

**Ekonomisk plan**

**för**

**Brf Skogsstjärnan i Vega**

Org. nr. 769636-1679

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSSTJÄRNAN I VEGA

### 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
2.2.1	Lägenhetsbeskrivning .....	4
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta .....	4
2.4	Försäkring .....	4
2.5	Taxeringsvärde.....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten .....	5
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten.....	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse .....	5
6	Finansieringsplan .....	6
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter .....	6
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.....	7
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter .....	7
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	8
8.1	Nyckeltal .....	10
9	Särskilda förhållanden.....	11

#### Bilaga 1 Prognos

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skogsstjärnan i Vega 769636–1679, som registrerats hos Bolagsverket den 9 april 2018 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 en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2019-2020 uppföra tre flerfamiljshus om totalt 117st bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 6 739 m<sup>2</sup>. Upplåtelse beräknas påbörjas kvartal två 2020. Inflyttning påbörjas kvartal tre 2020. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Mark enligt upplåtelseavtalen ingår i upplåtelsen.

Föreningen har förvärvat fastigheten Haninge Kolartorp 1:386. Förvärvet skedde genom ett förvärv av bolaget Sunt Boende Kolartorp Nr 1 AB (559200-9327) som ursprungligen ägde fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Husen upphandlas med en totalentreprenad från Lindbäcks Boende AB.

Föreningen har tecknat en Insatsgarantiförsäkring med bolaget Moderna Försäkringar som säkerställer de insatser och eventuella upplåtelseavgifter som anges i den ekonomiska planen.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

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

Beteckning:	Kolartorp 1:386
Adress:	Polcirkelvägen 9-11 samt Vega allé 69-71, 75-77
Kommun:	Haninge
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	3 545 kvm
Lägenhetsarea:	6 739 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	117 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2019-2020

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSSTJÄRNAN I VEGA

Detaljplan:	Stadsplan Vega detaljplan 4, Akt 0136K-P2015/D247
GA:	Fastigheten är inte medlem i någon GA
Servitut:	Inga servitut finns på fastigheten
Aktuell status:	Bygglov beviljat: 2018-11-07

### 2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Husens utformning:	Flerbostadshus om tre huskroppar med totalt 117 st lägenheter
Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä
Fasadbehandling:	Trä och putsfasad
Yttertak:	Papptak
Balkong:	Kompositbalkonger med dragstag
Uteplatser:	Uteplats med betongplattor
Fönster:	2+1 fönster
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr
Brevlådor:	Postboxar finns placerade i trapphuset
Förråd:	Förråd är placerat i lägenheten
Parkering:	Finns ej, kommunal parkering i området
Cykelställ:	Utvändig cykelparkering samt i komplementbyggnad
Barnvagnsrum	Barnvagnsrum finns ett rum per trapphus
Gemensamhetslokal	Finns ej
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Föreningen står för nätavgiften och lägenhetsinnehavaren står för elförbrukningen.
Ventilation:	FTX
Avfall:	Sopkassuner på gården samt miljörum i hus 1 för källsortering
Kabelteve/bredband:	Fastigheten är ansluten till stadsfibernätet. Lev: Telenor Open Universe

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSSTJÄRNAN I VEGA

### 2.2.1 Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Vitmålade väggar och tak. Klinkergolv vid entrén (enl ritning) i övrigt parkettgolv. Garderob enl ritning
Kök:	Vitmålade väggar och tak samt parkettgolv. Kök från Ballingslöv. Kyl, frys diskmaskin samt spis är samtliga från Elektrolux.
Badrum:	Helkaklat badrum med tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin från Elektrolux. Dusch och Wc.
Klädkammare:	Vitmålade väggar och tak samt parkettgolv
Vardagsrum:	Vitmålade väggar och tak samt parkettgolv
Övriga rum:	Vitmålade väggar och tak samt parkettgolv. Garderob enl ritning.

### 2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/kvm, se avsnitt 7.1 nedan.

### 2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad, inklusive styrelseförsäkring.

### 2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2019-2021, har taxeringsvärdet för samtliga lägenheter i Brf Skogsstjärnan i Vega beräknas till 120 400 000 SEK, varav 18 400 000 SEK för mark och 102 000 000 SEK för byggnad.

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. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

### 3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Kolartorp 1:386. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna 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.

Köpeskillning mark och aktier*	80 465 483 kr
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	258 439 517 kr
Lagfart	675 000 kr
Pantbrev	1 471 000kr
<b>Summa</b>	<b>341 051 000 kr</b>
Dispositionsfond	200 000 kr
<b>Summa</b>	<b>341 251 000 kr</b>

\*Varav det skattemässiga värdet är 61 308 kr

\*\*Entreprenadform: totalentreprenad

### 4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

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 2,7%*	73 711 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	267 540 000 kr
Summa	<hr/> 341 251 000 kr

\*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

### 6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen avser att amortera lånet med 0,8 % per år de första fem åren, vilket motsvarar 589 688 kr/år, därefter 95-årig serieplan, se prognos bilaga 1.

## 7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1 % (2 464 000) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande reoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSSTJÄRNAN I VEGA

### 7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad		<u>Kr</u>
Räntekostnad ca 2,70 % vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 5 år.		1 990 197
Amortering		589 688
Planenlig avskrivning*	2 464 000 kr	
<b>Driftskostnader</b>		<b>2 070 403</b>
Vatten	235 865	
Uppvärmning	539 120	
EL	134 780	
Renhållning	134 780	
Förvaltning Ekonomisk	80 870	
Förvaltning Drift	222 390	
Utemiljö	121 300	
Städning	87 610	
Försäkringar	134 780	
Administration	221 250	
Övrigt	157 658	
Fastighetskatt		0
Avsättning underhåll (40 kr/kvm)		<u>269 560</u>
<b>Summa kostnader</b>		<b>4 919 848</b>

\*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

\*\* Driftkostnaderna är uppskattade och jämförda med likvärdiga objekt. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än de beräknade värdet

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

		<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar		<u>4 919 848</u>
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 919 848</b>



## 8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.

Lägenhet	Våningsplan	Rum & Kök	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr			m <sup>2</sup>	%	kr	kr	kr/mån
01-1001	Entréplan	2	66	1,0063%	2 490 000	49 509	4 126
01-1002	Entréplan	2	49	0,7472%	1 750 000	36 763	3 064
01-1003	Entréplan	1	35	0,5550%	1 290 000	27 305	2 275
01-1004	Entréplan	2	52	0,7929%	1 950 000	39 007	3 251
01-1101	1	4	85	1,1925%	2 990 000	58 667	4 889
01-1102	1	2	49	0,7472%	1 690 000	36 763	3 064
01-1103	1	2	50	0,7624%	1 850 000	37 507	3 126
01-1104	1	2	52	0,7929%	1 950 000	39 007	3 251
01-1201	2	4	85	1,1925%	3 150 000	58 667	4 889
01-1202	2	2	49	0,7472%	1 750 000	36 763	3 064
01-1203	2	2	50	0,7624%	1 900 000	37 507	3 126
01-1204	2	2	52	0,7929%	1 990 000	39 007	3 251
01-1301	3	4	85	1,1925%	3 250 000	58 667	4 889
01-1302	3	2	49	0,7472%	1 790 000	36 763	3 064
01-1303	3	2	50	0,7624%	1 950 000	37 507	3 126
01-1304	3	2	52	0,7929%	2 040 000	39 007	3 251
01-1401	4	3	76	1,0815%	3 090 000	53 206	4 434
01-1402	4	2	49	0,7472%	1 850 000	36 763	3 064
01-1403	4	2	52	0,7929%	2 450 000	39 007	3 251
02-1001	Entréplan	1	38	0,6026%	1 490 000	29 645	2 470
02-1002	Entréplan	2	52	0,7929%	1 950 000	39 007	3 251
02-1003	Entréplan	1	40	0,6184%	1 650 000	30 426	2 535
02-1004	Entréplan	3	78	1,1100%	2 790 000	54 610	4 551
02-1101	1	1	38	0,6026%	1 490 000	29 645	2 470
02-1102	1	3	76	1,0815%	2 690 000	53 206	4 434
02-1103	1	2	49	0,7472%	1 890 000	36 763	3 064
02-1104	1	4	85	1,1925%	3 050 000	58 667	4 889
02-1201	2	1	38	0,6026%	1 540 000	29 645	2 470
02-1202	2	3	76	1,0815%	2 770 000	53 206	4 434
02-1203	2	2	49	0,7472%	1 940 000	36 763	3 064
02-1204	2	4	85	1,1925%	3 150 000	58 667	4 889
02-1301	3	1	38	0,6026%	1 590 000	29 645	2 470
02-1302	3	3	76	1,0815%	2 850 000	53 206	4 434
02-1303	3	2	49	0,7472%	1 990 000	36 763	3 064
02-1304	3	4	85	1,1925%	3 250 000	58 667	4 889
02-1401	4	2	71	1,0827%	3 390 000	53 266	4 439
02-1402	4	3	76	1,0815%	3 090 000	53 206	4 434
03-1001	Entréplan	2	48	0,7319%	1 850 000	36 007	3 001
03-1002	Entréplan	5	109	1,4625%	4 650 000	71 953	5 996
03-1101	1	3	71	1,0105%	2 490 000	49 713	4 143
03-1102	1	1	36	0,5709%	1 590 000	28 085	2 340
03-1103	1	3	71	1,0105%	2 650 000	49 713	4 143
03-1201	2	3	71	1,0105%	2 670 000	49 713	4 143
03-1202	2	1	36	0,5709%	1 630 000	28 085	2 340
03-1203	2	3	71	1,0105%	2 730 000	49 713	4 143
03-1301	3	3	71	1,0105%	2 750 000	49 713	4 143
03-1302	3	1	36	0,5709%	1 680 000	28 085	2 340
03-1303	3	3	71	1,0105%	2 810 000	49 713	4 143

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSSTJÄRNAN I VEGA

Lägenhet nr	Våningsplan	Rum & Kök	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
03-1401	4	2	61	0,9302%	2 690 000	45 764	3 814
03-1402	4	4	98	1,3747%	3 690 000	67 633	5 636
04-1001	Entréplan	2	60	0,9148%	2 450 000	45 008	3 751
04-1002	Entréplan	3	78	1,1100%	3 050 000	54 610	4 551
04-1003	Entréplan	3	75	1,0532%	3 090 000	51 814	4 318
04-1004	Entréplan	1	37	0,5867%	1 450 000	28 865	2 405
04-1101	1	2	60	0,9148%	2 450 000	45 008	3 751
04-1102	1	3	78	1,1100%	2 890 000	54 610	4 551
04-1103	1	3	75	1,0673%	2 950 000	52 510	4 376
04-1104	1	1	37	0,5867%	1 550 000	28 865	2 405
04-1105	1	3	71	1,0105%	2 590 000	49 713	4 143
04-1201	2	2	60	0,9148%	2 500 000	45 008	3 751
04-1202	2	3	78	1,1100%	2 970 000	54 610	4 551
04-1203	2	3	75	1,0673%	3 030 000	52 510	4 376
04-1204	2	1	37	0,5867%	1 590 000	28 865	2 405
04-1205	2	3	71	1,0105%	2 670 000	49 713	4 143
04-1301	3	2	60	0,9148%	2 550 000	45 008	3 751
04-1302	3	3	78	1,1100%	3 050 000	54 610	4 551
04-1303	3	3	75	1,0673%	3 110 000	52 510	4 376
04-1304	3	1	37	0,5867%	1 640 000	28 865	2 405
04-1305	3	3	71	1,0105%	2 750 000	49 713	4 143
04-1401	4	1	40	0,6184%	1 750 000	30 426	2 535
04-1402	4	2	51	0,7777%	2 190 000	38 263	3 189
04-1403	4	3	78	1,1100%	3 350 000	54 610	4 551
04-1404	4	4	99	1,3888%	3 490 000	68 329	5 694
05-1001	Entréplan	2	64	0,9758%	2 450 000	48 009	4 001
05-1002	Entréplan	1	38	0,6026%	1 490 000	29 645	2 470
05-1003	Entréplan	3	94	1,3376%	3 650 000	65 808	5 484
05-1101	1	2	49	0,7472%	1 850 000	36 763	3 064
05-1102	1	1	35	0,5550%	1 490 000	27 305	2 275
05-1103	1	2	50	0,7624%	1 990 000	37 507	3 126
05-1104	1	2	51	0,7777%	2 050 000	38 263	3 189
05-1105	1	2	53	0,8082%	2 090 000	39 763	3 314
05-1201	2	2	49	0,7472%	1 990 000	36 763	3 064
05-1202	2	1	35	0,5550%	1 540 000	27 305	2 275
05-1203	2	2	50	0,7624%	2 040 000	37 507	3 126
05-1204	2	2	51	0,7777%	2 090 000	38 263	3 189
05-1205	2	2	53	0,8082%	2 140 000	39 763	3 314
05-1301	3	2	49	0,7472%	2 040 000	36 763	3 064
05-1302	3	1	35	0,5550%	1 590 000	27 305	2 275
05-1303	3	2	50	0,7624%	2 090 000	37 507	3 126
05-1304	3	2	51	0,7777%	2 140 000	38 263	3 189
05-1305	3	2	53	0,8082%	2 190 000	39 763	3 314
05-1401	4	1	39	0,6026%	1 750 000	29 645	2 470
05-1402	4	3	81	1,1527%	3 450 000	56 710	4 726
05-1403	4	2	66	1,0063%	2 990 000	49 509	4 126
06-1001	Entréplan	2	50	0,7624%	1 890 000	37 507	3 126
06-1002	Entréplan	1	33	0,5032%	1 390 000	24 755	2 063
06-1003	Entréplan	1	38	0,6026%	1 450 000	29 645	2 470

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSSTJÄRNAN I VEGA

Lägenhet nr	Våningsplan	Rum & Kök	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
06-1004	Entréplan	2	48	0,7319%	1 790 000	36 007	3 001
06-1005	Entréplan	2	44	0,6709%	1 550 000	33 006	2 751
06-1101	1	2	53	0,8082%	2 090 000	39 763	3 314
06-1102	1	2	51	0,7777%	1 950 000	38 263	3 189
06-1103	1	2	50	0,7624%	1 890 000	37 507	3 126
06-1104	1	1	35	0,5550%	1 490 000	27 305	2 275
06-1105	1	2	49	0,7472%	1 950 000	36 763	3 064
06-1201	2	2	53	0,8082%	2 140 000	39 763	3 314
06-1202	2	2	51	0,7777%	1 990 000	38 263	3 189
06-1203	2	2	50	0,7624%	1 940 000	37 507	3 126
06-1204	2	1	35	0,5550%	1 540 000	27 305	2 275
06-1205	2	2	49	0,7472%	1 990 000	36 763	3 064
06-1301	3	2	53	0,8082%	2 190 000	39 763	3 314
06-1302	3	2	51	0,7777%	2 040 000	38 263	3 189
06-1303	3	2	50	0,7624%	1 990 000	37 507	3 126
06-1304	3	1	35	0,5550%	1 590 000	27 305	2 275
06-1305	3	2	49	0,7472%	2 040 000	36 763	3 064
06-1401	4	3	79	1,1241%	3 590 000	55 306	4 609
06-1402	4	3	81	1,1527%	3 450 000	56 710	4 726
06-1403	4	1	39	0,6026%	1 790 000	29 645	2 470
			<b>6 739</b>	<b>100,00%</b>	<b>267 540 000</b>	<b>4 919 848</b>	<b>409 987</b>

Kostnaden för lägenhetens Hushållsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan. En lägenhet förbrukar i snitt 2500kwh/år vilket motsvarar ca 313kr/mån. Hemförsäkring kostar i snitt 1678kr/år

## 8.1 NYCKELTAL

Insats snitt per m <sup>2</sup> BOA	39 700 kr
Driftkostnad i snitt per m <sup>2</sup> BOA	307 kr
Årsavgift i snitt per m <sup>2</sup> /år BOA	730 kr
Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup> BOA	50 609 kr
Föreningslån per m <sup>2</sup> BOA	10 938 kr
Avsättning underhållsfond per m <sup>2</sup> BOA	40 kr
Avskrivningar per m <sup>2</sup> BOA	366 kr
Kassaflöde per m <sup>2</sup>	40 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 utgifter och avsättning till fonder.
- C. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, utökad bredband, abonnemang för telefoni och utökad utbud av tv kanaler.
- 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. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. 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. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning och anslutning av Bredband och TV kan komma att färdigställas efter flytt.
- J. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen.

Haninge den 10/3 2020

Bostadsrättsföreningen Skogsstjärnan i Vega



Patrik Rosén



Olov Johansson



Roger Roos



Wilhelm Risberg



Stefan Lindbäck



Curt Marklund

# BILAGA 1 PROGNOS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>																
Räntor	1 990 197	1 974 275	1 958 354	1 942 432	1 926 511	1 910 589	1 894 668	1 878 746	1 862 824	1 846 903	1 830 981	1 815 060	1 799 138	1 783 217	1 767 295	1 751 373
Avskrivningar	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000
<b>Driftkostnader (kr)</b>	2 046 035	2 080 818	2 116 191	2 152 167	2 188 754	2 225 962	2 263 804	2 302 288	2 341 427	2 381 232	2 421 713	2 462 882	2 504 751	2 547 331	2 590 636	2 634 677
Fastighetskaft/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	208 733
<b>Amortering/Avsättningar</b>																
Avsättning underhåll	268 040	272 597	277 231	281 944	286 737	291 611	296 569	301 610	306 738	311 952	317 255	322 649	328 134	333 712	339 385	345 155
Amortering	589 688	589 688	589 688	589 688	589 688	589 688	589 688	589 688	589 688	589 688	589 688	589 688	589 688	589 688	589 688	589 688
<b>Erforderlig årsavgift ekki avskrivningar</b>	4 893 960	4 917 378	4 941 464	4 966 231	4 991 689	5 017 851	5 044 728	5 072 333	5 100 677	5 129 775	5 159 637	5 190 278	5 221 711	5 253 948	5 287 004	5 320 626
<b>Årsavgift kyrkvmär</b>	730	734	737	741	745	749	753	757	761	766	770	775	779	784	789	825
Underskott avskrivning + avsättr -	1 242 272	- 1 237 715	- 1 233 081	- 1 228 368	- 1 223 575	- 1 218 701	- 1 213 743	- 1 208 702	- 1 203 574	- 1 198 380	- 1 193 057	- 1 177 351	- 1 171 866	- 1 166 288	- 1 160 615	- 1 154 845
<b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>	4 893 960	4 917 378	4 941 464	4 966 231	4 991 689	5 017 851	5 044 728	5 072 333	5 100 677	5 129 775	5 159 637	5 190 278	5 221 711	5 253 948	5 287 004	5 320 626
<b>Prognosförutsättningar</b>																
Räntebärandande	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Inflationssänkande	1,7%															
Hyresförändring	2,0%															
Skattensvärde	89 000 000	90 513 000	92 051 721	93 616 600	95 208 082	96 826 620	98 472 672	100 146 708	101 849 202	103 580 638	105 341 509	107 132 432	108 953 744	110 815 056	112 716 968	114 659 194
Föreningslån	73 711 000	73 121 312	72 531 624	71 941 936	71 352 248	70 762 560	70 172 872	69 583 184	68 993 496	68 403 808	67 814 120	67 224 432	66 634 744	66 045 056	65 455 368	64 865 680

Fastigheten förväntas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år. '1/1 -31/12.

Föreningen gör inlärt avskrivning med 2 100 000 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som ulgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Dagens inflationnivå och dagens räntnivå	730	734	737	741	745	749	753	757	761	766	770	775	779	784	789	825
Årsavgift enligt																
ovanstående prognos kr/kr/mår																

Årsavgifter om:

Dagens inflationnivå och	730	843	846	848	851	854	858	861	864	868	871	875	879	883	887	896
1. Dagens räntnivå +1%	730	952	954	956	958	960	962	965	967	970	972	975	978	981	984	993
2. Dagens räntnivå +2%																
1. Dagens räntnivå - 1%	730	625	629	634	638	643	648	653	658	663	669	674	680	685	691	703
2. Dagens räntnivå - 2%	730	516	521	526	532	538	543	549	555	561	568	574	580	587	594	607

Dagens räntnivå och

1. Dagens inflationnivå +1%	730	737	744	752	760	768	776	784	793	803	812	822	832	842	853	870
2. Dagens inflationnivå +2%	730	741	752	763	775	787	800	814	828	843	858	874	891	908	926	951
1. Dagens inflationnivå -1%	730	731	733	734	735	736	737	739	740	741	743	744	746	747	749	750
2. Dagens inflationnivå -2%	730	727	724	720	717	713	710	707	703	700	698	693	690	686	683	679



### **Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen**

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Skogstjärnan i Vega*, organisationsnummer 769636-1679, daterad 2020-03-10 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2020-03-11

Claes Mörk  
*Jur.kand.*

Anders Uby  
*Civ.ek.*

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.*

#### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Kostnadskalkyl, 2019-01-18  
Registreringsbevis och stadgar  
Fastighetsinformation  
Beräkning av taxeringsvärde  
Bygglov Haninge kommun, delegationsbeslut, 2018-12-20  
Markplanering  
Aktieöverlåtelseavtal, 2020-02-05  
Fastighetsöverlåtelseavtal, 2020-02-05  
Köpebrev, 2020-02-05  
Plan- och fasadritningar samt situationsplan  
Skuldebrev, 2020-02-05  
Totalentreprenadavtal, Lindbäck's Boende AB, 2019-03-24  
Bankoffert, Swedbank, 2020-01-10