

# Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Zenit Vega

Organisationsnummer: 769632-6888

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 ZENIT VEGA

Kjell Thornblad

Reinhold Jonsson

Nils Pers

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Zenit Vega med org.nr 769632-6888, som registrerats hos Bolagsverket 2016-08-01 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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Planen avser fastigheten Täckerråker 1:241 i Haninge (Fastigheten) med en bostadsarea som beräknas att uppgå till 2 365 m<sup>2</sup>. Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra ett flerbostadshus innehållandes 41 bostadsrättslägenheter på fastigheten. Byggnationen har påbörjats och inflyttning beräknas till andra 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 15 AB (Bolaget) som är ägare till Fastigheten. Föreningen förvärvade därefter Fastigheten genom en underprisöverlåtelse från Bolaget som därefter 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 8 048 292 kr vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållande.

Bygglov beviljades 2022-06-17.

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

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Täckerråker 1:241, Haninge kommun
<b>Adress:</b>	Gaffelseglet 25
<b>Markareal:</b>	588 m <sup>2</sup>
<b>Boarea:</b>	2 365 m <sup>2</sup>
<b>Byggnadstyp:</b>	Ett bostadshus i 8 våningar
<b>Antal bostadslägenheter:</b>	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  
Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning  
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

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ZENIT VEGA

Ytterväggar:	Fasadkassetter
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regler
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 från ITUX.

### 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 Köksnickierier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
WC/Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschvägg Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin som är placerade i badrum. Handdukstork
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 133 223 000 kr

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 133 223 000 kr**

\* Varav det skattemässiga värdet vid planens upprättande är 37 608 840 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
<b>Totalt värde ca</b>	<b>60 000 000 kr</b>

## 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 2,10 % 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	10 091 000 kr	1 år	2,50%	252 275 kr	50 455 kr	302 730 kr
Bottenlån	10 091 000 kr	3 år	2,50%	252 275 kr	50 455 kr	302 730 kr
Bottenlån	10 091 000 kr	5 år	2,50%	252 275 kr	50 455 kr	302 730 kr
<b>Summa lån</b>	<b>30 273 000 kr</b>			<b>756 825 kr</b>	<b>151 365 kr</b>	<b>908 190 kr</b>
Insatser	62 950 000 kr					
Upplåtelseavgifter	40 000 000 kr					
<b>Summa finansiering</b>	<b>133 223 000 kr</b>					

**Summa kapitalkostnader inkl. amortering år 1** 908 190 kr

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

Avskrivningar för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde: 978 022 kr

## Avsättningar\*\*

Föreningens fastighetsunderhåll 40 kr/m<sup>2</sup> 94 600 kr

## Driftskostnader\*\*\*

Styrelsearvode 25 000 kr

Sociala kostnader styrelsearvode 8 000 kr

Revisionsarvode 10 000 kr

Ekonomisk förvaltning 44 250 kr

Vattenavgifter 54 395 kr

Värmeavgifter 115 885 kr

Fastighetsel 59 125 kr

Renhållning 47 300 kr

Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning 278 042 kr

Besiktning och service hissar\*\*\*\* 0 kr

Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg 46 177 kr

Övrigt inkl. jour 5 869 kr

**Summa driftskostnader** 694 043 kr

## Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder\*\*\*\*\*

**Summa övriga kostnader** 0 kr

**Summa beräknade årliga kostnader år 1** 1 696 833 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.

\*\*\*\* Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 12 000kr per år

\*\*\*\*\* 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 2 365 m<sup>2</sup> 1 633 583 kr

Årsavgift varmvatten 63 250 kr

**Summa beräknade årliga intäkter år 1** 1 696 833 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ZENIT 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	70 m <sup>2</sup>	M	2,9598%	1 863 214 kr	911 786 kr	2 775 000 kr	896 000 kr	48 351 kr	4 029 kr	1 750 kr
1002	2 rok	41 m <sup>2</sup>	M	1,7336%	1 091 311 kr	598 689 kr	1 690 000 kr	524 800 kr	28 320 kr	2 360 kr	1 350 kr
1101	3 rok	69 m <sup>2</sup>		2,9175%	1 836 596 kr	853 404 kr	2 690 000 kr	883 200 kr	47 661 kr	3 972 kr	1 750 kr
1102	3,5 rok	82 m <sup>2</sup>		3,4672%	2 182 622 kr	867 378 kr	3 050 000 kr	1 049 600 kr	56 640 kr	4 720 kr	1 800 kr
1103	2 rok	49 m <sup>2</sup>		2,0719%	1 304 249 kr	585 751 kr	1 890 000 kr	627 200 kr	33 846 kr	2 820 kr	1 350 kr
1104	3 rok	54 m <sup>2</sup>		2,2833%	1 437 336 kr	752 664 kr	2 190 000 kr	691 200 kr	37 300 kr	3 108 kr	1 750 kr
1105	1 rok	33 m <sup>2</sup>		1,3953%	878 372 kr	571 628 kr	1 450 000 kr	422 400 kr	22 794 kr	1 900 kr	1 050 kr
1201	3 rok	69 m <sup>2</sup>		2,9175%	1 836 596 kr	903 404 kr	2 740 000 kr	883 200 kr	47 661 kr	3 972 kr	1 750 kr
1202	3,5 rok	82 m <sup>2</sup>		3,4672%	2 182 622 kr	942 378 kr	3 125 000 kr	1 049 600 kr	56 640 kr	4 720 kr	1 800 kr
1203	2 rok	49 m <sup>2</sup>		2,0719%	1 304 249 kr	635 751 kr	1 940 000 kr	627 200 kr	33 846 kr	2 820 kr	1 350 kr
1204	3 rok	54 m <sup>2</sup>		2,2833%	1 437 336 kr	802 664 kr	2 240 000 kr	691 200 kr	37 300 kr	3 108 kr	1 750 kr
1205	1 rok	33 m <sup>2</sup>		1,3953%	878 372 kr	616 628 kr	1 495 000 kr	422 400 kr	22 794 kr	1 900 kr	1 050 kr
1301	3 rok	69 m <sup>2</sup>		2,9175%	1 836 596 kr	953 404 kr	2 790 000 kr	883 200 kr	47 661 kr	3 972 kr	1 750 kr
1302	3,5 rok	82 m <sup>2</sup>		3,4672%	2 182 622 kr	1 042 378 kr	3 225 000 kr	1 049 600 kr	56 640 kr	4 720 kr	1 800 kr
1303	2 rok	49 m <sup>2</sup>		2,0719%	1 304 249 kr	685 751 kr	1 990 000 kr	627 200 kr	33 846 kr	2 820 kr	1 350 kr
1304	3 rok	53 m <sup>2</sup>		2,2410%	1 410 719 kr	879 281 kr	2 290 000 kr	678 400 kr	36 609 kr	3 051 kr	1 750 kr
1305	1 rok	33 m <sup>2</sup>		1,3953%	878 372 kr	661 628 kr	1 540 000 kr	422 400 kr	22 794 kr	1 900 kr	1 050 kr
1401	3 rok	69 m <sup>2</sup>		2,9175%	1 836 596 kr	1 003 404 kr	2 840 000 kr	883 200 kr	47 661 kr	3 972 kr	1 750 kr
1402	3,5 rok	82 m <sup>2</sup>		3,4672%	2 182 622 kr	1 142 378 kr	3 325 000 kr	1 049 600 kr	56 640 kr	4 720 kr	1 800 kr
1403	2 rok	49 m <sup>2</sup>		2,0719%	1 304 249 kr	785 751 kr	2 090 000 kr	627 200 kr	33 846 kr	2 820 kr	1 350 kr
1404	3 rok	53 m <sup>2</sup>		2,2410%	1 410 719 kr	979 281 kr	2 390 000 kr	678 400 kr	36 609 kr	3 051 kr	1 750 kr
1405	1 rok	33 m <sup>2</sup>		1,3953%	878 372 kr	706 628 kr	1 585 000 kr	422 400 kr	22 794 kr	1 900 kr	1 050 kr
1501	3 rok	69 m <sup>2</sup>		2,9175%	1 836 596 kr	1 103 404 kr	2 940 000 kr	883 200 kr	47 661 kr	3 972 kr	1 750 kr
1502	3,5 rok	82 m <sup>2</sup>		3,4672%	2 182 622 kr	1 242 378 kr	3 425 000 kr	1 049 600 kr	56 640 kr	4 720 kr	1 800 kr
1503	2 rok	49 m <sup>2</sup>		2,0719%	1 304 249 kr	885 751 kr	2 190 000 kr	627 200 kr	33 846 kr	2 820 kr	1 350 kr
1504	3 rok	53 m <sup>2</sup>		2,2410%	1 410 719 kr	1 079 281 kr	2 490 000 kr	678 400 kr	36 609 kr	3 051 kr	1 750 kr
1505	1 rok	33 m <sup>2</sup>		1,3953%	878 372 kr	751 628 kr	1 630 000 kr	422 400 kr	22 794 kr	1 900 kr	1 050 kr
1601	3 rok	69 m <sup>2</sup>		2,9175%	1 836 596 kr	1 253 404 kr	3 090 000 kr	883 200 kr	47 661 kr	3 972 kr	1 750 kr
1602	3,5 rok	82 m <sup>2</sup>		3,4672%	2 182 622 kr	1 392 378 kr	3 575 000 kr	1 049 600 kr	56 640 kr	4 720 kr	1 800 kr
1603	2 rok	49 m <sup>2</sup>		2,0719%	1 304 249 kr	1 035 751 kr	2 340 000 kr	627 200 kr	33 846 kr	2 820 kr	1 350 kr

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ZENIT 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	3 rok	53 m <sup>2</sup>		2,2410%	1 410 719 kr	1 229 281 kr	2 640 000 kr	678 400 kr	36 609 kr	3 051 kr	1 750 kr
1605	1 rok	33 m <sup>2</sup>		1,3953%	878 372 kr	796 628 kr	1 675 000 kr	422 400 kr	22 794 kr	1 900 kr	1 050 kr
1701	3 rok	69 m <sup>2</sup>		2,9175%	1 836 596 kr	1 403 404 kr	3 240 000 kr	883 200 kr	47 661 kr	3 972 kr	1 750 kr
1702	3,5 rok	82 m <sup>2</sup>		3,4672%	2 182 622 kr	1 542 378 kr	3 725 000 kr	1 049 600 kr	56 640 kr	4 720 kr	1 800 kr
1703	2 rok	49 m <sup>2</sup>		2,0719%	1 304 249 kr	1 185 751 kr	2 490 000 kr	627 200 kr	33 846 kr	2 820 kr	1 350 kr
1704	3 rok	53 m <sup>2</sup>		2,2410%	1 410 719 kr	1 379 281 kr	2 790 000 kr	678 400 kr	36 609 kr	3 051 kr	1 750 kr
1705	1 rok	33 m <sup>2</sup>		1,3953%	878 372 kr	841 628 kr	1 720 000 kr	422 400 kr	22 794 kr	1 900 kr	1 050 kr
1801	4 rok	101 m <sup>2</sup>		4,2706%	2 688 351 kr	1 261 649 kr	3 950 000 kr	1 292 800 kr	69 764 kr	5 814 kr	2 050 kr
1802	3 rok	69 m <sup>2</sup>		2,9175%	1 836 596 kr	1 453 404 kr	3 290 000 kr	883 200 kr	47 661 kr	3 972 kr	1 750 kr
1803	3 rok	47 m <sup>2</sup>		1,9873%	1 251 015 kr	1 338 985 kr	2 590 000 kr	601 600 kr	32 464 kr	2 705 kr	1 400 kr
1804	1 rok	33 m <sup>2</sup>		1,3953%	878 372 kr	941 628 kr	1 820 000 kr	422 400 kr	22 794 kr	1 900 kr	1 050 kr
Avrundning								1 000 kr			
<b>Summa</b>	<b>41 lgh</b>	<b>2 365 m<sup>2</sup></b>		<b>100,0000%</b>	<b>62 950 000 kr</b>	<b>40 000 000 kr</b>	<b>102 950 000 kr</b>	<b>30 273 000 kr</b>	<b>1 633 583 kr</b>	<b>136 132 kr</b>	<b>63 250 kr</b>

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.

Alla lägenheter har endast förråd 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 ZENIT VEGA**

**6 EKONOMISK PROGNOIS**

**PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR:**

Antal bostadsrättslägenheter:	41 st	Inflation per år:	2,00%	Höjning av ränta fr.o.m. år 6:	0,50%
BOA:	2 365 m <sup>2</sup>	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:	2,50%	Höjning av hyror per år fr.o.m. år 2:	2,00%		

ÅR:		1	2	3	4	5	6	11	16
<b>UTBETALNINGAR EXKL. AVSÄTTNINGAR</b>									
Räntor	tkr	-757	-753	-749	-746	-742	-886	-1 015	-984
Amorteringar	tkr	-151	-151	-151	-151	-151	-155	-171	-188
Driftskostnader inkl. övriga kostnader	tkr	-694	-708	-722	-737	-751	-766	-846	-934
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-81
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>		<b>-1 602</b>	<b>-1 612</b>	<b>-1 622</b>	<b>-1 634</b>	<b>-1 644</b>	<b>-1 807</b>	<b>-2 032</b>	<b>-2 186</b>
<b>INBETALNINGAR</b>									
Årsavgift lägenheter*	tkr	1 634	1 666	1 700	1 734	1 768	1 804	1 991	2 199
Årsavgifter varmvatten	tkr	63	65	66	67	68	70	77	85
Övriga intäkter	tkr	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>		<b>1 697</b>	<b>1 731</b>	<b>1 765</b>	<b>1 801</b>	<b>1 837</b>	<b>1 873</b>	<b>2 068</b>	<b>2 284</b>
Ingående kassa	tkr	0							
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr</b>	<b>95</b>	<b>214</b>	<b>357</b>	<b>524</b>	<b>717</b>	<b>783</b>	<b>1 310</b>	<b>1 829</b>
varav ackumulerad fondavsättning till fastighetsunderhåll	tkr	-95	-189	-284	-378	-473	-568	-1 041	-1 514
<b>NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER</b>									
Erforderlig årsavgift	tkr	1 633	1 642	1 651	1 661	1 670	1 832	2 050	2 196
Genomsnittlig årsavgift		691 kr\m <sup>2</sup>	694 kr\m <sup>2</sup>	698 kr\m <sup>2</sup>	702 kr\m <sup>2</sup>	706 kr\m <sup>2</sup>	775 kr\m <sup>2</sup>	867 kr\m <sup>2</sup>	928 kr\m <sup>2</sup>
Basen för avskrivningen beräknas till 1 % av byggnadens värde då kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kalkylens upprättande.									
Avskrivning byggnad**	tkr	-978	-978	-978	-978	-978	-978	-978	-978
Bokföringsmässigt resultat***	tkr	-827	-897	-968	-1 038	-1 108	-1 324	-1 811	-2 206

\* 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 tillförlitligt 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 2,50%

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	563 kr\m <sup>2</sup>	567 kr\m <sup>2</sup>	571 kr\m <sup>2</sup>	576 kr\m <sup>2</sup>	581 kr\m <sup>2</sup>	650 kr\m <sup>2</sup>	741 kr\m <sup>2</sup>	807 kr\m <sup>2</sup>
Ränta enligt ekonomisk prognos	691 kr\m <sup>2</sup>	694 kr\m <sup>2</sup>	698 kr\m <sup>2</sup>	702 kr\m <sup>2</sup>	706 kr\m <sup>2</sup>	775 kr\m <sup>2</sup>	867 kr\m <sup>2</sup>	928 kr\m <sup>2</sup>
1 %-högre ränta	819 kr\m <sup>2</sup>	822 kr\m <sup>2</sup>	825 kr\m <sup>2</sup>	828 kr\m <sup>2</sup>	832 kr\m <sup>2</sup>	899 kr\m <sup>2</sup>	984 kr\m <sup>2</sup>	1 042 kr\m <sup>2</sup>

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	691 kr\m <sup>2</sup>	691 kr\m <sup>2</sup>	695 kr\m <sup>2</sup>	699 kr\m <sup>2</sup>	703 kr\m <sup>2</sup>	771 kr\m <sup>2</sup>	863 kr\m <sup>2</sup>	924 kr\m <sup>2</sup>
Inflation enligt ekonomisk prognos	691 kr\m <sup>2</sup>	694 kr\m <sup>2</sup>	698 kr\m <sup>2</sup>	702 kr\m <sup>2</sup>	706 kr\m <sup>2</sup>	775 kr\m <sup>2</sup>	867 kr\m <sup>2</sup>	928 kr\m <sup>2</sup>
1 %-högre inflation	691 kr\m <sup>2</sup>	697 kr\m <sup>2</sup>	701 kr\m <sup>2</sup>	705 kr\m <sup>2</sup>	709 kr\m <sup>2</sup>	778 kr\m <sup>2</sup>	870 kr\m <sup>2</sup>	933 kr\m <sup>2</sup>

EXEMPEL FÖRÄNDRING ÅRSavgIFT ÅR 1 FÖR LÄGENHET PÅ 82 m<sup>2</sup>

	Per år	Per månad
Vid 1 % lägre ränta minskar årsavgiften med	-10 496 kr	-875 kr
Vid 1 % högre ränta ökar årsavgiften med	10 496 kr	875 kr
Vid 2 % högre ränta ökar årsavgiften med	20 993 kr	1 749 kr
Vid 3 % högre ränta ökar årsavgiften med	31 489 kr	2 624 kr



## 8 NYCKELTAL

	kr/kvm*	
Anskaffningskostnad	56 331 kr	
Föreningens lån och belåningsgrad	12 800 kr	23%
Insats och upplåtelseavgift i snitt	43 531 kr	
Årsavgift i snitt	691 kr	
Driftskostnader	293 kr	
Amortering**	70 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll	40 kr	
Avskrivningar	414 kr	
Kassaflöde	40 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll och amortering	110 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 Zenit Vega med org.nr 769632-6888, 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 2019-09-19

Registreringsbevis

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

Köpeavtal avseende fastigheten Täckerråker 1:241 mellan Stena Fastigheter Hvega 15 AB och Föreningen dat. 2022-04-27

Aktieöverlåtelseavtal inkl. bilagor mellan Stena Fastigheter Hvega Holding AB och Föreningen avseende aktierna i Stena Fastigheter Hvega 15 AB dat. 2022-04-27

Totalentreprenadavtal tecknat mellan Stena Fastigheter Hvega 15 AB och Stena Bygg AB dat. 2020-09-10

Överlåtelse av ovan totalentreprenadavtal mellan Stena Fastigheter Hvega 15 AB och Föreningen dat. 2022-04-27

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-04-26

Garanti och utfästelse dat. 2021-04-27

Beräkning av taxeringsvärde

# Verifikat

Transaktion 09222115557468050996

## Dokument

### Intyg och ekonomisk plan Brf Zenit Vega

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2022-04-27 12:49:32 CEST (+0200) av

Maximilian Stea (MS)

Färdigställt 2022-04-28 09:58:11 CEST (+0200)

## Signerande parter

### Maximilian Stea (MS)

Gar-Bo Besiktning

max.stea@gar-bo.se

+46720605660

Signerade 2022-04-28 09:58:11 CEST (+0200)

### Per Envall (PE)

per.envall@gar-bo.se

Signerade 2022-04-28 09:25:37 CEST (+0200)

### Kjell Thornblad (KT)

Brf Zenit Vega

kjell.thornblad@gmail.com

Signerade 2022-04-28 08:45:43 CEST (+0200)

### Reinhold Jonsson (RJ)

Brf Zenit Vega

reinhold.jonsson@gmail.com

Signerade 2022-04-28 07:49:51 CEST (+0200)

### Nils Pers (NP)

Brf Zenit Vega

nils.pers@hyttbacken.com

Signerade 2022-04-28 09:25:10 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>

