

Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENING VITSIPPSPARKEN

769641 - 0922

Upprättad i december 2023

Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	8
AVSKRIVNINGAR	10
BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR	11
NYCKELTAL	12
LÄGENHETSREDOVISNING	14
EKONOMISK PROGNOZ	15
KÄNSLIGHETSANALYS	16
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	17



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsförening Vitsippsparken som registrerats hos Bolagsverket 2022-04-04, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

BYGGNATION OCH UPPLÅTELSE

Bostadsrättsförening Vitsippsparken har förvärvat fastigheten Bränninge 2:217 i Habos kommun och uppfört 54 stycken bostadslägenheter. Fastighetens totala areal uppgår till 11 095 kvadratmeter. Bygglov inkom 2022-05-19. Startbesked inkom under Q3 2022. Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad från GBJ Bygg AB (556638-4110). Entreprenadkontraktet som är tecknat 2021-11-30 har överförts till bostadsrättsföreningen via partsöverlåtelseavtal daterat 2023-09-20.

Byggnation påbörjades under Q3 2022 med beräknad inflyttning och upplåtelse Q1 2024. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den slutgiltiga anskaffningskostnaden har redovisats i den ekonomiska planen samt registrerats hos bolagsverket. Föreningen kommer att vara ett äkta privatbostadsföretag (s.k äkta bostadsrättsförening.)

FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Habo Bränninge 2:217 har förvärvats av bostadsrättsföreningen genom köp Vitsippsparken Mark 1 i Habo AB (559325-1175) som var tidigare fastighetsägare. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde.

fastigheten har överlåtits till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

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 sker genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Anskaffningskostnaden är slutligt känd och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under december 2023.

SÄKERHET OCH GARANTIER

Vitsippsparken projekt i Habo AB ("Bolaget") svarar under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna. Som säkerhet för Bolagets utfästelse lämnas ett solidariskt borgensåtagande från GBJ Bostadsutveckling AB respektive OFAB Förvaltning AB att tillskjuta erforderliga ekonomiska medel för detta ändamål.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Totalt 54 lägenheter har uppförts på fastigheten Habo Bränninge 2:217. Lägenheterna är belägna så nära varandra, på en sammanhållen tomt, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Habo Bränninge 2:217
Adress	Vitsippegatan 15, 17, 19 samt 21
Fastighetens areal	11 095 kvm
Planförhållanden	Detaljplan för Bränninge 2:95 samt del av Stora Kärr 8:1 (Detaljplan) - Akt 0643-P2019/3
Typkod	320 (flerbostadshus)
Antal bostadsbyggnader	2 bostadsbyggnader
Antal bostadslägenheter	54 stycken
Antal parkeringar	66 p-platser totalt, varav 32 i Carport och 2 Handikappsplatser
Bostadsarea (BOA):	3 726 kvadratmeter (Uppmätt på ritningar)
Byggnadsår	2023-2024
Byggnadstyp	Flerbostadshus (tax.kod 320) Komplementbyggnad
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu Beräknas preliminärt till 65 400 000 kr varav byggnad 57 000 000 kr, varav 8 400 000 kr mark ¹
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Servitut	Avtalsservitut där fastigheten har last akt, D202300051574:1.1 Vattenledning samt brandpost

¹ Det preliminära taxeringsvärdet för hyreshus har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 643216

2.1 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

I fridfulla Habo, endast 16 km från Jönköping, har det uppförts ett toppkvarter som den lilla orten inte skådat förut. Vitsippsparken blir ett synligt urbant inslag i det gröna lugnet, på premiumläge med gångavstånd till centrum. Först ut är två arkitektdesignade hus om 6 och 10 våningar. De erbjuder en mångfald av komfortabla lägenheter med hög standard, från 33 till 102 kvadratmeter. Om du längtar efter en ny, citynära livskvalitet till stressfri boendekostnad är Vitsippsparken rätt plats att vända blicken mot.

BYGGNADSBESKRIVNING

Våningar	6 våningar 10 våningar
Vind	Endast för inspektion
Källare	Finns ej
Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Ytterväggar, bjälklag, lägenhetsavskiljande väggar samt bärande innerväggar i betong Icke bärande innerväggar har stålregel med osb och gips
Fasad	Målad betong med inslag av trä på plan 1 samt vid balkonger
Yttertak	Papptak på bostadshus Sedum på kompletteringsbyggnad
Uteplats	Uteplats med marksten Balkong i betong
Takterass	Pergola i trä och ytskikt golv i komposittrall
Fönster	Trä / aluminiumbeklädda träfönster
Trappor	Betongtrappor med klinker beläggning
Hiss	Ja

2.2 GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH INSTALLATIONER

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna inom respektive byggnadstyp samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som Bostadsrättsförening Vitsippsparken har.

INSTALLATIONER

Vatten / Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Värmeinstallation ansluts till det kommunala fjärrvärmenätet Värme via vattenburen golvvärme
EI	Individuell mätning
Ventilation	Central mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX) Frånluften tas om hand i badrum och kök och förvärmer tilluften som fördelas i respektive rum via tilluftsdon
Teknik	Fastigheten är ansluten till fibernät

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Sophantering	Full sortering på gården i underjordisk behållare
Tvättstuga	Finns ej Tvättutrymme finns i respektive bostad
Tomt	Marksten vid entré i kombination med planteringar och gräsytor på området samt lekplats
Övrigt	Gemensamhetslokal med bastu och takterrass Övernattningslägenhet Totalt plats för 146 st cyklar Plats för 75 cyklar i cykelställ på gård Plats för 74 cyklar i förråd och lägenhetsförråd

2.3 KORTFATTAD BOSTADSBESKRIVNING

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Plan 1 har takhöjd på 2,8 m med undantag för våtutrymme där det är nedsänkt med undertaksplattor till ca 2,50 m. Generell takhöjd på plan 2 och uppåt är 2,50 m, med undantag för våtutrymmen där det är nedsänkt undertak till ca 2,30 m. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

BOSTADSBESKRIVNING

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade Kakel på tätskikt i badrum Stänkskydd i kakel vid arbetsyta i kök
Golv	Ekparkett 14 mm 3-stav Klinker på tätskikt i våtutrymme
Garderober	Finns i utvalda rum
Förråd	Förråd finns till varje lägenhet på entréplan, alternativt förrådsbyggnad i anslutning till huset
Kök	Hel kyl / Hel frys alt. kombinerad kyl och frys / Inbyggnadsmicro / Inbyggnadsugn / Diskmaskin / Spishäll / Utdragbar spiskåpa
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Tvättmaskin / Torktumlare / Spegel



3. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskillning fastighet / aktier och entreprenad	170 814 000 kr	
Anskaffningskostnad	170 814 000 kr	45 844 kr / kvm

Investering - och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	100 000 kr	27 kr / kvm
Summa kassa	100 000 kr	27 kr / kvm

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	52 164 000 kr	14 000 kr / kvm
Medlemsinsatser	118 750 000 kr	31 871 kr / kvm
Summa finansiering	170 914 000 kr	45 871 kr / kvm

3.1 FÖRENINGENS FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen baseras på prisindikation från Swedbank per den 2023-11-16. Kalkylräntan baseras på att föreningens lån delas upp i tre lika delar och placerar en del mot 2 år bindningstid, 4.71%, en del 3 år mot 4.44% samt en del 5 år bindningstid mot 4.20%. Detta ger en snittränta på 4.45%.

Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt att dela lånebeloppet på fler lån, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerheten för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1%
Bottenlån	52 164 000 kr	4.50 %	2 347 380 kr	521 640 kr
Summa kapitalkostnader	2 869 020 kr			

OM KALKYLRÄNTA

Vid den Ekonomiska planens upprättande är världsläget utsatt med uppåtgående och föränderliga inflations- och räntenivåer på daglig basis. Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från Swedbank som lämnats i samband med den Ekonomiska planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens finansieringsplan har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 17.

4. AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.). Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknas genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 65 400 000 kr varav byggnad 57 000 000 kr, varav 8 400 000 kr mark.

BERÄKNING AV AVSKRIVNING	
Beräknat taxeringsvärde byggnad	57 000 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	8 400 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	65 400 000 kr
Varav byggnadens andel	87 %
Anskaffningskostnad	170 814 000 kr
Avskrivningsunderlag	148 608 180 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	1 486 082 kr

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

5. BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	3 470 020 kr	931 kr / kvm
Parkering	378 000 kr	Uthyrningsbara parkeringar
Summa årliga inbetalningar	3 848 020 kr	1 033 kr / kvm
Utbetalningar drift		
Ekonomisk förvaltning	62 000 kr	
Revisor och styrelsearvode	25 000 kr	
Fastighetsförsäkring	70 000 kr	
Löpande underhåll	93 000 kr	
Uppvärmning	235 000 kr	
Fastighetsskötsel & snöröjning	80 000 kr	
VA (Varm-/Kallvatten)	25 000 kr	
Sophämtning	80 000 kr	
El (Allmän)	20 000 kr	
Driftreserv	123 000 kr	
Fastighetsavgift ²	0 kr	
Summa utbetalningar drift	813 000 kr	218 kr / kvm
Kapitalutgifter		
Ränta	2 347 380 kr	
Amortering	521 640 kr	
Summa utbetalningar kapital	2 869 020 kr	770 kr / kvm
Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	166 000 kr	45 kr / kvm
Summa avsättningar	166 000 kr	45 kr / kvm
Total summa		Nyckeltal
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	3 848 020 kr	1 033 kr / kvm

² Takbeloppet för fastighetsavgift per 2023 är 1 589 kr per lägenhet. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsavgiften infaller först år 16, se ekonomisk prognos.

6. NYCKELTAL

Nyckeltal i kr	
Anskaffningskostnad	45 844 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	31 870 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	14 000 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	218 kr / kvm
Beräknade driftkostnader utöver årsavgift (BOA)	135 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	444 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	931 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	45 kr / kvm

ÖVERGRIPANDE SUMMERING

AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 1.00% på sitt lån och det motsvarar 521 640 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

AVSÄTTNINGAR

Föreningen kommer under första året att avsätta 45 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 166 000 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas. Avsättningar till fonden för yttre underhåll skall enligt stadgar ske i enlighet med antagen underhållsplan som ska upprättas årligen av styrelsen.

FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg kommer tecknas. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

RÄNTA

Räntan i denna ekonomiska plan är beräknad till 4.50% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

UNDERHÅLL

Behov för större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

KASSA

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 000 kr. Detta innebär att föreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

7. LÄGENHETSREDOVISNING

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. I årsavgiften ingår uppvärmning. Hushållsel, vatten och avlopp, tv/bredband samt hemförsäkring ingår inte i årsavgiften. Kostnader som vidarefaktureras via föreningen görs så via individuell mätning eller via framtagna schabloner. Avgiften baseras utifrån andelstalen.

Driftkostnader som presenteras i tabellen nedan utgår från en uppskattning av kostnader för hushållsel, vatten och hemförsäkring. Driftkostnaden i tabellen presenterar uppskattad driftkostnad per månad.

Objekt	Plan	Boa	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Driftkostnad*
<i>Tiovåningshus</i>								
11002	1	54.0	2	1.506%	1,595,000 kr	52,265 kr	4,355 kr	608 kr
11101	2	48.0	2	1.377%	1,395,000 kr	47,796 kr	3,983 kr	540 kr
11102	2	48.0	2	1.377%	1,450,000 kr	47,796 kr	3,983 kr	540 kr
11103	2	33.0	1	1.018%	995,000 kr	35,318 kr	2,943 kr	371 kr
11104	2	54.0	2	1.506%	1,650,000 kr	52,265 kr	4,355 kr	608 kr
11105	2	71.0	3	1.942%	2,150,000 kr	67,395 kr	5,616 kr	799 kr
11201	3	48.0	2	1.377%	1,450,000 kr	47,796 kr	3,983 kr	540 kr
11202	3	48.0	2	1.377%	1,495,000 kr	47,796 kr	3,983 kr	540 kr
11203	3	33.0	1	1.018%	1,050,000 kr	35,318 kr	2,943 kr	371 kr
11204	3	54.0	2	1.506%	1,695,000 kr	52,265 kr	4,355 kr	608 kr
11205	3	71.0	3	1.942%	2,195,000 kr	67,395 kr	5,616 kr	799 kr
11301	4	48.0	2	1.377%	1,450,000 kr	47,796 kr	3,983 kr	540 kr
11302	4	48.0	2	1.377%	1,495,000 kr	47,796 kr	3,983 kr	540 kr
11303	4	89.0	3	2.291%	2,795,000 kr	79,512 kr	6,626 kr	1,001 kr
11304	4	76.0	3	2.038%	2,295,000 kr	70,726 kr	5,894 kr	855 kr
11401	5	48.0	2	1.377%	1,495,000 kr	47,796 kr	3,983 kr	540 kr
11402	5	48.0	2	1.377%	1,550,000 kr	47,796 kr	3,983 kr	540 kr
11403	5	89.0	3	2.291%	2,850,000 kr	79,512 kr	6,626 kr	1,001 kr
11404	5	76.0	3	2.038%	2,350,000 kr	70,726 kr	5,894 kr	855 kr
11501	6	102.0	4	2.571%	3,295,000 kr	89,228 kr	7,436 kr	1,148 kr
11502	6	89.0	3	2.291%	2,895,000 kr	79,512 kr	6,626 kr	1,001 kr
11503	6	76.0	3	2.038%	2,395,000 kr	70,726 kr	5,894 kr	855 kr
11601	7	102.0	4	2.571%	3,350,000 kr	89,228 kr	7,436 kr	1,148 kr
11602	7	89.0	3	2.291%	2,950,000 kr	79,512 kr	6,626 kr	1,001 kr
11603	7	76.0	3	2.038%	2,450,000 kr	70,726 kr	5,894 kr	855 kr
11701	8	102.0	4	2.571%	3,395,000 kr	89,228 kr	7,436 kr	1,148 kr
11702	8	89.0	3	2.291%	2,995,000 kr	79,512 kr	6,626 kr	1,001 kr
11703	8	76.0	3	2.038%	2,495,000 kr	70,726 kr	5,894 kr	855 kr
11801	9	102.0	4	2.571%	3,450,000 kr	89,228 kr	7,436 kr	1,148 kr

Objekt	Plan	Boa	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Driftkostnad*
11802	9	89.0	3	2.291%	3,050,000 kr	79,512 kr	6,626 kr	1,001 kr
11803	9	76.0	3	2.038%	2,550,000 kr	70,726 kr	5,894 kr	855 kr
11901	10	102.0	4	2.571%	3,495,000 kr	89,228 kr	7,436 kr	1,148 kr
11903	10	76.0	3	2.038%	2,595,000 kr	70,726 kr	5,894 kr	855 kr
<i>Sexvåningshus</i>								
21001	1	33.0	1	1.018%	1,050,000 kr	35,318 kr	2,943 kr	371 kr
21002	1	54.0	2	1.506%	1,595,000 kr	52,265 kr	4,355 kr	608 kr
21101	2	48.0	2	1.377%	1,395,000 kr	47,796 kr	3,983 kr	540 kr
21102	2	48.0	2	1.377%	1,450,000 kr	47,796 kr	3,983 kr	540 kr
21103	2	33.0	1	1.018%	995,000 kr	35,318 kr	2,943 kr	371 kr
21104	2	54.0	2	1.506%	1,650,000 kr	52,265 kr	4,355 kr	608 kr
21105	2	71.0	3	1.942%	2,150,000 kr	67,395 kr	5,616 kr	799 kr
21201	3	48.0	2	1.377%	1,450,000 kr	47,796 kr	3,983 kr	540 kr
21202	3	48.0	2	1.377%	1,495,000 kr	47,796 kr	3,983 kr	540 kr
21203	3	33.0	1	1.018%	1,050,000 kr	35,318 kr	2,943 kr	371 kr
21204	3	54.0	2	1.506%	1,695,000 kr	52,265 kr	4,355 kr	608 kr
21205	3	71.0	3	1.942%	2,195,000 kr	67,395 kr	5,616 kr	799 kr
21301	4	102.0	4	2.571%	3,195,000 kr	89,228 kr	7,436 kr	1,148 kr
21302	4	89.0	3	2.291%	2,795,000 kr	79,512 kr	6,626 kr	1,001 kr
21303	4	76.0	3	2.038%	2,295,000 kr	70,726 kr	5,894 kr	855 kr
21401	5	102.0	4	2.571%	3,250,000 kr	89,228 kr	7,436 kr	1,148 kr
21402	5	89.0	3	2.291%	2,895,000 kr	79,512 kr	6,626 kr	1,001 kr
21403	5	76.0	3	2.038%	2,395,000 kr	70,726 kr	5,894 kr	855 kr
21501	6	102.0	4	2.571%	3,450,000 kr	89,228 kr	7,436 kr	1,148 kr
21502	6	89.0	3	2.291%	2,995,000 kr	79,512 kr	6,626 kr	1,001 kr
21503	6	76.0	3	2.038%	2,550,000 kr	70,726 kr	5,894 kr	855 kr
Totalt		3,726		100%	118,750,000 kr	3,470,020 kr	289,167 kr	

Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel ca 60 kr per kvm, hemförsäkring ca 25 kr per kvm, vatten ca 50 kr per kvm. Kostnaderna är per kvm och år. Kostnaderna bör ses som uppskattningar och är till stor del beroende av hushållens levnadsvanor och faktiska användning. Fiber tillkommer utöver detta med ca 179 kr/mån.

8. EKONOMISK PROGNOSS

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta 4.50 %

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	3,470,020	3,539,420	3,610,209	3,682,413	3,756,061	3,831,182	4,229,935	4,670,190
Intäkter parkering	378,000	385,560	393,271	401,137	409,159	417,343	460,780	508,738
Summa intäkter	3,848,020	3,924,980	4,003,480	4,083,550	4,165,221	4,248,525	4,690,715	5,178,928
Drift	813,000	829,260	845,845	862,762	880,017	897,618	991,042	1,094,191
Fastighetsavgift								110,396
Avskrivningar	1,486,082	1,486,082	1,486,082	1,486,082	1,486,082	1,486,082	1,486,082	1,486,082
Ränta	2,347,380	2,323,906	2,300,432	2,276,959	2,253,485	2,230,011	2,112,642	1,995,273
Summa Kostnader	4,646,462	4,639,248	4,632,359	4,625,803	4,619,584	4,613,710	4,589,766	4,685,942
Årets resultat	-798,442	-714,268	-628,879	-542,253	-454,363	-365,185	100,949	492,986
Avsättning underhåll	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000	166,000
Kassaflöde								
Summa intäkter	3,848,020	3,924,980	4,003,480	4,083,550	4,165,221	4,248,525	4,690,715	5,178,928
Summa kostnader	4,646,462	4,639,248	4,632,359	4,625,803	4,619,584	4,613,710	4,589,766	4,685,942
Återföring avskrivningar	1,486,082	1,486,082	1,486,082	1,486,082	1,486,082	1,486,082	1,486,082	1,486,082
Kassaflöde löpande drift	687,640	771,814	857,202	943,829	1,031,718	1,120,896	1,587,030	1,979,068
Amorteringar	521,640	521,640	521,640	521,640	521,640	521,640	521,640	521,640
Summa kassaflöde	166,000	250,174	335,562	422,189	510,078	599,256	1,065,390	1,457,428
Ingående Kassa	100,000							
Akkumulerat kassaflöde	266,000	516,174	851,737	1,273,926	1,784,004	2,383,260	6,329,930	13,038,540

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos. Beloppen avser kronor per kvadratmeter i snitt per kvm boa och år.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	931	950	969	988	1,008	1,028	1,135	1,253
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	1,071	1,096	1,122	1,147	1,173	1,200	1,338	1,488
Antagen räntenivå +2%	1,211	1,236	1,262	1,287	1,313	1,340	1,478	1,628
Antagen räntenivå -1%	791	816	842	867	893	920	1,058	1,208
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	931	954	973	993	1,013	1,033	1,140	1,259
Antagen inflationsnivå +1%	931	952	971	991	1,010	1,031	1,138	1,256
Antagen inflationsnivå -1%	931	948	967	986	1,006	1,026	1,133	1,251

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på 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.
3. Utöver årsavgift tillkommer kostnader för hushållsel, vatten och avlopp, tv/bredband samt hemförsäkring. Uppvärmning ingår i avgiften.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att 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. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, 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.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Bostadsrättsförening Vitsippsparken

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Robin Levander

Fredrik Dahlström

Sven-Åke Olsson

Mattias Strömberg

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Vitsippsparken org.nr. 769641-0922 signerad digitalt, 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 Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 231108
Ekonomisk plan, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 220404
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 220404
Kostnadskalkyl, digitalt signerad
Taxeringsvärdeberäkning,
Utdrag ur fastighetsregistret, Infotrader, 231102
Köpeavtal, 230920
Aktieöverlåtelseavtal med garanti slutlig kostnad 230920
Entreprenadbeställning GBJ Bygg AB, 211130
Partsöverlåtelse, 230920
Avropsavtal, tjänster, 220411
Bygglov, Habo Kommun, 220519, 221028
Ritningar, 220216
Garantiåtagande färdigställande , GBJ Bostadsutveckling AB, 231130
Garanti osålda lägenheter, GBJ Bostadsutveckling AB, 231130
Utlåtande kontrollansvarig, bsv arkitekter & ingenjörer, Andreas Boström, 231019
Värdeutlåtande lgh, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, Maria Wictoran, 231130
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Skaraborg, 231103
Offert Ekonomisk Förvaltning, Interesta AB, 230918
Offert Teknisk Fastighetsförvaltning, Axcell Fastighetspartner, 231005
Finansieringsoffert, Swedbank, 231116
Styrelseprotokoll, 220411, 231108
Stämmoprotokoll, 230920

Ort och datum enligt digital signering

Jan Äglöv
Äglövkonsult 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 nya ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Vitsippsparken org.nr. 769641-0922 signerad digitalt, 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 Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 231108
Ekonomisk plan, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 220404
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 220404
Kostnadskalkyl, digitalt signerad
Taxeringsvärdeberäkning,
Utdrag ur fastighetsregistret, Infotrader, 231102
Köpeavtal, 230920
Aktieöverlåtelseavtal med garanti slutlig kostnad 230920
Entreprenadbeställning GBJ Bygg AB, 211130
Partsöverlåtelse, 230920
Avropsavtal, tjänster, 220411
Bygglov, Habo Kommun, 220519, 221028
Ritningar, 220216
Garantiåtagande färdigställande , GBJ Bostadsutveckling AB, 231130
Garanti osålda lägenheter, GBJ Bostadsutveckling AB, 231130
Utlåtande kontrollansvarig, bsv arkitekter &ingenjörer, Andreas Boström, 231019
Värdeutlåtande lgh, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, Maria Wictoran, 231130
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Skaraborg, 231103
Offert Ekonomisk Förvaltning, Interesta AB, 230918
Offert Teknisk Fastighetsförvaltning, Axcell Fastighetspartner, 231005
Finansieringsoffert, Swedbank, 231116
Styrelseprotokoll, 220411, 231108
Stämmoprotokoll, 230920

Ort och datum enligt digital signering

Jur kand
Kristina Ehrner Vilhelmsson
Myggvägen 3
135 67 Tyresö

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

ROBIN LEVANDER 8705032434

602534f5-20ae-405d-bc06-a5529eae99 - 2023-12-05 11:29:17 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 97850d63-b847-4189-a653-931389fae622 - SE

MATTIAS STRÖMBERG 197808262799

dc8217d6-87df-42ee-9029-e5cf89a74d2f - 2023-12-05 14:47:11 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 71b99abf-c6fc-427c-b435-7b42f0ee23d9 - SE

Sven-Åke Linné Olsson 500407-4950

65dee580-5490-4ea9-ba9c-b9604f200728 - 2023-12-05 14:57:18 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 47ef33a5-455a-43ac-a4c7-3edbc9500b47 - SE

Fredrik Peter Dahlström 196609232712

b5f1a1eb-04ae-4587-bcbc-0096fff9cad8 - 2023-12-05 20:29:13 UTC +02:00
BankID / Freja eID - f5e40ae5-d81c-4371-98b9-b007d5b417d0 - SE

KRISTINA EHRNER VILHELMSSON 5103271168

c3a812dd-d150-447a-b5b4-35e5f4ea2c4f - 2023-12-06 10:27:07 UTC +02:00
BankID / Freja eID - d4ec6b75-5442-4894-af1d-59faeecd9f97 - SE

JAN ROLAND ÅGLÖV 194503132757

3cd08e4d-90b9-4f1b-a695-8bf0c66e5a46 - 2023-12-06 10:56:40 UTC +02:00
BankID / Freja eID - a762ae1d-110b-4961-a5f9-8881fd0793b5 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende