

**Ekonomisk Plan**  
**Bostadsrättsföreningen Vikhemsporten**  
**Organisationsnummer 769640–1418**  
**Staffanstorp**

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vikhemsporten org.nr 769640–1418 som har sitt säte i Staffanstorp kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2021-06-28, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört ett flerbostadshus med 78 lägenheter i 5 huskroppar, ett garage och 1 lokal på fastigheten Staffanstorp Stanstorp 5:369.

Den Ekonomiska Föreningen Vendela i Staffanstorp (org.nr 769636–7700) har tidigare förvärvat fastigheten Staffanstorp Stanstorp 5:369. Bostadsrättsföreningen har blivit lagfaren ägare av fastigheten genom att först förvärva samtliga andelar i Ekonomiska Föreningen Vendela i Staffanstorp (org.nr 769636–7700), den 31 januari 2022. Efter föreningens förvärv av Ek F har fastigheten överlåtits genom köpebrev så att fastigheten är direktägd av föreningen, 1 februari 2022. Totalentreprenadsavtal, med fast pris, har tecknats mellan bostadsrättsföreningen och Resona Entreprenad AB (org. nr 559150 2306).

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske under v.45 (hus 3, 4 och 5) och v.49 (hus 1 och 2).

Om föreningen i framtiden säljer fastigheterna kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten på cirka 270 miljoner kronor vid förvärvet.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet och föreningens slutliga anskaffningskostnad. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar i september 2023.

Föreningen ska skicka in ansökan till Skatteverket om återbetalning av mervärdesskatt (moms) avseende garaget och lokalen. Garageplatser kommer att hyras ut till ett parkeringsbolag och föreningen kommer att kompenseras för momsen av Fastighetsutvecklare (90 000 kr/år i 10 år). Föreningen i sin tur skyldig att kompensera fastighetsutvecklaren för den återbetalning av mervärdesskatt som föreningen kan komma att få från Skatteverket. Föreningen kommer därmed att registreras för moms avseende uthyrning av garageplatser och lokaler samt även avseende vidarefakturering av hushållsel.

Icke upplåtna bostadsrätter kommer att förvärfas av Resona senast den 30 juni 2024 och från inflytt fram till förvärvet kompenserar Resona föreningen för månadsavgifter för icke upplåtna bostadsrätter.

Föreningen kommer att erhålla 1 500 000 kr i en ränteutjämningsfond. Detta för att under de första 18 månaderna kunna sänka avgiften för de boende. Detta är ett goodwill-bidrag från Resona.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras via Dina Försäkringar (fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg, styrelseansvar, m.m.).

## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Staffanstorp Stanstorp 5:369
<b>Adress</b>	Vikhems bygata 102–114 (jämna nummer)
<b>Tomtens areal</b>	6 602 kvm
<b>Bostadsarea</b>	ca 6 465 kvm
<b>Lokalarea</b>	Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning ca 90 kvm, mätning av lokalens area har gjorts på ritning
<b>Byggnadernas utformning</b>	5 huskroppar i samlad bebyggelse
<b>Byggår</b>	2022/2023
<b>Antal bostadslägenheter</b>	78 stycken



<b>Antal lokaler</b>	1 stycken
<b>Upplåtelseform</b>	Föreningen kommer att äga marken
<b>Detaljplan</b>	1230-P172
<b>Bygglov/startbesked</b>	Bygg-2021-348
<b>Servitut/GA/SA</b>	Ledningsrätt, last
<b>Gemensamma anordningar</b>	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i/till lägenheterna
Uppvärmningssystem	Värmepumpsanläggning
Solceller	Solceller installerade på taken och ackumulatortank
Ventilation	Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX, placerade i respektive lägenhet. Lokalen har eget aggregat
Kommunikationer	Hiss/trappor
Avfall	Gemensamt miljöhus
Parkering	P-plats markparkering 41 stycken, garageplatser 41 stycken, mc-platser 7 stycken
Bredband/fiber	Fiber, öppet nät genom Staffanstorps fibernät AB
<b>Byggnadsbeskrivning för projektet</b>	
Grundläggning	Platta på mark/Källare under hus 3,4,5
Byggnadsstomme	Betong
Yttervägg	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Fasadtegel och putsad betong
Yttertak	Papp
Ytterdörr	Lägenhet, Tamburdörr säkerhetsdörr RC2
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta samt glasträcken med aluminiumstomme
<b>Lägenhetsbeskrivning</b>	
<b>Generell</b>	
Golv	Parkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten
<b>Hall</b>	Parkett, alternativ klinker
<b>Kök</b>	Målade luckor
	Bänkskiva komposit med infälld diskho
	Spishäll infälld i bänkskiva
	Inbyggnadsugn
	Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys
	Diskmaskin
	Mikrovågsugn
	Spisfläkt
<b>Bad/tvätt/wc</b>	Keramiska plattor på golv
	Kakel på väggar
	Golvmonterad toalett
	Vägghängt kommod
	Spegel över tvättstället
	Duschväggar, alternativ badkar
	Tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin
<b>Förvaring</b>	Klädkammare/förråd, inne i lägenheten/källare alt. utvändigt i komplementbyggnad

## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

<b>Förvärvskostnader (kr)</b>	
Anskaffningskostnad*	278 617 500
Upplåtelseavgifter	31 402 500
Likvidreserv, dispfond	150 000
<b>Totalkostnad</b>	<b>310 170 000</b>

\*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

## D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat på skatteverkets hemsida

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Bostad</b>	<b>Lokal</b>	<b>Garage</b>	<b>Summa</b>
Byggnadsvärde	121 000 000	963 000	0	121 963 000
Markvärde	21 000 000	149 000	2 249 000	23 398 000
<b>Totalt</b>	<b>142 000 000</b>	<b>1 112 000</b>	<b>2 249 000</b>	<b>145 361 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

<b>Banklån</b>	<b>Summa/Total</b>
Belopp kr	<b>96 270 000</b>
Säkerhet	<b>pantbrev</b>
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	<b>5,00%</b>
Amortering	<b>0,25%</b>
Belopp amortering per år 1 (0,25% år 1-3, 0,5% år 4-9, sedan 1% framåt)	<b>240 675</b>
Räntekostnad år 1	<b>4 813 500</b>
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amorteringar)</b>	<b>5 054 175</b>

\*Offfererade räntor från Solifast per 230928, 3 mån 5,22%, 3 år 4,93%, 5 år 4,67%

<b>Finansiering</b>	
Insatser	182 497 500
Föreningens lån	96 270 000
Upplåtelseavgifter	31 402 500
<b>Summa finansiering</b>	<b>310 170 000</b>

<b>Nyckeltal</b>	
Totalkostnad per kvm (BOA+LOA)	47 318
Lån per kvm (BOA+LOA)	14 686
Genomsnittsinnsats per kvm (BOA)	28 229
Upplåtelseavgifter per kvm (BOA)	4 857
Årsavgift per kvm (BOA)	939
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	320
Intäkt p-platser och lokal (BOA+LOA)	103
Tillägg hushållsel och bredband (BOA+LOA)	102
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	87
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	50



## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 6 555

<b>Finansiella kostnader</b>	
Avskrivningar	2 321 813
Räntor	4 813 500
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>7 135 313</b>

<b>Driftkostnader (inkl moms)</b>		<i>kr/kvm</i>
Fastighetsel (värmeanläggning och fastighetsel)*	415 000	63
Hushållsel-bekostas av brhavare /lokalhg	679 388	104
Vatten och avlopp	270 000	41
Avfall	165 000	25
Fastighetsförsäkring inkl brtillägg	85 000	13
Fastighetsskötsel	230 000	35
Ekonomisk Förvaltning	100 000	15
Arvode (revision+styrelse)	50 000	8
Löpande underhåll/snöröjning/diverse	100 000	15
<b>Summa drift:</b>	<b>2 094 388</b>	<b>320</b>

*Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet.*

*\*Beräkningsgrund 165 094 KWH per år a 2,50 kr/kwh, avrundat uppåt och inkl skatter och avgifter*

<b>Underhållsfondering</b>	
Underhållsfond	330 000 50

*I enlighet med föreningens stadgar §54*

<b>Skatter och avgifter</b>	
Fastighetsskatt garage	22 490
Fastighetsskatt lokal	11 120
Fastighetsavgift *	0
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>33 610</b>

*\*Fastigheten bedöms få värdeår 2023 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.*

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>2 457 998</b>
---	------------------

## G. Föreningens intäkter

<b>Årsavgifter och andra intäkter</b>	
Årsavgifter	6 072 590
Kompensation garagemoms (10 år)*	90 000
Tillägg hushållsel	669 128
Intäkter försäljning el (solceller), 0,80 kr/kwh (9644 kwh)**	7 715
Intäkter (lokal, parkering)	672 740
<b>Summa intäkter:</b>	<b>7 512 173</b>

*\*Kompensation utgår med totalt 900 000 kr fördelat på 10 år. Föreningen kan välja att göra en annan fördelning över tiden.*

*\*\* Det tillkommer en intäkt för försäljning av el i laddstolparna som inte finns med i beräknad intäkt.*

## H. Redovisning av lägenheterna

Hus nr	Lgh nr	Antal rok	BOA kvm	Insatser	Upplåtelse avgift*	Insats+ Upplåtelse-avgift	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Avgift efter bidrag ränta kr/mån	Tillägg* Hushållsel kr/mån	Andels-tal
B1	1001	4	91	2 655 000	440 000	3 095 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B1	1002	4	91	2 655 000	195 000	2 850 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B1	1003	3	70	2 025 000	425 000	2 450 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B1	1101	3	78	2 160 000	235 000	2 395 000	75 035	6 253	5 223	673	0,0124
B1	1102	2	38	832 500	277 500	1 110 000	40 256	3 355	2 802	328	0,0066
B1	1103	4	91	2 565 000	285 000	2 850 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B1	1104	3	70	1 935 000	440 000	2 375 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B1	1201	3	78	2 205 000	290 000	2 495 000	75 035	6 253	5 223	673	0,0124
B1	1202	2	38	855 000	170 000	1 025 000	40 256	3 355	2 802	328	0,0066
B1	1203	4	91	2 610 000	240 000	2 850 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B1	1204	3	70	1 980 000	270 000	2 250 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B1	1301	3	78	2 250 000	445 000	2 695 000	75 035	6 253	5 223	673	0,0124
B1	1302	2	38	877 500	292 500	1 170 000	40 256	3 355	2 802	328	0,0066
B1	1303	4	91	2 655 000	595 000	3 250 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B1	1304	3	70	2 025 000	470 000	2 495 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B2	1001	3	77	2 385 000	365 000	2 750 000	74 085	6 174	5 157	664	0,0122
B2	1002	3	70	2 160 000	635 000	2 795 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B2	1003	4	96	3 015 000	780 000	3 795 000	88 465	7 372	6 158	828	0,0146
B2	1101	4	91	2 745 000	350 000	3 095 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B2	1102	3	70	2 070 000	425 000	2 495 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B2	1103	4	96	2 925 000	370 000	3 295 000	88 465	7 372	6 158	828	0,0146
B2	1201	4	91	2 790 000	560 000	3 350 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B2	1202	3	70	2 115 000	480 000	2 595 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B2	1203	4	96	2 970 000	480 000	3 450 000	88 465	7 372	6 158	828	0,0146
B2	1301	4	91	2 880 000	370 000	3 250 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B2	1302	3	70	2 205 000	290 000	2 495 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B2	1303	4	96	3 060 000	390 000	3 450 000	88 465	7 372	6 158	828	0,0146
B3	1001	3	91	2 565 000	430 000	2 995 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B3	1002	3	70	2 070 000	525 000	2 595 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B3	1003	4	96	2 565 000	930 000	3 495 000	88 465	7 372	6 158	828	0,0146
B3	1101	4	91	2 475 000	320 000	2 795 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B3	1102	3	70	1 980 000	270 000	2 250 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B3	1103	4	96	2 925 000	370 000	3 295 000	88 465	7 372	6 158	828	0,0146
B3	1201	4	91	2 520 000	275 000	2 795 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B3	1202	3	70	2 025 000	625 000	2 650 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B3	1203	4	96	2 970 000	580 000	3 550 000	88 465	7 372	6 158	828	0,0146
B3	1301	4	91	2 565 000	330 000	2 895 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B3	1302	3	70	2 070 000	280 000	2 350 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B3	1303	4	96	3 015 000	380 000	3 395 000	88 465	7 372	6 158	828	0,0146
B3	1401**	5	143	3 510 000	625 000	4 135 000	121 400	10 117	8 451	1 233	0,0200
B3	1402	3	70	2 115 000	435 000	2 550 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B3	1403**	5	148	4 050 000	400 000	4 450 000	124 570	10 381	8 671	1 277	0,0205
B4	1001	2	37	787 500	262 500	1 050 000	39 168	3 264	2 727	319	0,0064
B4	1002	5	113	2 970 000	325 000	3 295 000	100 843	8 404	7 020	975	0,0166
B4	1101	3	78	2 025 000	325 000	2 350 000	75 035	6 253	5 223	673	0,0124
B4	1102	2	38	832 500	162 500	995 000	40 256	3 355	2 802	328	0,0066
B4	1103	4	91	2 700 000	350 000	3 050 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B4	1104	3	70	1 890 000	605 000	2 495 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B4	1201	3	78	2 070 000	280 000	2 350 000	75 035	6 253	5 223	673	0,0124
B4	1202	2	38	855 000	170 000	1 025 000	40 256	3 355	2 802	328	0,0066
B4	1203	4	91	2 655 000	495 000	3 150 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B4	1204	3	70	1 935 000	260 000	2 195 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B4	1301	3	78	2 115 000	235 000	2 350 000	75 035	6 253	5 223	673	0,0124
B4	1302	2	38	877 500	292 500	1 170 000	40 256	3 355	2 802	328	0,0066
B4	1303	4	91	2 745 000	505 000	3 250 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B4	1304	3	70	1 980 000	215 000	2 195 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B4	1401	3	78	2 160 000	290 000	2 450 000	75 035	6 253	5 223	673	0,0124



## Fortsättning lägenhetsförteckning

B4	1402	2	38	900 000	195 000	1 095 000	40 256	3 355	2 802	328	0,0066
B4	1403	3	91	2 790 000	360 000	3 150 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B4	1404	3	70	2 025 000	270 000	2 295 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B4	1501**	4	119	2 970 000	525 000	3 495 000	105 342	8 779	7 333	1 026	0,0173
B4	1502	2	38	945 000	105 000	1 050 000	40 256	3 355	2 802	328	0,0066
B4	1503**	5	132	2 880 000	1 235 000	4 115 000	113 977	9 498	7 934	1 139	0,0188
B4	1504	3	70	2 025 000	670 000	2 695 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B5	1001	4	112	3 240 000	410 000	3 650 000	99 958	8 330	6 958	966	0,0165
B5	1002	5	118	3 060 000	490 000	3 550 000	104 449	8 704	7 271	1 018	0,0172
B5	1101	5	91	2 655 000	640 000	3 295 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B5	1102	4	70	2 025 000	425 000	2 450 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B5	1103	4	96	2 610 000	285 000	2 895 000	88 465	7 372	6 158	828	0,0146
B5	1201	4	91	2 700 000	350 000	3 050 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B5	1202	4	70	2 070 000	280 000	2 350 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B5	1203	4	96	2 655 000	340 000	2 995 000	88 465	7 372	6 158	828	0,0146
B5	1301	4	91	2 745 000	505 000	3 250 000	85 178	7 098	5 929	785	0,0140
B5	1302	4	70	2 115 000	480 000	2 595 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B5	1303	4	96	2 700 000	450 000	3 150 000	88 465	7 372	6 158	828	0,0146
B5	1401**	5	143	3 915 000	480 000	4 395 000	121 400	10 117	8 451	1 233	0,0200
B5	1402	4	70	2 160 000	290 000	2 450 000	68 366	5 697	4 759	604	0,0113
B5	1403**	5	148	3 690 000	505 000	4 195 000	124 570	10 381	8 671	1 277	0,0205
<b>78 lgh</b>			<b>6 465</b>	<b>182 497 500</b>	<b>31 402 500</b>	<b>213 900 000</b>	<b>6 072 590</b>	<b>506 049</b>	<b>422 716</b>	<b>55 761</b>	<b>1,0000</b>

Avgifterna är beräknade efter yta med en differentiering mellan stora och små lägenheter.

\*\*Etagelägenheter

## \*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel och bredband.

- Föreningen tecknar ett gemensamt el-abonnemang undermätare till varje lägenhet/lokal där varje bostadsrättshavare faktureras för förbruk. Hushållsel är den el du använder i din bostad, tex för tvätt, disk, lampor och elektronik. Kostnaden för hushållsel är beräknad på Boverkets schablon om 30 kWh/m<sup>2</sup>, år och en antagen kostnad för el på 2,50 kr per kWh, inklusive nätavgift, skatter och avgifter. Din verkliga kostnad kan bli avsevärt lägre och även högre, eftersom den är beroende av ditt beteende och på elpriset. Ju mer ni tvättar, diskar, tänder lan använder elektronik osv, desto mer el använder ni. Denna siffra ska alltså tas som en indikation, och du kan med fördel byta ut den mot din faktiska hushållselanvändning om du känner till den.
- Bredband tecknas individuellt via Staffanstorp Fibernät AB
- Upplåtelseavgiften kan bli högre eller lägre än angivet.
- Resona skickar med ett ränteutjämningsbidrag om 1 500 000 kr att fördelas under 18 månader för att minska effekten av höjd ränta.

Observera att det tillkommer moms på garageplatshyran samt lokalhyran.

Intäkter lokal och parkering		kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	SUMMA KR/ÅR	
	Antal	Loa	Bashyra	tillägg el	bredband	Fast.skatt	
Lokal		90	11 250	855	200	927	158 780
Markparkering	37		450				199 800
Garage mc	3		340				12 240
Garage bil	37		680				301 920
<b>Totalt</b>							<b>672 740</b>

41 garageplatser men kalkylerat med 37 uthyrda

41 markparkering men kalkylerat med 37 uthyrda

7 mc-platser men kalkylerat med 3 uthyrda

4 markparkeringar med laddplats (kommer att generera en intäkt till föreningen), laddplatserna är till för alla (offentligt)

## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	6 555	Amortering år 1-3 0,25%, år 4 -9 0,5%, sedan 1%
Kvm BR	6 465	

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2032	2033	2038
<i>Genomsnittsränta</i>	<i>5,00%</i>	<i>5,00%</i>	<i>5,00%</i>	<i>5,00%</i>	<i>5,00%</i>	<i>5,00%</i>	<i>5,00%</i>	<i>5,00%</i>	<i>5,00%</i>
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>3,00%</i>	<i>3,00%</i>	<i>3,00%</i>
<i>Lån kvar</i>	96 270 000	96 029 325	95 788 650	95 547 975	95 066 625	94 585 275	92 659 875	91 697 175	86 883 675
<b>KOSTNADER</b>									
Ränta	4 813 500	4 801 466	4 789 433	4 777 399	4 753 331	4 729 264	4 632 994	4 584 859	4 344 184
Avskrivningar	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813
Driftkostnader	2 094 388	2 136 275	2 179 001	2 222 581	2 267 032	2 312 373	2 502 987	2 553 047	2 818 770
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	179 505
Fastighetsskatt garage och lokal	33 610	34 282	34 968	35 667	36 381	37 108	40 167	40 970	45 235
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 263 310</b>	<b>9 293 836</b>	<b>9 325 214</b>	<b>9 357 459</b>	<b>9 378 557</b>	<b>9 400 557</b>	<b>9 497 960</b>	<b>9 500 688</b>	<b>9 709 506</b>
<b>INTÄKTER</b>									
Årsavgifter bostäder kr/kvm	939	958	977	997	1 017	1 037	1 167	1 202	1 394
Årsavgifter	6 072 590	6 194 042	6 317 922	6 444 281	6 573 166	6 704 630	7 546 120	7 772 504	9 010 462
Kompensation garagemoms	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Tillägg hushållsel	669 128	682 510	696 160	710 083	724 285	738 771	799 669	815 663	900 558
Intäkter försäljning el	7 715	7 870	8 027	8 187	8 351	8 518	9 220	9 405	10 384
Intäkter (lokal, parkering)	672 740	686 195	699 919	713 917	728 195	742 759	803 987	820 066	905 419
<b>Summa intäkter</b>	<b>7 512 173</b>	<b>7 660 616</b>	<b>7 812 028</b>	<b>7 966 469</b>	<b>8 123 998</b>	<b>8 284 678</b>	<b>9 158 996</b>	<b>9 417 637</b>	<b>10 826 822</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 751 138</b>	<b>-1 633 220</b>	<b>-1 513 185</b>	<b>-1 390 990</b>	<b>-1 254 558</b>	<b>-1 115 879</b>	<b>-338 964</b>	<b>-83 051</b>	<b>1 117 317</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>									
Årets resultat enligt ovan	-1 751 138	-1 633 220	-1 513 185	-1 390 990	-1 254 558	-1 115 879	-338 964	-83 051	1 117 317
Återföring avskrivningar	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813
Amorteringar lån	-240 675	-240 675	-240 675	-481 350	-481 350	-481 350	-962 700	-962 700	-962 700
Amortering i % per år	0,25%	0,25%	0,25%	0,50%	0,51%	0,51%	1,04%	1,05%	1,11%
<b>Betalnetto före avs till underhållsfond</b>	<b>330 000</b>	<b>447 917</b>	<b>567 952</b>	<b>449 472</b>	<b>585 904</b>	<b>724 583</b>	<b>1 020 148</b>	<b>1 276 061</b>	<b>2 476 429</b>
Avsättning till yttre underhåll	-330 000	-336 600	-343 332	-350 199	-357 203	-364 347	-394 381	-402 268	-444 137
<b>Betalnetto efter avs till underhållsfond</b>	<b>0</b>	<b>111 317</b>	<b>224 620</b>	<b>99 273</b>	<b>228 701</b>	<b>360 237</b>	<b>625 768</b>	<b>873 793</b>	<b>2 032 293</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>2 450 000</b>	<b>2 300 000</b>	<b>2 300 000</b>	<b>2 300 000</b>	<b>2 300 000</b>	<b>2 300 000</b>	<b>2 300 000</b>	<b>2 300 000</b>	<b>2 300 000</b>
<b>Utgående kassa</b>	<b>2 780 000</b>	<b>2 747 917</b>	<b>2 867 952</b>	<b>2 749 472</b>	<b>2 885 904</b>	<b>3 024 583</b>	<b>3 320 148</b>	<b>3 576 061</b>	<b>4 776 429</b>
Accumulerad yttre underhållsfond	330 000	666 600	1 009 932	1 360 131	1 717 333	2 081 680	3 613 408	4 015 676	6 150 964





## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
<i>Inflationsantagande</i>	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<i>Kapitalskuld</i>	96 270 000	96 029 325	95 788 650	95 547 975	95 066 625	94 585 275	91 697 175	86 883 675
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	5 776 200	5 761 760	5 747 319	5 732 879	5 703 998	5 675 117	5 501 831	5 213 021
Avskrivningar	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813
Driftkostnader	2 094 388	2 146 747	2 200 416	2 255 426	2 311 812	2 369 607	2 680 993	3 033 298
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	179 505
Fastighetsskatt garage och lokal	33 610	34 450	35 312	36 194	37 099	38 027	43 024	48 677
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 226 010</b>	<b>10 264 769</b>	<b>10 304 859</b>	<b>10 346 312</b>	<b>10 374 721</b>	<b>10 404 563</b>	<b>10 547 660</b>	<b>10 796 313</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	939	963	987	1 012	1 037	1 063	1 202	1 360
Årsavgifter	6 072 590	6 224 405	6 380 015	6 539 515	6 703 003	6 870 578	7 773 428	8 794 921
Kompensation garagemoms	90 000							
Tillägg hushållsel	669 128							
Intäkter försäljning el	7 715	682 510	696 160	710 083	724 285	738 771	815 663	900 558
Intäkter (lokal, parkering)	672 740	686 195	699 919	713 917	728 195	742 759	820 066	905 419
<b>Summa intäkter</b>	<b>7 512 173</b>	<b>7 593 109</b>	<b>7 776 094</b>	<b>7 963 516</b>	<b>8 155 483</b>	<b>8 352 108</b>	<b>9 409 157</b>	<b>10 600 898</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 713 838</b>	<b>-2 671 660</b>	<b>-2 528 765</b>	<b>-2 382 796</b>	<b>-2 219 238</b>	<b>-2 052 455</b>	<b>-1 138 502</b>	<b>-195 415</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-2 713 838	-2 671 660	-2 528 765	-2 382 796	-2 219 238	-2 052 455	-1 138 502	-195 415
Återföring avskrivningar	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813	2 321 813
Amorteringar	-240 675	-240 675	-240 675	-481 350	-481 350	-481 350	-962 700	-962 700
Amortering i % per år	0,25%	0,25%	0,25%	0,50%	0,51%	0,51%	1,05%	1,11%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>-632 700</b>	<b>-590 523</b>	<b>-447 628</b>	<b>-542 334</b>	<b>-378 775</b>	<b>-211 992</b>	<b>220 610</b>	<b>1 163 697</b>
Avsättning till yttre underhåll	-330 000	-338 250	-346 706	-355 374	-364 258	-373 365	-422 428	-477 938
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>-962 700</b>	<b>-928 773</b>	<b>-794 334</b>	<b>-897 707</b>	<b>-743 033</b>	<b>-585 357</b>	<b>-201 818</b>	<b>685 759</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>								
<b>Ränta +1%</b>	<b>1 088</b>	<b>1 106</b>	<b>1 110</b>	<b>1 150</b>	<b>1 152</b>	<b>1 153</b>	<b>1 234</b>	<b>1 254</b>
<b>Ränta +2%</b>	<b>1 237</b>	<b>1 255</b>	<b>1 258</b>	<b>1 298</b>	<b>1 299</b>	<b>1 300</b>	<b>1 375</b>	<b>1 389</b>
<b>Inflation +1%</b>	<b>939</b>	<b>962</b>	<b>969</b>	<b>1 015</b>	<b>1 021</b>	<b>1 028</b>	<b>1 141</b>	<b>1 211</b>
<b>Inflation +2%</b>	<b>939</b>	<b>966</b>	<b>977</b>	<b>1 027</b>	<b>1 038</b>	<b>1 051</b>	<b>1 196</b>	<b>1 314</b>



## K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Föreningen kommer att teckna gemensamt elabonnemang med undermätare, den individuella förbrukningen faktureras som ett tillägg.
2. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträtts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikhemporten



Rebecca Thor Boutelje



Sam Giertz



Beti Petrovic

## Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vikhemstorpen, Staffanstorp

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Brf Vikhemstorpen (769640-1418) och vi får avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och de uppgifter som har lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss kända förhållanden.

Föreningen har förvärvat fastigheten Staffanstorp Stanstorp 5:369 1 genom förvärv av samtliga andelar i ekonomisk förening som tidigare har förvärvat fastigheten. Vi menar att detta är ett gängse och accepterat förfarande. Föreningen har ingått totalentreprenadavtal för uppförande av 5 flerbostadshus med 78 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och 1 lokal. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kommer att föreligga.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller kraven enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

Uppsala , datum enligt digital signering



Robert Wikström  
advokat



Bo Wolwan  
fastighetsjurist

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer

### *Tillgängliga handlingar vid vår granskning*

Registreringsbevis	2023-09-27
Stadgar	2021-06-28
Fastighetsdata	2023-09-14
Beräkning taxeringsvärde	2021-09-29
Översiktskarta	2021-09-29
Ritningar & sit.plan	2022-03-04
Bygglov	2021-09-14
Startbesked	2022-05-13
Entreprenadavtal	2022-01-12
Entreprenadavtal tillägg	2023-08-15
Avyttringsstruktur	2022-01-28
Fastighetsöverlåtelseavtal	2022-02-01
Andelsöverlåtelseavtal	2022-01-31
Energiberäkning	2021-07-06
Offert finansiering	2021-09-06
Offert finansiering	2023-09-28
Offert försäkring	2023-04-19 & -25
Offert teknisk & eko. förvaltning	2023-04-13
Värdeutlåtande	2023-09-29
Garanti förvärv oupplåtna br	2023-10-04
Hysesavtal	2022-03-30

# Verifikat

Transaktion 09222115557502006344

## Dokument

### Ek.plan Brf Vikhemssporten

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2023-10-04 11:42:05 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2023-10-05 10:20:40 CEST (+0200)

## Initierare

### Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

## Signerare

### Sam Giertz (SG)

sam.giertz@resona.se



Signerade 2023-10-04 19:22:48 CEST (+0200)

### Beti Petrovic (BP)

beti.petrovic@resona.se



Signerade 2023-10-04 13:34:33 CEST (+0200)

### Rebecca Thor Boutelje (RTB)

rbecca@resona.se



Signerade 2023-10-04 13:33:03 CEST (+0200)

### Bo Wolvan (BW)

cpost@wolvan.se



Signerade 2023-10-05 10:20:40 CEST (+0200)

### Robert Wikström (RW)

robert.wikstrom@konradadvokater.se



Signerade 2023-10-05 09:46:31 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557502006344

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>

