

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Supernova Vega

Organisationsnummer: 769640-0543
Kommun: Haninge

INNEHÅLL

1 Allmänna förutsättningar	Sida 2
2 Beskrivning av fastigheten	Sida 2
3 Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten	Sida 3
4 Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 4
5 Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 4
6 Lägenhetsförteckning	Sida 5
7 Ekonomisk prognos	Sida 8
8 Känslighetsanalys	Sida 9
9 Nyckeltal	Sida 10

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUPERNOVA VEGA

Kjell Thornblad

Nils Pers

Reinhold Jonsson

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Supernova Vega med org.nr 769640-0543, som registrerats hos Bolagsverket 2021-06-03 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden, upplåtelsen kan även avse mark om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Planen avser fastigheten Täckerråker 1:244 i Haninge (Fastigheten) med en bostadsarea som beräknas att uppgå till 3 136 m². Bostadsrättsföreningen uppför ett flerbostadshus innehållandes 61 bostadsrättslägenheter på fastigheten. Byggnationen har gått in i sitt slutskede och inflyttning beräknas till andra kvartalet 2023. Upplåtelsen beräknas ske första kvartalet 2023 dock senast i samband med sista inflyttning.

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i Stena Fastigheter Supernova AB med org.nr 559308-9161 (Bolaget) som är ägare till Fastigheten. Föreningen förvärvade därefter Fastigheten genom en underprisöverlåtelse från Bolaget som kommer att likvideras genom säljarens försorg. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och Fastigheten utnyttjas sedan som säkerhet för föreningens lån.

Bostadsrättsföreningen har inte för avsikt att sälja Fastigheten. Om bostadsrättsföreningen ändå beslutar att sälja Fastigheten eller del av Fastigheten kommer det att finnas en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till 10 181 153 kr vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållande.

Bygglov beviljades 2021-12-02.

Stena Fastigheter Osålda lägenheter AB med org.nr 559351-2253 garanterar förvärvet av eventuella osålda (ej upplåtna) bostadsrätter senast på avräkningsdagen. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Stena Fastigheter Stockholm Holding 2 AB med org.nr 559295-8762 eller Gar-Bo Försäkring AB.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter grundar sig på vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Täckerråker 1:244, Haninge kommun
Adress:	Fribordsgränd 5, 5B-F
Markareal:	866 m ²
Boarea:	3 136 m ²
Byggnadstyp:	Ett bostadshus i 7 våningar
Antal bostadslägenheter:	61 st

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångväg, planteringar och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme.

Fjärrvärmeundercentral i källaren, elrum i entréplan samt två fläktrum på vinden (varav 1 med plats för solcells batteri)

En hiss

Miljörum med fraktioner för grovsopor och kompostering

Porttelefon

Cykelrum i källaren, kombinerat barnvagns- och rullstolsförråd i entrévåning med fastighetsstäd i anslutning

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i loftgång
Ytterväggar:	Betong, fasaderna är beklädda med plåt
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar

Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Träkonstruktion med råspont, papp och plåt samt solceller
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Fönster av trä med utvändigt beklädnad av aluminium, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Oljad ek
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med Leverantör.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Flödeskåp Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare som är placerade i badrum Handdukstork
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnad inkl. köpeskilling fastighet/aktier*, lagfart-och inskrivningskostnader, entreprenadkostnad** samt övriga byggherrekostnader	184 480 000 kr
Kassa	2 821 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	187 301 000 kr

* Varav det skattemässiga värdet vid planens upprättande är 47 575 480 kr

** Totalentreprenad enligt ABT 06 tecknat med Stena Bygg AB

Uppskattat taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet, enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2022-2024, har taxeringsvärdet uppskattas enligt nedan:

Markvärde	16 000 000 kr
Byggnadsvärde	64 000 000 kr
Totalt värde ca	80 000 000 kr

4 PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader inkl. amortering

Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Föreningen har tecknat avtal med Handelsbanken 2022-12-09 avseende räntesäkring för 2/3 av lånet som kommer att ske senast 2023-05-15, löptiden för räntesäkring uppgår till 3 år och 5 år med en ränta på 3,50 % samt 3,46 %. Stena Fastigheter Stockholm Holding 2 AB med org.nr 559295-8762 garanterar att den genomsnittliga räntan som uppgår till 2,87 % enligt planen inte överskrider under 2 år från och med upptagandet av Föreningens lån. Lånen amorteras enligt bankoffert med 0,5% årligen de fem första åren, därefter enligt 95-årig serieplan.

Lån	Belopp	Löptid	Ränta	Ränte-kostnad	Amortering	Kapitalkostnad
Bottenlån	14 112 000 kr	2 år	3,64%	513 677 kr	70 560 kr	584 237 kr
Bottenlån	14 112 000 kr	3 år	3,50%	493 920 kr	70 560 kr	564 480 kr
Bottenlån	14 112 000 kr	5 år	3,46%	488 275 kr	70 560 kr	558 835 kr
Räntegaranti avseende löptid på 2 år med räntenivå på 1,66%				-279 418 kr		-279 418 kr
Summa lån	42 336 000 kr			1 216 454 kr	211 680 kr	1 428 134 kr
Insatser	86 975 000 kr					
Upplåtelseavgifter	57 990 000 kr					
Summa finansiering	187 301 000 kr					

Summa kapitalkostnader inkl. amortering år 1 1 428 134 kr

Avskrivning enligt redovisningsregel K3 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)*

Avskrivningar för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde: 1 296 861 kr

Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll 40 kr/m² 125 440 kr

Driftskostnader***

Styrelsearvode	35 000 kr
Sociala kostnader styrelsearvode	11 200 kr
Revisionsarvode	10 000 kr
Ekonomisk förvaltning	64 815 kr
Vattenavgifter	76 200 kr
Värmeavgifter	153 000 kr
Fastighetsel****	82 800 kr
Renhållning	66 300 kr
Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning	325 723 kr
Nyttjanderätt gård	50 400 kr
Fastighetsförsäkring	34 875 kr
Oförutsett	29 687 kr
Summa driftskostnader	940 000 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder*****

Summa övriga kostnader 0 kr

Summa beräknade årliga kostnader år 1 2 493 574 kr

* Basen för avskrivningen beräknas till 1 % av byggnadens värde då kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kalkylens upprättande. Avskrivningsbeloppet beräknas utifrån ett schablonvärde för byggnadskostnader som fastställt av Statistiska Centralbyrån per 2021-11-18 och uppgår till 41 354 kr per boarea och lokalarea.

** Enligt föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet. Fastighetens löpande underhåll säkerställs genom avsättning tillsammans med amortering.

*** Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

**** Kostnaden är uppskattad efter avdrag av solceller.

***** Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med fastställt värdeår betalas av entreprenören.

5 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas en av styrelsen fastställd årsavgift i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning till fastighetsunderhåll.

Årsavgift lägenheter	3 136 m ²	2 404 224 kr
Årsavgift varmvatten		89 350 kr
Summa beräknade årliga intäkter år 1		2 493 574 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUPERNOVA VEGA

5 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifternas fördelning mellan lägenheterna framgår av nedanstående specifikation över samtliga lägenheter.

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift exkl. varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/år****
1001	3 rok	66 m ²	M	2,1046%	1 830 000 kr	915 000 kr	2 745 000 kr	891 000 kr	50 599 kr	4 217 kr	1 750 kr
1002	3 rok	65 m ²	M	2,0727%	1 803 000 kr	942 000 kr	2 745 000 kr	877 500 kr	49 832 kr	4 153 kr	1 750 kr
1003	3 rok	68 m ²	M	2,1684%	1 886 000 kr	909 000 kr	2 795 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1004	2 rok	45 m ²	M	1,4349%	1 248 000 kr	1 022 000 kr	2 270 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1005	2 rok	45 m ²	M	1,4349%	1 248 000 kr	1 022 000 kr	2 270 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1006	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	847 000 kr	2 095 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1007	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	954 000 kr	2 840 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1101	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	887 000 kr	2 135 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1102	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	1 074 000 kr	2 960 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1103	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	872 000 kr	2 120 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1104	2 rok	39 m ²		1,2436%	1 082 000 kr	683 000 kr	1 765 000 kr	526 500 kr	29 899 kr	2 492 kr	1 350 kr
1105	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	939 000 kr	2 825 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1106	1 rok	33 m ²		1,0523%	915 000 kr	645 000 kr	1 560 000 kr	445 500 kr	25 300 kr	2 108 kr	1 050 kr
1107	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	859 000 kr	2 745 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1108	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	887 000 kr	2 135 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1109	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	887 000 kr	2 135 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1201	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	917 000 kr	2 165 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1202	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	1 144 000 kr	3 030 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1203	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	902 000 kr	2 150 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1204	2 rok	39 m ²		1,2436%	1 082 000 kr	713 000 kr	1 795 000 kr	526 500 kr	29 899 kr	2 492 kr	1 350 kr
1205	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	989 000 kr	2 875 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1206	1 rok	33 m ²		1,0523%	915 000 kr	675 000 kr	1 590 000 kr	445 500 kr	25 300 kr	2 108 kr	1 050 kr
1207	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	839 000 kr	2 725 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1208	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	917 000 kr	2 165 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1209	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	917 000 kr	2 165 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUPERNOVA VEGA

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift exkl. varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/år****
1301	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	947 000 kr	2 195 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1302	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	1 214 000 kr	3 100 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1303	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	932 000 kr	2 180 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1304	2 rok	39 m ²		1,2436%	1 082 000 kr	743 000 kr	1 825 000 kr	526 500 kr	29 899 kr	2 492 kr	1 350 kr
1305	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	1 039 000 kr	2 925 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1306	1 rok	33 m ²		1,0523%	915 000 kr	705 000 kr	1 620 000 kr	445 500 kr	25 300 kr	2 108 kr	1 050 kr
1307	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	859 000 kr	2 745 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1308	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	947 000 kr	2 195 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1309	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	947 000 kr	2 195 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1401	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	977 000 kr	2 225 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1402	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	1 284 000 kr	3 170 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1403	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	962 000 kr	2 210 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1404	2 rok	39 m ²		1,2436%	1 082 000 kr	793 000 kr	1 875 000 kr	526 500 kr	29 899 kr	2 492 kr	1 350 kr
1405	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	1 089 000 kr	2 975 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1406	1 rok	33 m ²		1,0523%	915 000 kr	735 000 kr	1 650 000 kr	445 500 kr	25 300 kr	2 108 kr	1 050 kr
1407	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	1 009 000 kr	2 895 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1408	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	977 000 kr	2 225 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1409	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	977 000 kr	2 225 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1501	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	997 000 kr	2 245 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1502	4 rok	83 m ²		2,6467%	2 302 000 kr	1 448 000 kr	3 750 000 kr	1 120 500 kr	63 632 kr	5 303 kr	2 050 kr
1503	1 rok	29 m ²		0,9247%	804 000 kr	791 000 kr	1 595 000 kr	391 500 kr	22 233 kr	1 853 kr	1 050 kr
1504	2 rok	39 m ²		1,2436%	1 082 000 kr	843 000 kr	1 925 000 kr	526 500 kr	29 899 kr	2 492 kr	1 350 kr
1505	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	1 139 000 kr	3 025 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1506	1 rok	33 m ²		1,0523%	915 000 kr	765 000 kr	1 680 000 kr	445 500 kr	25 300 kr	2 108 kr	1 050 kr
1507	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	1 084 000 kr	2 970 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1508	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	997 000 kr	2 245 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1509	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	997 000 kr	2 245 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1601	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	1 042 000 kr	2 290 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUPERNOVA VEGA

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift exkl. varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/år****
1602	4 rok	83 m ²		2,6467%	2 302 000 kr	1 548 000 kr	3 850 000 kr	1 120 500 kr	63 632 kr	5 303 kr	2 050 kr
1603	1 rok	29 m ²		0,9247%	804 000 kr	836 000 kr	1 640 000 kr	391 500 kr	22 233 kr	1 853 kr	1 050 kr
1604	2 rok	39 m ²		1,2436%	1 082 000 kr	913 000 kr	1 995 000 kr	526 500 kr	29 899 kr	2 492 kr	1 350 kr
1605	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	1 164 000 kr	3 050 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1606	1 rok	33 m ²		1,0523%	915 000 kr	815 000 kr	1 730 000 kr	445 500 kr	25 300 kr	2 108 kr	1 050 kr
1607	3 rok	68 m ²		2,1684%	1 886 000 kr	1 034 000 kr	2 920 000 kr	918 000 kr	52 132 kr	4 344 kr	1 750 kr
1608	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	1 042 000 kr	2 290 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
1609	2 rok	45 m ²		1,4349%	1 248 000 kr	1 042 000 kr	2 290 000 kr	607 500 kr	34 499 kr	2 875 kr	1 350 kr
Avrundning								0 kr			
Summa	61 lgh	3 136 m²		100,0000%	86 975 000 kr	57 990 000 kr	144 965 000 kr	42 336 000 kr	2 404 224 kr	200 352 kr	89 350 kr

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel, hemförsäkring och kabel-TV/bredband.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M= Mark ingår i bostadsrätten för angivna lägenheter. I övriga bostadsrätter ingår balkong i lägenheten. Omfattning framgår av upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, samtliga förråd är belägna i lägenheten.

* Angiven boarea är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, 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.

** Andelstalen beräknas genom bostadsrättens boarea/total boarea och är avrundade till fyra decimaler.

*** Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal.

**** Varmvattenförbrukning är baserad på en uppskattad kostnad för varje lägenhetstyp, debitering kommer att ske efter faktiskt förbrukning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUPERNOVA VEGA

6 EKONOMISK PROGNOIS

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	61 st	Inflation per år:	2,00%	Höjning av ränta fr.o.m. år 3:	1,23%
BOA:	3 136 m ²	Höjning av årsavgifter per år fr.o.m. år 2:	2,00%		
Genomsnittlig ränta år 1-2:	2,87%				
Genomsnittlig ränta år 3-16:	4,10%				

ÅR:		1	2	3	4	5	6	11	16
UTBETALNINGAR EXKL. AVSÄTTNINGAR									
Räntor	tkr	-1 216	-1 210	-1 741	-1 732	-1 723	-1 715	-1 667	-1 616
Amorteringar	tkr	-212	-212	-212	-212	-212	-216	-240	-263
Driftskostnader inkl. övriga kostnader	tkr	-940	-959	-978	-998	-1 017	-1 038	-1 146	-1 265
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-120
SUMMA UTBETALNINGAR		-2 368	-2 381	-2 931	-2 942	-2 952	-2 969	-3 053	-3 264
INBETALNINGAR									
Årsavgift lägenheter*	tkr	2 404	2 452	2 501	2 551	2 602	2 654	2 931	3 236
Årsavgifter varmvatten	tkr	89	91	93	95	97	99	109	120
SUMMA INBETALNINGAR		2 494	2 543	2 594	2 646	2 699	2 753	3 040	3 356
Ingående kassa	tkr	2 821							
KASSABEHÅLLNING	tkr	2 946	3 109	2 772	2 477	2 223	2 008	1 527	2 007
varav ackumulerad fondavsättning till fastighetsunderhåll	tkr	-125	-251	-376	-502	-627	-753	-1 380	-2 007
Basen för avskrivningen beräknas till 1 % av byggnadens värde då kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kalkylens upprättande.									
Avskrivning byggnad**	tkr	-1 297	-1 297	-1 297	-1 297	-1 297	-1 297	-1 297	-1 297
Bokföringsmässigt resultat***	tkr	-1 085	-1 173	-1 798	-1 882	-1 965	-2 049	-2 450	-2 948

* Årsavgift lägenheter kan behöva höjas ytterligare år 3, år 6, år 11 och år 16 med anledning av prognostiserade räntehöjningarna år 3, år 6 och år 11 samt för fastighetsavgiften år 16 för att tillfullo täcka fondavsättning till fastighetsunderhåll.

**Avskrivningen för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde. Avskrivningen resulterar i att föreningen bokföringsmässigt redovisar ett årligt underskott vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

***Det bokföringsmässiga resultatet utgör differensen mellan ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetsavgift, avskrivning samt fondavsättning till fastighetsunderhåll.

7 KÄNSLIGHETSANALYS

RÄNTESCENARIOS

Snittränta år 1-2 enligt ekonomisk prognos ca 2,87%

Snittränta år 3-16 enligt ekonomisk prognos ca 4,10%

Erforderliga årsavgifter enligt ekonomisk prognos respektive vid en procentenhet högre eller lägre ränta:

ÅR:	1	2	3	4	5	6	11	16
1 %-enhet lägre ränta	632 kr/m ²	636 kr/m ²	640 kr/m ²	645 kr/m ²	649 kr/m ²	655 kr/m ²	687 kr/m ²	760 kr/m ²
Ränta enligt ekonomisk prognos	767 kr/m ²	782 kr/m ²	798 kr/m ²	814 kr/m ²	830 kr/m ²	846 kr/m ²	935 kr/m ²	1 032 kr/m ²
1 %-högre ränta	902 kr/m ²	905 kr/m ²	907 kr/m ²	911 kr/m ²	914 kr/m ²	918 kr/m ²	943 kr/m ²	1 008 kr/m ²

INFLATIONSSCENARIOS

Inflation enligt ekonomisk prognos 2,00%

Erforderliga årsavgifter enligt ekonomisk prognos respektive vid en procentenhet högre eller lägre ränta:

ÅR:	1	2	3	4	5	6	11	16
1 %-enhet lägre inflation	767 kr/m ²	767 kr/m ²	942 kr/m ²	945 kr/m ²	947 kr/m ²	952 kr/m ²	975 kr/m ²	1 038 kr/m ²
Inflation enligt ekonomisk prognos	767 kr/m ²	782 kr/m ²	798 kr/m ²	814 kr/m ²	830 kr/m ²	846 kr/m ²	935 kr/m ²	1 032 kr/m ²
1 %-högre inflation	767 kr/m ²	773 kr/m ²	948 kr/m ²	951 kr/m ²	954 kr/m ²	958 kr/m ²	982 kr/m ²	1 047 kr/m ²

EXEMPEL FÖRÄNDRING ÅRSAVGIFT ÅR 1 FÖR LÄGENHET PÅ 45 m²

	Per år	Per månad
Vid 1 % lägre ränta minskar årsavgiften med	-6 070 kr	-506 kr
Vid 1 % högre ränta ökar årsavgiften med	6 080 kr	507 kr
Vid 2 % högre ränta ökar årsavgiften med	12 155 kr	1 013 kr
Vid 3 % högre ränta ökar årsavgiften med	18 230 kr	1 519 kr

8 NYCKELTAL

	kr/kvm*	
Anskaffningskostnad	59 726 kr	
Föreningens lån och belåningsgrad	13 500 kr	23%
Insats och upplåtelseavgift i snitt	46 226 kr	
Årsavgift i snitt	767 kr	
Driftskostnader	300 kr	
Amortering**	74 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll	40 kr	
Avskrivningar	414 kr	
Kassaflöde	939 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll och amortering***	114 kr	

* Avser upplåten boarea

** Avser beräknat snittvärde utifrån prognos år 1-16

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Supernova Vega med org.nr 769640-0543, 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 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.

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

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan dat enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-06-03

Registreringsbevis

Beslut om bygglov dat. 2021-12-02

Köpeavtal avseende fastigheten Täckerråker 1:244, Haninge kommun dat. 2023-01-01

Aktieöverlåtelseavtal inkl. bilagor avseende aktierna i Stena Fastigheter Supernova AB dat. 2023-01-01

Totalentreprenadavtal tecknat mellan Stena Fastigheter Supernova AB och Stena Bygg AB dat. 2021-09-15

Överlåtelse av ovan totalentreprenadavtal till Föreningen dat. 2023-01-01

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-12-09 samt accept av offert dat. 2022-12-19

Förtidsbindning av två av föreningens långfristiga lån dat. 2022-12-09 med utbetalning 2023-05-15

Garanti och utfästelse dat. 2022-12-14

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



Verifikat

Transaktion 09222115557484640730

Dokument

Ek plan samt intyg Brf Supernova

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-01-05 15:47:04 CET (+0100) av Maximilian Eldberg (ME)

Färdigställt 2023-01-10 15:14:33 CET (+0100)

Signerande parter

Maximilian Eldberg (ME)

GarBo

max.eldberg@gar-bo.se

+46720605660

Signerade 2023-01-10 15:13:05 CET (+0100)

Per Envall (PE)

per.envall@gar-bo.se

Signerade 2023-01-10 15:14:33 CET (+0100)

Kjell Thornblad (KT)

Brf Supernova Vega

kjell.thornblad@gmail.com



Signerade 2023-01-10 15:10:25 CET (+0100)

Reinhold Jonsson (RJ)

Brf Supernova Vega

reinhold.jonsson@gmail.com



Signerade 2023-01-05 16:06:12 CET (+0100)

Nils Pers (NP)

Brf Supernova Vega

nils.pers@hyttbacken.com



Signerade 2023-01-09 14:19:56 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>

