

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen VeloCity 2

organisationsnummer 769638-1248

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Preliminär finansieringsplan
5. Beräknat taxeringsvärde
6. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter år 1
7. Tabell med lägenhetsredovisning
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet

Ekonomisk plan har upprättats i ett (1) digitalt original exemplar, som undertecknats av samtliga bostadsrättsföreningens ledamöter.



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen VeloCity 2 med organisationsnummer 769638-1248 ("Föreningen"), registrerades hos Bolagsverket 2019-11-22 och har sitt säte i Helsingborg kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt, och i förekommande fall lokaler, för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med oktober 2023. Tillträde/inflyttning beräknas ske från februari till april 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har följande ekonomiska plan upprättats för Föreningens verksamhet. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i augusti 2023 när den ekonomiska planen upprättades.

Föreningen förvärvade den 1 mars 2023 samtliga andelar i Velo Helsingborg 2 Ekonomisk Förening, org. Nr. 769640-5914, innehållande fastigheten Fibulan 4 i Helsingborg kommun. Den Ek. Föreningen har därefter, genom fusion, uppgått i Föreningen, vilken därigenom blir ägare till fastigheten. Genomförd fusion har registrats hos Bolagsverket 2023-06-12. Transaktionen medför att det uppkommer en latent skatteskuld i Föreningen på ca 0,85 miljoner kr, som kommer att realiseras om Föreningen säljer hela eller del av fastighet. Föreningen färdigställer bostadsrätterna i enlighet med tecknat totalentreprenadavtal samt den ekonomiska planen. Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten 2023-06-27.

Totalentreprenadavtal är tecknat mellan Velo Helsingborg 2 Ek För och Serneke Fastighetsstyrning AB.

Garanti kommer att inges till Bolagsverket som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen. 52 lägenheter är tecknade med förhandsavtal.

Serneke Fastighetsstyrning AB förbinder sig att efter avräkningsdagen svara för årsavgifter som belöper på osålda lägenheter, samt att förvärva osålda lägenheter senast sex (6) månader efter avräkningsdagen.

Projektet finansieras av Danske Bank.



2. Beskrivning av fastigheten

| | |
|-------------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning | Fibulan 4 |
| Kommun | Helsingborg Kommun |
| Tomtens areal | 2 067 m ² |
| Bostadsarea | ca 4 364 m ² |
| Antal hus | 2 |
| Antal bostadsrätter | 71 |
| Husets utformning | Två (2) flerbostadshus med 71 lägenheter fördelade på 6 plan |
| Detaljplan | Detaljplan lagakraftvunnen 2012-10-22 |
| Bygglövs | Bygglövs beviljat 2021-04-22 |
| Gemensamma anordningar | |
| Uppvärmning | Bergvärme kombinerat med solcellsanläggning. Vattenburet radiatorsystem |
| Undercentral | Installationer samt mätare för vatten |
| El | Elcentral med automatsäkringar samt jordfelsbrytare i lägenheterna Bostadsrättsföreningen har elabonnemanget |
| VA | Kommunalt VA. Individuell mätning/debitering av varmvatten i varje lägenhet |
| Hiss | 1 st personhiss per hus |
| Bredband/TV/telefoni | Fiberanslutning med multimediauttag i varje lägenhet |
| Förråd | Förråd i lägenhet |
| Sophantering | Underjordiskt sophanteringsystem UWS (Underground Waste System). Sopkärl kommer även finnas uppställda på innergården |
| Parkering | Föreningen har andel i gemensamhetsanläggning motsvarande 22 garage- och 8 parkeringsplatser. 2 parkeringsplatser innehas av bilpool |
| Bil- och cykelpool | Bil- och cykelpool finns i föreningen. Fyra elbilar, två elcyklar och två elvespor kommer finnas tillgängliga för uthyrning till föreningens medlemmar |
| Gemensamma utrymmen | Trapphus, barnvagns- och rullstolsrum, cykelrum |
| Tekniska utrymmen | Undercentral, elrum och fläktrum |
| Mark | Parkeringsplatser, grönytor med planterade träd |
| Gemensamhetsanläggningar | Fibulan GA:1. Deltagande fastigheter är Fibulan 1, Fibulan 3 och Fibulan 4. som förvaltas av en samfällighetsförening Gemensamhetsanläggningen består av; - grönytor, gångar, planteringar, odlingslådor och träd - underjordiskt sophanteringsystem, sopkärl - avvattningsrännor, dagvattenbrunnar inklusive ledningar - belysning inklusive ledningar och central - tekniska låssystemanordningar till de gemensamma byggnaderna såsom garage och komplementbyggnader samt underjordiskt sophanteringsystem - markparkeringsplats för bil inklusive elcentral, rör, elledningar, lastbalansering, laddpunkter med elmätare och övriga erforderliga anläggningar till att möjliggöra laddning av elfordon vid parkering i den omfattning som behövs - cykelförråd och cykelparkeringsplatser - garageramp med ytterväggar och tak - övriga gemensamma ledningar - underjordiskt parkeringsgarage - parkeringsplatser i P-hus Andelstalet för Fibulan 1 är 1, Fibulan 3 är 1 och Fibulan 4 är 2 |
| Produktionsanläggning | Produktionsanläggning som omfattar bergvärmepump, energibrunnar och solpaneler. E.ON äger anläggningen i dess helhet och svarar för drift och underhåll. Avtalslängden är 25 år |

Byggnadsbeskrivning

| | |
|-----------------------|--|
| Källare | Ja |
| Antal våningar | 6 |
| Grundläggning | Källare. Grundlagd genom gjuten betongplatta på mark med underliggande isolering |
| Stomme | Betong och stålpelare |
| Fasad | Tegel |
| Yttertak | Papptak med solceller |
| Uteplatser/balkonger | Uteplatser av betongplatta. Balkonger av betong med pinnräcke av lackad aluminium |
| Fönster/fönsterdörrar | Aluminiumklädda träfönster. Fönsterdörrar med utvändiga handtag |
| Portar/dörrar | Entrépartier; Aluminiumpartier, dörrautomatik, porttelefon Lägenhetsdörr; Säkerhetsdörr |
| Trapphus | 1 trapphus per hus. Tidningshållare vid lägenhet |
| Badrum | Alla lägenheter är utrustade med tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskiner |
| Postboxar | Postboxar finns i entrén |

Lägenhetsbeskrivning

| | |
|----------------|---|
| Golv | Parkett. Klinker i badrum och gäst-WC |
| Väggar | Vitmålade. Kakel i badrum |
| Tak | Vitmålat |
| Kök | Induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmicro, ventilationskåpa anpassad för centralventilation, diskmaskin samt kyl och frys, alternativt kyl/frys. Stänkskydd av kakel |
| WC/Dusch/Tvätt | WC-stol, spegelskåp, tvättställ med kommod, handukstork, golvvärme, bänkskiva och skåpinredning, duschväggar i glas, tvättmaskin, torktumlare alternativt kombimaskin |

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad samt omfatta kollektivt bostadsrättstillägg.

Under entreprenadtiden är Fastigheten försäkrad genom Totalentreprenadförsäkring inklusive Allrisk- och Ansvarsförsäkring.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenad- och garantitid samt styrelseansvarsförsäkring finns tecknade.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.



3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

| | |
|---|-----------------------|
| Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv baserad på köpeskilling andelar och kostnad för entreprenaden inklusive moms | 202 569 000 kr |
| Likviditetsreserv | 50 000 kr |
| Beräknad total anskaffningskostnad | 202 619 000 kr |

4. Preliminär finansieringsplan

| Lån ¹ | Bindningstid ² | Belopp (kr) | Räntesats (%) | Räntekostnad (kr) | Amortering ³ (kr) | Kapitalkostnad (kr) |
|---------------------------|---------------------------|--------------------|---------------|-------------------|------------------------------|---------------------|
| Lån 1 | 3 mån | 18 837 300 | 4,75% | 894 774 | 150 698 | 1 045 472 |
| Lån 2 | 3 år | 18 837 300 | 5,00% | 941 865 | 150 698 | 1 092 563 |
| Lån 3 | 5 år | 18 836 400 | 5,25% | 988 911 | 150 691 | 1 139 602 |
| Lån 4 | 3 år | 8 333 000 | 5,00% | 416 650 | 66 664 | 483 314 |
| Summa | | 64 844 000 | 5,00% | 3 242 200 | 518 752 | 3 760 952 |
| Insatser | | 137 775 000 | | | | |
| Summa finansiering | | 202 619 000 | | | | |

¹⁾ Säkerhet för lån är pantbrev.

²⁾ Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid slutfinansiering.

³⁾ Rak amortering om 0,8 % de tio första åren. Därefter ökning med 5 % var tionde år. Amorteringstid är cirka 100 år.

Del av amortering (87 280 kr), kommer från fondavsättning.

De bundna lånen har slutförfallodag vid löptidens slut och förväntas därefter förlängas med ny löptid.

Eventuellt överskott som genereras på grund av differensen mellan kalkylränta och verklig ränta ska i möjligaste mån avsättas till amortering.

5. Beräknat taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för år 2022-2024 är 114 257 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

| | |
|------------------|-----------------------|
| Byggnad bostäder | 93 000 000 kr |
| Mark bostäder | 19 800 000 kr |
| Byggnad lokal | 1 457 000 kr |
| Totalt | 114 257 000 kr |



6. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter år 1

I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgift erläggas för den löpande verksamheten, inklusive bland annat amortering samt avsättning till yttre underhållsfond, exklusive avskrivningar. Årsavgift fördelas efter andelstal och efter förbrukning för hushållsel och varmvatten.

| KOSTNADER inkl. moms i förekommande fall | (kr) |
|---|------------------|
| Räntekostnader | 3 242 200 |
| Driftkostnader exkl. hushållsel och uppvärmning av vatten | 1 198 818 |
| Uppvärmning fastighet | 305 480 |
| El fastighet | 152 740 |
| Kallvatten | 109 100 |
| Renhållning/sophämtning | 92 300 |
| Teknisk förvaltning/städning | 131 350 |
| Försäkring inkl. bostadsrättstillägg | 65 460 |
| Reparationer, serviceavtal | 65 460 |
| Styrelsearvode | 52 568 |
| Ekonomisk förvaltning och revision | 132 060 |
| Gemensamhetsanläggning | 85 200 |
| Föreningskostnader: admin, stämma etc. | 7 100 |
| Hushållsel | 261 840 |
| Varmvatten (vatten inkl. uppvärmning) | 152 740 |
| Fastighetsavgift bostäder ¹ samt fastighetsskatt värdeåret | 0 |
| Fastighetsskatt, garage | 14 570 |
| Avsättningar till föreningens framtida underhåll ² | 218 200 |
| Del som amorteras | 87 280 |
| Del som kassaförs | 130 920 |
| Amortering utöver del som avsätts till föreningens framtida underhåll | 431 472 |
| Summa beräknade kostnader år 1 | 5 519 840 |
| Avgår amorteringar | -431 472 |
| Avgår avsättningar | -218 200 |
| Avskrivningar ³ | 1 674 840 |
| Beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1 | 6 545 008 |
| INTÄKTER | (kr) |
| Årsavgifter lägenheter | 4 896 940 |
| Årsavgifter hushållsel ⁴ | 261 840 |
| Årsavgifter varmvatten (vatten inkl uppvärmning) ⁴ | 152 740 |
| Hysesintäkt parkeringsplatser ⁵ | 28 800 |
| Hysesintäkt garage ⁶ | 179 520 |
| Summa beräknade intäkter år 1 | 5 519 840 |

¹⁾ Ingen kommunal fastighetsavgift utgår för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

²⁾ Avsättningar till yttre underhållsfond om ca 50 kr/kvm, vilket är i enlighet med föreningens stadgar.

³⁾ Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning och är beräknad på 100 år. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet.

⁴⁾ Inklusive moms

⁵⁾ Beräknat på 6 parkeringsplatser á 400 kr/månad.

⁶⁾ Beräknat på 22 garageplatser á 680 kr ex moms/månad.

Till årsavgiften tillkommer hushållsel och varmvatten (som debiteras separat som årsavgift), bredband/TV/telefoni samt hyra för eventuell garage- eller parkeringsplats. Uppskattad kostnad för hushållsel är 175-440 kr per månad beroende på lägenhetens storlek och användningssätt. Uppskattad kostnad för varmvatten är 102-257 kr per månad beroende på lägenhetens storlek och användningssätt.

Bostadsrättshavare kommer teckna eget avtal avseende bredband/TV/telefoni och betala direkt till leverantören.

7. Tabell med lägenhetsredovisning

| Lägenhets- nummer | Bostads- area, ca (m ²) | Lägenhets- beskrivning ¹ | Våning | Uteplats Balkong ² | Förråd ³ | Insats (kr) | Andelstal (%) | Årsavgift (kr/år) | Månadsavgift ⁴ (kr) | Beräknad årsavgift hushållsel ink moms ⁵ (kr) | Beräknad årsavgift varmvatten ink moms ⁵ (kr) |
|----------------------|---|--|--------|----------------------------------|---------------------|--------------------|------------------|----------------------|-----------------------------------|---|---|
| 1-1001 | 54 | 2 rok | 1 | U | F | 1 595 000 | 1,280 | 62 681 | 5 223 | 3 240 | 1 890 |
| 1-1002 | 90 | 4 rok | 1 | B | F | 2 150 000 | 1,899 | 92 993 | 7 749 | 5 400 | 3 150 |
| 1-1003 | 46 | 2 rok | 1 | B | F | 1 295 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 1-1004 | 68 | 3 rok | 1 | B | F | 1 795 000 | 1,521 | 74 482 | 6 207 | 4 080 | 2 380 |
| 1-1005 | 60 | 2 rok | 1 | U | F | 1 695 000 | 1,383 | 67 725 | 5 644 | 3 600 | 2 100 |
| 1-1006 | 35 | 1 rok | 1 | U | F | 1 095 000 | 0,954 | 46 717 | 3 893 | 2 100 | 1 225 |
| 1-1105 | 53 | 2 rok | 2 | B | F | 1 595 000 | 1,263 | 61 848 | 5 154 | 3 180 | 1 855 |
| 1-1106 | 88 | 4 rok | 2 | B | F | 2 195 000 | 1,864 | 91 279 | 7 607 | 5 280 | 3 080 |
| 1-1101 | 46 | 2 rok | 2 | B | F | 1 350 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 1-1102 | 67 | 3 rok | 2 | B | F | 1 850 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 1-1103 | 67 | 3 rok | 2 | B | F | 1 795 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 1-1104 | 46 | 2 rok | 2 | B | F | 1 350 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 1-1205 | 53 | 2 rok | 3 | B | F | 1 650 000 | 1,263 | 61 848 | 5 154 | 3 180 | 1 855 |
| 1-1206 | 88 | 4 rok | 3 | B | F | 2 350 000 | 1,864 | 91 279 | 7 607 | 5 280 | 3 080 |
| 1-1201 | 46 | 2 rok | 3 | B | F | 1 395 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 1-1202 | 67 | 3 rok | 3 | B | F | 1 895 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 1-1203 | 67 | 3 rok | 3 | B | F | 1 850 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 1-1204 | 46 | 2 rok | 3 | B | F | 1 395 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 1-1305 | 53 | 2 rok | 4 | B | F | 1 695 000 | 1,263 | 61 848 | 5 154 | 3 180 | 1 855 |
| 1-1306 | 88 | 4 rok | 4 | B | F | 2 450 000 | 1,864 | 91 279 | 7 607 | 5 280 | 3 080 |
| 1-1301 | 46 | 2 rok | 4 | B | F | 1 450 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 1-1302 | 67 | 3 rok | 4 | B | F | 1 950 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 1-1303 | 67 | 3 rok | 4 | B | F | 1 895 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 1-1304 | 46 | 2 rok | 4 | B | F | 1 450 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 1-1405 | 53 | 2 rok | 5 | B | F | 1 750 000 | 1,263 | 61 848 | 5 154 | 3 180 | 1 855 |
| 1-1406 | 88 | 4 rok | 5 | B | F | 2 550 000 | 1,864 | 91 279 | 7 607 | 5 280 | 3 080 |
| 1-1401 | 46 | 2 rok | 5 | B | F | 1 495 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 1-1402 | 67 | 3 rok | 5 | B | F | 1 995 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 1-1403 | 67 | 3 rok | 5 | B | F | 1 950 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 1-1404 | 46 | 2 rok | 5 | B | F | 1 495 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 1-1505 | 53 | 2 rok | 6 | B | F | 1 850 000 | 1,263 | 61 848 | 5 154 | 3 180 | 1 855 |
| 1-1506 | 88 | 4 rok | 6 | B | F | 2 650 000 | 1,864 | 91 279 | 7 607 | 5 280 | 3 080 |
| 1-1501 | 46 | 2 rok | 6 | B | F | 1 595 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 1-1502 | 67 | 3 rok | 6 | B | F | 2 095 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 1-1503 | 67 | 3 rok | 6 | B | F | 2 050 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 1-1504 | 46 | 2 rok | 6 | B | F | 1 595 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 2-1001 | 84 | 4 rok | 1 | B | F | 2 595 000 | 1,796 | 87 949 | 7 329 | 5 040 | 2 940 |
| 2-1002 | 68 | 3 rok | 1 | B | F | 2 095 000 | 1,521 | 74 482 | 6 207 | 4 080 | 2 380 |
| 2-1003 | 46 | 2 rok | 1 | B | F | 1 595 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 2-1004 | 90 | 4 rok | 1 | B | F | 2 750 000 | 1,899 | 92 993 | 7 749 | 5 400 | 3 150 |
| 2-1005 | 53 | 2 rok | 1 | U | F | 1 750 000 | 1,263 | 61 848 | 5 154 | 3 180 | 1 855 |
| 2-1104 | 67 | 3 rok | 2 | B | F | 1 995 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 2-1105 | 67 | 3 rok | 2 | B | F | 2 150 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 2-1106 | 46 | 2 rok | 2 | B | F | 1 675 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 2-1101 | 88 | 4 rok | 2 | B | F | 2 695 000 | 1,864 | 91 279 | 7 607 | 5 280 | 3 080 |
| 2-1102 | 53 | 2 rok | 2 | B | F | 1 795 000 | 1,263 | 61 848 | 5 154 | 3 180 | 1 855 |
| 2-1103 | 46 | 2 rok | 2 | B | F | 1 595 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 2-1204 | 67 | 3 rok | 3 | B | F | 2 050 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 2-1205 | 67 | 3 rok | 3 | B | F | 2 195 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 2-1206 | 46 | 2 rok | 3 | B | F | 1 695 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 2-1201 | 88 | 4 rok | 3 | B | F | 2 750 000 | 1,864 | 91 279 | 7 607 | 5 280 | 3 080 |
| 2-1202 | 53 | 2 rok | 3 | B | F | 1 850 000 | 1,263 | 61 848 | 5 154 | 3 180 | 1 855 |
| 2-1203 | 46 | 2 rok | 3 | B | F | 1 650 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 2-1304 | 67 | 3 rok | 4 | B | F | 2 095 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 2-1305 | 67 | 3 rok | 4 | B | F | 2 250 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 2-1306 | 46 | 2 rok | 4 | B | F | 1 750 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 2-1301 | 88 | 4 rok | 4 | B | F | 2 795 000 | 1,864 | 91 279 | 7 607 | 5 280 | 3 080 |
| 2-1302 | 53 | 2 rok | 4 | B | F | 1 895 000 | 1,263 | 61 848 | 5 154 | 3 180 | 1 855 |
| 2-1303 | 46 | 2 rok | 4 | B | F | 1 695 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 2-1404 | 67 | 3 rok | 5 | B | F | 2 150 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 2-1405 | 67 | 3 rok | 5 | B | F | 2 295 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 2-1406 | 46 | 2 rok | 5 | B | F | 1 795 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 2-1401 | 88 | 4 rok | 5 | B | F | 2 895 000 | 1,864 | 91 279 | 7 607 | 5 280 | 3 080 |
| 2-1402 | 53 | 2 rok | 5 | B | F | 1 950 000 | 1,263 | 61 848 | 5 154 | 3 180 | 1 855 |
| 2-1403 | 46 | 2 rok | 5 | B | F | 1 750 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 2-1504 | 67 | 3 rok | 6 | B | F | 2 250 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 2-1505 | 67 | 3 rok | 6 | B | F | 2 395 000 | 1,504 | 73 650 | 6 137 | 4 020 | 2 345 |
| 2-1506 | 46 | 2 rok | 6 | B | F | 1 895 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| 2-1501 | 88 | 4 rok | 6 | B | F | 2 995 000 | 1,864 | 91 279 | 7 607 | 5 280 | 3 080 |
| 2-1502 | 53 | 2 rok | 6 | B | F | 1 995 000 | 1,263 | 61 848 | 5 154 | 3 180 | 1 855 |
| 2-1503 | 46 | 2 rok | 6 | B | F | 1 795 000 | 1,143 | 55 972 | 4 664 | 2 760 | 1 610 |
| diff | | | | | | | -0,012 | -588 | | 0 | 0 |
| 4 364 | | | | | | 137 775 000 | 100,000 | 4 896 940 | | 261 840 | 152 740 |

1) rok - rum och kök

2) B - balkong, U - uteplats,

3) F - förråd finns i lägenheten.

4) Månadsavgift inklusive värme och kallvatten, men exklusive hushållsel, varmvatten och bredband/tv/telefoni.

5) Föreningen debiterar sina medlemmar för hushållsel preliminärt mellan ca 175 kr och 450 kr/mån beroende på lägenhetens storlek och användningssätt och reglerar sedan kostnaden retroaktivt efter verklig förbrukning.

6) Föreningen debiterar sina medlemmar för varmvatten preliminärt mellan ca 102 kr och 263 kr/mån beroende på lägenhetens storlek och användningssätt och reglerar sedan kostnaden retroaktivt efter verklig förbrukning.



8. Nyckeltal

| | I genomsnitt: |
|--|-----------------|
| Anskaffningskostnad (/BOA ¹) | 46 430 kr |
| Insatser (/BOA) | 31 571 kr |
| Belåning år 1 (/BOA) | 14 859 kr |
| Driftskostnader år 1 (/BOA) <i>inklusive värme, hushållsel, och varmvatten men exklusive bredband/tv/telefoni</i> | 370 kr |
| Avsättning yttre underhållsfond år 1 (/BOA) <i>varav amortering</i> | 50 kr 20 kr |
| <i>varav kassaförs</i> | 30 kr |
| Årsavgift år 1 (/BOA) <i>inklusive värme, hushållsel och varmvatten men exklusive bredband/tv/telefoni</i> | 1 217 kr |
| Kassaflöde år 1 (/BOA) | 41 kr |
| Amortering år 1 (/BOA) <i>varav fondavsättning</i> | 119 kr 20 kr |

¹⁾ BOA - bostadsarea

9. Ekonomisk prognos

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|---|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| INTÅKTER | | | | | | | | |
| Årsavgifter | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 4 896 940 | 4 970 394 | 5 044 950 | 5 120 624 | 5 197 433 | 5 275 395 | 5 683 099 | 6 122 311 |
| Årsavgifter hushållsel | 261 840 | 267 077 | 272 418 | 277 867 | 283 424 | 289 093 | 319 181 | 352 402 |
| Årsavgifter varmvatten | 152 740 | 155 795 | 158 911 | 162 089 | 165 331 | 168 637 | 186 189 | 205 568 |
| Årsavgifter/m ² , i genomsnitt | 1 217 | 1 236 | 1 255 | 1 274 | 1 294 | 1 314 | 1 418 | 1 531 |
| Övriga intäkter | | | | | | | | |
| Övriga intäkter | 208 320 | 211 445 | 214 616 | 217 836 | 221 103 | 224 420 | 241 764 | 260 448 |
| Summa intäkter | 5 519 840 | 5 604 710 | 5 690 895 | 5 778 415 | 5 867 291 | 5 957 545 | 6 430 233 | 6 940 730 |
| KOSTNADER | | | | | | | | |
| Kapitalkostnader | | | | | | | | |
| Ränta | 3 242 200 | 3 216 262 | 3 190 325 | 3 164 387 | 3 138 450 | 2 956 886 | 2 833 683 | 2 704 319 |
| Avskrivningar | 1 674 840 | 1 674 840 | 1 674 840 | 1 674 840 | 1 674 840 | 1 674 840 | 1 674 840 | 1 674 840 |
| Driftkostnader | | | | | | | | |
| Övriga kostnader | 1 613 398 | 1 645 666 | 1 678 579 | 1 712 151 | 1 746 394 | 1 781 322 | 1 966 723 | 2 171 421 |
| Kommunal fastighetsavgift bostäder | - | - | - | - | - | - | - | 154 581 |
| Fastighetsskatt garagelokaler | 14 570 | 14 861 | 15 158 | 15 461 | 15 770 | 16 085 | 17 759 | 19 607 |
| Summa kostnader | 6 545 008 | 6 551 629 | 6 558 902 | 6 566 839 | 6 575 454 | 6 429 133 | 6 493 005 | 6 724 768 |
| ÅRETS RESULTAT | -1 025 168 | -946 919 | -868 006 | -788 424 | -708 162 | -471 589 | -62 772 | 215 962 |
| AVSÄTTNING YTTRE UNDERHÅLL | | | | | | | | |
| Del som amorteras | 218 200 | 222 564 | 227 015 | 231 555 | 236 186 | 240 910 | 265 984 | 293 668 |
| Del som kassaförs | 87 280 | 89 026 | 90 806 | 92 622 | 94 474 | 96 364 | 106 393 | 117 466 |
| Del som kassaförs | 130 920 | 133 538 | 136 209 | 138 933 | 141 712 | 144 546 | 159 591 | 176 202 |
| KASSAFLÖDESKALKYL | | | | | | | | |
| Årets resultat | -1 025 168 | -946 919 | -868 006 | -788 424 | -708 162 | -471 589 | -62 772 | 215 962 |
| Årets avskrivningar | 1 674 840 | 1 674 840 | 1 674 840 | 1 674 840 | 1 674 840 | 1 674 840 | 1 674 840 | 1 674 840 |
| Amorteringar | -518 752 | -518 752 | -518 752 | -518 752 | -518 752 | -518 752 | -544 690 | -544 690 |
| Likviditetsreserv | 50 000 | | | | | | | |
| Årets kassaflöde | 180 920 | 209 169 | 288 082 | 367 664 | 447 926 | 684 499 | 1 067 379 | 1 346 112 |
| Ackumulerat saldo kassa (inkl avsättning yttre underhåll) | 180 920 | 390 089 | 678 170 | 1 045 835 | 1 493 760 | 2 178 260 | 6 794 134 | 13 268 853 |
| Ackumulerad avsättning yttre underhållsfond | 218 200 | 440 764 | 667 779 | 899 334 | 1 135 520 | 1 376 430 | 2 655 210 | 4 067 087 |

Beräknad årlig höjning av årsavgifter med 1,5%.

Beräknad årlig höjning av årsavgifter hushållsel och varmvatten med 2%.

Beräknad årlig höjning av övriga intäkter med 1,5%.

Beräknad årliga höjning av driftkostnader med 2%.

Antagen ränta 5,00% år 1-5 och 4,75% år 6-16.

Antagen inflation 2%.

Rak amortering om 518 752 kr de första tio åren. Därefter en uppräknig om 5 % var tionde år.



10. Känslighetsanalys

| | År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|---|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----|
| Antagen inflationsnivå ¹ och | Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA: | | | | | | | | |
| 1. Antagen räntenivå | 1 217 | 1 236 | 1 255 | 1 274 | 1 294 | 1 314 | 1 418 | 1 531 | |
| 2. Antagen räntenivå + 1% | 1 366 | 1 383 | 1 401 | 1 419 | 1 438 | 1 456 | 1 555 | 1 661 | |
| 3. Antagen räntenivå + 2% | 1 514 | 1 531 | 1 547 | 1 564 | 1 581 | 1 599 | 1 691 | 1 792 | |
| 4. Antagen räntenivå - 1% | 1 069 | 1 088 | 1 109 | 1 129 | 1 150 | 1 171 | 1 281 | 1 400 | |
| Antagen räntenivå ² och | Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA: | | | | | | | | |
| 1. Antagen inflationsnivå + 1% | 1 217 | 1 240 | 1 263 | 1 287 | 1 312 | 1 337 | 1 471 | 1 624 | |
| 2. Antagen inflationsnivå + 2% | 1 217 | 1 244 | 1 272 | 1 301 | 1 331 | 1 361 | 1 528 | 1 729 | |
| 3. Antagen inflationsnivå - 1% | 1 217 | 1 232 | 1 246 | 1 261 | 1 276 | 1 291 | 1 370 | 1 452 | |

¹⁾ Antagen inflation 2%.

²⁾ Antagen ränta 5,00% år 1-5 och 4,75% år 6-16.

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet

A. Insats fastställs av styrelsen.

B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten för föreningens löpande verksamhet, inklusive bland annat amortering samt dess avsättning till fond för yttre underhåll, exklusive avskrivningar.

Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.

C. Stämman har i stadgarna beslutat att vid överlåtelse ta ut överlåtelseavgift av köparen och vid pantsättning/förändrad pantsättning ta ut pantsättningsavgift av pantsättaren. Upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften uppgår till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften uppgår till högst 1% och avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet.

D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.

E. Föreningen avser teckna en fastighetsförsäkring inkluderande bostadsrättstillägg. Det åligger dock den enskilda bostadsrättshavaren att teckna en hemförsäkring.

F. I ekonomisk plan redovisade boareor baseras bl a på ritningar. Eventuella mindre avvikelser från boarean skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

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



INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen VeloCity 2, org.nr. 769638-1248, Helsingborg kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan 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 mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm september 2023

.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf VeloCity 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2023-08-09

Stadgar registrerade, 2021-03-21

Fastighetsutdrag Helsingborg Fibulan 4, 2023-08-23

Lantmäterimyndigheten Helsingborg kommun, Akt 1283K-2022/28, 2022-06-28

Andelsöverlåtelseavtal, 2023-03-02

Totalentreprenadkontrakt med bilagor, 2022-09-09

Registreringsbevis Velo Helsingborg 2 Ekonomisk förening, 223-06-12

Bygglov för hus 1 och 2, 2021-04-22

Startbesked för hus 1 och 2, 2021-12-23

Finansieringsoffert, 2023-08-11

Mail godkänd amortering, 2023-08-25

Mäklarutlåtande, 2023-08-23

Situationsplan och ritningar

Foton

Beräknat taxeringsvärde, värdeår 2023

Energideklarationer hus 1 och 2, 2023-05-24



Intyg Ekonomisk Plan enligt Bostadsrättslagen 3kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Velocity 2, 769638-1248, Helsingborgs kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har fler än ett hus, det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållandena som är kända för mig. Dessa handlingar framgår i bilaga till intyget.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1kap 5§ Bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnaden för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Helsingborg, september 2023

Zarah Hasselrot

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till Intyg Ekonomisk Plan för Bostadsrättsföreningen Velocity 2, 769638-1248

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar, förelegat;

Registeringsbevis för Velocity 2, 2023-08-09
Registrerade stadgar, 2021-03-31
Totalentreprenadskontrakt, 2022-09-09
Marköverlåtelseavtal, 2021-05-24
Rums Beskrivning, 2022-06-12
Teknisk Beskrivning, 2022-06-11
Etappindelning, 2022-05-04
Energideklaration
Energileveransavtal Velocity, 2020-12-18
Nyttjanderättsavtal, Velocity, 2020-12-18
Särskilda bestämmelser 2022-09-08
Parkeringsköp, 2021-04-21
Beskrivning av gemensamhetsanläggning, 2022-06-22
Kartskiss, 2022-05-04
Bilpoolsavtal, 2021-04-08
Avtal markköp, 2022-10-11
Bofakta över samtliga lägenheter
Registreringsbevis, Velo Helsingborg 2 Ekonomisk förening, 2023-06-12
Affärsförslag, Danske Bank, 2023-08-11
Bekräftelse om amortering från Danske Bank, 2023-08-25
Fastighetsutdrag, Metria, 2022-09-01
Utdrag ur fastighetsregistret, Lantmäteriet, 2023-08-11
Beräknat taxeringsvärde från Skatteverkets hemsida
Beräkning av avskrivningsvärdet av byggnad för Velocity 2
Beräkning av fastighetsskatten
Lägenhetslista i excel med formler
Intyg om antal p-platser
Beviljat bygglov, 2021-04-21
Beviljat startbesked, 2021-12-23
Mäklarintyg, Stellan Kjellson, 2023-08-23
Andelsöverlåtelseavtal, 2023-03-01
Ritningar, foton
Uppskattning kostnad ekonomisk förvaltning, 2023-01-31
Uppskattning kostnad för fastighetsförsäkring, 2023-05-09
Fibulan GA:1, Lantmäteriet, 2022-06-28
Uppskattning Teknisk förvaltning, 2023-05-15

Verifikat

Transaktion 09222115557500661830

Dokument

Ekonomisk plan Velocity 2 inkl. intyg

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-09-14 15:46:12 CEST (+0200) av Lars

Ekman (LE)

Färdigställt 2023-09-14 17:25:52 CEST (+0200)

Signerande parter

Lars Ekman (LE)

Brf VeloCity 2

lars.ekman@serneke.se

+46700838254



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Christer Ekman"

Signerade 2023-09-14 15:46:54 CEST (+0200)

Elisabeth Dahlgren (ED)

Brf VeloCity 2

ed@elisabethdahlgren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISABETH MOBERG DAHLGREN"

Signerade 2023-09-14 16:59:51 CEST (+0200)

Peter Samuelsson (PS)

Brf VeloCity 2

peter.samuelsson@malmobryggan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Samuelsson"

Signerade 2023-09-14 16:17:44 CEST (+0200)

Ulf Larsson (UL)

Brf VeloCity 2

ulf.larsson@qb3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Karl Axel Larsson"

Signerade 2023-09-14 16:06:21 CEST (+0200)

Zarah Hasselroth (ZH)

zarah@gratio.se

Jan-Olof Sjöholm (JS)

janolofsjoholm1@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557500661830



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ZARAH HASSELROT"
Signerade 2023-09-14 17:09:45 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ronny Jan-Olof Sjöholm"
Signerade 2023-09-14 17:25:52 CEST (+0200)

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>

