

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2

Org. nr. 769634-0855

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastigheternas beteckningar och areal m.m.	2
2.2	Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring.....	4
2.5	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheterna	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse.....	5
6	Finansieringsplan	5
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	6
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	7
8.1	Nyckeltal.....	7
9	Särskilda förhållanden.....	8

Bilaga 1 Prognos

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2 med org. nr 769634-0855, som registrerats hos Bolagsverket 2017-03-01 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra fyra parhus och fyra komplementshus, totalt 12 bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 1 316 m². Upplåtelse beräknas till kvartal tre 2019. Inflyttning beräknas till december 2019.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETERNAS BETECKNINGAR OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Österåker Svartgarn 2:10, 2:572, 2:573 och 2:574
Adress:	Svinningevägen 121 a-c, 123 a-c, 125 a-c och 127 a-c
Kommun:	Österåker
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	8 100 m ²
Lägenhetsarea:	1 316 m ²
Antal lägenheter:	12 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2019
Byggnadstyp:	4 st parhus och 4 st komplementbyggnader
Detaljplan:	Rydbo Saltsjöbad del 1 Svinninge akt 0117-P15/20117471
Servitut:	Avtalsservitut, last, väg, D201600538132:1.1 Avtalsservitut, förmån, väg, D201600538132:1.1
Gemensamhetsanläggning:	Österåker Svartgarn GA:10

2.2 BYGGNADERNAS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålad
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Betongpannor
Uteplats:	Trä
Fönster:	3-glas isolerglas
Lägenhetsdörrar:	Swedoor
VA:	Kommunalt
Uppvärmning:	Frånluftvärmepump, vattenburen golvvärme
Ventilation:	Mekanisk
Tv, telefon, dator:	Telia Öppenfiber
Lägenhetsförråd:	Kallförråd
Postboxar/tidningshållare:	Postlåda
<u>Inredning i bostäder</u>	
Ytskikt i samtliga rum:	Målade tak och väggar
Hall:	Klinker
Tvättstuga:	Klinker, arbetsbänk med ho, diverse skåp, kombinerad tvätt och torkmaskin.
Kök:	Parkettgolv i ek Hagaköket, Siemens Vitvaror • Diskmaskin • Fläkt • Induktionshäll • Ugn • Mikro • Kyl och frys
Badrum:	Kakel och klinker Duschhörna Svedbergs, Gustavsberg, HansGrohe

Vardagsrum:	Parkett i ek
<u>Plan 2</u>	
Master bedroom:	Parkettgolv i ek 3 st vita garderober
Sovrum 2-3:	Parkettgolv i ek Garderob
Sovrum 4:	Parkettgolv i ek Garderob
Allrum:	Parkettgolv i ek
Badrum:	Kakel och klinker Duschhörna

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med ca 40 kr/m², se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheterna kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2018-2020, har taxeringsvärdet uppskattats till 15 164 000 kr varav bostäder 7 552 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

	<u>Bostäder</u>
Taxvärde byggnad	7 552 000 kr
Taxvärde mark	7 612 000 kr
Totalt taxvärde	15 164 000 kr

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Valsättravikens Fastigheter AB var ägare till fastigheterna Österåker Svartgarn 2:10, 2:572, 2:573, 2:574. Samtliga aktier i Valsättravikens Fastigheter AB överläts den 2019-02-06 till Valsättraglantan

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALSÄTTRAVIKEN 2

Ekonomisk Förening, dessa två associationer har därefter fusionerats. Efter fullbordad fusion har Valsättraglantan Ekonomisk Förening fusionerats med Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2.

Fastighetens köp har skett genom en så kallad underprisöverlåtelse. Köp genom underprisöverlåtelse gör att ett eventuellt framtida friköp av bostadsrätterna utlöser beskattning.

Köpeskilling mark och aktier*	29 878 640 kr
Entreprenadkostnad **	26 250 000 kr
Lagfart	195 000 kr
Pantbrevskostnad	126 360 kr
Anskaffningskostnad	<u>56 450 000 kr</u>
Dispositionsfond	50 000 kr
Summa att finansiera	<u>56 500 000 kr</u>

*Varav det skattemässiga värdet är 13 000 000 kr

**Entreprenadform: totalentreprenad

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 56 500 000 kr i en garantiutfästelse från Spindeln Holding AB (556812-0348). Spindeln Holding AB (556812-0348) garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån med snittränta 2,7%*	13 160 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	43 340 000 kr
Summa	<u>56 500 000 kr</u>

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Lånet amorteras med 80 000 kr/år de första två åren, därefter enligt 48-årig serieplan.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER — LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen beräknas i prognosen att göra linjär avskrivning med 1% (262 500 kr) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad	Kr
Räntekostnad 2,7 % Kredittid och bindningstid > 5 år enligt offert	355 320
Amortering	80 000
Planenlig avskrivning*	262 500 kr
Driftkostnader	
	172 554
Försäkring	28 000
Förvaltning	22 200
Vatten	76 984
Revision	5 000
Sopor	20 370
Snöröjning	15 000
Övrigt	5 000
Fastighetsskatt	0
Avsättning underhåll ca (40 kr/m ²)**	54 400
Summa kostnader	662 274

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

** Enligt föreningens stadgar §16 ska en fond bildas för yttre underhåll enligt en av styrelsen upprättad underhållsplan.

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgifter, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	Kr
Årsavgifter medlemmar	662 274
Summa intäkter	662 274

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh nr	Adress	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	Svinningevägen 121A	143	10,0004%	4 195 000	66 230	5 519
2	Svinningevägen 121B	143	10,0004%	4 195 000	66 230	5 519
3	Svinningevägen 123A	143	10,0004%	4 195 000	66 230	5 519
4	Svinningevägen 123B	143	10,0004%	4 195 000	66 230	5 519
5	Svinningevägen 125A	143	10,0004%	3 995 000	66 230	5 519
6	Svinningevägen 125B	143	10,0004%	3 995 000	66 230	5 519
7	Svinningevägen 127A	143	10,0004%	3 995 000	66 230	5 519
8	Svinningevägen 127B	143	10,0004%	3 995 000	66 230	5 519
9	Svinningevägen 121C	43	4,9993%	2 595 000	33 109	2 759
10	Svinningevägen 123C	43	4,9993%	2 595 000	33 109	2 759
11	Svinningevägen 125C	43	4,9993%	2 695 000	33 109	2 759
12	Svinningevägen 127C	43	4,9993%	2 695 000	33 109	2 759
12		1 316	100,00%	43 340 000	662 274	55 190

Kostnaden för lägenhetens värme, förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

Area m ²	Uppskattad Värmekostnad kr/år	Uppskattad Vattenkostnad kr/år
143	7 900 - 9 300	4 300 – 5 700
43	2 400 – 2 800	1 300 – 1 700

8.1 NYCKELTAL

Insats, snitt per m ² BOA	32 933 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	131 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	503 kr
Uppskattad värmekostnad	60 kr
Uppskattad vattenkostnad	30 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA	42 895 kr
Föreningslån per m ² BOA	10 000 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivningar per m ² BOA	199 kr
Kassaflöde per m ² BOA	40 kr

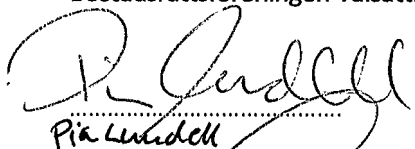
9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

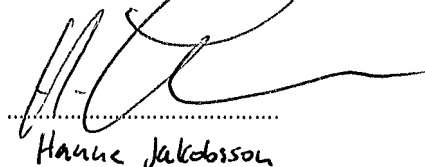
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

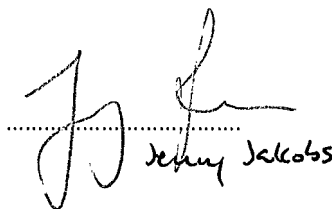
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Österåker den 25/6 - 19

Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2


Pia Lundell


Hanna Jakobsson


Johan Jacobs

Bilaga 1 . Prognos med känslighetsanalys

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2* organisationsnummer 769634-0855, daterad 2019-06-25 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

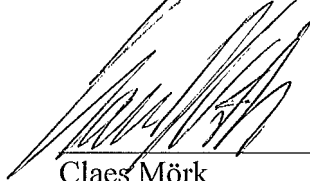
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

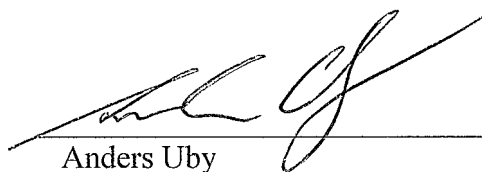
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-06-26



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Bygglov delegationsprotokoll, Österåkers kommun, 2018-11-06
Andelsöverlåtelseavtal, 2019-02-18
Köpekontrakt samt Köpebrev, 2017-02-01
Plan- och fasadritningar samt situationsplan
Beräkning anskaffningskostnad
Offert ekonomisk förvaltning, Ekonomisupport Vermdö, 2019-05-03
Försäkringsoffert, Trygg-Hansa, 2019-05-16
Entreprenadavtal fast pris, Från Golv till Tak Bygg&Snickeri på Värmdö AB, 2018-11-01
Garanti och utfästelse, Spindeln Holding AB, 2019-06-14
Bankoffert Danske Bank t.o.m. 2019-07-15

BILAGA 1 PROGNOSES

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	355 320	353 160	350 873	348 489	346 005	343 415	340 716	337 902	334 970	331 913	328 727	310 656
Avskrivningar	262 500	262 500	262 500	262 500	262 500	262 500	262 500	262 500	262 500	262 500	262 500	262 500
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	172 554	176 005	179 525	183 116	186 778	190 514	194 324	198 210	202 175	206 218	210 342	232 235
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86 663
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	54 400	55 488	56 598	57 730	58 884	60 062	61 263	62 489	63 738	65 013	66 313	73 215
Amortering	80 000	80 000	84 700	88 285	92 021	95 915	99 974	104 205	108 615	113 212	118 003	145 178
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar												
	662 274	664 653	671 696	677 619	683 688	689 906	696 277	702 806	709 498	716 356	723 386	847 947
Årsavgift kr/kvm/år												
	503	505	510	515	520	524	529	534	539	544	550	644
Underskott avskrivning - avsättning underhåll	- 128 100	- 127 012	- 121 202	- 116 486	- 111 595	- 106 523	- 101 262	- 95 806	- 90 146	- 84 275	- 78 184	- 189 285
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	662 274	664 653	671 696	677 619	683 688	689 906	696 277	702 806	709 498	716 356	723 386	847 947
Kassaflöde												
Intäkter	662 274	664 653	671 696	677 619	683 688	689 906	696 277	702 806	709 498	716 356	723 386	847 947
Kostnader	- 527 874	- 529 165	- 530 398	- 531 605	- 532 783	- 533 929	- 535 040	- 536 113	- 537 144	- 538 131	- 539 069	- 629 554
Återinförda avskrivningar												
Kassaflöde för löpande drift												
Amorteringar	134 400	135 488	141 298	146 014	150 905	155 977	161 238	166 694	172 354	178 225	184 316	218 393
Investeringar	- 80 000	- 80 000	- 84 700	- 88 285	- 92 021	- 95 915	- 99 974	- 104 205	- 108 615	- 113 212	- 118 003	- 145 178
Summa kassaflöde	54 400	55 488	56 598	57 730	58 884	60 062	61 263	62 489	63 738	65 013	66 313	73 215
Prognosförsätsättningar												
Ränteantagande	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Inflationsantagande	2,0%											
Hyreshöjning												
Taxeringsvärde	15 164 000	15 467 280	15 776 626	16 092 158	16 414 001	16 742 281	17 077 127	17 418 669	17 767 043	18 122 384	18 484 831	20 408 747
Föreningslån	13 160 000	13 080 000	12 995 300	12 907 015	12 814 995	12 719 080	12 619 105	12 514 900	12 406 285	12 293 073	12 175 070	11 505 782

Fastigheten förvärfas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 262500 kr.Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	503	505	510	515	520	524	529	534	539	544	550	644
årsavgift enligt												
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	503	604	609	613	617	621	625	629	633	638	642	732
2. Dagens räntenivå +2%	503	704	708	711	714	718	721	724	728	731	735	819
1. Dagens räntenivå - 1%	503	406	412	417	422	428	433	439	445	451	457	557
2. Dagens räntenivå - 2%	503	306	313	319	325	331	337	344	351	358	365	469
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	503	507	514	520	527	534	541	548	556	563	571	681
2. Dagens inflationsnivå +2%	503	509	518	526	535	544	553	563	573	584	595	723
1. Dagens inflationsnivå -1%	503	503	507	510	512	515	518	521	524	527	530	612
2. Dagens inflationsnivå -2%	503	502	503	504	505	506	507	508	510	511	512	585