

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Valsjöterrassen

Org. nr. 769638-9951

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALSJÖTERRASSEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	3
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.	6
8.1. NYCKELTAL	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALSJÖTERRASSEN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Valsjöterrassen med org.nr 769638-9951, som registrerats hos Bolagsverket den 2020-09-14 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse 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 planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal,

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Tråsättra 1:888 ("Fastigheten")
Kommun:	Österåker
Adress:	Kolgärdesvägen 1-23, 2-22
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	9.312 kvm
Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Bygglov:	Beviljat 2020-07-02

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Valsjöskogen etapp 1	2014-06-16 Laga kraft: 2014-10-25 Genomf.start: 2014-10-26 Genomf.slut: 2029-10-25	0117-P15/4 0117 476
Inskrivningar/Rättigheter	Ändamål	Akt
Avtalsservitut, Last	Elledning, transformator	D201700333329:1.1

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	2020-2021
Typ av hus:	3 radhusbyggnader och 2 parhus
Boarea:	2.030 kvm
Antal lägenheter:	23 bostäder
Grund:	Isolerade betongbalkar på packad sprängstensbotten
Stomme:	Trä
Fasad:	Skiffer/natursten och träribbor
Yttertak:	Takpapp
Fönster:	3-glas fönster
Uppvärmning:	Bergvärme
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

14 bostadslägenheter à 100 kvm 1.400 kvm
 9 bostadslägenheter à 70 kvm 630 kvm

Totalt 2.030 kvm, som är uppmätta på ritning

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken enligt bilaga till upplåtelseavtalet

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning: Modern skåpinredning, rostfri diskbänk, ugn, håll, diskmaskin, kyl och frys. Golv belagda med parkett.

Badrum: Tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker, målade tak och väggar klädda med kakel.

Sovrum: Målade väggar och tak. Parkettgolv. Garderober.

Vardagsrum: Målade väggar och tak. Parkettgolv.

Övrigt: Ett förråd- och teknikrum inne i lägenheten samt ett förråd med ingång från uteplatsen.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Föreningen kommer att ha parkeringsplatser för alla lägenheter, 1-2 platser per lägenhet. Föreningen har förberett för fiber till varje bostad och förberett med tomrör i bostaden för nätverkskabel.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader 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 reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att ha en fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2019-2021, har taxeringsvärdet uppskattats till nedanstående.

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark, kr	11 063 000	0	11 063 000
Byggnad, kr	20 007 000	0	20 007 000
Totalt, kr	31 070 000	0	31 070 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus med värdeår 2019. På grund av att byggnaderna är nyproducerade, kommer Fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALSJÖTERRASSEN

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under kvartal 4 år 2021. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under kvartal 2 år 2021.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Österåker Tråsättra 1:888. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag, Runökobbarna Fastighets Ab, org.nr 559226-1993, som ägde fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten kommer att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling fastighet* och aktier	39.750.000 kr
Entreprenad- och byggherrekostnad **	59.191.425 kr
Lagfartkostnad	174.075 kr
Pantbrevskostnad	509.500 kr
	<hr/>
Summa uppförandekostnad	99.625.000 kr
	<hr/>
Dispositionsfond	25.000 kr
	<hr/>
Summa att finansiera	99.650.000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 11.550.000 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

Den totala anskaffningskostnaden ovan är garanterad till 99.650.000 kronor, i en garantiutfästelse från Inra Hamnskär ekonomisk förening (org.nr 769632-6433). Inra Hamnskär ekonomisk förening garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

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.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALSJÖTERRASSEN

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 kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta av bostadsrättsföreningen 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 planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Österåker 2021-03-08

Bostadsrättsföreningen Vasjöterrassen

.....
Anders Lyngholm

.....
Urban Sidh

.....
Björn Isaksson

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Ek plan Brf Valsjöterrassen

Unikt dokument-id:

e25de4e4-113c-41d0-a9a1-4e1505b9

Dokumentets fingeravtryck:

343d0221acfe46e28143eb14f9e4818f82e1491181b3804ebbf9f322ac3212857
b1c0b70a3d28ed9e8106a6456e9e599ec6dd5c61123b66d2901db7dbffcaa2e

Undertecknare



Anders Lyngholm

E-post: al@aktiv-ejendomsinvest.dk
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 85.83.144.6
IP Plats: Naerum, Capital Region, Denmark

Undertecknad med BankID : Anders
Lyngholm (190274****)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-22 07:43:26 UTC



Urban Sidh

E-post: urban.sidh@maliving.se
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 158.174.253.205
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : URBAN
SIDH (196404300235)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-22 08:35:51 UTC



Björn Isaksson

Restate
E-post: bjorn@restate.se
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.246.64.90
IP Plats: Handen, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : BJÖRN
ISAKSSON (195212020175)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-22 07:48:51 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-03-22 08:35:51 UTC



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 60b4f298dc999e7bc02696122bd8a5d1a59766f0d66defc92a4ba2bfeb89001108a9d40e6582649607fe20f094d4132b670d1d25d0f15d07a7b51bfb1e1bf0

BILAGA 1 PROGNOS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Capitalkostnader (kr)												
Räntor	634 375	627 996	621 581	615 131	608 645	602 122	595 564	588 969	582 337	575 668	568 962	534 868
Driftkostnader	242 975	247 835	252 791	257 847	263 004	268 264	273 629	279 102	284 684	290 378	296 185	327 013
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	90 093	91 865	93 733	95 607	97 520	107 669
Amortering	253 750	255 163	256 584	258 013	259 449	260 894	262 347	263 808	265 277	266 754	268 239	275 791
Årsavgift	1 211 100	1 212 594	1 214 188	1 215 887	1 217 693	1 219 607	1 221 633	1 223 773	1 226 030	1 228 407	1 230 906	1 509 201
Avskrivningar												
Injät avskrivning	591 914	591 914	591 914	591 914	591 914	591 914	591 914	591 914	591 914	591 914	591 914	591 914
Inderskott *	- 258 164	- 255 151	- 252 098	- 249 005	- 245 870	- 242 694	- 239 475	- 236 212	- 232 905	- 229 563	- 226 156	- 206 454
Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, läneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som ulgörs differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.												
KASSAFLÖDE												
Årsavgift	1 211 100	1 212 594	1 214 188	1 215 887	1 217 693	1 219 607	1 221 633	1 223 773	1 226 030	1 228 407	1 230 906	1 509 201
Övriga inläkter	- 242 975	- 1 130 994	- 1 130 956	- 1 130 991	- 1 131 098	- 1 131 281	- 1 131 540	- 1 131 878	- 1 132 297	- 1 132 799	- 1 133 366	- 1 401 531
Driftkostnader	- 888 125	- 893 159	- 878 165	- 873 144	- 868 094	- 863 016	- 857 910	- 852 776	- 847 613	- 842 421	- 837 201	- 810 659
Kapitalkostnader och amortering	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	90 093	91 895	93 733	95 607	97 520	107 669
Netto kassaflöde												
Prognosförutsättningar												
Räntebärande	2,50%											
Inflationstagnande	2,0%											
Inflationstagnande	31 070 000											
Skattvärdet	25 375 000											
Överensslän												
gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetskatt, fondavsättning och lokalhyror												
	31 691 400	32 325 228	32 971 733	33 631 167	34 303 791	34 989 866	35 689 664	36 403 457	37 131 526	37 874 157	38 626 713	41 816 129
	25 119 837	24 863 253	24 605 241	24 345 791	24 084 897	23 822 551	23 558 743	23 293 467	23 026 713	22 758 474	22 486 231	21 394 707
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.												
KÄNSLIGHETSANALYS												
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt ovanstående prognos	1 211 100	1 212 594	1 214 188	1 215 887	1 217 693	1 219 607	1 221 633	1 223 773	1 226 030	1 228 407	1 230 906	1 509 201
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	1 211 100	1 463 792	1 462 821	1 461 940	1 461 151	1 460 456	1 459 858	1 459 360	1 458 965	1 458 674	1 458 490	1 723 148
2. Dagens räntenivå -1%	1 211 100	961 395	965 556	969 835	974 235	978 758	983 407	988 186	993 095	998 140	1 003 321	1 295 254
3. Dagens räntenivå +2%	1 211 100	1 714 990	1 711 454	1 707 992	1 704 609	1 701 305	1 698 084	1 694 948	1 691 899	1 688 941	1 686 075	1 937 095
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 211 100	1 215 823	1 220 809	1 226 067	1 231 605	1 237 433	1 243 560	1 249 995	1 256 740	1 263 831	1 271 252	1 619 286
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 211 100	1 209 364	1 207 632	1 205 905	1 204 183	1 202 466	1 200 755	1 199 049	1 197 349	1 195 655	1 193 966	1 413 233
3. Dagens inflationsnivå +2%	1 211 100	1 219 053	1 227 495	1 236 447	1 245 929	1 255 965	1 266 577	1 277 789	1 289 627	1 302 116	1 315 283	1 745 397

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Valsjöterrassen*, organisationsnummer 769638-9951, digitalt daterad 2021-03-22 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.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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 2021

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:

Kostnadskalkyl 2020-09-14
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärdet
Ritningar och situationsplan
Bygglov 2020-07-02, startbesked 2020-10-27
Entreprenadavtal Kodomaja AS 2020-12-22
Aktieöverlåtelseavtal 2020-10-15
Köpebrev 2020-09-17
Transportköp 2020-10-15
Bankoffert Nordea 2021-03-12
Garanti och utfästelse, Inra Hamnskär ekonomisk förening (769632-6433), 2021-03-08

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Ek plan Brf Valsjöterrassen

Unikt dokument-id:

538d1903-8db4-469f-972d-89dc709f

Dokumentets fingeravtryck:

60b4f298dc999e7bc02696122bd8a5d1a59766f0d66deffcd92a4ba2bfeb89001
108a9d40e6582649607fe20f094d4132b670d1d25d0f15d07a7b51bfb1e1bf0

Undertecknare



Anders Uby

E-post: anders.uby@efin.se

Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 213.64.179.202

IP Plats: Nykvarn, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Anders
Olof Uby (196305261130)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-22 11:47:42 UTC



Claes Mork

E-post: claes.mork@cadmus.se

Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.0 AP iPhone (smartmobil)

IP nummer: 46.230.218.193

IP Plats: Norrmalm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Claes
Gunnar Mörk (194312271317)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-22 12:45:23 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-03-22 12:45:23 UTC

