

Organisationsnummer 769638-6585

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VENA ÄNGAR 3
KUNGÄLVS KOMMUN

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1 samt nyckeltal	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10
G. Ekonomisk prognos	sid. 11
H. Känslighetsanalys	sid. 12

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vena Ängar 3, Kungälv kommun, med org. nummer 769638-6585, registrerades hos Bolagsverket 2020-04-27. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen uppför fem hus med 26 lägenheter inom fastigheten Maskrosen 5, Kungälv kommun. Detta tillsammans med komplementbyggnader och markparkeringsplatser. Husen innefattar lägenheter, på två till fyra rum och kök med en sammanlagd BOA om ca 1746 m².

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena fjärde kvartalet 2021. Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal i februari 2023 inför den planerade inflyttningen i maj 2023.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av PEAB AB.

Peab Bostad AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt att förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Maskrosen 5
Adress:	Odlingsgatan 1-31, Odlingsgatan 2-20
Tomtareal:	ca 4875 m ²
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA:	ca 1746 m ²
Antal parkeringsplatser	32 parkeringsplatser, varav 3 st besöksparkeringar, sannolikt kommer 3 av dessa att vara hkp-platser.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 26 lägenheter inrymda i fem flerbostadshus i två våningar. Bostadshusen grundläggs med platta på mark. Bjälklag och lägenhetsavskiljande väggar utgörs av trä. Ytterväggarna isoleras med mineralull, vindskydd samt ventilerad fasad av träpanel. Taken är belagda med betongpannor.

Uppvärmning sker med bergvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom golvvärme på plan 1 samt genom radiatorer på plan 2.

Ventilation med FTX- system, kall- och varmvatten mäts separat i lägenheterna.

Kostnaden för hushållsel samt vatten och uppvärmning av tappvarmvatten ingår ej i redovisad månadsavgift, och kommer debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Bygglov beviljat 2021-08-16.

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Komplementbyggnader uppförs på fastigheten i nära anslutning till husen.

Komplementbyggnaderna innefattar miljörum, teknikrum, fastighetsförråd, rullstolsförråd, samt ouppvärmda lägenhetsförråd vilka finns lokaliserade i anslutning till husen.

Varje lägenhet förfogar över 1 st ej uppvärmt förråd i förrådslänga.

Varje lägenhet förfogar över en parkeringsplats.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Vallmon GA:1, som förvaltas av Tega Ängars Samfällighetsförening, för lekplats, belysning och gångväg i området.

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	Två
Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Trästomme
Innerväggar	Innerväggar av gips med trästomme
Ytterväggar:	Träregelstomme med mineralullsisolering. Liggande enkelfasad falspanel
Yttertak:	Takstolar av trä och betongpannor
Trappa, balkong och entrébalkong:	Stomme av trä, trall av tryckimpregnerat trä. Målade träräcken med överliggare av trä.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar av aluminiumbeklädd utsida. Öppningsbara fönster
TV/telefon/bredband:	Föreningen har tecknat avtal med Telia vilket innebär att i månadsavgiften ingår abonnemangsavgift för bredbandstelefon, TV paket lagom samt bredband via fiber.
Uppvärmningssystem:	Uppvärmning sker via bergvärme. Golvvärme på våning ett och vattenburna radiatorer på våning två.
Ventilation:	FTX (från – och tilluftsventilation med återvinning) Frånluftsdon placeras i klädkammare, kök och hygien. Tilluftsdon placeras i sovrum och allrum.
Förråd:	Förrådsbyggnader på gård oisolerade ca 4 kvm/lägenhet
Miljörum/undercentral:	Isolerade rum med invändig skivbeklädning. Platta på mark med underliggande isolering.

Rumsbeskrivning

Hall:	Ekparkett med vit sockel. Målade väggar och tak. Garderob i vissa lägenheter.
Kök:	Ekparkett med vit sockel. Målade väggar och tak. Kakel ovan diskbänk. Häll, inbyggnadsugn mikrovågsugn, kyl och frys alt. Kyl/frys, diskmaskin samt spiskåpa.
Badrum och wc:	Klinkergolv. Kakel på väggarna. Målat tak. Tvättställ med blandare, spegel, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare.
Vardagsrum:	Ekparkett med vit sockel. Målade väggar och tak. Fönsterbänk av natursten.
Sovrum:	Ekparkett med vit sockel. Målade väggar och tak. Fönsterbänk av natursten. Garderob i vissa lägenheter.
Klädkammare:	Ekparkett med vit sockel. Målade väggar och tak. Förrådshylla med klädstång.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.
En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens bostäder grundad på tecknade köpe- och totalentreprenadkontrakt (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.) 92 295 000

Startkassa 75 000
Summa kronor 92 370 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 38 600 000 :- för bostadsdelen.

D. Preliminär finansieringsplan

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflöde).

Bindningstid för lånet är 1 år - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering. Offert erhållen från Danske Bank (2023-01-09)

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta** %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1* tkr
Lån 1	8 400	Pantbrev	4,13 % (1 år)	4,25	357	42
Lån 2	8 400	Pantbrev	4,34 % (2 år)	4,50	378	42
Lån 3	8 270	Pantbrev	4,43 % (3 år)	4,70	389	41
Summa lån	25 070				1 124	125
Insatser	60 570					
Upplåtelseavgifter	6 730					
Summa finansiering	92 370					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna kalkyl.

* Amortering beräknas ske enligt amorteringsplan 0,5 % år 1-3 därefter 1 %

** Prel har snitträntan beräknats till 4,48 % år 1-5. Räntan har i prognosen beräknats att höjas med 0,5% år 6-10, samt 0,5% år 11-16

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	1 124 000	
Avskrivningar**	638 000	
		1 762 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetsskötsel, städning, jour mm,	120 000	
Uppvärmning av byggnader *	175 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	180 000	
Vattenförbrukning i Brf	25 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	95 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	65 000	
Hushållsel inklusive nätavgift (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	145 000	
Sophantering	50 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefon (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	57 000	
Mättjänst	16 000	
Löpande underhåll	30 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	55 000	
Ekonomisk förvaltning mm	50 000	
Försäkringar	20 000	
GA Lekplats, belysning & gångväg	12 000	
		1 095 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	0
---	---	---

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	Resultat exkl. avsättning och amortering	Kronor	2 857 000
----------------------------------	---	---------------	------------------

Minimikravet på avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar 30 kr/m ² BOA		
40 kr/m ² BOA för avsättning till underhåll	70 000	70 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND*	Kronor	2 927 000
--	---------------	------------------

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel (inkl. el-förbrukning vid eventuell laddningsplats för elbil) och tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 92 295 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 15 700 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2023 - 2037.
Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter * 1 869 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Övriga intäkter
Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten 275 000
Debitering hushållsel ** 145 000

Övriga intäkter
Hyror markparkering, obligatoriskt tillägg med 400kr/plats i månaden 125 000

Intäktsräntor, netto 0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 2 414 000

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT *** Kronor -513 000

KASSAFLÖDE **** Kronor 70 000

* Med årlig löpande kostnad avser i denna ekonomiska plan drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare respektive laddningsplats för elbil

*** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att dels ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 70 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad inklusive kassa	52 904 kr per m ² BOA
Insats och upplåtelseavgift	38 545 kr per m ² BOA
Totalt lån	14 359 kr per m ² BOA
Belåningsgrad	27%
Årsavgift bostäder	1 070 kr per m ² BOA
Driftskostnad exkl. tappvatten och hushållsel	387 kr per m ² BOA
Driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning såsom hushållsel och tappvatten	241 kr per m ² BOA
Kassaflöde	40 kr per m ² BOA
Amortering samt avsättning underhåll	112 kr per m ² BOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån	1 124 000		1 124 000	
Amortering av lån			125 000	
Avskrivning	638 000	1 762 000		1 249 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	940 000		940 000	
Löpande underhåll	30 000		30 000	
Avsättningar till yttre underhåll	70 000		70 000	
Administration	125 000		125 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	0	1 165 000	0	1 165 000
<u>Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar</u>		2 927 000		2 414 000
<u>Intäkter respektive inbetalningar</u>				
<i>Årsavgifter</i>		1 869 000		1 869 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	275 000		275 000	
Debitering hushållsel	145 000		145 000	
Intäkter parkeringsplatser	125 000		125 000	
Intäktsräntor, netto	0	545 000	0	545 000
<u>Summa intäkter respektive inbetalningar</u>		2 414 000		2 414 000
Bokföringsmässigt resultat		-513 000		
Kassaflöde				70 000

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Adress	Lägenhets- nummer	Anslut- plan	Värnings- plan	Area m ² BOA	Formid	Lägenhets- beskrivning	Andelstal *	Innsats kr	Upplysnings- avgift kr	Totalt pris kr	Totalt Ansvarigt exkl. vatten och el kr/år	Totalt månadsavgift exkl. vatten och el kr/mån	Obliqatoriskt tillägg *** Parkeringsplats kr/mån	Predimnat avgift för vatten** kr/mån	Predimnat avgift för hushållset** kr/mån	Totalt beläning Per lägenhet**** kr	
A	Odlingsgrän 2	A-1001	1	1	55	Uteförärd	2 RKL	3,2825	1 867 500	207 500	2 075 000	61 350	5 113	400	760	400	822 923	
A	Odlingsgrän 4	A-1002	1	1	87	Uteförärd	4 RKL	4,7449	2 740 500	304 500	3 045 000	88 682	7 390	400	1 090	580	1 189 546	
A	Odlingsgrän 6	A-1003	1	1	87	Uteförärd	3 RKL	3,9342	2 380 500	264 500	2 645 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
A	Odlingsgrän 8	A-1101	1	2	55	Uteförärd	2 RKB	3,2825	1 822 500	202 500	2 025 000	61 350	5 113	400	760	400	822 923	
A	Odlingsgrän 10	A-1102	1	2	87	Uteförärd	4 RKB	4,7449	2 695 500	299 500	2 995 000	88 682	7 390	400	1 090	580	1 189 546	
A	Odlingsgrän 12	A-1103	1	2	69	Uteförärd	3 RKB	3,9342	2 335 500	259 500	2 595 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
C	Odlingsgrän 14	C-1001	1	1	55	Uteförärd	2 RKL	3,2825	1 957 500	217 500	2 175 000	61 350	5 113	400	760	400	822 923	
C	Odlingsgrän 16	C-1002	1	1	69	Uteförärd	3 RKL	3,9342	2 470 500	274 500	2 745 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
C	Odlingsgrän 18	C-1101	1	2	55	Uteförärd	2 RKB	3,2825	1 912 500	212 500	2 125 000	61 350	5 113	400	760	400	822 923	
C	Odlingsgrän 20	C-1102	1	2	69	Uteförärd	3 RKB	3,9342	2 425 500	269 500	2 695 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
D	Odlingsgrän 1	D-1001	1	1	69	Uteförärd	3 RKL	3,9342	2 470 500	274 500	2 745 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
D	Odlingsgrän 3	D-1002	1	1	69	Uteförärd	3 RKL	3,9342	2 470 500	274 500	2 745 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
D	Odlingsgrän 5	D-1003	1	1	69	Uteförärd	3 RKL	3,9342	2 380 500	264 500	2 645 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
D	Odlingsgrän 7	D-1101	1	2	69	Uteförärd	3 RKB	3,9342	2 425 500	269 500	2 695 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
D	Odlingsgrän 9	D-1102	1	2	69	Uteförärd	3 RKB	3,9342	2 425 500	269 500	2 695 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
D	Odlingsgrän 11	D-1103	1	2	69	Uteförärd	3 RKB	3,9342	2 335 500	259 500	2 595 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
E	Odlingsgrän 13	E-1001	1	1	55	Uteförärd	2 RKL	3,2825	1 957 500	217 500	2 175 000	61 350	5 113	400	760	400	822 923	
E	Odlingsgrän 15	E-1002	1	1	69	Uteförärd	3 RKL	3,9342	2 470 500	274 500	2 745 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
E	Odlingsgrän 17	E-1003	1	1	69	Uteförärd	3 RKL	3,9342	2 470 500	274 500	2 745 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
E	Odlingsgrän 19	E-1101	1	2	55	Uteförärd	2 RKB	3,2825	1 912 500	212 500	2 125 000	61 350	5 113	400	760	400	822 923	
E	Odlingsgrän 21	E-1102	1	2	69	Uteförärd	3 RKB	3,9342	2 425 500	269 500	2 695 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
E	Odlingsgrän 23	E-1103	1	2	69	Uteförärd	3 RKB	3,9342	2 425 500	269 500	2 695 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
F	Odlingsgrän 25	F-1001	1	1	69	Uteförärd	3 RKL	3,9342	2 470 500	274 500	2 745 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
F	Odlingsgrän 27	F-1002	1	1	69	Uteförärd	3 RKL	3,9342	2 470 500	274 500	2 745 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
F	Odlingsgrän 29	F-1101	1	2	69	Uteförärd	3 RKB	3,9342	2 425 500	269 500	2 695 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
F	Odlingsgrän 31	F-1102	1	2	69	Uteförärd	3 RKB	3,9342	2 425 500	269 500	2 695 000	73 530	6 128	400	910	480	986 304	
26 lgh									100,000	60 570 000 kr	6 730 000 kr	67 300 000 kr	1 869 000 kr	155 750 kr	10 417 kr	22 917 kr	12 083 kr	25 070 000 kr
									-0,0004			-4	-12		-203	-117	-100	

Lägenhetsbestyrning R = rum, K = kök, B = hallong, U = Uteplats. Med rum räknas även avskiltbar del av vardagsrum etc. Uteplats till lägenheter upplåtna med bostadsrätt

* Upplysningspunkt för styrelsens beräkning av andelsandel är en beräkning av hur stor del av årsavgiften som respektive lägenhet bör betalas med. Årsavgiften beror därmed av både lägenhetens storlek och antal rum.

** Kostnad för hushållset, elförbrukning, avfallshämtning, samt kall- och varmvatten ingår ej i milansvarigiften. I hushållset är kostnaderna anslagna utifrån antagande om taxa och förbrukning. Vardaglig kostnad debiteras av bostadsstyrelsen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnad för el-förbrukning vid motorvarmare respektive badningsplats för elbil ingår ej i redovisad kostnad.

*** Till varje lägenhet hör en parkeringsplats. Kostnad för denna tillkommer på månadsavgiften med ett obligatoriskt tillägg om 400kr/mån.

**** Betalning per lägenhet utgörs av lägenhetens andel av de totala lånen.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
<u>Kostnader respektive utbetalningar</u>									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kk.	1 124	1 118	1 112	1 107	1 096	1 205	1 258	1 189
amortering	kk.	125	125	125	251	251	251	251	251
<i>Avskrivning</i>	kk.	638	638	638	638	638	638	638	638
<i>Föreningens driftskostnader*</i>	kk.	940	959	978	998	1017	1038	1146	1265
<i>Övriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kk.	70	71	73	74	76	77	85	94
Löpande underhåll*	kk.	30	31	31	32	32	33	37	40
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kk.	0	0	0	0	0	0	0	51
Övrigt, administration och försäkring*	kk.	125	128	130	133	135	138	152	168
Summa utbetalningar och avsättning	kk.	2 414	2 431	2 449	2 594	2 608	2 742	2 929	3 059
<u>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER</u>	kk.	2 927	2 945	2 962	2 982	2 995	3 130	3 316	3 446
<u>Intäkter</u>									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.***	kk.	1 869	1 906	1 945	1 983	2 023	2 073	2 289	2 527
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E	kr/m ² , år	1070	1092	1114	1136	1159	1187	1311	1447
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering vatten samt uppvärmning tappvarmvatten	kk.	275	281	286	292	298	304	335	370
Debitering hushållsel	kk.	145	148	151	154	157	160	177	195
Intäkter parkeringsplatser	kk.	125	128	130	133	135	138	152	168
<u>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</u>	kk.	2 414	2 462	2 512	2 562	2 613	2 675	2 953	3 260
Bokföringsmässigt resultat	kk.	-513	-482	-451	-420	-382	-455	-363	-186
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kk.	70	102	135	42	81	10	109	296
Akkumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kk.	145	247	383	424	505	515	1 084	2 287
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kk.	70	141	214	289	364	442	852	1 305
Akkumulerad amortering av fastighetslån	kk.	125	250	375	626	877	1 128	2 383	3 638
Ränteantagande		4,48%	4,48%	4,48%	4,48%	4,48%	4,98%	5,48%	5,48%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen. År 6 räknas avgifterna upp med ytterligare 0,5% på grund av högre budgeterade ränte- och amorteringskostnader.

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2023 - 2037.

Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar. Årsavgifterna räknas upp med ca 5% år 16 för att täcka utgiften för fastighetsavgift.

*** Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F. Prognosen har beräknats för kommande år ökat med en inflationstakt om 2%.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----

(Genomsnittsbetopp i kr/m² lgh)
Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	kr/m ²	1070	1092	1114	1136	1159	1187	1311	1447
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	1214	1235	1256	1277	1298	1326	1442	1571
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1357	1378	1398	1419	1438	1465	1573	1695
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	927	949	972	994	1018	1049	1179	1323

Antagen räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	1070	1103	1136	1170	1205	1241	1439	1668
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	1070	1113	1158	1204	1252	1302	1585	1928
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	1070	1081	1092	1103	1114	1125	1182	1243

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	4,48%	4,48%	4,48%	4,48%	4,48%	4,98%	5,48%	5,48%
Antagen inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Enligt Digital signering

BRF VENA ÄNGAR 3

.....
Klas Rudhag

.....
Reinhold Jonsson

.....
Conny Josefsson



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Vena Ångar 3, med org.nr 769638-6585 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-06-21

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglovsbeslut dat. 2021-08-16

Totalentreprenadkontrakt dat. 2021-12-08

Köpekontrakt dat. 2021-12-08

Accepterad offert för finansieringen av Föreningen dat. 2021-06-08 samt uppdaterade räntor per 2023-01-09

Utdrag ur fastighetsregistret