

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Norra Station i Växjö
(Org.nr. 769640-1434)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. 50-årig underhållsplan
- K. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Norra Station i Växjö, organisationsnr. 769640-1434, som registrerats hos Bolagsverket 2021-06-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt lokaler för uthyrning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske november 2024.

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 samband med planens upprättande.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2022-01-20. OBOS 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 OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter. OBOS Kärnhem garanterar vidare under de tre första åren efter godkänd slutbesiktning de hyresintäkter för lokaler och parkeringsplatser som anges i denna ekonomiska plan.

Fastigheten (tomten) har förvärvats genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Bolaget kommer senare att likvideras. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheten, som skett genom köp av aktier, skrev föreningen upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrevs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Bostadsrättsföreningen har godkänt möjligheten att, för 17 stycken bostadslägenheter, förvärva aktuell lägenhet tillsammans med OBOS Boligköpsmodeller AB, enligt modellen *Deläga*.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 5 kap 5 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Bagaget 1, Växjö
Adress:	Norra Järnvägsgatan 11-13 & Raoul Wallenbergs gata 14-18
Fastighetsareal:	ca 1 357 m ²
Lägenhetsarea:	ca 4 195 m ²
Lokalarea:	ca 657 m ²
Bygglov:	Enligt byggnadsnämndens beslut 2021-05-27

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

Projektet omfattar en byggnad som uppförs i sex våningar. Totalt är det 70 lägenheter. På entréplan finns sju lokaler för uthyrning till verksamheter.

Gemensamma anordningar

Lägenheterna är anslutna till TV/bredband. Individuell mätning av kall- och varmvatten samt el till respektive lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Det finns två innergårdar, som det inte är allmänt tillträde till. Lägenheter med uteplats mot innergård har tillträde till innergård.

Gemensamma utrymmen

Totalt fem trappuppgångar med tillhörande hissar. I källarplan finns garage, teknikutrymme samt lägenhetsförråd. På entréplan finns ett gemensamt miljörum för bostäderna, ett miljörum för verksamheterna, lägenhets- rullstols- och barnvagnsförråd, städutrymme, teknikutrymmen och cykelrum. Det finns dessutom gemensam takterrass samt övernattnings-/styrelserum som medlemmarna kan nyttja.

Parkering

Parkeringsgarage finns i källarplan. Totalt finns 36 st p-platser där en plats är reserverad för eventuell gemensam poolbil. 4 st p-platser förses med elbilsladdare. Ett parkeringsbolag kommer att ansvara för uthyrning av parkeringsplatser. Föreningen kommer att inneha samtliga andelar i parkeringsbolaget. Bostadsrättsföreningens styrelse ansvarar för driften av parkeringsbolaget och utser även dess styrelse. Driftkostnader och hyresintäkter för garage gällande parkeringsdelen finns beaktade i denna plan. Övriga p-platser kommer föreningen att disponera via p-köp av Växjö kommun. De aktuella platserna, 15 st, finns i P-hus Bangården och kan hyras av föreningens medlemmar direkt av Växjö kommun.

Lokalernas användning

Lokalerna är främst avsedda att hyras ut till företag som bedriver kontor, co-working, butik eller jämförbar verksamhet. Lokalernas ytor är ca 177 kvm, 144 kvm, 65 kvm samt 4 st på ca 68 kvm. Det finns möjlighet att öppna upp mellan de två största lokalerna för att slå samman dem till en lokal.

Gemensamhetsanläggning

Tillsammans med grannfastigheterna Resan 1 och Stadshuset 1 kommer en gemensamhetsanläggning att bildas. Gemensamhetsanläggningen består av körbana, in- och utfart samt installationer/teknik som behövs för garagets ändamålsenliga användning. Parkeringsplatser ingår inte i gemensamhetsanläggningen.

Föreningen planeras ingå nyttjanderättsavtal som avser tillfällig bilhiss fram till dess att in- och utfart finns tillgänglig via grannfastigheten Resan 1.

Bostädernas biutrymmen

För de lägenheter som har förråden utanför bostaden, ett per lägenhet, är de belägna i källarplan.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus inkl. garage i källarplan

Grundläggning:	Källare med betongbjälklag
Yttervägg:	Fasadmaterial av tegel, skärmtegel och träpanel
Innerväggar lägenhet:	Invändig beklädnad av gips. Bärande väggar av betong.
Mellanbjälklag:	Betongbjälklag
Yttertak:	Papp
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster
Dörrar:	Säkerhetsdörr till respektive lägenhet
Ventilation:	Centralaggregat. Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.
Fastighetsel:	Föreningen har gemensamt elavtal
Hushållsel:	Varje lägenhet har individuell mätning och debitering (IMD) efter faktisk förbrukning
Värmeanläggning:	Fjärrvärme
Vatten:	Varje lägenhet har individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten (IMD) efter faktisk förbrukning.
Internet/TV:	Kollektiv anslutning via Telia

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Målade	Vitmålat
Kök	Parkett	Målade	Vitmålat
Vardagsrum	Parkett	Målade	Vitmålat
Sovrum	Parkett	Målade	Vitmålat
Klädkammare/förråd	Parkett	Målade	Vitmålat
WC	Klinker	Målad väv	Vitmålat
WC/dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat
WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålat
Tvätt	Klinker	Målad väv	Vitmålat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	55 100 000
Entreprenadkostnader	199 248 000

Slutlig anskaffningskostnad	254 348 000
------------------------------------	--------------------

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

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat för år 2022-2024 till 139 000 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 114 000 000 kr och markvärdet beräknat till 25 000 000.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering. Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet.

Investeringslån totalt	94 568 000
------------------------	------------

Insatser	159 780 000
----------	-------------

Summa beräknad finansiering	254 348 000
------------------------------------	--------------------



E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1

Kapitalkostnaderna är beräknade på första året efter investeringslånens utbetalning.

Beräknad kapitalkostnad

3 404 768

Totalt lån: 94 568 000 kr. Ränta: 3,8 %*

Räntekostnad 3 593 584

Räntekompensation** -1 134 816

Amortering 946 000

Avsättning till fastighetsunderhåll

210 000

Driftkostnader och övriga kostnader

1 384 000

Ekonomisk förvaltning 130 000

Arvode styrelse och revisor 75 000

Fastighetsförsäkring 55 000

Löpande underhåll 100 000

Fastighetsskötsel 230 000

Drift- och serviceavtal 70 000

Fastighetsel 120 000

Allmänt vatten 5 000

Uppvärmning exkl. varmvatten 250 000

Sophantering 130 000

Gemensamhetsanläggning 50 000

Fastighetsskatt garage 54 000

Bilpool/mobilitetslösning 115 000

Driftsreserv

63 072

Summa beräknade årliga kostnader år 1

5 061 840

*Vid tid för slutfinansiering beslutas lånens uppdelning och löptid. I denna ekonomiska plan beräknas räntekostnaden för lånen med ett räntesnitt på 3,8 %. Räntan beräknas på ett snitt av bankens offererade räntor + räntereserv.

**OBOS Kärnhem åtar sig att ställa ut en räntekompensation till föreningen i syfte att trygga föreningens avgiftsnivåer under de tre första åren. Räntekompensationen innebär att OBOS Kärnhem bidrar till föreningens räntekostnader med ett totalt belopp om 2 269 632 kr enligt följande.

År 1	1 134 816 kr	(motsvarar ett avdrag på 1,2 % av räntan)
År 2	756 544 kr	(motsvarar ett avdrag på 0,8 % av räntan)
År 3	378 272 kr	(motsvarar ett avdrag på 0,4 % av räntan)

FASTIGHETSAVGIFT OCH FASTIGHETSSKATT

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 1 630 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 154 000 kr.

Föreningen kommer få fastighetsskatt för garaget och lokalerna från år 1. Fastighetsskatt för lokalerna debiteras respektive lokalhyresgäst.

TILLKOMMANDE DRIFTSKOSTNADER FÖR BOSTADSRÄTTSHAVAREN

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören alternativt bostadsrättsföreningen. Gäller kostnader som: hushållsel, kall- och varmvatten. Årskostnaderna härför beräknas till 9 625 kr/lgh och år för 55 m² (175 kr/m² och år) eller till 15 575 kr/lgh och år för 89 m² (175 kr/m² och år).

Föreningen kommer vara kollektivt ansluten till Telia för internet och tv. Kostnader för detta tillkommer och beräknas till 2 148 kr/lgh och år (179 kr/mån).

AVSKRIVNINGAR

I uppställningen på föregående sida 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 uppdatera föreningens underhållsplan.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 1

Föreningens löpande utgifter och avsättningar ska täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	3 277 440
Intäkter lokaler	1 314 000
Intäkter garage/p-platser	470 400
Summa beräknade årliga intäkter	5 061 840

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Andelstal fördelas utefter lägenhetsarean där lägenhetsarean upp till 60 m² medtages till 100% och överskjutande lägenhetsarea medtages till 50%.

Lägenhet	Typ	Boarea* (m ²)	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månads- avgift (kr)	Uppskattad tillkommande driftskostnad /månad (kr)	Tillkommande kostnad för internet och tv/månad (kr)
Trapphus A								
A:1101	4 RoK	89	3 198 000	1,9181%	62 868	5 239	1 298	179
A:1102	1 RoK	33	1 348 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
A:1103	2 RoK	55	1 998 000	1,4161%	46 416	3 868	802	179
A:1201	4 RoK	89	3 098 000	1,9181%	62 868	5 239	1 298	179
A:1202	1 RoK	33	1 378 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
A:1203	2 RoK	55	1 898 000	1,4161%	46 416	3 868	802	179
A:1301	4 RoK	89	3 198 000	1,9181%	62 868	5 239	1 298	179
A:1302	1 RoK	33	1 408 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
A:1303	2 RoK	55	1 948 000	1,4161%	46 416	3 868	802	179
A:1401	4 RoK	89	3 298 000	1,9181%	62 868	5 239	1 298	179
A:1402	1 RoK	33	1 448 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
A:1403	2 RoK	55	1 998 000	1,4161%	46 416	3 868	802	179
A:1501	4 RoK	89	3 498 000	1,9181%	62 868	5 239	1 298	179
A:1502	1 RoK	33	1 548 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
A:1503	5 RoK	121	6 498 000	2,3301%	76 368	6 364	1 765	179
Trapphus B								
B:1101	2 RoK	55	1 998 000	1,4161%	46 416	3 868	802	179
B:1102	1 RoK	33	1 348 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
B:1103	3 RoK	79	2 748 000	1,7894%	58 644	4 887	1 152	179
B:1201	2 RoK	55	1 898 000	1,416%	46 416	3 868	802	179
B:1202	1 RoK	33	1 378 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
B:1203	3 RoK	79	2 698 000	1,7894%	58 644	4 887	1 152	179
B:1301	2 RoK	55	1 948 000	1,4161%	46 416	3 868	802	179
B:1302	1 RoK	33	1 408 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
B:1303	3 RoK	79	2 748 000	1,7894%	58 644	4 887	1 152	179
B:1401	2 RoK	55	1 998 000	1,4161%	46 416	3 868	802	179
B:1402	4 RoK	91	3 148 000	1,9439%	63 708	5 309	1 327	179



Trapphus C								
C:1101	2 RoK	49	1 848 000	1,2616%	41 352	3 446	715	179
C:1102	2 RoK	60	2 098 000	1,5448%	50 628	4 219	875	179
C:1103	2 RoK	52	1 798 000	1,3388%	43 872	3 656	758	179
C:1104	1,5 RoK	41	1 598 000	1,0556%	34 596	2 883	598	179
C:1201	2 RoK	49	1 698 000	1,2616%	41 352	3 446	715	179
C:1202	2 RoK	60	1 998 000	1,5448%	50 628	4 219	875	179
C:1203	2 RoK	60	1 998 000	1,5448%	50 628	4 219	875	179
C:1204	2 RoK	49	1 698 000	1,2616%	41 352	3 446	715	179
C:1301	2 RoK	49	1 748 000	1,2616%	41 352	3 446	715	179
C:1302	2 RoK	60	2 048 000	1,5448%	50 628	4 219	875	179
C:1303	2 RoK	60	2 048 000	1,5448%	50 628	4 219	875	179
C:1304	2 RoK	49	1 748 000	1,2616%	41 352	3 446	715	179
C:1401	2 RoK	49	1 848 000	1,2616%	41 352	3 446	715	179
C:1402	2 RoK	60	2 098 000	1,5448%	50 628	4 219	875	179
C:1403	2 RoK	60	2 098 000	1,5448%	50 628	4 219	875	179
C:1404	2 RoK	49	1 898 000	1,2616%	41 352	3 446	715	179
C:1501	2 RoK	49	1 898 000	1,2616%	41 352	3 446	715	179
C:1502	3,5 RoK	94	4 898 000	1,9825%	64 968	5 414	1 371	179
Trapphus D								
D:1101	3 RoK	79	2 948 000	1,7894%	58 644	4 887	1 152	179
D:1102	1 RoK	33	1 318 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
D:1103	2 RoK	55	1 898 000	1,4161%	46 416	3 868	802	179
D:1201	3 RoK	79	2 898 000	1,7894%	58 644	4 887	1 152	179
D:1202	1 RoK	33	1 348 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
D:1203	2 RoK	55	1 848 000	1,4161%	46 416	3 868	802	179
D:1301	3 RoK	79	2 998 000	1,7894%	58 644	4 887	1 152	179
D:1302	1 RoK	33	1 378 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
D:1303	2 RoK	55	1 898 000	1,4161%	46 416	3 868	802	179
D:1401	4 RoK	91	3 448 000	1,9439%	63 708	5 309	1 327	179
D:1402	2 RoK	55	2 048 000	1,4161%	46 416	3 868	802	179
Trapphus E								
E:1101	2 RoK	55	1 898 000	1,4161%	46 416	3 868	802	179
E:1102	1 RoK	33	1 318 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
E:1103	4 RoK	89	3 198 000	1,9181%	62 868	5 239	1 298	179
E:1201	2 RoK	55	1 848 000	1,4161%	46 416	3 868	802	179
E:1202	1 RoK	33	1 348 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
E:1203	4 RoK	89	3 098 000	1,9181%	62 868	5 239	1 298	179
E:1301	2 RoK	55	1 898 000	1,4161%	46 416	3 868	802	179
E:1302	1 RoK	33	1 378 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
E:1303	4 RoK	89	3 198 000	1,9181%	62 868	5 239	1 298	179
E:1401	2 RoK	55	2 048 000	1,4161%	46 416	3 868	802	179
E:1402	1 RoK	33	1 418 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
E:1403	4 RoK	89	3 448 000	1,9181%	62 868	5 239	1 298	179
E:1501	5 RoK	121	6 298 000	2,3301%	76 368	6 364	1 765	179
E:1502	1 RoK	33	1 518 000	0,8496%	27 840	2 320	481	179
E:1503	4 RoK	89	3 698 000	1,9181%	62 868	5 239	1 298	179
Justering				+0,0001%				
		4195	159 780 000	100%	3 277 440	273 120		

* Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020.



G. NYCKELTAL

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA) där inget annat anges.

Anskaffningskostnad	60 631 kr/kvm
Belåning år 1	22 543 kr/kvm
Belåning BOA + LOA år 1*	19 491 kr/kvm
Insatser	38 088 kr/kvm
Årsavgift år 1**	781 kr/kvm
Driftskostnader år 1***	345 kr/kvm
Tillkommande driftskostnader år 1****	211 kr/kvm
Avsättning till underhåll år 1	50 kr/kvm
Avsättning till underhåll + avskrivningar år 1	446 kr/kvm
Kassaflöde år 1	50 kr/kvm
Amortering år 1	226 kr/kvm
Hysesintäkter år 1	425 kr/kvm

* Varav andel av lånet uppdelat på andel boarea samt lokalarea (LOA).

Belåning per kvm BOA år 1, 16 860 kr/kvm

Belåning per kvm LOA år 1, 2 631 kr/kvm

** Årsavgiften är beräknad inklusive räntekompensation.

*** Exkl. avsättning till underhåll.

**** Debiteras separat till bostadsrättshavaren på månadsavin alternativt direkt till leverantören.



H. EKONOMISK PROGNOSEN

Den ekonomiska prognosen är beräknad i löpande priser. Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Summa kostnader	5 062	5 437	5 813	6 190	6 189	6 189	6 196	6 495
<i>Kapitalkostnader</i>	3 405	3 747	4 089	4 432	4 396	4 360	4 216	3 857
Räntor	3 594	3 558	3 522	3 486	3 450	3 414	3 270	2 911
Räntekompensation****	-1 135	-757	-378	0	0	0	0	0
Amorteringar	946	946	946	946	946	946	946	946
<i>Driftkostnader*</i>	1 230	1 255	1 280	1 305	1 331	1 358	1 470	1 792
<i>Underhållskostnader</i>	310	316	323	329	336	342	370	452
Löpande underhåll*	100	102	104	106	108	110	120	146
Avsättning för underhåll*	210	214	218	223	227	232	251	306
<i>Övriga kostnader</i>	117	119	122	124	127	129	140	395
Fastighetsavgift bostäder**)	0	0	0	0	0	0	0	224
Fastighetsskatt garage*)****)	54	55	56	57	58	60	65	79
Övriga oförutsedda kostnader*	63	64	66	67	68	70	75	92
Summa intäkter	5 062	5 437	5 813	6 190	6 314	6 440	6 971	8 498
Årsavgifter*	3 277	3 617	3 957	4 297	4 383	4 470	4 839	5 898
Hysesintäkter*	1 784	1 820	1 856	1 894	1 931	1 970	2 133	2 600
Avskrivningar	1 660	1 660	1 660	1 660	1 660	1 660	1 660	1 660
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-714	-714	-714	-714	-590	-463	60	1 289
Likviditet vid årets utgång***	210	214	218	223	352	483	1 026	2 309
Ackumulerad likviditet	210	424	643	866	1 217	1 700	4 979	22 265
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	3,8							
Inflationsantagande %	2,0							
Lägenhetsyta m ²	4 195							
Investeringslån kkr	94 568							
Antal lägenheter	70							

* 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).

**** Fastighetsskatt för garage utgår från år 1

*****Räntekompensation enligt avsnitt E.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m²

(exkl. hushållsel, kall- och varmvatten och tjänster för internet och tv)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	781	862	943	1 024	1 045	1 066	1 153	1 406
2. Dagens räntenivå + 1 %	1 007	1 085	1 164	1 243	1 261	1 280	1 359	1 589
3. Dagens räntenivå + 2 %	1 232	1 309	1 385	1 462	1 478	1 494	1 564	1 771
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 458	1 532	1 606	1 680	1 694	1 708	1 769	1 954
5. Dagens räntenivå - 1 %	556	639	722	806	828	851	948	1 223
6. Dagens räntenivå - 2 %	330	416	501	587	612	637	743	1 041
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	781	866	951	1 037	1 062	1 087	1 197	1 534
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	781	857	946	1 035	1 064	1 095	1 225	1 660
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	781	858	935	1 012	1 028	1 045	1 113	1 299
Ränteantagande %	3,8							
Inflationsantagande %	2,0							



J. 50-ÅRIG UNDERHÅLLSPLAN

Nedan tabell är ett utdrag från föreningens 50-åriga underhållsplan. Kompletta underhållsplan överlämnas till föreningens styrelse.

År	Åtgärd	Uppskattad kostnad	Åtgärdstyp
2029	Olja trätrall balkong, gemensamhetslokal	22 358 kr	Underhåll
2030	Åtgärder efter OVK	23 261 kr	Underhåll
2033	Åtgärder efter OVK	24 685 kr	Underhåll
2034	Energideklaration	47 671 kr	Underhåll
2034	Måla linjemarkering p-plats	36 257 kr	Underhåll
2034	Olja trätrall balkong, gemensamhetslokal	24 685 kr	Underhåll
2034	Renovera frånluftsdon	3 357 kr	Underhåll
2034	Slipa och lacka entré- och fönsterpartier i trä	306 089 kr	Underhåll
2034	Spola avloppsstammar/avloppsrör lokaler	12 925 kr	Underhåll
2034	Spola avloppsstammar/avloppsrör lägenheter	131 095 kr	Underhåll
2036	Tvätta och måla träpanel	1 529 819 kr	Underhåll
2036	Åtgärder efter OVK	26 196 kr	Underhåll
2039	Byta dräneringspump	42 625 kr	Investering
2039	Byta elmätare för individuell mätning (IMD) Lokaler	58 378 kr	Underhåll
2039	Byta elmätare för individuell mätning (IMD) Lägenheter	572 331 kr	Underhåll
2039	Byta vattenmätare för individuell mätning (IMD) Lokaler	77 837 kr	Underhåll
2039	Byta vattenmätare för individuell mätning (IMD) Lägenheter	763 107 kr	Underhåll
2039	Laga takpapp/ypapp	51 150 kr	Underhåll
2039	Olja trätrall balkong, gemensamhetslokal	27 254 kr	Underhåll
2039	Renovera fjärrvärmecentral/undercentral	170 500 kr	Underhåll
2039	Renovera ventilationsaggregat	407 717 kr	Underhåll
2039	Åtgärder efter OVK	27 799 kr	Underhåll
2042	Byte ventilationaggregat	1 469 436 kr	Investering
2042	Laga sockel betong	25 174 kr	Underhåll
2042	Renovera skärmt tegelfasad/fasadskivor tegel	236 790 kr	Underhåll
2042	Åtgärder efter OVK	29 500 kr	Underhåll
2044	Byta belysningsarmatur LED, entréer	116 017 kr	Investering
2044	Byta belysningsarmatur LED, förråd/miljörum	357 667 kr	Investering
2044	Byta belysningsarmatur LED, garage	357 667 kr	Investering
2044	Byta belysningsarmatur LED, passage	60 771 kr	Investering
2044	Byta belysningsarmatur LED, trapphus	569 034 kr	Investering
2044	Byta belysningsarmatur LED, utomhus	130 954 kr	Investering
2044	Byta dörrautomatik/dörröppnare	661 990 kr	Underhåll
2044	Byta frånluftsdon med närvarostyrd reglering	9 208 kr	Underhåll
2044	Byta laddbox till elbil	122 769 kr	Underhåll
2044	Byta passersystem	180 543 kr	Underhåll
2044	Byta trätrall balkong, gemensamhetslokal	108 326 kr	Underhåll
2044	Energideklaration bostadshus	58 111 kr	Underhåll
2044	Enklare renovering av gemensamhetslokal	61 384 kr	Underhåll
2044	Måla linjemarkering p-plats	44 197 kr	Underhåll
2044	Målning av miljörum	40 923 kr	Underhåll
2044	Olja trätrall balkong, gemensamhetslokal	30 090 kr	Underhåll
2044	Renovera hissmaskiner	1 125 382 kr	Underhåll
2044	Slipa och lacka entré- och fönsterpartier i trä	373 121 kr	Underhåll



2044	Spola avloppsstammar/avloppsrör lokaler	15 755 kr	Underhåll
2044	Spola avloppsstammar/avloppsrör lägenheter	159 804 kr	Underhåll
2045	Åtgärder efter OVK	31 306 kr	Underhåll
2048	Tvätta och måla träpanel	1 940 181 kr	Underhåll
2048	Åtgärder efter OVK	33 222 kr	Underhåll
2049	Olja trätrall balkong, gemensamhetslokal	33 222 kr	Underhåll
2051	Åtgärder efter OVK	35 256 kr	Underhåll
2054	Byta dräneringspump	57 368 kr	Investering
2054	Byta elmätare för individuell mätning (IMD) Lokaler	78 569 kr	Underhåll
2054	Byta elmätare för individuell mätning (IMD) Lägenheter	770 282 kr	Underhåll
2054	Byta fjärrvärmecentral/undercentral	1 122 410 kr	Investering
2054	Byta lägenhetsdörrar	2 479 279 kr	Investering
2054	Byta takpapp/ylpapp	1 153 588 kr	Investering
2054	Byta vattenmätare för individuell mätning (IMD) Lokaler	104 758 kr	Underhåll
2054	Byta vattenmätare för individuell mätning (IMD) Lägenheter	1 027 042 kr	Underhåll
2054	Energideklaration bostadshus	70 837 kr	Underhåll
2054	Laga takpapp/ylpapp	68 841 kr	Underhåll
2054	Måla linjemarkering p-plats	53 876 kr	Underhåll
2054	Måla väggar och tak trapphus	2 798 543 kr	Underhåll
2054	Olja trätrall balkong, gemensamhetslokal	36 680 kr	Underhåll
2054	Renovera frånluftsdon	4 988 kr	Underhåll
2054	Renovera komplett badrum i gemensamhetslokal	374 137 kr	Underhåll
2054	Renovera ventilationsaggregat	548 734 kr	Underhåll
2054	Slipa och lacka entré- och fönsterpartier i trä	454 833 kr	Underhåll
2054	Spola avloppsstammar/avloppsrör lokaler	19 206 kr	Underhåll
2054	Spola avloppsstammar/avloppsrör lägenheter	194 801 kr	Underhåll
2054	Åtgärder efter OVK	37 414 kr	Underhåll
2057	Åtgärder efter OVK	39 704 kr	Underhåll
2059	Olja trätrall balkong, gemensamhetslokal	40 498 kr	Underhåll
2060	Tvätta och måla träpanel	2 460 618 kr	Underhåll
2060	Åtgärder efter OVK	42 134 kr	Underhåll
2062	Byte ventilationaggregat	2 183 504 kr	Investering
2062	Laga sockel betong	37 407 kr	Underhåll
2062	Renovera skärmt tegelfasad/fasadskivor tegel	351 858 kr	Underhåll
2063	Åtgärder efter OVK	44 713 kr	Underhåll
2064	Byta belysningsarmatur LED, entréer	172 395 kr	Investering
2064	Byta belysningsarmatur LED, förråd/miljörum	531 474 kr	Investering
2064	Byta belysningsarmatur LED, garage	531 474 kr	Investering
2064	Byta belysningsarmatur LED, passage	90 302 kr	Investering
2064	Byta belysningsarmatur LED, trapphus	845 555 kr	Investering
2064	Byta belysningsarmatur LED, utomhus	194 590 kr	Investering
2064	Byta dörrautomatik/dörröppnare	983 682 kr	Underhåll
2064	Byta frånluftsdon med närvarostyrd reglering	13 682 kr	Underhåll
2064	Byta laddbox till elbil	182 428 kr	Underhåll
2064	Byta linhissar	12 161 882 kr	Investering
2064	Byta passersystem	268 277 kr	Underhåll
2064	Byta pentry i gemensamhetslokal	100 336 kr	Underhåll
2064	Byta trätrall balkong, gemensamhetslokal	160 966 kr	Underhåll
2064	Energideklaration bostadshus	86 349 kr	Underhåll
2064	Enklare renovering av gemensamhetslokal	91 214 kr	Underhåll

2064	Måla linjemarkering p-plats	65 674 kr	Underhåll
2064	Målning av miljörum	60 809 kr	Underhåll
2064	Olja trätrall balkong, gemensamhetslokal	44 713 kr	Underhåll
2064	Renovering av ytskikt i gemensamhetslokal	243 238 kr	Underhåll
2064	Slipa och lacka entré- och fönsterpartier i trä	554 439 kr	Underhåll
2064	Spola avloppsstammar/avloppsrör lokaler	23 412 kr	Underhåll
2064	Spola avloppsstammar/avloppsrör lägenheter	237 461 kr	Underhåll
2066	Åtgärder efter OVK	47 450 kr	Underhåll
2069	Byta dräneringspump	77 209 kr	Investering
2069	Byta elmätare för individuell mätning (IMD) Lokaler	105 743 kr	Underhåll
2069	Byta elmätare för individuell mätning (IMD) Lägenheter	1 036 698 kr	Underhåll
2069	Byta vattenmätare för individuell mätning (IMD) Lokaler	140 991 kr	Underhåll
2069	Byta vattenmätare för individuell mätning (IMD) Lägenheter	1 382 263 kr	Underhåll
2069	Laga takpapp/ypapp	92 651 kr	Underhåll
2069	Olja trätrall balkong, gemensamhetslokal	49 367 kr	Underhåll
2069	Renovera fjärrvärmecentral/undercentral	308 837 kr	Underhåll
2069	Renovera ventilationsaggregat	738 524 kr	Underhåll
2069	Åtgärder efter OVK	50 354 kr	Underhåll
2072	Tvätta och måla träpanel	3 120 659 kr	Underhåll
2072	Åtgärder efter OVK	53 436 kr	Underhåll
2074	Byta aluminiumfönster 3-glas	15 329 326 kr	Investering
2074	Byta elstammar inkl elcentraler/gruppcentraler lokaler	985 880 kr	Investering
2074	Byta elstammar inkl elcentraler/gruppcentraler lägenheter	9 999 643 kr	Investering
2074	Byta fasta entrépartier/skyllfönster	6 377 867 kr	Investering
2074	Energideklaration bostadshus	105 259 kr	Underhåll
2074	Måla linjemarkering p-plats	80 056 kr	Underhåll
2074	Olja trätrall balkong, gemensamhetslokal	54 505 kr	Underhåll
2074	Renovera frånluftsdon	7 413 kr	Underhåll
2074	Slipa och lacka entré- och fönsterpartier i trä	675 858 kr	Underhåll
2074	Spola avloppsstammar/avloppsrör lokaler	28 539 kr	Underhåll
2074	Spola avloppsstammar/avloppsrör lägenheter	289 463 kr	Underhåll

Total kostnad ca 88 000 000 kr
varav underhåll ca 31 000 000 kr
varav investeringar ca 57 000 000 kr

Kostnader i underhållsplanen är inklusive moms och indexuppräknade med 2%.

OVK, Obligatorisk ventilationskontroll utförs var tredje år och finns med i föreningens fullständiga underhållsplan. Kostnaderna upptas under *avsnitt E, Driftskostnader och övriga kostnader* därav är de inte presenterade i ovan tabell.

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för hushållsel, kall- och varmvatten samt tjänster för internet och tv 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.
7. När räntekompensationen, enligt *avsnitt E*, trappvis löper ut kommer föreningen få ökad årsavgift mellan respektive år om verklig ränta och övriga antaganden stämmer överens med denna ekonomiska plan. Årsavgiften beräknas då höjas med ca 10 % mellan år 1 och 2, ca 9 % mellan år 2 och 3 samt ca 9 % mellan år 3 och 4.

Enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Norra Station i Växjö



Anna Winther-Hansen



Bengt Eriksson



Jonas Fransson

Verification

Transaction 09222115557524878593

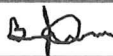
Document

Ekonomisk plan Norra Station Main document 16 pages <i>Initiated on 2024-08-20 12:08:41 CEST (+0200) by Linnéa Solman (LS)</i> <i>Finalised on 2024-08-20 18:03:35 CEST (+0200)</i>	Intyg Attachment 1 1 page Merged with the main document <i>Attached by Jan Åglöv (JÅ)</i>
Intyg Attachment 2 1 page Merged with the main document <i>Attached by Henrik Swahn (HS)</i>	

Initiator

Linnéa Solman (LS) Obos Kärnhem <i>linnea.solman@oboskarnhem.se</i>
--

Signatories

Jonas Fransson (JF) <i>Identified by Swedish BankID as "John Peter Jonas Fransson"</i> Brf Styrelse <i>jonas.fransson@oboskarnhem.se</i> +46702437577   <i>The name returned by Swedish BankID was "John Peter Jonas Fransson"</i> <i>Signed 2024-08-20 14:16:18 CEST (+0200)</i>	Bengt Eriksson (BE) <i>Identified by Swedish BankID as "Bengt Erik Eriksson"</i> Brf Styrelse <i>berikon@telia.com</i> +46702801054   <i>The name returned by Swedish BankID was "Bengt Erik Eriksson"</i> <i>Signed 2024-08-20 17:46:05 CEST (+0200)</i>
--	---



Verification

Transaction 09222115557524878593

Anna Winther-Hansen (AW)

Identified by Swedish BankID as "KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"

Bif Ordförande

awh@filab.se

+46708405355

A handwritten signature in black ink.

The name returned by Swedish BankID was "KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"

Signed 2024-08-20 13:49:30 CEST (+0200)

Jan Åglöv (JÅ)

Identified by Swedish BankID as "JAN ROLAND ÅGLÖV"

Intygsgivare

jan@aglov.se

+46702127350



The name returned by Swedish BankID was "JAN ROLAND ÅGLÖV"

Signed 2024-08-20 17:52:16 CEST (+0200)

Henrik Swahn (HS)

Identified by Swedish BankID as "HENRIK SWAHN"

Intygsgivare

henrik.swahn@hecs.se

+46766665544



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK SWAHN"

Signed 2024-08-20 18:03:35 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen med 50-årig underhållsplan för Bostadsrättsföreningen Norra Station i Växjö, org.nr. 769640-1434, digitalt signerad, 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 mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig 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.

Jag 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 jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Boverkets godkännande av intygsgivare, 240614

Uppdragsbeställning, 240814

Ekonomisk plan, med 50-årig underhållsplan, digitalt signerad

Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 220131

Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 210628

Kostnadskalkyl, 220127

Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 240819

Taxeringsvärdeberäkning, 240618

Transportköp, 220930

Aktieöverlåtelseavtal, 220905

Skuldebrev aktieöverlåtelsen, 220905

Totalentreprenadkontrakt, Förtydligande Totalentreprenadkontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 220120, 230404

Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 210621, 211220

Bygglov, Växjö Kommun, 210527

Ritningar, 210326

Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, digitalt signerad

Garanti osålda lägenheter, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 220814

Överenskommelse om Räntekompensation, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, digitalt signerad

Utlåtande kontrollansvarig, Enerwex Projektledning, Fredrik Cronqvist, 240815

Värdeutlåtande lgh, Bjurfors, Eric Melkersson, 240816

Försäkringsoffert, Howden, , 240705

Offert Ekonomisk Förvaltning, OBOS Kärnhem AB, 240603

Offert fastighetsförvaltning, med gränsdragningslista, Reco Partner AB, Växjö, 240531

Ränteeffert, OBOS-banken, 240812

Styrelseprotokoll, 240814 digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

Jan Åglöv

Åglövkonsult AB

Falkgatan 4

352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), granskat den ekonomiska planen med 50-årig underhållsplan för Bostadsrättsföreningen Norra Station i Växjö, org.nr. 769640-1434, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska 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 av mig. Den ekonomiska planen och där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig 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.

Jag 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 jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.
Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-06-14

Uppdragsbeställning intygsgivning ekonomisk plan, 2024-08-14

Ekonomisk plan, med 50-årig underhållsplan, digitalt signerad

Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2022-01-31

Registreringsbevis Bolagsverket, 2022-01-31

Kostnadskalkyl, 2022-01-27

Taxeringsvärdesberäkning, 2024-06-18

Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 2024-08-19

Aktieöverlåtelseavtal, 2022-09-05

Skuldebrev aktieöverlåtelsen, 2022-09-05

Transportköp fastighet, 2022-09-30

Entreprenadkontrakt med bilagor, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 2022-01-20

Förtydligande, TE kontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 2023-04-04

Bygglov, Växjö kommun, 2021-05-27

Ritningar, 2021-03-26

Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 2021-06-21, 2021-12-20

Garantiåtagande slutlig kostnad och färdigställande, OBOS Kärnhem AB, 2024-08-15, digitalt signerad

Garantiåtagande, osålda lägenheter och uthyrda lokaler, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 2024-08-14, digitalt signerad

Utlåtande kontrollansvarig, Enerwex – Fredrik Cronqvist, 2024-08-15

Värdeutlåtande lgh, Bjurfors, Eric Melkersson, 2024-08-16

Försäkringsoffert, Howden, 2024-05-28

Offert, Ekonomisk Förvaltning, OBOS Svenska AB, 2024-06-03

Offert Fastighetsförvaltning, med gränsdragningslista, Reco Partner, 2024-05-31

Ränteffert, OBOS-banken, 2024-08-12

Överenskommelse om räntekompensation, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 2024-08-16, digitalt signerad

50-årig underhållsplan, 2024-06-05

Styrelseprotokoll, 2024-08-14, digitalt signerad

Ort och datum enligt digital signering

Henrik Swahn
Hecs Invest AB
Skånegatan 3
352 35 Växjö

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.