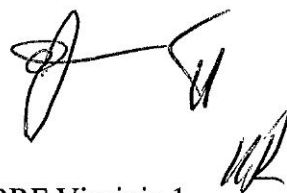


Ekonomiskplan för:

Bostadsrättsföreningen Virginia 1

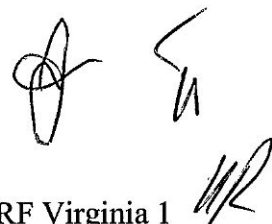
769635-3098



BRF Virginia 1

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvs- och finansieringsplan
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader
7. Tabell/lägenhetsförteckning
8. Underhållsplan
9. Prognos och känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen BRF Virginia 1, som registrerats hos Bolagsverket 2017-09-18 med organisationsnummer 769635-3098, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiskplan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheterna avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc., vilka grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrättsföreningen BRF Virginia 1, härnäst benämnd BRF, äger fastigheten Stockholm Virginia 1. BRF förvärvade från Ortigia Holding AB fastighetsbolaget Veijer fastighets AB, där fastigheten ingick. Vidare har BRF köpt ut fastigheten Stockholm Virginia 1 av Veijer fastighets AB och är således registrerad ägare av fastigheten.

På fastigheten kommer ett flerfamiljshus med tre lägenheter att byggas/totalrenoveras, för vilket bygglov erhöles 2019-04-15.

Kostnaden för hela förvärvet är 24 825 000 kr. I totala förvärvskostnaden ingår bl.a. köpet av aktierna till ett värde av 2 085 660 kr, en avtalad entreprenadkostnad på 8 000 000 kr och förvärv av fastighet om 13 000 000 kr. Entreprenaden är upphandlad som delad entreprenad.

Stadsplanen (0182-1579) för fastigheterna har vunnit laga kraft 1935-08-09

BRF är garanterad den beräknade slutliga förvärvskostnaden i enlighet med denna kalkyl. Garantin ges i första hand av Ortigia Holding AB och i andra hand av The Other Group AB. Ortigia Holding AB sänker priset på köpeskillingen av aktierna för Veijer fastighets AB om förvärvskostnaderna överskrider. Om förvärvskostnaden ändras, p.g.a. exempelvis fördyrad entreprenad, minskar priset på aktierna i motsvarande grad (kronor räknat). The Other Group AB står garant för att insatserna till eventuellt osålda bostadsrättslägenheter betalas eller på annat sätt regleras samt svarar även för att köparna av lägenheternas handpenning kan återgå i de fall detta enligt lag skulle krävas.

I samband med upplåtelse av lägenheterna kommer samtliga kostnader och intäkter som belöper på tiden från föreningens tillträde av fastigheten och till dess att upplåtelse av lägenheter skett och interimistiska styrelsen håller bokslut och en ny styrelse utses, att vara (nollade) sånär som en kassa på 40 000 kr. Föreningens enda skuld kommer då att vara föreningenslån i enlighet med denna ekonomiskplan, 3 000 000 kr.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt sker efter det att den ekonomiska planen registrerats av Bolagsverket. Tillträde beräknas ske Q3 2020 dock senast 2020-12-31.

Total avgiftsgrundande/andelstals är baserad på respektive lägenhets uppskattade förbrukning.

Ytorna i denna plan är uppskattade enligt nedan
Total BOA är ca 297,5 kvm.

BRF Virginia 1

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Virginia 1
 Adresser: Fastingsgatan 75
 Stadsdel: 129 38 Hägersten
 Förening: Bostadsrättsföreningen Virginia 1
 Tomt: Åganderätt
 Tomtareal: 922 kvm
 Gällande planer: Detaljplan: 0182-1579
 Datum: 1935-08-09

Vatten/Avlopp: Ansluten till kommunalt vatten och avlopps nät

Läge: Mälarhöjden

Byggnader:

Byggnadsår: 2020
 Värdeår: 2020
 Byggnadstyp: Flerfamiljshus
 Lägenhetsyta: 297,5 kvm BOA i 3 st bostäder
 Fördelning: 2 st 4 rok och 1 st 6 rok
 Källare: Ja
 Parkering: 3 parkeringsplatser utomhus.
 Tvättstuga: Gemensam samtliga lägenheter.
 Standard: Normal standard för nyproduktion.

Bärande stomme:

Grundläggning: Platta på mark.
 Stomme: Trä
 Mellanbjälklag: Trä
 Takbjälklag: Trä
 Taktäckning: Tegel

Fasad

Ytterväggar: Puts
 Ytterdörrar: Trä
 Takrännor: plåt
 Stuprör: plåt
 Fönsterbleck: plåt
 Fönster: 3-glas, trä och aluminium

Stomkompletteringar:

Lägenhets avskiljande väggar: Isolering och brandklassad gipsvägg
 Övriga väggar: Mineralull, OSB och Gips
 Innerdörrar: Trä
 Invändig väggbehandling: Sedvanlig målningsbehandling
 Invändig takbeläggning: Sedvanlig målningsbehandling
 Golvbeläggningar: Ekparkett vardagsrum, sovrum, allrum
 Klinker/sten i våtrum

Installationer:

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten och avlopp

A E
 MR

El:	Befintligt elnät
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning FX
Uppvärmning:	Gemensam bergvärmepump, vattenburen värme

Lägenhetsutrustning:

Allmänt:	Bostadslägenheter av god standard
Köksinredningar:	Kök med lackade luckor, kyl/frys, ugn, spishäll, diskmaskin, fläkt, bänkskiva
Badrum:	Golv natursten Väggar; Keramiska plattor Inredning dusch, tvättställ och WC.
Övriga rum:	Ekgolv samt målade väggar

Gemensamma anordningar:

Sophantering:	Utomhus på avsedd plats
Uteplatser:	En uteplats per bostad
Parkering:	Det finns 3 parkeringsplatser.
Förråd:	Förråd i källaren till samtliga lägenheter

3. Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Under entreprenadtiden är en entreprenadförsäkring tecknad.

4. Taxeringsvärde

Typkod: hyreshus (preliminärt)

Beräknat taxeringsvärde uppgår till:	(husen)	1 837 000 kr
	(mark)	2 812 000 kr




5. Förvärvs- och Finansieringsplan

Förvärv av fastighet	Belopp i kr	ev. Nyckeltal
Anskaffningsvärde		
Varav:		
Köpeskilling mark	13 000 000	
Tilläggsköpeskilling	2 085 660	
Entreprenad	8 000 000	
Lagfart	195 000	
Pantbrev	44 340	
Föreningsbildning	0	
Övriga kända kostnader	1 500 000	
Summa anskaffningskostn.	24 825 000	83 445
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavg.	21 825 000	73 361
Lån	3 000 000	10 084
Summa finansiering	24 825 000	
Area:		
Bostadsarea	297,5	
Lokalarea		
Garagearea		
Föreningslån		
Ränta	2020-2024 2,50%	2025-2035 4,50%

Notera att entreprenadkostnaden är fast. Icke förty kan kostnaden öka p g a icke kända faktorer under projektets genomförande. Om entreprenadkostnaden överskrider kommer aktielikviden för fastighetsköpet reduceras med lika mycket så att den slutliga förvärvskostnaden inte ändras. Om entreprenadkostnaden skulle underskridas kommer på motsvarande sätt aktielikviden för fastighetsköpet öka med lika mycket så att slutliga förvärvskostnaden ändå blir samma.

Om BRF inte klarar av att från sina blivande medlemmar få in fulla upplåtelseavgifter kan Ortigia Holding AB komma att ensidigt förplikta sig att avstå från del av aktielikviden. Detta kommer i så fall endast vara ett avsteg till förmån för BRF och medlemmarna.

BRF kommer ha en latent skatteskuld på fastigheten, vilket är en effekt av att föreningen har förvärvat fastigheterna genom ett bolagsköp.



6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Driftskostnader	Belopp i kr	ev. nyckeltal
Försäkringar	11 979	40
Administration	0	0
Fastighetsförvaltning	9 000	30
Fastighetsel	0	0
Vatten och avlopp	6 000	20
Värme och varmvatten	25 000	84
Sophämtning	5 000	17
Fastighetsskötsel	0	0
Gemensamhetsanläggning	0	0
Summa driftskostnader	56 979	192
Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	0	0
Tomträttsavgäld	0	0
Summa övriga externa kostnader	0	0
Räntenetto		
Ränteintäkter	0	0
Ränteutgifter*	75 000	130
Summa räntenetto	75 000	130

Föreningen kommer att amortera lånen på 100 år. Räntan baseras på de förväntade räntenivåerna vid tillträde av fastigheten. I dagsläget förväntas räntan ligga kvar på låga nivåer. I kalkylen räknar vi med 2,5% de första fem åren och därefter 4,5% i ränta. Bokföringsmässiga avskrivningar kan t ex beräknas utifrån ett byggnadsvärde eller entreprenadkostnad. I planen baseras den på entreprenadkostnad på 8 miljoner kronor. Avskrivning med 1% per år ger 80 000 kr/år. Bostadsrättsinnehavaren står själv för Telefon, TV, bredband och hushållsel. Kostnaden för skötsel av området och byggnaden bygger i hög grad av självförvaltning.

6.1 Fastighetsskatt

Fastigheten är nyproducerad och är därmed befriad från fastighetsskatt i 15 år.

6.2 Fondavsättningar/avskrivningar

Föreningen skall upprätta en årlig underhållsplan från 2025. Som avsättning till yttre underhållsfond avsätts förslagsvis 0,1% av 8 milj vilket ger Fondavsättningar per år på ca 8 000 kr.

Föreningen beräknas att göra årliga redovisningsmässiga avskrivningar om ca 1% på fastighetens byggnad. Dessa kommer att påverka resultatet i årsredovisningen men inte likviditeten. Föreningen beräknas således göra ett negativt redovisningsmässigt resultat, men ha en balanserad likviditet.

6.3 Resultatprognos och kassaflöden

Resultatprognos	Belopp i kr	Ev Nyckeltal
Årsavgifter	161 979	544
Hysesintäkter bostad	0	0
Hysesintäkter lokal	0	0
Övriga intäkter	0	0
Summa intäkter	161 979	544
		0
Driftskostnader	56 979	192
		0
Reparation och underhåll	0	0
		0
Övriga externa kostnader	0	0
Avskrivningar	80 000	269
Räntenetto	75 000	252
Summa kostnader	211 979	713
		0
Årets resultat	-50 000	-168
Avsättning underhållsfond	0	0
		0
Kassaflödesprognos		0
Summa intäkter	161 979	544
Summa kostnader	211 979	713
Återföring avskrivningar	-80 000	-269
Kassaflöde från löpande drift	0	0
Amorteringar	30 000	101
Investeringar	0	0
Summa kassaflöde	0	0

7. Tabell/lägenhetsförteckning

Lgh nr	Antal R&K	Andelstal	Boa	Bia	Insats kr	Årsavg. kr	Mån.avg. kr
Fastingsg 75A	6 R&K	37%	109,4	33,2	7 975 000	59 565	4 964
Fastingsg 75B	4 R&K	32%	95,1		6 675 000	51 779	4 315
Fastingsg 75C	4 R&K	31%	93,0		7 175 000	50 635	4 220
summa		100%	297,5	33,2	21 825 000	161 979	13 498

8. Underhållsplan och underhållsbudget i enlighet med föreningens stadgar

Byggnaderna byggs under 2020 och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig tid. Föreningen skall upprätta en underhållsbudget samt avsätta medel till en underhållsfond fr o m år 2025.

9. Ekonomisk prognos & känslighetsanalys

Månadsavgiften påverkas dels av ökade driftskostnader, men också av en ränteförändring. I denna plan ökar den månatliga avgiften med 18,5 procent vid en räntehöjning på 1%. Dvs en lägenhet med ett andelstal på ca 30 % får sin månadsavgift höjd med ca 749 kr per procent räntehöjning. En procent ökad inflation ger en månatlig kostnadsökning för samma lägenhet med ca 356 kr per månad.

Ekonomisk prognos med antaganden 2% inflation och 2,5% ränta första 5 åren								
Kolumn1	1	2	3	4	5	6	11	16
Årliga kostnader	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Föreningslån	3 000 000	2 970 000	2 940 000	2 910 000	2 880 000	2 850 000	2 700 000	2 550 000
Kapitalkostnader								
Räntekostnader	75 000	74 250	73 500	72 750	72 000	128 250	121 500	114 750
Amortering	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Avskrivning	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Summa kapitalkost.	185 000	184 250	183 500	182 750	182 000	238 250	231 500	224 750
Driftskostnader								
Fastighetsförvaltning	9 000	9 180	9 364	9 551	9 742	9 937	10 971	12 113
Försäkring	11 979	12 219	12 463	12 712	12 966	13 226	14 602	16 122
Värme	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475	33 647
Fastighetsel	0	0	0	0	0	0	0	0
V/A	6 000	6 120	6 242	6 367	6 495	6 624	7 314	8 075
Underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0
Renhållning	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095	6 729
Summa driftkostnader	56 979	58 119	59 281	60 467	61 676	62 909	69 457	76 686
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	6276
Avsättning underhåll	0	0	0	0	0	8 000	8 833	9 752
Summa övr kostn.	0	0	0	0	0	8 000	8 833	16 028
Återföring ej likviditets- påverkande post	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Totala utgifter	161 979	162 369	162 781	163 217	163 676	229 159	229 790	237 464
Årliga Intäkter								
Nettoårsavg kr/kvm/år	544	546	547	549	550	770	772	798
Årsavg fast penning värde kr/kvm/år	544	542	539	537	534	750	730	732

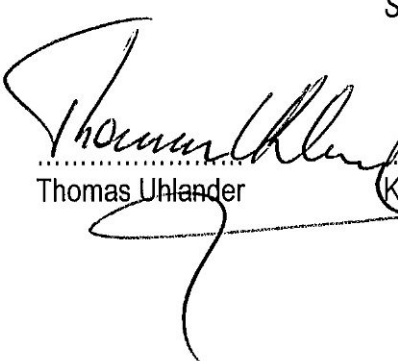
Obs, denna känslighetsanalys utgår från 100% anslutningsgrad.

Känslighetsanalys med 1% högre ränta eller 1% högre inflation								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årliga kostnader	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Totala utgifter	161 979	162 369	162 781	163 217	163 676	229 159	229 790	237 464
1% högre ränta								
Totala utgifter	191 979	192 069	192 181	192 317	192 476	257 659	256 790	262 964
Nettoårsavgift kr/kvm/år	645	646	646	646	647	866	863	884
Årsavgifter fast penning								
värde kr/kvm/år	645	642	638	635	631	846	821	818
1% högre inflation								
Totala utgifter	161 979	162 950	163 972	165 049	166 180	224 368	228 224	233 780
Nettoårsavgift kr/kvm/år	544	548	551	555	559	754	767	786
Årsavgifter fast penning								
värde kr/kvm/år	544	544	544	545	545	728	718	717

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsinnehavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift enligt ekonomiskplan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- B. Då fastigheten vid upplåtelsefallet är nybyggd, föreligger inget nödvändigt underhåll. Framtida eventuella kostnader avser att finansieras genom kommande medel avsatta i dispositionsfonden (se punkt 8) samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdsstidpunkten
- C. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättsinnehavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härutav.
- D. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättsinnehavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättsinnehavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
- E. Bostadsrättsinnehavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- F. Lägenheternas area är uppmätt på ritning och detaljprojektering av byggnaden återstår, varför vissa mindre förändringar av lägenhetens area kan ske. Med mindre förändringar avses högst 5% och vid mindre avvikelser än 5% sker ingen justering av andelstal, årsavgifter eller insatser.
- G. Medlem äger rätt att hyra ut sin lägenhet utan styrelsens godkännande under maximalt 2 år, under en 10-års period.
- H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

BRF Virginia 1
Stockholm 2020-06-30


Thomas Uhlander


Kristian Rosendahl


Jonas Amandusson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Virginia 1 (769635-3098), Hägersten, Stockholm och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga anskaffningskostnad.

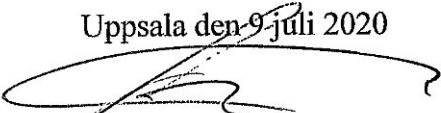
Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnaden, men vi har tagit del av KA-protokoll.

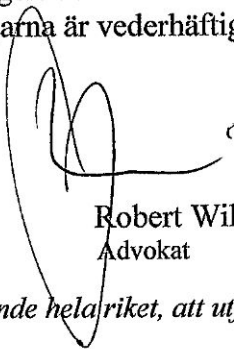
Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i de bolag som äger fastigheten samt därefter överföra dem till föreningen och likvidera bolaget, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell, men vi är på det klara med att detta är en väl bedrövad metod.

Föreningen kommer att inneha en fastighet med en byggnad med tre bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kommer att föreligga och föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

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.

Uppsala den 9 juli 2020


Lennart Fällström
Fastighetsekonom


Robert Wikström
Advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och därtill försäkrade.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2020-06-15	Finansieringsoffert	2020-06-25
Stadgar	2017-11-16	Försäkringsoffert	2020-04-03
Fastighetsdatautdrag	2020-03-24	Garanti kostn. /osålda br.	2020-06-16
Taxeringsvärdeberäkning	2020-04-24	& underlag garantigivare	
Köpebrev	2018-02-28	Mäklarintyg	2020-07-07
Aktieöverlåtelseavtal	2018-02-28	KA-intyg	2020-07-02
Entreprenadavtal 2019-09-19, 2020-04-02	2020-05-01	Revisorsintyg bolagsköp	2020-06-11
Bygglov	2019-04-15		
Ritningar, skisser, foton mm			