

**EKONOMISK PLAN**  
**för**  
**BRF Vellingegården 88:36**  
**org.nr. 769636-3642**

## Ekonomisk plan BRF Vellingegården 88:36

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vellingegården, Trelleborgsvägen 14 1 i Vellinge.  
Org.nr: 769636-3642.

### Innehåll

1. Allmänna förutsättningar.....	3
2. Beskrivning av fastigheten .....	4
3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
4. Taxeringsvärde .....	5
5. Föreningens anskaffningskostnad .....	5
6. Finansiering.....	5
7. Föreningens kostnader.....	5
7.1 Drift- och underhållskostnader .....	5
7.2 Fastighetsavgift .....	6
7.3 Avskrivningar.....	6
8. Föreningens intäkter .....	6
9. Nyckeltal .....	7
10. Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys .....	7
10.1 Ekonomisk prognos.....	7
10.2 Känslighetsanalys.....	8
11. Lägenhetsbeskrivning.....	9
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser .....	9

- 1 Bilaga: Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vellingegården 88:36, organisations nr: 769636-3642, som registrerats hos Bolagsverket 2018-05-29, har enligt stadgarna, registrerade 2018-05-31, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus som fastställdes på extra föreningsstämma 2021-04-15. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Förvärvet sker genom en så kallad paketering av fastigheten. För byggnationen har föreningen ingått avtal om totalentreprenad med Vellingegårdens Bygg AB, org.nr. 556523-7384. Föreningen är beställare av entreprenaden. Slutbesiktning av hela entreprenaden beräknas att ske under april 2021.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Vellingegårdens Boställe AB, org. nr 559046-2965, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheten Vellinge 88:36 i Vellinge kommun. Föreningen har därefter genom en så kallad underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av bolaget till en köpeskilling om 23 300 000 kronor. Bolaget kommer inom kort avvecklas.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till cirka 23 300 000 kronor.

Upplåtelse beräknas ske under april 2021 och inflyttning (tillträde) under maj 2021.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Vellinge 88:36
Kommun:	Vellinge
Adress:	Trelleborgsvägen 14
Byggnadsår:	Nybyggnad 1908, Ombyggnad 2021
Tomtareal:	3 716 kvm
Antal byggnader:	1
Antal lägenheter:	5
Parkering:	8 st. + 1 st. för rörelsehindrade
Bostadsarea:	448 kvm
Ägarstatus:	Äganderätt
Husets utformning:	1,5-plans hus
Servitut:	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Andel i samfällighet:	Vellinge S:8, S:26-30, S:32, S:34-38, S:40, S:42, S:63-66, och avser obebyggd strandtomt.
Försäkring:	Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera med sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstilllägg.

## 3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status

Grundläggning:	Betongplatta
Bärande stomme:	Tegel
Bjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Putsade. Träpartier på utbyggnad mot trädgård
Yttertak:	Tegelpannor
Fönster:	Trä, 3-glas
Ytterdörr:	Säkerhetsdörr
Vatten och avlopp:	Kommunalt
Värmeanläggning:	Värmepump luft/vatten
Ventilation:	FTX-aggregat i varje lägenhet
Tvätt:	Tvättmaskin med torktumlare. Separat tvättmaskin och torktumlare i lgh. 1102

### Generell beskrivning av lägenheterna:

Golv:	Lgh. 1002, 1003: klinker Lgh. 3, 4 och 5: klinker i hall, bad, WC/dusch Trägolv
Väggar:	Målade. Kakel i bad, WC/dusch
Innertak:	Målade
Köksutrustning:	Spis, köksfläkt, kyl, frys, diskmaskin

## 4. Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för år 2021 är 8 656 000 kr, varav byggnadsvärdet är beräknat till 6 800 000 kr och markvärdet är beräknat till 1 856 000 kr. Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild fastighetstaxering.

## 5. Föreningens anskaffningskostnad

Föreningens anskaffningskostnad	Kr
Totalt inköpspris, mark, stämpelskatt, entreprenadkostnader etc.	23 300 000
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>23 300 000</b>

## 6. Finansiering

Lån	Belopp kr	Bindningstid	Ränta %	Ränta kr	Amortering	Kapitalkostnad
Bottenlån 1	2 100 000	1 år	1,85 %	38 850	21 000	59 850
Bottenlån 2	2 100 000	3 år	1,85 %	38 850	21 000	59 850
Bottenlån 3	2 100 000	5 år	1,85 %	38 850	21 000	59 850
<b>Summa lån år 1</b>	<b>6 300 000</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>1,85 %</b>	<b>116 550</b>	<b>63 000</b>	<b>179 550</b>
Insatser	17 000 000					
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>23 300 000</b>					

Säkerhet för lånen är pantbrev.

## 7. Föreningens kostnader

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/kvm	BOA 448
Värme och vatten, inkl. poolanläggning	33 000	74	
Vatten	22 000	49	
El, gemensam	6 000	13	
Sophantering	12 000	27	
Fastighetsskötsel, inkl. poolskötsel	24 000	54	
Fastighetsförsäkring, inkl. ansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg	9 000	20	
Ekonomisk förvaltning och revisor	12 000	27	
Löpande underhåll övrigt	10 000	22	
<b>Summa drift- och underhållskostnader</b>	<b>128 000</b>	<b>286</b>	
<b>Avsättning yttre underhåll</b>	<b>24 000</b>	<b>54</b>	

## Ekonomisk plan BRF Vellingegården 88:36

Årlig höjning av driftkostnad, % 2%

---

Bostadsrätthavarna svarar för inre underhåll.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av byggnaderna och marken. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen till fonden för yttre underhåll är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

### 7.2 Fastighetsavgift

	Kr
Beräknat taxeringsvärde bostäder 2021	8 656 000
Kommunal fastighetsavgift från och med 2021	7 295

---

Den kommunala fastighetsavgiften för hus med bostadsrätter uppgår till 0,3 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 7 295 kr. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

### 7.3 Avskrivningar

	Kr
Avskrivningsunderlag byggnad	15 800 000
Avskrivning per år, 1 %	158 000

---

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

## 8. Föreningens intäkter

	Kr	kr/kvm
Årsavgift bostäder	331 550	740
Totala intäkter år 1	331 550	740

Årlig höjning av avgifter (snitt), % 2%

Årsavgiften antas öka med i snitt 2% per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfond.

## 9. Nyckeltal

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	52 009
Belåning	14 063
Insatser	37 946
Driftkostnader	286
Avsättning underhållsfond	54
Årsavgift	740

## 10. Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en ekonomisk prognos för perioden år 2021-2026 samt år 2031 och 2036 givet ett inflationsantagande om 2% per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfond. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en känslighetsanalys utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3% istället för 2% respektive en antagen ränteökning om 1%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

### 10.1 Ekonomisk prognos

År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Ränta	116 550	115 000	114 000	113 000	112 000	111 000	105 000	99 000
Ränta %	1.85 %	1.85 %	1.85 %	1.85 %	1.85 %	1.85 %	1.85 %	1.85 %
Avskrivningar	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000
Driftkostnader	128 000	131 000	134 000	137 000	140 000	143 000	158 000	173 000
Fastighetsavgift	7 295	7 500	7 700	7 900	8 100	8 300	9 300	10 400
<b>Summa kostnader</b>	<b>409 845</b>	<b>411 500</b>	<b>413 700</b>	<b>415 900</b>	<b>418 100</b>	<b>420 300</b>	<b>430 300</b>	<b>440 400</b>
Årsavgift/kvm (bostäder)	740	754	770	786	801	817	902	996
Årsavgifter bostäder	331 550	338 000	345 000	352 000	359 000	366 000	404 000	446 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>331 550</b>	<b>338 000</b>	<b>345 000</b>	<b>352 000</b>	<b>359 000</b>	<b>366 000</b>	<b>404 000</b>	<b>446 000</b>
<b>Årets bokföringsmässiga resultat</b>	<b>-78 295</b>	<b>-73 500</b>	<b>-68 700</b>	<b>-63 900</b>	<b>-59 100</b>	<b>-54 300</b>	<b>-26 300</b>	<b>5 600</b>
<b>Årets bokföringsmässiga resultat efter återföring av avskrivningar</b>	<b>79 705</b>	<b>84 500</b>	<b>89 300</b>	<b>94 100</b>	<b>98 900</b>	<b>103 700</b>	<b>131 700</b>	<b>163 600</b>
<i>Kassaflödesanalys</i>								

## Ekonomisk plan BRF Vellingegården 88:36

Årets bokföringsmässiga resultat enligt ovan	-78 295	-73 500	-68 700	-63 900	-59 100	-54 300	-26 300	5 600
Återföring avskrivningar	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000
Amorteringar	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>16 705</b>	<b>21 500</b>	<b>26 300</b>	<b>31 100</b>	<b>35 900</b>	<b>40 700</b>	<b>68 700</b>	<b>100 600</b>
Ingående saldo kassa	100 000							
<b>Akkumulerat saldo kassaflöde</b>	<b>116 705</b>	<b>138 205</b>	<b>164 505</b>	<b>195 605</b>	<b>231 505</b>	<b>272 205</b>	<b>557 705</b>	<b>994 105</b>

## 10.2 Känslighetsanalys

Löpande priser	År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Erforderlig årsavgift för att täcka bostadsrättsföreningens utbetalningar Belopp i kr/kvm BOA									
Dagens inflationsnivå och;									
1. Dagens räntenivå		740	754	770	786	801	817	902	996
2. Dagens räntenivå +1%		881	895	908	922	936	950	1 028	1 115
3. Dagens räntenivå +2%		1 021	1 034	1 046	1 059	1 071	1 084	1 155	1 235
4. Dagens räntenivå +3%		1 162	1 173	1 184	1 195	1 206	1 217	1 281	1 354
5. Dagens räntenivå -1%		559	616	633	649	666	683	775	876

Dagens räntenivå och;

1. Dagens inflationsnivå		740	754	770	786	801	817	902	996
2. Dagens inflationsnivå +1%		743	757	773	789	804	820	905	999
3. Dagens inflationsnivå +2%		746	760	776	792	808	823	909	1 003
4. Dagens inflationsnivå +3%		749	763	779	795	811	827	912	1 007
5. Dagens inflationsnivå -1%		737	752	767	783	798	814	898	992



## 11. Lägenhetsbeskrivning

Lgh nr	Typ	Area	Årsavgift	Månadsavgift	Andelstal	Insats
1001	3 RoK	72 m <sup>2</sup>	57 953	4 829	17,48 %	3 000 000
1002	3 RoK	90 m <sup>2</sup>	66 500	5 542	20,06 %	3 400 000
1003	4 RoK	125 m <sup>2</sup>	83 119	6 927	25,07 %	4 300 000
1101	3 RoK	76 m <sup>2</sup>	59 852	4 988	18,05 %	3 000 000
1102	3 RoK	85 m <sup>2</sup>	64 126	5 344	19,34 %	3 300 000
<b>Totalt</b>		<b>448</b>	<b>331 550</b>	<b>27 629</b>	<b>100 %</b>	<b>17 000 000</b>

Årsavgiften baseras enligt föreningens stadgar på ett andelstal som i huvudsak är baserat på bostadsyta och tomtläge. Utöver årsavgiften tillkommer följande beräknade driftskostnader.

## 12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.

B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Till grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.

C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

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

E. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstilllägg.

G. Inom föreningen finns följande fond:

- Fond för yttre underhåll

H. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl. Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

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

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

**Ekonomisk plan BRF Vellingegården 88:36**

Vellinge 2021-04-29

Bostadsrättsföreningen Vellingegården 88:36

***Digitalt signerad KIVRA [Ek.plan 13048-7696363642-210429]***

\_\_\_\_\_  
Tomce Siljanovski

\_\_\_\_\_  
Stefan Apoistolovski

\_\_\_\_\_  
Bengt Greko

***Digitalt signerad KIVRA [Ek.plan 13048-7696363642-210429]***

## I N T Y G - EKONOMISK PLAN -

Vi undertecknade<sup>1</sup>, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen<sup>2</sup> granskat ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen Vellingegården 88:36 (org.nr. 769636-3642), får härmed avge följande intyg.

Vi har tagit del av till planen hörande handlingar. En ekonomisk plan ska innefatta slutliga kostnader och uppgifter, men om vissa kostnader senare visar sig vara preliminära, skall den slutliga kostnaden herefter omgående redovisas vid en extra föreningsstämma. Samtliga handlingar framgår av bilaga till detta intyg. Vi har även noterat att den årliga allmänna kostnadsökningen är bedömd till c:a 2 procent och att en uppgift lämnats om hur en ändrad räntenivå påverkar föreningens kostnader. Vidare finns ett totalentreprenadavtal med *Vellingegårdens Bygg AB* (556523-7384).

Av planen framgår, att Brf Vellingegården 88:36 har förvärvat fastigheten genom att köp av samtliga aktier i *Vellingegårdens Boställe AB* (559046-2965), vars enda tillgång är fastigheten *Vellinge Vellinge 88:36*. Fastigheten har överförs till föreningen genom så kallad underprisöverlåtelse av det bokförda värdet. Föreningen äger således fastigheten med lagfart först efter genomförd transaktion. Med dagens regler och praxis<sup>3</sup> bedömer vi underprisöverlåtelse idag inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären med fastigheten ger däremot upphov till en latent skatteskuld, som dock endast realiserar i det fall föreningen avyttrar ifrågasvarande fastighet. Reglerna enligt jordabalken kommer med upplägget heller inte att kunna tillämpas.

Vi har besökt bygget på plats och har inte något att invända emot vad som faktiskt angivits i den ekonomiska planen. De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska 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 inget talar för att föreningen kommer att bli ett oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening). Vi erinrar styrelsen om att snarast tillse, att vid en föreningsstämma slutligt fastställa de ekonomiska kostnaderna.

Vi är av uppfattningen att bostadsmarknaden alltså är god i Vellinge kommun och att lägenheterna i fråga kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet jämlikt Bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet (inbegripet förändrade kostnader) får föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan eller ekonomisk plan har upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi undertecknade intygsgivare som ett allmänt omdöme om den ekonomiska planen uttala

- att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar,
- att de gjorda beräkningarna är vederhäftiga samt
- att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Helsingborg 2021-04-30

*Digitalt signerad KIVRA [INTYG 13048-7696363642-210430]*

Clas Schumacher  
Drottninggatan 13, 252 21 Helsingborg

Patrik Wiberg  
Glimmingegatan 22, 216 19 Malmö

<sup>1</sup> Respektive intygsgivare har för ändamålet en ansvarsförsäkring med begränsat försäkringsbelopp

<sup>2</sup> Intygsgivarna är av Boverket godkända att i hela Sverige intygsgive ekonomiska planer och kalkyler

<sup>3</sup> Jämför RÅ 2003, ref 61

**Bilaga – ”Underliggande handlingar för bedömning av hållbar ekonomisk plan”  
Brf Vellingegården 88:36**

- a. Ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, daterad 210430
- b. Stadgar, registrerade 180412
- c. Registreringsbevis, daterat 180529
- d. Aktieöverlåtelseavtal, daterat 210228
- e. Köpebrev, daterad 210331
- f. Entreprenadkontrakt, daterat 170320
- g. Bygglov takkupor, daterat 201125
- h. Delegeringsbeslut, daterat 170406
- i. Taxeringsvärde, daterat 210406
- j. Relationsritningar
- k. Slutkostnadsgaranti och garanti avseende icke upplåtna lägenheter, daterad 2104
- l. Finansieringsoffert, daterat 210325
- m. Stämmoprotokoll slutkostnad, daterat 2104
- n. Värdeutlåtande, daterat 210407
- o. Fastighetsutdrag Länsförsäkringar
- p. Fastighetsförsäkring Länsförsäkring (offert), daterad 210401

---

Vårt intyg omfattar endast de sidor i planen där vi digitalt godkänt den ekonomiska planen enligt följande

Clas Schumacher                      *Digitalt signerad KIVRA [INTYG 13048-7696363642-210430]*

Patrik Wiberg                              *Digitalt signerad KIVRA [INTYG 13048-7696363642-210430]*

---