

Ekonomisk plan för
Brf Våppeby Ängslycka
Håbo kommun

Organisationsnummer: 769640-3836

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- | | |
|--|---------|
| A. Allmänna förutsättningar | sid 2 |
| - Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning | |
| - Taxeringsvärde | |
| - Förvärv av fast egendom | |
| B. Beskrivning av fastigheterna | sid 3 |
| - Kortfattad byggnadsbeskrivning | |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet | sid 4 |
| D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | sid 4,5 |
| - Kapitalkostnader | |
| - Driftkostnader | |
| - Avsättning till underhåll | |
| - Övriga kostnader | |
| E. Beräkning av föreningens årliga intäkter | sid 6,7 |
| - Nyckeltal | |
| - Tabell: andelstal, insatser, årsavgifter etc | |
| F. Ekonomisk prognos | sid 8,9 |
| - Likviditetsprognos | |
| - Resultatprognos | |
| - Avskrivningar | |
| G. Känslighetsanalys | sid 10 |
| H. Särskilda förhållanden | sid 12 |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Digital signering

Bostadsrättsföreningen Våppeby Ängslycka

Roger Johansson

Göran Cornelius

Eva Appelfofft

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Våppeby Ängslycka, 769640-3836, som bildades 2021-09-24, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningen hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föra att kunna teckna upplåtelseavtal i enlighet med bostadsrättslagen 3 kap 1§ har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet, vilken ska granskas enligt bostadsrättslagen. Tillstånd att ta emot insatser kommer att sökas hos Bolagsverket.

Nybyggnadsförsäkring lämnas av Gar-Bo försäkring AB.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrätthavare, som omnämns i 5 kap 5§ bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

I den ekonomiska planen redovisas beräkningar för föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader som grundar sig på förhållanden som gäller mars 2023.

Föreningen har 16 andelar av 30 i en gemensamhetsanläggning, Våppeby G:A 6, som har till ändamål att sköta fastigheten Våppeby 6:20. Fastigheten består av P-plats, grönytor, lekplats samt gång och cykelväg.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken i Bålsta avseende de lån som beräknas upptas för föreningens långfristiga finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrätthavare, som omnämns i 4 kap 2§ bostadsrättslagen, lämnas genom insatsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning med bostadsrätt

Lägenheterna 21 - 27 har tillträde under juni 2023, lägenhet 28 - 30 tillträder i juli 2023, lägenheterna 1 - 6 tillträder i september 2023. Upplåtelse med bostadsrätt kommer att ske under mars 2023 för samtliga bostadsrätter.

Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering beräknat på skatteverkets hemsida kommer fastigheternas totala taxeringsvärde att vara 39 432 tkr, varav mark 8 152 tkr och byggnad 31 280 tkr.

Förvärv av fast egendom

Fastigheterna har förvärvats genom köp av G-stock 26 AB, 559341-8105. Köpeskillingen för G-Stock 26 AB (aktier) motsvarar fastigheternas värde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i G-Stock 26 AB:s, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Fastighets- och entreprenadavtal har överförts till bostadsrättsföreningen genom förvärv av G-Stock 26 AB vilket har avvecklats och byggnaderna färdigställt av bostadsrättsföreningen genom avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionen innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala endast om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Den latent skatten är beräknad till 930 tkr. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kronor.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Bygglöv:	Erhållit 2017-04-05
Fastighetsbeteckningar:	Väppeby 6:22-27, 6:42-51
Adress:	Skördevägen 1 - 24
Upplåtelseform:	Äganderätt/lagfart
Tomternas area:	5 094 m ²
Boarea, BOA, uppmätt på ritning:	1 952 m ²
Lägenheter:	16 stycken två-planshus; 6 parhus samt 10 kedjehus.

Byggnadsbeskrivning

Projektet avser nybyggnad av 16 stycken bostadsrättslägenheter i Håbo kommun. Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Grundläggning:	Platta på mark med underliggande isolering.
Stomme:	Isolerad trästomme med ventilerad fasad av tegel.
Innerväggar:	Stomme av trä med skivor av gips på spånskiva.
Yttertak:	Betongpannor på underlag av råspont och papp.
Fönster:	Träfönster/fönsterdörrar med aluminiumbegrädd utsida.
Fönsterbänkar:	Grå sten.
TV/telefon/bredband:	Förberett med el och mediacentral.
Uppvärmningssystem:	Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme plan 1, vattenburen handdukstork i badrum plan 2, vattenburna radiatorer övriga rum.
Ventilation:	Mekansik frånluft genom värmepump med återvinning.
Markarbete :	Betongplattor vid entre, delvis häckplantering mot gemensamhetsytor samt runt huskroppar. Grässådd på övriga ytor. Altan av trä på trädgårdssida.

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målat vita	Vit Takskiva	Trappa, vitmålad, steg och handledare av eklaserad furu. El och mediacentral.
Vardagsrum	Ekparkett	Målat vita	Vit Takskiva	
Kök	Ekparkett	Målat vita	Vit Takskiva	Induktionshäll, inbyggnadsugn, frys kylskåp, köksfläkt, micro diskmaskin, kökssnickerier.
Sovrum	Ekparkett	Målat vita	Vit Takskiva	
Förråd under trapp	Ekparkett	Målat vita	Vit Takskiva	Vattenmätare golvvärmefördelarskåp.
WC/dusch/tvätt	Klinkers	Kakel	Vit Takskiva	Kommod med tvättställ och eluttag, spegel med belysning duschblandare, dusch-set, draperistång, WC-stol. Frånluftsvärmepump, plan 1

				Vattenburen handukstork plan 2. Tvättmaskin, torktumlare plan 1
Utomhusförråd	Betong obehandlad	Reglar	Takstolar	Eluttag, belysning.
Miljöhus	Betong- platta	Fukttålig skiva	Råspont	Eluttag, belysning

Bostäderna har egna abonnemang för el- och vattenförbrukning.

För det inre underhållet i lägenheterna, liksom för uppvärmningssystemet och uteplatser ansvarar lägenhetsinnehavarna själva. Lägenheternas area har uppmätts på ritning. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavtalen, andelstalen eller årsavgiften.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anbudssumma för totalentreprenad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt lagfarter och pantbrev.

	83 400 000
SUMMA	83 400 000

Fastigheten är brandförsäkrad hos Länsförsäkringar och brandförsäkringsvärdet är beräknat till fullvärde.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kostnader.

Avskrivning sker med: 705 292 kronor per år:
Amortering med 1% per år i rak amortering.

Lån	Belopp kr	Bind- ningstid	Ränta %	Ränte- kostnad kr	Amorte- ring kr	Kapital- utgift kr
Lån 1	9 000 000	90 dgr	4,10%	369 000	90 000	459 000
Lån 2	7 000 000	4 år	4,48%	313 600	70 000	383 600
Lån 3	7 400 000	5 år	4,52%	334 480	74 000	408 480
Summa lån	23 400 000			1 017 080	234 000	1 251 080
Insatser	60 000 000					

Summa finansiering:	83 400 000	Indikativa räntor per 2023-03-09 den långfristiga finansieringen:				
		90 dgr:	3,90%			
		4 år:	4,28%			
		5 år:	4,32%			
		Snittränta:	4,17%			
Belåningsgrad %:	28					
Snittränta år 1 %:	4,35	Summa kapitalutgifter kr				1 251 080

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet.

Driftskostnader (inkl. moms i förekommande fall)

Revisionsarvode	10 000
Styrelsearvode	10 000
Försäkringar	36 600
Fastighetsförvaltning, ekonomisk	32 000
Sophämtning	43 000
Gemensamhetsanläggning	10 000
Summa	<u>141 600</u>

Föreningens driftskostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge i mars 2023.

Varje bostadsrättsinnehavare:

- Har eget abonnemang avseende vattenförbrukningen.
- Har eget abonnemang avseende fiber. Öppen fiber är indragen till varje bostadsrätt.
- Har eget abonnemang avseende el.

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar. 58 560
(30 kr per kvm boa)

Övriga kostnader

Den årliga kommunala fastighetsavgiften för småhus är 9 287 kronor 0
Fastigheterna har värdeår/nybyggnadsår 2023 och
är därmed helt befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år (2024-2038).
Från år 2039 är beräkningen att föreningen får en kommunal fastighetsavgift
om ca 192 000 kronor för 16 småhus. Beloppet är uppräknat med en inflation
på 2% per år och under förutsättning att ingen ändring av beskattning sker.

Summa utgifter och avsättningar 1 451 228

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna avser att motsvara bostadsrättens relativa bruksvärde. Vid beräkning härav har, förutom yttinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning.

Årsavgifter		1 451 260
Summa beräknade årliga intäkter	kronor	1 451 260

Nyckeltal: Kronor per kvadratmeter bostadsyta (BOA)

Anskaffningskostnad, inklusive kassa	42 725
Insats	30 738
Belåning (slutfinansiering) år 1	11 988
Räntekänslighet, %	16,12
Årsavgift i snitt	743
Föreningens driftkostnad år 1	73
Bostadsrättsinnehavarens beräknade drift	305
Avsättning till underhållsfond+avskrivningar per kvm BOA	391
Kassaflöde per kvm BOA	30
Amortering + avsättning till underhållsfond	150

I följande tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter, upplåtelseavgifter, etc.

Tabell

Lgh nr	Lgh area	Lägenhets- beskrivning antal rok	Terrass	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr	Månads- avgift Kr	Belåning Kr/lgh
1	122	5 r.o.k	T	6,25	3 895 000	90 704	7 559	1 462 500
2	122	5 r.o.k	T	6,25	3 695 000	90 704	7 559	1 462 500
3	122	5 r.o.k	T	6,25	3 695 000	90 704	7 559	1 462 500
4	122	5 r.o.k	T	6,25	3 695 000	90 704	7 559	1 462 500
5	122	5 r.o.k	T	6,25	3 695 000	90 704	7 559	1 462 500
6	122	5 r.o.k	T	6,25	3 625 000	90 704	7 559	1 462 500
21	122	5 r.o.k	T	6,25	3 895 000	90 704	7 559	1 462 500
22	122	5 r.o.k	T	6,25	3 725 000	90 704	7 559	1 462 500
23	122	5 r.o.k	T	6,25	3 725 000	90 704	7 559	1 462 500
24	122	5 r.o.k	T	6,25	3 725 000	90 704	7 559	1 462 500
25	122	5 r.o.k	T	6,25	3 795 000	90 704	7 559	1 462 500
26	122	5 r.o.k	T	6,25	3 795 000	90 704	7 559	1 462 500
27	122	5 r.o.k	T	6,25	3 895 000	90 704	7 559	1 462 500
28	122	5 r.o.k	T	6,25	3 625 000	90 704	7 559	1 462 500
29	122	5 r.o.k	T	6,25	3 625 000	90 704	7 559	1 462 500
30	122	5 r.o.k	T	6,25	3 895 000	90 704	7 559	1 462 500
S:a:	1 952			100,00	60 000 000	1 451 260		23 400 000

Beloppen i ovanstående tabell kan vara avrundade till jämna heltal.

Kostnaden varierar för olika hushåll beroende på antalet boende och även efter olika konsumtionsmönster.

Kostnad för bostadsrättsinnehavarens el-, vatten- fiber samt TV ingår inte i årsavgiften.

Beräknad kostnad för vatten cirka 110 kbm/år	8 500 kr/år	708 kr/mån
Beräknad kostnad för el, ca 8 000 kWh/år.	21 874 kr/år	1 823 kr/mån
Bredband 100 Mbit och TV	6 840 kr/år	570 kr/mån

F. EKONOMISK PROGNOSS (tusental kronor)

Likviditetsprognos

Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1 451	1 480	1 510	1 540	1 571	1 602	1 769	1 953
Summa inbetalningar:	1 451	1 480	1 510	1 540	1 571	1 602	1 769	1 953
Utbetalningar								
Låneräntor	1 017	1 007	997	987	976	966	915	865
Amortering	234	234	234	234	234	234	234	234
Driftskostnad	142	144	147	150	153	156	173	191
Underhåll fastighet	0	0	0	0	0	0	100	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	204
Summa utbetalningar:	1 393	1 385	1 378	1 371	1 364	1 357	1 422	1 493
Årets nettoöverskott:	59	95	132	169	207	246	347	460
Ingående balans:								
Kassa behållning:	59	154	285	455	662	908	853	1 232
Avsättning till underhållsfond:	59	60	61	62	63	65	71	79
Ack. Underhållsfond	59	118	179	241	305	369	613	992

Resultatprognos

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1 451	1 480	1 510	1 540	1 571	1 602	1 769	1 953
Summa intäkter:	1 451	1 480	1 510	1 540	1 571	1 602	1 769	1 953
Kostnader								
Låneräntor	1 017	1 007	997	987	976	966	915	865
Driftskostnader	142	144	147	150	153	156	173	191
Avs. underhållsfond	59	60	61	62	63	65	71	79
Avskrivning byggnader	705	705	705	705	705	705	705	705
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	204
Summa kostnader:	1 923	1 916	1 910	1 904	1 898	1 893	1 865	2 043
Bokföringsmässigt resultat:	-471	-436	-400	-364	-327	-290	-96	-72
Ack. bokföringsmässigt resultat:	-471	-907	-1 308	-1 672	-1 999	-2 290	-3 162	-3 204

Förklaringar

Låneräntor: Snitträntan på föreningens lån är: 4,35%

Amortering: Föreningen har rak amortering på föreningens lån med 1%. Amorteringen är intressant för kassaflödet.

Driftskostnad och årsavgift beräknas öka med 2% per år vilket är Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Föreningens medlemmar bekostar själva driftkostnader såsom el- fiber och vatten.

Bostadsrättstillägg till hemförsäkringen bekostas av föreningen.

Avgiften kan behövas höjas ytterligare vissa år för att täcka avsättningarna till underhållsfonden.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bostadsrättslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens allmänna råd avseende K3. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

- Stomme, grund	120 år
- Fasad	80 år
- El	60 år
- Yttertak	50 år
- Värme sanitet	50 år
- Restpost	60 år

Avsättning: Avsättningen till underhållsfond har beräknats öka med inflationstakten 2% per år. Minsta avsättning enligt stadgarna är 30:-/kvm, finns utrymme kan större avsättningar göras. Idag görs avsättning med 30:-/kvm boa. Visst underhåll beräknas ske år 11.

Avgiften kan behövas höjas ytterligare vissa år för att täcka avsättningarna till underhållsfonden.

Det är styrelsens ansvar att bedöma att nivån på avskrivningar och avsättningen till framtida underhåll görs på ett sådant sätt att föreningen på sikt är ekonomisk hållbar.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta : 4,35%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

ÅR	1% enhet lägre ränta	Avgift enl. prognos	1% enhet högre ränta
1	624	743	863
2	640	758	877
3	656	774	891
4	673	789	905
5	690	805	920
6	707	821	935
11	798	906	1014
16	899	1 001	1103

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen: 2%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

1% enhet lägre inflation	Avgift enl. prognos	1% enhet högre inflation
743	743	744
757	758	760
771	774	776
786	789	792
801	805	809
816	821	826
896	906	916
984	1001	1017

Exempel:

Ändring av avgiften för en lägenhet på 122 kvm vid:

Ränteökning med 1%:	14 625 kr/år +	1 219 kr/månad
Ränteminskning med 1%:	14 625 kr/år -	1 219 kr/månad

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Väfteby Ängslycka med org.nr 769640-3836, 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 och övriga driftkostnader samt avsättningar till yttre fond. 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 existerar 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.

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

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

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Registrerade stadgar dat. 2021-09-24

Registreringsbevis

Fastighetsutdrag

Entreprenadkontrakt dat. 2022-04-25 samt överlåtelsehandling dat. 2022-04-30

Aktieöverlåtelseavtal jämte bilagor dat 2022-04-29

Transportköp dat. 2022-06-27

Bygglov dat. 2017-04-05

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2023-03-10, accepterad av föreningen
samma dag

Beräkning av taxeringsvärde



Verifikat

Transaktion 09222115557488784524

Dokument

Ekonomisk plan samt intyg Brf Väfteby Ängslycka
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2023-03-13 08:30:56 CET (+0100) av Maximilian Eldberg (ME)
Färdigställt 2023-03-13 12:39:28 CET (+0100)

Signerande parter

Maximilian Eldberg (ME) GarBo max.eldberg@gar-bo.se +46720605660 Signerade 2023-03-13 12:39:28 CET (+0100)	Per Envall (PE) per.envall@gar-bo.se Signerade 2023-03-13 12:32:22 CET (+0100)
Roger Johansson (RJ) Brf Väfteby Ängslycka roger.johansson@gotenehus.se Signerade 2023-03-13 11:02:44 CET (+0100)	Eva Appeltofft (EA) Brf Väfteby Ängslycka eva@evapkonsult.se Signerade 2023-03-13 09:14:28 CET (+0100)
Göran Cornelius (GC) Brf Väfteby Ängslycka goran@gckonsult.se Signerade 2023-03-13 12:30:07 CET (+0100)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

