090 000 kr	2 540 000 kr	583 000 kr	40 097 kr	3 341 kr	1 750 kr
1505	1 rok	34 m ²		1,4599%	930 000 kr	700 000 kr	1 630 000 kr	374 000 kr	25 723 kr	2 144 kr	1 050 kr
1601	3 rok	68 m ²		2,9197%	1 860 000 kr	1 135 000 kr	2 995 000 kr	748 000 kr	51 445 kr	4 287 kr	1 750 kr
1602	3,5 rok	82 m ²		3,5208%	2 240 000 kr	1 380 000 kr	3 620 000 kr	902 000 kr	62 037 kr	5 170 kr	1 800 kr
1603	2 rok	49 m ²		2,1039%	1 340 000 kr	1 055 000 kr	2 395 000 kr	539 000 kr	37 071 kr	3 089 kr	1 350 kr
1604	3 rok	53 m ²		2,2757%	1 450 000 kr	1 215 000 kr	2 665 000 kr	583 000 kr	40 097 kr	3 341 kr	1 750 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HORISONT 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****
1605	1 rok	33 m ²		1,4169%	900 000 kr	775 000 kr	1 675 000 kr	363 000 kr	24 966 kr	2 081 kr	1 050 kr
1701	3 rok	68 m ²		2,9197%	1 860 000 kr	1 285 000 kr	3 145 000 kr	748 000 kr	51 445 kr	4 287 kr	1 750 kr
1702	3,5 rok	82 m ²		3,5208%	2 240 000 kr	1 535 000 kr	3 775 000 kr	902 000 kr	62 037 kr	5 170 kr	1 800 kr
1703	2 rok	49 m ²		2,1039%	1 340 000 kr	1 205 000 kr	2 545 000 kr	539 000 kr	37 071 kr	3 089 kr	1 350 kr
1704	3 rok	53 m ²		2,2757%	1 450 000 kr	1 340 000 kr	2 790 000 kr	583 000 kr	40 097 kr	3 341 kr	1 750 kr
1705	1 rok	33 m ²		1,4169%	900 000 kr	820 000 kr	1 720 000 kr	363 000 kr	24 966 kr	2 081 kr	1 050 kr
1801	2,5 rok	54 m ²		2,3186%	1 470 000 kr	1 280 000 kr	2 750 000 kr	594 000 kr	40 854 kr	3 404 kr	1 400 kr
1802	3 rok	68 m ²		2,9197%	1 860 000 kr	1 430 000 kr	3 290 000 kr	748 000 kr	51 445 kr	4 287 kr	1 750 kr
1803	2 rok	44 m ²		1,8892%	1 200 000 kr	1 245 000 kr	2 445 000 kr	484 000 kr	33 288 kr	2 774 kr	1 350 kr
1804	2,5 rok	47 m ²		2,0180%	1 280 000 kr	1 310 000 kr	2 590 000 kr	517 000 kr	35 558 kr	2 963 kr	1 400 kr
1805	1 rok	32 m ²		1,3740%	870 000 kr	920 000 kr	1 790 000 kr	352 000 kr	24 210 kr	2 017 kr	1 050 kr
Avrundning								0 kr			
Summa	41 lgh	2 329 m²		100,0000%	63 650 000 kr	39 930 000 kr	103 580 000 kr	25 619 000 kr	1 761 999 kr	146 833 kr	62 900 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 i lägenheten. Omfattning framgår av upplåtelsesavtal.
Lägenhet nr 1105, 1205, 1305, 1405, 1505, 1605, 1705 och 1805 har varken mark eller balkong.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten. Samtliga lägenheter förutom lägenhet 1001 har förråd beläget 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 HORISONT VEGA

6 EKONOMISK PROGNOSS

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	41 st	Inflation per år:	2,00%	Höjning av ränta fr.o.m. år 6:	0,50%
BOA:	2 329 m ²	Höjning av årsavgifter per år fr.o.m. år 2:	2,00%	Höjning av ränta fr.o.m. år 11:	0,50%
Genomsnittlig ränta inkl. reserv år 1-5:	3,60%	Höjning av hyror per år fr.o.m. år 2:	2,00%		

ÅR:		1	2	3	4	5	6	11	16
UTBETALNINGAR EXKL. AVSÄTTNINGAR									
Räntor	tkr	-922	-917	-912	-908	-903	-1 024	-1 128	-1 093
Amorteringar	tkr	-128	-128	-128	-128	-128	-131	-145	-159
Driftskostnader inkl. övriga kostnader	tkr	-682	-696	-710	-724	-738	-753	-831	-918
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-81
SUMMA UTBETALNINGAR		-1 732	-1 741	-1 750	-1 760	-1 769	-1 908	-2 105	-2 250
INBETALNINGAR									
Årsavgift lägenheter*	tkr	1 762	1 797	1 833	1 870	1 907	1 945	2 148	2 371
Årsavgifter varmvatten	tkr	63	64	65	67	68	69	77	85
SUMMA INBETALNINGAR		1 825	1 861	1 899	1 937	1 975	2 015	2 225	2 456
Ingående kassa	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	93	214	363	540	746	853	1 667	2 676
varav ackumulerad fondavsättning till fastighetsunderhåll	tkr	-93	-186	-279	-373	-466	-559	-1 025	-1 491
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSVIGIFTER									
Erforderlig årsavgift	tkr	1 762	1 770	1 777	1 786	1 794	1 932	2 121	2 259
Genomsnittlig årsavgift		757 kr\m ²	760 kr\m ²	763 kr\m ²	767 kr\m ²	770 kr\m ²	829 kr\m ²	911 kr\m ²	970 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	-963	-963	-963	-963	-963	-963	-963	-963
Bokföringsmässigt resultat***	tkr	-835	-901	-966	-1 031	-1 095	-1 284	-1 723	-2 089

* 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 3,60%

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	647 kr/m ²	650 kr/m ²	654 kr/m ²	658 kr/m ²	663 kr/m ²	722 kr/m ²	802 kr/m ²	864 kr/m ²
Ränta enligt ekonomisk prognos	757 kr/m ²	760 kr/m ²	763 kr/m ²	767 kr/m ²	770 kr/m ²	829 kr/m ²	911 kr/m ²	970 kr/m ²
1 %-högre ränta	867 kr/m ²	869 kr/m ²	872 kr/m ²	875 kr/m ²	878 kr/m ²	936 kr/m ²	1 010 kr/m ²	1 066 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	757 kr/m ²	757 kr/m ²	760 kr/m ²	764 kr/m ²	767 kr/m ²	826 kr/m ²	907 kr/m ²	966 kr/m ²
Inflation enligt ekonomisk prognos	757 kr/m ²	760 kr/m ²	763 kr/m ²	767 kr/m ²	770 kr/m ²	829 kr/m ²	911 kr/m ²	970 kr/m ²
1 %-högre inflation	757 kr/m ²	763 kr/m ²	766 kr/m ²	770 kr/m ²	774 kr/m ²	833 kr/m ²	914 kr/m ²	974 kr/m ²

EXEMPEL FÖRÄNDRING ÅRSavgIFT ÅR 1 FÖR LÄGENHET PÅ 49 m²

	Per år	Per månad
Vid 1 % lägre ränta minskar årsavgiften med	-5 390 kr	-449 kr
Vid 1 % högre ränta ökar årsavgiften med	5 390 kr	449 kr
Vid 2 % högre ränta ökar årsavgiften med	10 780 kr	898 kr
Vid 3 % högre ränta ökar årsavgiften med	16 170 kr	1 348 kr

8 NYCKELTAL

	kr/kvm*	
Anskaffningskostnad	55 474 kr	
Föreningens lån och belåningsgrad	11 000 kr	20%
Insats och upplåtelseavgift i snitt	44 474 kr	
Årsavgift i snitt	757 kr	
Driftskostnader	293 kr	
Amortering**	60 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll	40 kr	
Avskrivningar	414 kr	
Kassaflöde	40 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll och amortering**	100 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 Horisont Vega med org.nr 769639-3441, 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 2020-12-03

Registreringsbevis

Beslut om bygglov dat. 2020-06-17

Köpeavtal avseende fastigheten Täckerråker 1:243, Haninge kommun, mellan Stena Fastigheter

Hvega 21 AB och Föreningen dat. 2022-05-31

Aktieöverlåtelseavtal inkl. bilagor mellan Stena Fastigheter Hvega HoldingAB och Föreningen

avseende aktierna i Stena Fastigheter Hvega 21 AB dat. 2022-05-31

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

09-23

Överlåtelse av ovan totalentreprenadavtal till Föreningen dat. 2022-05-31

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-05-31

Räntesäkring av föreningens samtliga långfristiga lån dat. 2022-06-15

Garanti och utfästelse dat. 2022-05-31

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



Verifikat

Transaktion 09222115557471529021

Dokument

Brf Horisont Vega

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2022-06-16 08:31:44 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2022-06-16 16:19:21 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

Gar-Bo Besiktning

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2022-06-16 16:19:21 CEST (+0200)

Maximilian Stea (MS)

max.stea@gar-bo.se

Signerade 2022-06-16 16:12:01 CEST (+0200)

Kjell Thornblad (KT)

kjell.thornblad@gmail.com

Signerade 2022-06-16 10:31:58 CEST (+0200)

Reinhold Jonsson (RJ)

reinhold.jonsson@gmail.com

Signerade 2022-06-16 16:02:33 CEST (+0200)

Nils Pers (NP)

nils.pers@hyttbacken.com

Signerade 2022-06-16 14:37:22 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>

