

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Vikhems gård

Välkommen till Brf Vikhems gård

I sydöstra delen av Staffanstorp ligger Vikhem. Ambitionen för området är att det skall utvecklas till en naturskön trädgårdsstad. I närområdet finns skola, idrottsplats samt livsmedelsaffär och området bebyggs med en variation av radhus, villor och flerbostadshus.

Efter att ha fått en kommunal markanvisning planerar Mariastaden projekt att uppföra ett nytt bostadsområde bestående av 33st lägenheter i flerbostadshus. Välkommen till Brf Vikhems gård!

Om oss

Mariastaden projekt AB är en bostadsutvecklare med fokus på att bygga rad- och parhusområden i små och mellanstora städer i södra Sverige. Vår önskan är att ge människor en chans att skapa sitt eget hem utan att behöva ge avkall på en balanserad vardagsekonomi. Vi bygger prisvärda och funktionella hem i bostadsrättsform. Det är ett boende som gör att fler får möjlighet att välja en modern bostad med god standard och samtidigt ha en förutsägbar privatekonomi. Husen säljs nyckelfärdiga kräver minimalt med skötsel. Fram till idag har Mariastaden projekt byggt 310 bostäder, och har cirka 33 under produktion i form av rad- och parhus. Vi drivs av att få använda vår kunskap om bostadsbyggande till att göra skillnad – både för samhället och för den enskilda människan.

Vad är en ekonomisk plan

Ett par veckor innan inflytt sker själva upplåtelsen av bostadsrätten till dig som köpare. Innan föreningen får skriva upplåtelseavtal och ta emot insatser måste styrelsen fastställa uppgifterna i kostnadskalkylen och upprätta en så kallad ekonomisk plan. Den ekonomiska planen är till stora delar identiskt med kostnadskalkylen, men med den stora skillnaden att alla kostnader och tekniska lösningar nu är kända då projektet är näst intill klart. Den ekonomiska planen ska registreras hos Bolagsverket, något som inte görs för kostnadskalkylen. Det är föreningens styrelse som ska ta fram den ekonomiska planen och registrera den hos Bolagsverket. Även den ska granskas och intygsgivas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Den ekonomiska planen delges dig som köpare innan det är dags att teckna upplåtelseavtalet och betala den slutgiltiga insatsen.

Frågor

Har du frågor kring kostnadskalkylen, köpprocessen eller något annat gällande Brf Vikhems gård, kontakta ansvarig mäklare för rådgivning. Längst bak i detta dokument hittar du även en ordlista med begrepp och termer som förekommer i kostnadskalkylen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Välkommen till Brf Vikhems gård	1
Om oss	1
Vad är en ekonomisk plan	1
A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Preliminär finansieringsplan	8
E. Löpande kostnader och intäkter	9
F. Nyckeltal	10
G. Lägenhetsredovisning	11
H. Ekonomisk prognos	12
I. Känslighetsanalys	13
J. Särskilda förutsättningar	14

Ekonomisk plan undertecknas digitalt av samtliga styrelseledamöter

Göteborg

Bostadsrättsföreningen Vikhems gård

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

I följande avsnitt beskrivs bakgrunden till projektet, vad som ska byggas, vem som äger fastigheten och diverse förutsättningar.

Bostadsrättsföreningen Vikhems gård i Staffanstorp har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet.

Bakgrund

Föreningen har förvärvat fastigheten Stanstorp 5:372 genom att föreningen förvärvade Stanstorp Projekt 2 AB som var lagfaren ägare. Det är också Stanstorp Projekt 2 AB som startade projektet och handlade upp entreprenaden, se beskrivning nedan. Därefter transporterades fastigheten och projektet till Brf Vikhems gård. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Köpeskillingen för Stanstorp Projekt 2 AB kommer att regleras utefter kostnaden för entreprenaden. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för aktierna ned så att anskaffningskostnaden förblir den samma. Vice versa sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkerställa anskaffningskostnaden för Brf Vikhems gård i Staffanstorp.

I enlighet med vad som stadgas i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas under första kvartalet 2023, inflyttning beräknas till 15-17 mars 2023. Området består av 33st lägenheter i flerbostadshus. Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda november 2022.

Säljaren (Stanstorp Invest 2 AB) av Stanstorp Projekt 2 AB kommer att svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställande för de lägenheter som är osålda under 6 månader och därefter köper Stanstorp Invest 2 AB de osålda lägenheterna.

Projektet är upphandlat som totalentreprenad enligt ABT06 med fast arvode. Byggentreprenören har lämnat en allrisk- och ansvarsförsäkring enligt ABT06.

Mark enligt upplåtelseavtalen ingår i upplåtelsen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

I följande avsnitt beskrivs vilken fastighet som avses bebyggas, hur många bostäder, vilken typ av byggnader, utformning och tekniska lösningar. Observera att uppgifter gällande utformning och val av tekniska lösningar är preliminära i nuvarande fas.

Fastighetsbeteckning:	Stanstorp 5:372
Kommun:	Staffanstorp
Adress:	Vikhemsvägen 42-76
Detaljplan:	del av Stanstorp 6:1 Vikhem mfl IV (S103) Aktnr 1230-P172
Fastighetens areal:	4 077 kvm



Utformning

Antal lägenheter:	33 st
Antal byggnader:	2 st flerbostadshus, 2 miljöhus, 2 st cykel regnskydd.
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Nybyggnadsår:	2023
Total lägenhetsarea:	2 118 kvm

Föreningsgemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutning till det kommunala VA-nätet
Uppvärmning:	Vattenburen värme med Gaspanna
Ventilation:	Ventilation via centralt FTX-system
Fiber:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).
Sophantering:	Miljörum.
Parkering:	Parkeringsplatser på gemensam avsedd parkeringsyta(42st), 1 plats per bostad, disponering av resterande platser beslutas av styrelsen.

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	3-4 våningar ovan mark.
Vind:	Vindsförråd, maskinrum och ventilation.
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Betong.
Fasadbehandling:	Genomfärgad ytputs
Yttertak:	Plåt.
Balkonger:	Balkonger av betong med aluminium räcken.
	Grusbelagd gårdsyta, gång cykelvägar asfalt alternativt betongplattor.
Fönster:	3-glas, Aluminiumbeklädda träfönster
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas.
Trapphus, entré:	Terazzo trappor, klinker i entré, målade väggar.
Brevlådor:	Postboxar placerade i entréplan.

Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Klinker/ målade väggar
Kök:	Parkett alt. träfanér, elspis, kyl och frys, diskmaskin, mikrovågsugn, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor
Badrum:	Klinker/kakel på golv och vägg, dusch, tvättställ, och wc-stol. tvättmaskin och torktumlare
Vardagsrum:	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak
Övriga rum:	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak
El:	Lägenheten är ansluten till allmänna elnätet. Individuellmätare.
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).
Parkering:	Gemensam parkering, 1 plats per bostad.
Cykelställ:	Gemensam parkering.

Byggnadsbeskrivning komplementbyggnader

Förråd:	Lägenhetsförråd på vindsplan.
Miljöhus/undercentral:	Isolerad platta på mark, oisolerad stomme, takbeklädnad av papp.
Cykelställ:	Betongplintar, oisolerad stomme med läkt, takbeklädnad av papp.

Försäkringar

Fullvärdesförsäkring av fastigheten.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

I följande avsnitt redovisas affärsstrukturen för uppförandet av bostäderna samt den beräknade kostnaden för hela projektet.

Affärsstruktur

Brf Vikhems gård har förvärvat fastigheten Stanstorp 5:372 genom att förvärv av bolaget Stanstorp Projekt 2 AB. Stanstorp Projekt 2 AB har startat projektet, handlat upp Byggmästaren i Skåne som totalentreprenör, ansökt om bygglov, styrt projektorganisation m.m. Därefter överfördes fastigheten och projektet till Brf Vikhems gårds ägo. Efter det tömdes Stanstorp Projekt 2 AB på kvarvarande tillgångar och skulder och såldes. Kostnaden för försäljning är medräknad i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärv av Stanstorp Projekt 2 AB har Brf Vikhems gård också förvärvat projektet, d.v.s. uppförandet av de 33 lägenheterna med tillhörande komplementbyggnader. Entreprenören uppför husen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad), dock står inte Brf Vikhems gård risken för projektet utan det gör säljaren av Stanstorp Projekt 2 AB, dvs Stanstorp Invest 2 AB.

Säljaren har för att garantera projektet, åtagit sig att:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Stanstorp Projekt 2 AB. Ökar eller minskar kostnaderna i projektet justeras priset för aktierna upp eller ned så att den slutliga anskaffningskostnaden förblir densamma för föreningen.

Anskaffningskostnaden är fast. Skulle kostnaden för projektet bli högre, justeras priset som bostadsrättsföreningen betalar för projektet ned. Vice versa sker där som kostnaden för projektet skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Vikhems gård. Stanstorp Invest 2 AB står i och med konstruktionen den ekonomiska risken för projektet.

Affären medförde att det uppkom en latent skatteskuld i Föreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om Föreningen upphör med verksamheten och säljer Fastigheterna. Omkostnadsbeloppet beräknas uppgå till 78 607 100 kr.

Anskaffningskostnad

Kostnad för aktier, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen) (Kr) 95 815 000

Beräknad anskaffningskostnad (Kr) 95 815 000

Skattemässig anskaffningskostnad

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart) 5 819 439

Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, pantbrev * 72 787 661

Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr) 78 607 100

* Finansieringskostnader är ej underlag för skattemässiga anskaffningskostnader

Räntebidrag från projektägare

År 1 158 453

År 2 52 553

År 3 52 288

Räntebidrag (Kr) 263 294

Totalt taxeringsvärde

Mark 8 000 000

Byggnad 39 000 000

Totalt 47 000 000

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

I följande avsnitt lämnas uppgifter om föreningens lånevillkor. Med lånevillkor avses ett låns lånetid, räntesats, amortering, bindningstid och säkerhet.

BELÄNING I FÖRENINGEN

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats enl offert	Ränte- påslag	Ränte- sats inkl påslag	Räntekostn år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	10 590 000	3 mån	3,40%	0,25%	3,65%	385 569	52 950	438 519
Lån 2	10 590 000	1 år	4,03%	0,25%	4,28%	452 119	52 950	505 069
Lån 3	10 590 000	3 år	3,82%	0,25%	4,07%	429 935	52 950	482 885
Summa lån	31 770 000		3,75%	0,25%	4,00%	1 267 623	158 850	1 426 473
Totala insatser	64 045 000							
Summa finansiering SEK	95 815 000							

Räntenivåerna är satt efter offert från SBAB daterad 2022-12-12. I kalkylen utgår amortering från år 1 med 0,5%. Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

På av bank offererad ränta finns ett påslag med + 0,25 %, vilket ger en kalkylränta på 4%. Det är kalkylräntan som ligger till grund för beräknad räntekostnad. Påslaget innebär att det finns en säkerhetsmarginal till den offererade faktiska räntan. Är räntenivåerna oförändrade vid tiden för inflytt kommer föreningen därmed ackumulera ett överskott motsvarande skillnaden mellan då aktuell låneränta och kalkylerad ränta. Skulle aktuella räntenivåer vid tiden för inflytt överstiga kalkylerad ränta (4%) vid inflytt, ökar räntekostnaden för föreningen i motsvarande grad.

Detsamma gäller amortering. Ändras villkor för amortering påverkas utgiften för amortering i motsvarande grad.

För att sprida ränterisker är bostadsrättsföreningens lån uppdelade i tre lika stora delar, med olika bindningstid. Efter inflyttning i bostadsrättsföreningen kan ny styrelse besluta om att förändra uppdelningen och bindningstid för lånen.

RÄNTEBIDRAG

År	1	2	3
Summa	158 453	52 553	52 288
Totalt bidrag			263 294

På grund av de ökade räntenivåerna får föreningen ett räntebidrag på 263 294 kr. Tanken med bidraget är att mildra avgiftshöjningen under de första tre åren. Pengarna fördelas enligt ovan.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

I följande avsnitt redovisas föreningens kapital- och driftskostnader samt avsättning till underhåll. Kapitalkostnaderna följer finansieringsplanen på föregående sida. Samtliga intäkter och kostnader samt in- och utbetalningar redovisas inklusive moms. Observera att det finns både driftkostnader som ingår i årsavgiften och driftkostnader som ligger utanför avgiften. Driftkostnader som ligger utanför årsavgiften ansvarar den enskilde bostadsrättsinnehavaren för.

Kostnader		Kr/kvm	Kr
Ränta föreningsbelåning	1	561	1 188 397
Räntepåslag på offererade räntenivåer	2	37	79 226
Räntebidrag	3	-75	-158 453
Amortering	4	75	158 850
Avskrivningar	5	447	946 064
Summa kostnader exkl. avskrivningar		599	1 268 020

¹ Ränta enl offert från bank. Räntekostnaden påverkas av amorteringarna under första året

² Utöver räntan har föreningen lagt på en säkerhetsmarginal på den faktiska, offererade räntan.

³ Bidrag till månadsavgifter under år 1-3.

⁴ Amortering utgår med 0,5% från år 1 i kalkylen.

⁵ Avskrivningen är baserad på byggnadskostnaden exkl förvärvskostnaden för fastigheten.

Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

Driftskostnader som ingår i årsavgift		Kr/kvm	Kr
Fastighetsförsäkring		26	56 000
Ekonomisk förvaltning		21	45 000
Teknisk förvaltning		71	150 000
Föreningens administration	6	10	21 180
Vatten och avlopp		66	139 000
Fastighetsel		75	158 845
Avfall		28	60 000
Hushållsel lägenheter		120	254 160
Värme och varmvatten		103	218 000
Reserv		8	16 944
Summa		528	1 119 129

⁶ Föreningens administration avser revision och myndighetskontakter.

Övriga kostnader		Kr/kvm	Kr
Avsättning till reparation och underhåll	6	23	48 714
Fastighetsavgift	7	0	0
Summa övriga kostnader			

⁶ Fondering till rep. och underhåll

⁷ Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren. Beräknad till 67464 kr år 16.

Summa utbetalningar år 1, SEK	⁹	1 150	2 435 863
--------------------------------------	--------------	--------------	------------------

⁹ Föreningens årsavgift beräknas på löpande kostnader och avsättning till underhåll. Löpande kostnader är ränta, amortering och driftkostnader.

Intäkter år 1			
Årsavgifter		1 150	2 435 863
Övriga intäkter (parkering, garage)			
Ränteintäkter			
Summa intäkter år 1, SEK		1 150	2 435 863

F. NYCKELTAL

I följande avsnitt presenteras bostadsrättsföreningens ekonomiska nyckeltal.

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad Kr/BOA	95 815	45 238
Anskaffningskostnad Kr/BTA	95 815	30 417
Belåning år 1	31 770	15 000
Insats/upplåtelseavgift	64 045	30 238
Amortering år 1	159	75
Avskrivning år 1	946	447
Driftkostnad år 1	1 119	528
Avsättning till underhåll år 1	49	23
Årsavgift år 1	2 436	1 150
Bokföringsmässig förlust år 1	739	349
Kassaflöde år 1	49	23

G. LÄGENHETSREDOVISNING

I följande avsnitt visas bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning bestående av lägenhetsnummer, antal rum, yta (BOA), andelstal, insats och årsavgift. Årsavgiften visas i sina beståndsdelar samt i summerad form per månad och per år.

Nummer i förening	Antal rum	Yta (kvm)	Andels- tal (%)	Insats (SEK)	Årsavgift per månad (uppdelad i beståndsdelar)					Summa årsavgift/mån (SEK)	Total årsavgift (SEK)
					Drift+ränta (exkl hushålls- el)	Räntepåslag	Räntebidrag	Amortering + avsättning underhåll	Hushållsel (intern mätning och debitering)		
					(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)		
1	4	78	3,6827	2 285 000	6 302	243	-486	637	780	7 476	89 706
2	3	68	3,2106	2 150 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
3	3	68	3,2106	1 995 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
4	2	51	2,4079	1 600 000	4 120	159	-318	417	510	4 888	58 654
5	3	68	3,2106	1 995 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
6	3	68	3,2106	2 095 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
7	4	78	3,6827	2 285 000	6 302	243	-486	637	780	7 476	89 706
8	2	51	2,4079	1 700 000	4 120	159	-318	417	510	4 888	58 654
9	3	68	3,2106	2 095 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
10	3	68	3,2106	2 195 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
11	1	31	1,4636	1 095 000	2 504	97	-193	253	310	2 971	35 652
12	3	68	3,2106	2 195 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
13	3	68	3,2106	2 150 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
14	4	78	3,6827	2 185 000	6 302	243	-486	637	780	7 476	89 706
15	3	68	3,2106	2 050 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
16	3	68	3,2106	1 950 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
17	2	51	2,4079	1 500 000	4 120	159	-318	417	510	4 888	58 654
18	3	68	3,2106	1 950 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
19	3	68	3,2106	2 045 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
20	4	78	3,6827	2 135 000	6 302	243	-486	637	780	7 476	89 706
21	2	51	2,4079	1 650 000	4 120	159	-318	417	510	4 888	58 654
22	3	68	3,2106	1 995 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
23	3	68	3,2106	2 095 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
24	1	31	1,4636	995 000	2 504	97	-193	253	310	2 971	35 652
25	3	68	3,2106	2 045 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
26	3	68	3,2106	2 050 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
27	2	51	2,4079	1 550 000	4 120	159	-318	417	510	4 888	58 654
28	3	68	3,2106	1 995 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
29	3	68	3,2106	2 045 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
30	4	78	3,6827	2 185 000	6 302	243	-486	637	780	7 476	89 706
31	2	51	2,4079	1 650 000	4 120	159	-318	417	510	4 888	58 654
32	3	68	3,2106	1 995 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
33	3	68	3,2106	2 145 000	5 494	212	-424	555	680	6 517	78 205
Summa	2 118,0	100		64 045 000	171 114	6 602	-13 204	17 297	21 180	202 989	2 435 863

H. EKONOMISK PROGNOSE

I följande avsnitt presenteras den ekonomiska prognosen för föreningen. Prognosen visar hur medlemmarnas årsavgifter blir utifrån föreningens beräknade kostnader och intäkter på kort och lång sikt. I tabellen visas de 6 första åren, det elfte året samt år 16. Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgift under de första 15 åren. Det sextonde verksamhetsåret visas för att illustrera avgiftens inverkan från och med det 16 verksamhetsåret.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
KOSTNADER	2 435 863	2 558 766	2 576 501	2 646 735	2 665 168	2 684 096	2 786 527	2 970 390
Offererad ränta	1 188 397	1 182 440	1 176 483	1 170 526	1 164 569	1 158 612	1 128 828	1 099 043
Räntepåslag	79 226	78 829	78 432	78 035	77 638	77 241	75 255	73 270
Räntebidrag	-158 453	-52 553	-52 288	0	0	0	0	0
Amortering	158 850	158 850	158 850	158 850	158 850	158 850	158 850	158 850
Avskrivningar*	946 064	946 064	946 064	946 064	946 064	946 064	946 064	946 064
Driftkostnader	1 119 129	1 141 512	1 164 342	1 187 629	1 211 381	1 235 609	1 364 212	1 506 200
Fastighetsavgift**								67 464
Avsättning till reparation och underhåll	48 714	49 688	50 682	51 696	52 730	53 784	59 382	65 563
Akkumulerad avsättning till reparation och underhåll	48 714	98 402	149 084	200 780	253 510	307 294	592 787	907 994
Kassaflöde***	48 714	49 688	50 682	51 696	52 730	53 784	59 382	65 563
Akkumulerat kassaflöde	48 714	98 402	149 084	200 780	253 510	307 294	592 787	907 994
Akkumulerad amortering	158 850	317 700	476 550	635 400	794 250	953 100	1 747 350	2 541 600
Bokföringsmässig förlust****	738 500	737 526	736 532	735 519	734 485	733 430	727 832	721 652
Akkumulerad bokföringsmässig förlust	738 500	1 476 026	2 212 559	2 948 077	3 682 562	4 415 992	8 066 571	11 687 436
* Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kostnader ovan								
** Fastighetsavgift utgår endast efter år 15								
*** Beräkning bygger på offererad ränta inklusive räntemarginal. Räntemarginal som ej nyttjas påverkar kassaflödet positivt med motsvarande belopp.								
**** Beräkning bygger på offererad ränta inklusive räntemarginal. Räntemarginal som ej nyttjas minskar bokföringsmässig förlust med motsvarande belopp.								
SUMMA INTÄKTER	2 435 863	2 558 766	2 576 501	2 646 735	2 665 168	2 684 096	2 786 527	2 970 390
Årsavgifter	2 435 863	2 558 766	2 576 501	2 646 735	2 665 168	2 684 096	2 786 527	2 970 385
Övriga intäkter (p-plats, garage, räntor)	0	0	0	0	0	0	0	5
Ränta lån 3 mån	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%
Ränta lån 1 år	4,28%	4,28%	4,28%	4,28%	4,28%	4,28%	4,28%	4,28%
Ränta lån	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ränta lån 3 år	4,07%	4,07%	4,07%	4,07%	4,07%	4,07%	4,07%	4,07%
Inflation (KPI)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

I. KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt visas resultatet av en känslighetsanalys. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om ränte- och inflationsnivå för de sex första verksamhetsåren, det elfte och sextonde verksamhetsåret.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift kr per kvm i grundscenario (2 % inflation):	1 150	1 208	1 216	1 250	1 258	1 267	1 316	1 402
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)	1 200	1 307	1 315	1 397	1 405	1 413	1 458	1 541
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)	1 250	1 407	1 414	1 544	1 552	1 559	1 600	1 679
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)	1 100	1 109	1 118	1 102	1 112	1 121	1 174	1 264
Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)	1 050	1 010	1 019	955	965	976	1 031	1 126
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)	1 150	1 214	1 228	1 267	1 282	1 298	1 385	1 519
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)	1 150	1 219	1 239	1 285	1 307	1 329	1 460	1 653
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)	1 150	1 203	1 205	1 233	1 235	1 238	1 253	1 300
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)	1 150	1 197	1 194	1 216	1 213	1 210	1 195	1 212

Analys 2 görs ej då exploatören garanterar att han förvärvar osålda lägenheter.

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

I följande avsnitt beskrivs diverse gällande förutsättningar kring köpet av en bostadsrätt i den aktuella bostadsrättsföreningen. Syftet är att klargöra hur diverse frågor och invändningar som kan uppstå under processen ska tolkas och hanteras.

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttags efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang för bredband, telefoni och tv. Hushållsel debiteras genom individuell mätning och utdebitering.
4. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning, anslutning bredband och TV, kan komma att färdigställas efter inflyttning.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
- 8 Anpassning och justering av nivåskillnader utföres av trappor, slänter, lutning på gröna och hårdgjorda ytor och stödmurar. Placering av brunnar, belysningsstolpar, solelanläggning, VA, el-, tele- och fiberskåp och liknande utföres med hänsyn till områdets beskaffenhet och servislägen i området. Avvikelser kan även behöva ske p.g.a. tillgänglighetskrav, funktionskrav eller andra byggnadstekniska eller installationstekniska skäl. Då mark och byggnader inte är färdigprojekterade kan dessa åtgärder tillkomma eller ändras utöver visade detaljer i bofaktabladen och/eller publicerat bild- och ritningsmaterial.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vikhems gård, org nr: 769637-2288

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har två flerbostadshus med totalt 33 lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda. Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas digitalt.

Kjell Karlsson

Advokat

Urban Wiman

Jur kand

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

**Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för
Brf Vikhems gård, org nr: 769637-2288**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis, Brf Vikhems gård, 2022-01-11
2. Stadgar, Brf Vikhems gård 2019-02-15
3. Fastighetsutdrag, FDS, avseende Staffanstorp Stanstorp 5:372, 2022-12-12
4. Entreprenadkontrakt, 2021-03-17
5. Tidplan, odaterad
6. Ritningar, bygghandlingar, 2021-11-10, 2021-12-01, 2022-01-18, 2022-05-20
7. Underlag area från arkitekt, 2021-02-09
8. Bekräftelse avseende byggnation från entreprenör, 2022-12-13
9. Offert finansiering, 2022-12-12
10. Utfästelse om förvärv av osålda lgh, 2021-03-30
11. Aktieöverlåtelseavtal, 2021-11-16
12. Avtal räntekompensation 2022-12-13
13. Uppdragsavtal, 2021-06-01
14. Plankarta, 2016-10-12
15. Uppgifter adresser, odaterad
16. Ansökan bygglov, 2021-04-30
17. Bygglov, 2021-09-22
18. Ritningar, Bygglovshandlingar, 2021-04-29
19. Protokoll, Byggmöte, 2022-12-01
20. Intyg från mäklare om tecknade förhandsavtal, 2022-12-12
21. Beräkning taxeringsvärde, odaterad
22. Underlag avfallshantering, Staffanstorps kommun, odaterad
23. Vatten och avloppstaxor, Staffanstorps kommun, 2021-01-01
24. Prisuppgifter avfall, odaterad
25. Anbud fastighetsförvaltning, 2022-12-05
26. Energiberäkning, 2021-11-10
27. Prisuppgifter El, 2022
28. Prisuppgift gas, odaterad

Verifikat

Titel: Brf Vikhems Gård - ekonomisk plan

ID: 97a8ee60-7bd3-11ed-9fb7-85c69432765f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-12-14

Underskrifter

Brf Vikhems Gård 7696372288

Ann Westman

ann.westman@ekebladpostad.se

Signerat: 2022-12-14 18:24 BankID ANN WESTMAN

Brf Vikhems Gård 7696372288

Sebastian Ahlström

sebastian.ahlstrom@ekebladpostad.se

Signerat: 2022-12-14 21:02 BankID SEBASTIAN AHLSTRÖM

Juristfirman Urban Wiman AB

Urban Wiman

wiman@juristwiman.se

Signerat: 2022-12-15 10:20 BankID URBAN WIMAN

Brf Vikhems Gård 7696372288

Johan Martinelle

johan.martinelle@ekebladpostad.se

Signerat: 2022-12-14 18:40 BankID JOHAN MARTINELL

Brf Vikhems Gård 7696372288

Ina Sjaavaag

ina.sjaavaag@ekebladpostad.se

Signerat: 2022-12-14 23:01 BankID INA SJAAVAAG

Delta Advokatbyrå AB

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2022-12-15 10:25 BankID KJELL KARLSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk plan_Vikhems gård_20221214.pdf	285.6 kB	1783 4e13 507d 406c 3653 e2c8 bde7 7a83 7f44 0480 5eec ea26 3e0e 65d1 6e80 f696
Intyg ekplan, Brf Vikhems gård.pdf	82.6 kB	9c13 4a5b c793 c1f7 24db 9fd4 43b1 df08 6cb1 a44f 848b 6d42 89d0 1c47 1c28 7ca3

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-12-14	18:24	Skapat Ann Westman, Ekeblad Bostad AB 5567925838. IP: 85.231.109.146
2022-12-14	18:24	Signerat Ann Westman, Brf Vikhems Gård Genomfört med: BankID av ANN WESTMAN. IP: 85.231.109.146
2022-12-14	18:40	Signerat Johan Martinelle, Brf Vikhems Gård Genomfört med: BankID av JOHAN MARTINELL. IP: 217.212.196.104

Händelser

2022-12-14	21:02	Signerat Sebastian Ahlström, Brf Vikhems Gård Genomfört med: BankID av SEBASTIAN AHLSTRÖM. IP: 217.209.185.148
2022-12-14	23:01	Signerat Ina Sjaavaag, Brf Vikhems Gård Genomfört med: BankID av INA SJAAVAAG. IP: 79.136.92.177
2022-12-15	10:20	Signerat Urban Wiman, Juristfirman Urban Wiman AB Genomfört med: BankID av URBAN WIMAN. IP: 185.205.51.80
2022-12-15	10:25	Signerat Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå AB Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON. IP: 84.217.83.60



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17