

**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen  
Vegatvåan**

Org. nr. 769632-7316

**Registrerad av Bolagsverket 2017-10-16**

Upprättad 27 september 2017

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1   | Allmänna förutsättningar .....  | 2 |
| 2   | Beskrivning av fastigheten .....  | 2 |
| 2.1 | Fastighetens beteckning och areal m.m.....                              | 2 |
| 2.2 | Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning..... | 3 |
| 2.3 | Lägenheternas antal.....  | 3 |
| 2.4 | Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.....       | 4 |
| 2.5 | Försäkring.....   | 4 |
| 2.6 | Taxeringsvärde .....  | 4 |
| 2.7 | Tidpunkt för inflyttning .....  | 4 |
| 3   | Anskaffningskostnad för fastigheten (kr) .....                          | 4 |
| 4   | Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten ..... | 5 |
| 5   | Kostnader för andra åtgärder av betydelse.....                          | 5 |
| 6   | Finansieringsplan .....   | 5 |
| 6.1 | Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter .....       | 5 |
| 7   | Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....                 | 5 |
| 7.1 | Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.....              | 6 |
| 7.2 | Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....       | 6 |
| 8   | Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....                               | 7 |
| 8.1 | Nyckeltal.....  | 8 |
| 9   | Särskilda förhållanden.....   | 9 |

### Bilaga 1 Prognos

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vegatvåan 769632-7316, som registrerats hos Bolagsverket den 16 augusti 2016 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande 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.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2017-2018 uppföra 63 st. bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 3 918 m<sup>2</sup>. På fastigheterna kommer det även att finnas 18 st parkeringsplatser. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Beteckning:       | Haninge Täckeråker 1:207 |
| Adress:           | Kvadrantvägen 25-29      |
| Kommun:           | Haninge                  |
| Upplåtelseform:   | Äganderätt               |
| Markareal:        | 2 258 m <sup>2</sup>     |
| Antal lägenheter: | 63 st                    |
| Byggnadsår:       | 2017-2018                |
| Antal våningar:   | 1 tr – 6 tr              |

## 2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Grundläggning:             | Platsgjuten bottenplatta som är pålad till berg  |
| Stomme:                    | Trästomme med bärande innerväggar  |
| Bjälklag:                  | Träbjälklag  |
| Yttertak:                  | Tätskiktsmatta   |
| Balkong:                   | Trästomme med kompositbeläggning, glasade balkongräcken, helt eller delvis inglasade i bullerutsatta lägen. Belysning och eluttag. |
| Fönster:                   | Aluminiumbeklädda 2+1 kopplade   |
| Lägenhetsdörrar:           | Säkerhetsdörrar  |
| VA:                        | Kommunalt  |
| Uppvärmning:               | Fjärrvärme, vattenradiatorer utan synliga stammar  |
| Ventilation:               | Frånluft med återvinning, tilluft via radiator med filter  |
| Elektricitet:              | Lägenhetscentral med snabbsäkringar och jordfelsbrytare  |
| Lägenhetsförråd:           | I lägenheterna   |
| Soprum:                    | Kärl utanför i gatan   |
| Parkering:                 | 18 platser   |
| Postboxar/tidningshållare: | Postboxar i entrén. Tidningshållare vid dörr   |
| Kök:                       | Kök från Ballingslöv med inbyggnadsugn, induktionshäll och mikrovågsugn. Flätkåpa, kyl och frys samt diskmaskin.                   |
| Badrum:                    | Helkalklat med vitt kakel. Grå/svart golv. Kommod och duschvägg ca 80*80 cm i klarglas.  |

## 2.3 LÄGENHETERNAS ANTAL

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Flerbostadshus innehållandes 63 bostadsrättslägenheter |                            |
| Bostadslägenhetsyta                                    | 3 918 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total yta</b>                                       | <b>3 918 m<sup>2</sup></b> |

## 2.4 UNDERHÅLLSBEHOV OCH EV. OMBYGGNADER SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

## 2.5 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad.

## 2.6 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2016-2018, har taxeringsvärdet uppskattats till 51 800 000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

## 2.7 TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Upplåtelse beräknas att ske under kvartal fyra 2017. Inflyttningsklart första och andra kvartalet år 2018.

## 3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (KR)

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Haninge Täckeråker 1:207. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en intertransaktion från bolaget. Flerbostadshuset upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Produktionskostnad*            | 234 121 521 kr        |
| Pantbrevskostnad (2 %)         | 1 144 479 kr          |
| Dispositionsfond (ing. balans) | 50 000 kr             |
| <b>Summa**</b>                 | <b>235 316 000 kr</b> |

\* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, köpeskilling mark/aktier mm

\*\* vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

#### 4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 235 316 000 kr i en garantiutfästelse från Stena Fastigheter Stockholm AB. Stena Fastigheter Stockholm AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

#### 5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

#### 6 FINANSIERINGSPLAN

|   |                |
|---|----------------|
| Föreningens beräknade nya lån med snittränta ca 2,50% | 56 811 000 kr  |
| Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev                 |                |
| Medlemmarnas insatser vid förvärv                     | 178 505 000 kr |
|   | <hr/>          |
| Finansiering av anskaffningskostnaden                 | 235 316 000 kr |

##### 6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Lånet är amorteringsfritt år 1-5, från och med år 6 sker amortering enligt en 95-årig serieplan.

#### 7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1% (1 304 582 kr).

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEGATVÅAN

### 7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <b>Kapitalkostnad</b>   |              | <u>Kr</u>        |
| Räntekostnad ca 2,50 %<br>vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 10 år. |              | 1 420 275        |
| Planenlig avskrivning   | 1 304 582 kr |                  |
| <br><b>Kostnader</b>  |              | <br>1 167 598    |
| Administration  | 125 000      |                  |
| Fastighetskötsel  | 150 000      |                  |
| Löp underhåll   | 75 000       |                  |
| Städning  | 35 000       |                  |
| Renhållning   | 30 000       |                  |
| Vatten  | 120 000      |                  |
| Fastighets el   | 80 000       |                  |
| Värme   | 415 000      |                  |
| Försäkringar  | 75 000       |                  |
| Övrigt  | 62 598       |                  |
| <br>Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift   |              | <br>0            |
| Avsättning underhåll (40 kr/kvm)  |              | 156 720          |
|   |              | <hr/>            |
| <b>Summa kostnader</b>  |              | <b>2 744 593</b> |

### 7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

|                       |  |                  |
|-----------------------|--|------------------|
|                       |  | <u>Kr</u>        |
| Hyror parkering       |  | 129 600          |
| Årsavgifter medlemmar |  | 2 614 993        |
|                       |  | <hr/>            |
| <b>Summa intäkter</b> |  | <b>2 744 559</b> |

## 8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

| Lgh nr | Hus nr | Vån-plan | Rum & Kök | Area m <sup>2</sup> | Andelstal % | Insats kr | Insats kr/m <sup>2</sup> | Årsavgift kr | Årsavgift kr/mån |
|--------|--------|----------|-----------|---------------------|-------------|-----------|--------------------------|--------------|------------------|
| 1003   | 34     | 1        | 2:a       | 38                  | 1,0628%     | 1 990 000 | 52 368                   | 27 792       | 2 316            |
| 1102   | 34     | 2        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 195 000 | 52 262                   | 30 040       | 2 503            |
| 1103   | 34     | 2        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 195 000 | 52 262                   | 30 040       | 2 503            |
| 1202   | 34     | 3        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 245 000 | 53 452                   | 30 040       | 2 503            |
| 1203   | 34     | 3        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 245 000 | 53 452                   | 30 040       | 2 503            |
| 1302   | 34     | 4        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 295 000 | 54 643                   | 30 040       | 2 503            |
| 1303   | 34     | 4        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 295 000 | 54 643                   | 30 040       | 2 503            |
| 1402   | 34     | 5        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 345 000 | 55 833                   | 30 040       | 2 503            |
| 1403   | 34     | 5        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 345 000 | 55 833                   | 30 040       | 2 503            |
| 1002   | 34     | 1        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 2 850 000 | 39 041                   | 47 485       | 3 957            |
| 1101   | 34     | 2        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 2 990 000 | 40 959                   | 47 485       | 3 957            |
| 1104   | 34     | 2        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 2 950 000 | 40 411                   | 47 485       | 3 957            |
| 1201   | 34     | 3        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 3 065 000 | 41 986                   | 47 485       | 3 957            |
| 1204   | 34     | 3        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 3 025 000 | 41 438                   | 47 485       | 3 957            |
| 1301   | 34     | 4        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 3 145 000 | 43 082                   | 47 485       | 3 957            |
| 1304   | 34     | 4        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 3 115 000 | 42 671                   | 47 485       | 3 957            |
| 1401   | 34     | 5        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 3 225 000 | 44 178                   | 47 485       | 3 957            |
| 1404   | 34     | 5        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 3 185 000 | 43 630                   | 47 485       | 3 957            |
| 1001   | 34     | 1        | 4:a       | 92                  | 2,2488%     | 3 390 000 | 36 848                   | 58 807       | 4 901            |
| 1501   | 34     | 6        | 4:a       | 93                  | 2,2729%     | 4 250 000 | 45 699                   | 59 437       | 4 953            |
| 1502   | 34     | 6        | 4:a       | 93                  | 2,2729%     | 4 250 000 | 45 699                   | 59 437       | 4 953            |
| 1003   | 35     | 1        | 2:a       | 38                  | 1,0628%     | 1 990 000 | 52 368                   | 27 792       | 2 316            |
| 1102   | 35     | 2        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 195 000 | 52 262                   | 30 040       | 2 503            |
| 1103   | 35     | 2        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 195 000 | 52 262                   | 30 040       | 2 503            |
| 1202   | 35     | 3        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 245 000 | 53 452                   | 30 040       | 2 503            |
| 1203   | 35     | 3        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 245 000 | 53 452                   | 30 040       | 2 503            |
| 1302   | 35     | 4        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 295 000 | 54 643                   | 30 040       | 2 503            |
| 1303   | 35     | 4        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 295 000 | 54 643                   | 30 040       | 2 503            |
| 1402   | 35     | 5        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 345 000 | 55 833                   | 30 040       | 2 503            |
| 1403   | 35     | 5        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 345 000 | 55 833                   | 30 040       | 2 503            |
| 1002   | 35     | 1        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 2 850 000 | 39 041                   | 47 485       | 3 957            |
| 1101   | 35     | 2        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 2 990 000 | 40 959                   | 47 485       | 3 957            |
| 1104   | 35     | 2        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 2 950 000 | 40 411                   | 47 485       | 3 957            |
| 1201   | 35     | 3        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 3 065 000 | 41 986                   | 47 485       | 3 957            |
| 1204   | 35     | 3        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 3 025 000 | 41 438                   | 47 485       | 3 957            |
| 1301   | 35     | 4        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 3 145 000 | 43 082                   | 47 485       | 3 957            |
| 1304   | 35     | 4        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 3 115 000 | 42 671                   | 47 485       | 3 957            |
| 1401   | 35     | 5        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 3 225 000 | 44 178                   | 47 485       | 3 957            |
| 1404   | 35     | 5        | 3:a       | 73                  | 1,8159%     | 3 185 000 | 43 630                   | 47 485       | 3 957            |
| 1001   | 35     | 1        | 3:a       | 83                  | 2,0774%     | 3 125 000 | 37 651                   | 54 323       | 4 527            |
| 1501   | 35     | 6        | 4:a       | 93                  | 2,2729%     | 4 250 000 | 45 699                   | 59 437       | 4 953            |
| 1502   | 35     | 6        | 4:a       | 93                  | 2,2729%     | 4 250 000 | 45 699                   | 59 437       | 4 953            |
| 1003   | 36     | 1        | 2:a       | 38                  | 1,0628%     | 1 990 000 | 52 368                   | 27 792       | 2 316            |
| 1102   | 36     | 2        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 195 000 | 52 262                   | 30 040       | 2 503            |
| 1103   | 36     | 2        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 195 000 | 52 262                   | 30 040       | 2 503            |
| 1202   | 36     | 3        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 245 000 | 53 452                   | 30 040       | 2 503            |
| 1203   | 36     | 3        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 245 000 | 53 452                   | 30 040       | 2 503            |
| 1302   | 36     | 4        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 295 000 | 54 643                   | 30 040       | 2 503            |
| 1303   | 36     | 4        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 295 000 | 54 643                   | 30 040       | 2 503            |
| 1402   | 36     | 5        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 345 000 | 55 833                   | 30 040       | 2 503            |
| 1403   | 36     | 5        | 2:a       | 42                  | 1,1487%     | 2 345 000 | 55 833                   | 30 040       | 2 503            |

2017101302409



EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEGATVÅAN

2017101302410

| Lgh nr | Hus nr | Vån-plan | Rum & Kök | Area m <sup>2</sup> | Andelstal %    | Insats kr          | Insats kr/m <sup>2</sup> | Årsavgift kr     | Årsavgift kr/mån |
|--------|--------|----------|-----------|---------------------|----------------|--------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| 1002   | 36     | 1        | 3:a       | 73                  | 1,8159%        | 2 850 000          | 39 041                   | 47 485           | 3 957            |
| 1101   | 36     | 2        | 3:a       | 73                  | 1,8159%        | 2 990 000          | 40 959                   | 47 485           | 3 957            |
| 1104   | 36     | 2        | 3:a       | 73                  | 1,8159%        | 2 950 000          | 40 411                   | 47 485           | 3 957            |
| 1201   | 36     | 3        | 3:a       | 73                  | 1,8159%        | 3 065 000          | 41 986                   | 47 485           | 3 957            |
| 1204   | 36     | 3        | 3:a       | 73                  | 1,8159%        | 3 025 000          | 41 438                   | 47 485           | 3 957            |
| 1301   | 36     | 4        | 3:a       | 73                  | 1,8159%        | 3 145 000          | 43 082                   | 47 485           | 3 957            |
| 1304   | 36     | 4        | 3:a       | 73                  | 1,8159%        | 3 115 000          | 42 671                   | 47 485           | 3 957            |
| 1401   | 36     | 5        | 3:a       | 73                  | 1,8159%        | 3 225 000          | 44 178                   | 47 485           | 3 957            |
| 1404   | 36     | 5        | 3:a       | 73                  | 1,8159%        | 3 185 000          | 43 630                   | 47 485           | 3 957            |
| 1001   | 36     | 1        | 4:a       | 92                  | 2,2488%        | 3 390 000          | 36 848                   | 58 807           | 4 901            |
| 1501   | 36     | 6        | 4:a       | 93                  | 2,2729%        | 4 250 000          | 45 699                   | 59 437           | 4 953            |
| 1502   | 36     | 6        | 4:a       | 93                  | 2,2729%        | 4 250 000          | 45 699                   | 59 437           | 4 953            |
|        |        |          |           | <b>3 918</b>        | <b>100,00%</b> | <b>178 505 000</b> |                          | <b>2 614 993</b> | <b>217 916</b>   |

Kostnaden för lägenhetens förbruknings el, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

### 8.1 NYCKELTAL

|   |           |
|---|-----------|
| Insats i snitt per m <sup>2</sup>           | 45 560 kr |
| Driftkostnad boa i snitt per m <sup>2</sup> | 298 kr    |
| Årsavgift i snitt per m <sup>2</sup>        | 667 kr    |
| Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup>      | 59 755 kr |
| Föreningslån per m <sup>2</sup>             | 14 500 kr |

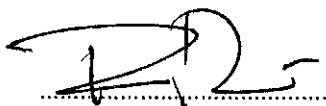
## 9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, 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.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- G. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

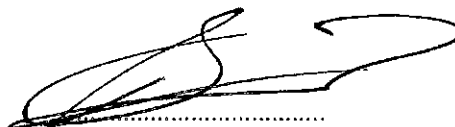
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 27 september 2017


Bostadsrättsföreningen Vegatvåan



Patrik Rosén



Björn Isaksson



Viktoria Åstrand

## Intyg

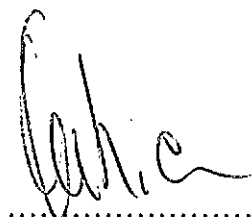
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vegatvåan, org. nr 769632-7316, daterad 2017-09-27, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2017-09-30



.....  
Ole Lien



.....  
Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

### **Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:**

Stadgar och registreringsbevis  
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister  
Plan- och fasadritningar samt situationsplan  
Beräkning taxeringsvärde  
Finansieringsoffert Danske Bank  
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor, 2017-08-08  
Köpeavtal med bilagor 2017-08-08  
Totalentreprenadkontrakt, fast pris odaterat  
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda lägenheter 2017-08-14  
Beviljat bygglov 2016-06-08  
Specifikation anskaffningskostnad

## BILAGA 1 PROGNOIS

| AR  | 1           | 2           | 3           | 4           | 5           | 6          | 7          | 8          | 9          | 10         | 11         |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Kapitalkostnader (kr)</b>                    |             |             |             |             |             |            |            |            |            |            |            |
| Räntor  | 1 420 275   | 1 420 275   | 1 420 275   | 1 420 275   | 1 420 275   | 1 416 724  | 1 413 145  | 1 409 535  | 1 405 893  | 1 402 216  | 1 398 502  |
| Avskrivningar                                   | 1 304 582   | 1 304 582   | 1 304 582   | 1 304 582   | 1 304 582   | 1 304 582  | 1 304 582  | 1 304 582  | 1 304 582  | 1 304 582  | 1 304 582  |
| <b>Driftkostnader (kr)</b>                      |             |             |             |             |             |            |            |            |            |            |            |
| Driftkostnader                                  | 1 167 598   | 1 190 950   | 1 214 769   | 1 239 064   | 1 263 846   | 1 289 122  | 1 314 905  | 1 341 203  | 1 368 027  | 1 395 388  | 1 423 295  |
| <b>Amorteringar/Avsättningar</b>                |             |             |             |             |             |            |            |            |            |            |            |
| Avsättning underhåll                            | 156 720     | 159 854     | 163 051     | 166 313     | 169 639     | 173 032    | 176 492    | 180 022    | 183 622    | 187 295    | 191 041    |
| Amortering                                      | -           | -           | -           | -           | -           | 142 028    | 143 169    | 144 390    | 145 694    | 147 082    | 148 558    |
| <b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b> | 2 614 993   | 2 638 887   | 2 663 260   | 2 688 119   | 2 713 476   | 2 677 817  | 2 901 760  | 2 926 281  | 2 951 389  | 2 977 097  | 3 003 414  |
| <b>Årsavgift kr/kvm/år</b>                      | 667         | 674         | 680         | 686         | 693         | 735        | 741        | 747        | 753        | 760        | 767        |
| Underskott                                      | - 1 147 862 | - 1 144 727 | - 1 141 550 | - 1 138 269 | - 1 134 943 | - 989 522  | - 984 921  | - 980 170  | - 975 265  | - 970 204  | - 964 963  |
| <b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>            |             |             |             |             |             |            |            |            |            |            |            |
| Årsavgifter medlemmar                           | 2 614 993   | 2 638 887   | 2 663 260   | 2 688 119   | 2 713 476   | 2 677 817  | 2 901 760  | 2 926 281  | 2 951 389  | 2 977 097  | 3 003 414  |
| <b>Prognosförutsättningar</b>                   |             |             |             |             |             |            |            |            |            |            |            |
| Räntesattningsgrad                              | 2,50%       | 2,50%       | 2,50%       | 2,50%       | 2,50%       | 2,50%      | 2,50%      | 2,50%      | 2,50%      | 2,50%      | 2,50%      |
| Inflationsantagande                             | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%       | 2,0%       | 2,0%       | 2,0%       | 2,0%       | 2,0%       |
| Hyreshöjning                                    | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%       | 2,0%       | 2,0%       | 2,0%       | 2,0%       | 2,0%       |
| Skatt   | 51 800 000  | 52 836 000  | 53 892 720  | 54 970 574  | 56 069 986  | 57 191 386 | 58 335 213 | 59 501 918 | 60 691 956 | 61 905 795 | 63 143 911 |
| Föreningslån                                    | 56 811 000  | 56 811 000  | 56 811 000  | 56 811 000  | 56 811 000  | 56 668 972 | 56 525 803 | 56 381 414 | 56 235 720 | 56 088 637 | 55 940 080 |

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 0,5%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

## KÄNSLIGHETSANALYS

| AR  | 1   | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8     | 9     | 10    | 11    |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-------|-------|
| Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå          | 667 | 674 | 680 | 686 | 693 | 735 | 741 | 747   | 753   | 760   | 767   |
| årsavgift enligt<br>ovanstående prognos kr/krvml/år |     |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |
| <b>Årsavgifter om:</b>                              |     |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |
| Dagens inflationsnivå och                           |     |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |
| 1. Dagens räntenivå +1%                             | 667 | 819 | 825 | 831 | 838 | 844 | 851 | 858   | 865   | 872   | 879   |
| 2. Dagens räntenivå +2%                             | 667 | 964 | 970 | 976 | 983 | 989 | 996 | 1 003 | 1 010 | 1 017 | 1 024 |
| 1. Dagens räntenivå - 1%                            | 667 | 529 | 535 | 541 | 548 | 590 | 596 | 603   | 610   | 617   | 624   |
| 2. Dagens räntenivå - 2%                            | 667 | 384 | 390 | 396 | 403 | 409 | 416 | 423   | 430   | 437   | 444   |
| Dagens räntenivå och                                |     |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |
| 1. Dagens inflationsnivå +1%                        | 667 | 677 | 686 | 696 | 706 | 716 | 727 | 738   | 749   | 760   | 772   |
| 2. Dagens inflationsnivå +2%                        | 667 | 680 | 692 | 706 | 719 | 733 | 748 | 764   | 780   | 797   | 814   |
| 1. Dagens inflationsnivå -1%                        | 667 | 670 | 674 | 677 | 680 | 683 | 686 | 689   | 693   | 696   | 699   |
| 2. Dagens inflationsnivå -2%                        | 667 | 667 | 667 | 667 | 667 | 667 | 667 | 667   | 667   | 667   | 667   |