

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Vikaholms Trädgårdar i Växjö
(Org.nr. 769632-3851)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	5
D. Preliminär finansieringsplan	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	7
G. Nyckeltal	8
H. Ekonomisk prognos.....	9
I. Känslighetsanalys	10
J. Särskilda förhållanden.....	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2018-02-12

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vikaholms Trädgårdar i Växjö, organisationsnr. 769632-3851, som registrerats hos Bolagsverket 2016-06-08, 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 april 2018.

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 januari 2018.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2016-08-31. 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 Kärnhem förvärva sådana lägenheter.

Mellan föreningen och Kärnhem har tecknats avtal om bostadsrättsgaranti, innebärande att 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 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 eller Moderna Garanti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Hissen 1
Adress:	Ellen Pohls väg, Vikaholmsallén
Tomtens areal:	ca 6836 m ²
Lägenhetsarea:	ca 2730 m ²

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

26 bostäder i 10 huskroppar uppdelat på både par- och radhus i två plan. Till respektive bostad finns en förrådsbyggnad.

Till varje parhus ingår carport med möjlighet för uppställning av en bil framför carport. Radhusen har en parkeringsplats var på den gemensamma parkeringsytan i västra delen av fastigheten. Inom fastigheten finns ytterligare 7 parkeringsplatser.

På fastigheten finns gemensamma anordningar så som lekyta, pergola, odlingsytor, planteringar, belysning, gångar, gata för angöring och parkeringsplatser.

På fastigheten finns gemensamma utrymmen så som två sophus, cykelverkstad/förråd och ett växthus.

Solceller kommer att placeras på tak till hus 101-105 och tillhörande installationer kommer att utföras. Erforderliga tillträdesanordningar till solcellerna kommer att anordnas på hus 101-105. El producerad av solcellerna tillhör bostadsrättsföreningen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg:	Träregelvägg, utvändigt beklädnad med träpanel.
Lägenhetsskiljande väggar:	Ljudklassad dubbel träregelvägg med gips- och OSB-skiva.
Rumsskiljande väggar:	Träregelvägg med gipsskivor.
Mellanbjälklag:	Balkar, skivor och mellanliggande isolering.
Yttertak:	Betongtakpannor, underlagspapp och råspont.
Fönster/-dörr:	Fabriksmålade aluminiumbeklädda träfönster.
Ventilation:	Mekaniskt till- och frånluftssystem med återvinning.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme, golvvärme (BV) och vattenradiatorer (ÖV).
Vatten:	Separat mätning för varje lägenhet.
Internet/TV:	Anslutet till fibernät, Wexnet.

Carport

Grundläggning: Plintar/asfalt.
Yttervägg: Pelare av trä. Mellan carportar skärm av trä.
Yttertak: Takbalkar av trä samt kanalplast.

Förråd

Grundläggning: Oisolerad betongplatta.
Yttervägg: Oisolerad träregelstomme med utvändig beklädnad av träpanel.
Yttertak: Sedum.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Vardagsrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Kök	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Väv och kakel	Målat
Hall	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Bad	Klinker	Väv och kakel	Målat
Sovrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Allrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	17 000 000
Entreprenadkostnader	69 050 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad	86 050 000
---	-------------------

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

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 45 000 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 38 000 000 kr.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Investeringslån totalt	32 930 000
------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser	53 120 000
----------	------------

Summa beräknad finansiering	86 050 000
------------------------------------	-------------------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 32 930 000 kr. Ränta: 2,2 % 724 460

Beräknad kapitalkostnad år 1 724 460

Delsumma amortering 330 000

Amortering 330 000 kr per år

Avsättning till fastighetsunderhåll 137 000

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 33 000

Arvode styrelse och revisor 13 000

Fastighetsförsäkring 33 000

Löpande underhåll 68 000

Fastighetsskötsel 38 000

Snöröjning 15 000

Kollektivt nätabonnemang 39 000

Gemensam el 8 000

Renhållning 57 000

Elcykelpool 3 000

Delsumma driftskostnader 307 000

Driftsreserv 28 780

Fastighetsavgift utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 1337 kr per bostad för radhus och 7812 kr per bostad för parhus. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 151 000 kr.

Summa beräknade årliga kostnader 1 527 240

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: uppvärmning, vatten och hushållsel. Årskostnaderna härför beräknas till 18 900 kr/lgh och år för 105 m² (180 kr/m² och år). Kostnader för tjänsteleveranser av data, tv och telefoni tillkommer.

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 1 527 240

Summa beräknade årliga intäkter 1 527 240

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Lgh nr	Boarea (m ²) *	Hustyp	Carport	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad driftskostnad /mån (kr)
101	105	Radhus	Nej	1 945 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
102	105	Radhus	Nej	1 845 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
103	105	Radhus	Nej	1 845 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
104	105	Radhus	Nej	1 845 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
105	105	Radhus	Nej	1 945 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
106	105	Radhus	Nej	2 045 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
107	105	Radhus	Nej	1 895 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
108	105	Radhus	Nej	2 045 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
109	105	Radhus	Nej	2 045 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
110	105	Radhus	Nej	1 895 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
111	105	Radhus	Nej	2 045 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
112	105	Radhus	Nej	1 995 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
113	105	Radhus	Nej	1 895 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
114	105	Radhus	Nej	1 995 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
115	105	Parhus	Ja	2 195 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
116	105	Parhus	Ja	2 195 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
117	105	Parhus	Ja	2 195 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
118	105	Parhus	Ja	2 195 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
119	105	Parhus	Ja	2 195 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
120	105	Parhus	Ja	2 195 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
121	105	Parhus	Ja	2 145 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
122	105	Parhus	Ja	2 095 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
123	105	Parhus	Ja	2 095 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
124	105	Parhus	Ja	2 095 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
125	105	Parhus	Ja	2 095 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
126	105	Parhus	Ja	2 145 000	3,8462%	58 740	4 895	1575
Justering					-0,0012%			
	2730			53 120 000	100%	1 527 240	127 270	

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

Handwritten signature and initials.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	31 520 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	12 062 kr/kvm
Insats/upplåtelseavgift per kvm	19 458 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	559 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	123 kr/kvm
Avsättning till underhåll per kvm	50 kr/kvm

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

* Exkl. avsättning till underhåll.



H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	1 527	1 529	1 532	1 534	1 537	1 540	1 558	1 733
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	1 054	1 047	1 040	1 033	1 025	1 018	982	946
Räntor	724	717	710	703	695	688	652	616
Amorteringar	330	330	330	330	330	330	330	330
<i>Driftkostnader*</i>	239	244	249	254	259	264	291	322
<i>Underhållskostnader</i>	205	209	213	218	222	226	250	276
Löpande underhåll*	68	69	71	72	74	75	83	92
Avsättning för underhåll*	137	140	143	145	148	151	167	184
<i>Övriga kostnader</i>	29	29	30	31	31	32	35	190
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	151
Övriga oföruts kostnader*	29	29	30	31	31	32	35	39
Summa intäkter	1 527	1 558	1 589	1 621	1 653	1 686	1 862	2 055
Årsavgifter*	1 527	1 558	1 589	1 621	1 653	1 686	1 862	2 055
D:o kronor per m ²	559	571	582	594	606	618	682	753
Avskrivningar	575	575	575	575	575	575	575	575
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-245	-217	-188	-159	-129	-99	58	77
Likviditet vid årets utgång***	137	168	200	232	264	297	471	507
Akkumulerad likviditet	137	305	505	736	1 001	1 298	3 299	6 057
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	2,20							
Inflationsantagande %	2,00							
Lägenhetsyta m ²	2 730							
Investeringslån kkr	32 930							
Antal lägenheter	26							

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. uppvärmning, vatten, hushållsel och tjänster för data, 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	559	571	582	594	606	618	682	753
2. Dagens räntenivå + 1 %	680	694	708	722	736	751	829	915
3. Dagens räntenivå + 2 %	801	817	833	850	867	884	976	1 078
4. Dagens räntenivå + 3 %	921	940	959	978	997	1 017	1 123	1 240
5. Dagens räntenivå - 1 %	439	448	457	466	475	484	535	591
6. Dagens räntenivå - 2 %	318	325	331	338	344	351	388	428
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	559	576	593	611	630	649	752	872
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	559	582	605	629	654	681	828	1 007
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	559	565	571	576	582	588	618	649
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	559	559	559	559	559	559	559	559
Ränteantagande %	2,20							
Inflationsantagande %	2,00							

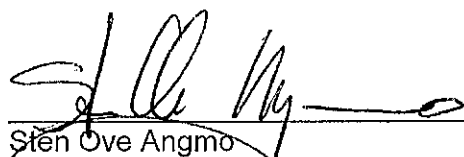
Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

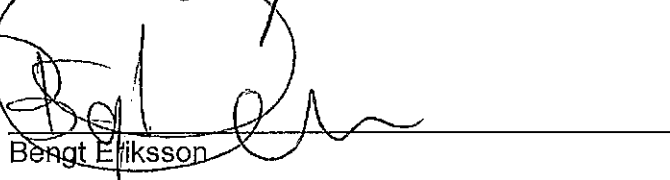
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnad för uppvärmning, vatten, 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 2018-01-12

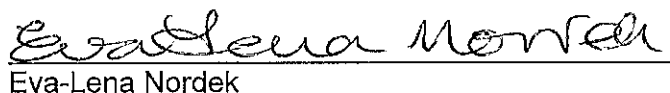
Bostadsrättsföreningen Vikaholms Trädgårdar i Växjö



Sten Ove Angmo



Bengt Eriksson



Eva-Lena Nordek

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vikaholms Trädgårdar i Växjö, org.nr. 769632-3851, i Växjö kommun, undertecknad 2018-01-12, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Ekonomisk plan daterad 180112
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 170622
Registreringsbevis Bolagsverket, utskriftsdatum 160628
Kostnadskalkyl, 160906
Entreprenadkontrakt, Ritningar 160831
Köpekontrakt, köpebrev, 161231
Fastighetsutdrag, 180118
Bygglov, 161130
Taxeringvärdeberäkning, 171208
Aktieöverlåtelseavtal, 171027
Garanti slutlig kostnad och färdigställande 180205
Garantiförbindelse osålda lägenheter, 160831
Utlåtande om färdigställande, 180129
Förvaltningsoffert, 171227
Försäkringsoffert, 171130
Värderingsintyg, 180122
Offert Danske Bank, 180124
Styrelseprotokoll, 160829, 180112

Växjö 2018-02-06

Växjö 2018-02-06



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgränd 9