

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VALSJÖ PARK
ÖSTERÅKER KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
D. Lägenhetsförteckning	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
F. Ekonomisk prognos	8
G. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	9
H. Finansieringsplan	9
I. Känslighetsanalys	10
J. Särskilda förhållanden	11

Bilagor:
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Valsjö Park, 769636-5845, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Föreningen har förvärvat fastigheten Österåker Berga 6:707 och skall där uppföra 16 enfamiljshus i form av radhus.

Uppgifterna i planen som avser förvärv av fastighet, grundar sig på utgifter för förvärv av fastighet enligt ovan, aktier i Duvklinten AB, 559278-8201, och upprättat entreprenadkontrakt. Entreprenad och projekteringskostnader har upphandlats med ett fast pris.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på, vid tidpunkten för upprättandet av denna ekonomiska plan, kända förhållanden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under kvartal 1, 2022. Inflyttning beräknas ske under kvartal 2, 2022.

Projekt RP AB, 559148-4430, har lämnat en skriftlig garanti att förvärva samtliga osålda lägenheter samt betala årsavgifterna på dessa lägenheter. Projekt RP AB skall också ombesörja och bekosta likvidationen av Duvklinten AB.

Bygglov har beviljats 2021-05-31.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Österåker Berga 6:707, Österåker kommun.
Fastighetens areal: 2951 kvm
Bostadsareal: 2104 kvm
Antal bostadslägenheter: 16

Husens utformning: Kvarteret ska omfatta 2 radhuslängor inrymmande 16 lägenheter i 3 våningar. Varje radhus har ett fristående förråd på ca 3 - 4 kvm

Gemensamhetsanläggning: Berga ga:45, för gemensam skötsel/drift av väg och vägbelysning.

Gemensamma anordningar: I området finns två sopstationer för gemensam sophantering.

Detaljplan: Valsjöskogen etapp 1, 0117-P15/4

Fastigheten kommer att vara ansluten till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Uppvärmning av husen sker med en i varje hus installerad eldriven frånluftsvärmepump, ventilation sker genom mekanisk frånluft. Varje hushåll har eget abonnemang för hushållsel. Vattenförbrukning debiteras enligt avläsning.

Fastigheten skall också anslutas till områdets fibernät, medlem tecknar eget abonnemang med valfri leverantör.

Varje radhus har egen p-plats på uppfarten och har ansvar för skötseln av den. Varje radhus har också ett fristående kallförråd i trä. Yttervägg beklädd med målad träpanel och takbeklädnad av papp.

Servitut finns för ändamål elledning (D-2017-00671229:1)

Övrig information om fastigheten

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Lättbetong
Fasad:	Trä
Tak:	Plåttak
Bjälklag:	Trä
Fönster/fönsterdörrar:	Trä, aluminiumbeklädd, 3-glas isolerglas
Ytterdörrar:	Trä, målad.
Fönster dörrar:	Trä, aluminiumbeklädd, 3-glas isolerglas

Övrig information om lägenheterna

Entréutrymme/hall:	Trägolv/klinkergolv. Målade gipsväggar.
Kök:	Kök med kyl, frys, diskmaskin, ugn och mikrougn. Fläkt och spishäll. Målade gipsväggar.
Badrum entréväning:	WC och handfat med kommod och dusch. Kakel på väggar samt klinker på golv. Varje lgh har tvättmaskin och torktumlare.
Toalett mellanväning:	WC och handfat. Kakel på väggar samt klinker på golv.
Vardagsrum/sovrum:	Trägolv. Målade gipsväggar
Innerdörrar:	Vita, släta
Värme:	Vattenburen golvvärme på alla tre plan.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med tilluft i väggventiler

C. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens inkomster	År 1
Årsavgifter	797 968
VA, fördelning efter förbrukning	59 200
Summa beräknade årliga inkomster	857 168

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, fondavsättningar och amorteringar täckas av årsavgiften som fördelas efter andelstal.

Vattenförbrukning debiteras separat efter avläsning dock sker preliminär fördelning i nedan lägenhetsredovisning efter kvadratmeter, variationer kan förekomma beroende på faktisk förbrukning.

D. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal, årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Tabell, lägenhetsredovisning								
Lgh nr	Bostads- area (m ²)	Lägenhets- beskrivning	Andels- tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Årsavgifter (kr)	Månads- avgift (kr)	Årsavgift VA (kr)
101	130	5 RoK	6,179	4 443 726	200 000	49 304	4 109	3 658
102	132	5 RoK	6,274	4 512 091	200 000	50 063	4 172	3 714
103	132	5 RoK	6,274	4 512 091	0	50 063	4 172	3 714
104	132	5 RoK	6,274	4 512 091	0	50 063	4 172	3 714
105	132	5 RoK	6,274	4 512 091	0	50 063	4 172	3 714
106	130	5 RoK	6,179	4 443 726	200 000	49 304	4 109	3 658
107	130	5 RoK	6,179	4 443 726	200 000	49 304	4 109	3 658
108	132	5 RoK	6,274	4 512 091	0	50 063	4 172	3 714
109	132	5 RoK	6,274	4 512 091	0	50 063	4 172	3 714
110	132	5 RoK	6,274	4 512 091	0	50 063	4 172	3 714
111	132	5 RoK	6,274	4 512 091	0	50 063	4 172	3 714
112	132	5 RoK	6,274	4 512 091	0	50 063	4 172	3 714
113	132	5 RoK	6,274	4 512 091	0	50 063	4 172	3 714
114	132	5 RoK	6,274	4 512 091	0	50 063	4 172	3 714
115	132	5 RoK	6,274	4 512 091	0	50 063	4 172	3 714
116	130	5 RoK	6,179	4 443 726	200 000	49 304	4 109	3 658
	2104		100,000	71 920 000	1 000 000	797 968	66 497	59 200

Nyckeltal

Insatser och upplåtelseavgifter i kronor per upplåten lägenhetsarea	34 658 kr
Årsavgift kronor per kvadratmeter	379 kr
Årsavgift VA kronor per kvadratmeter	28 kr

2022020703863

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad och amortering

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutfinansieringen kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	11 808 000	rörligt (3-mån)	1,39%	164 131
Lån 2	5 904 000	2 år	1,65%	97 416
Lån 3	5 904 000	5 år	2,26%	133 430
Summa	23 616 000			394 978

I presenterade räntor finns en räntereserv inräknad på 0,53% jämfört med aktuell offert från bank.

Amortering 120 år 196 800

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 591 778

Nyckeltal

Lån per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea i kronor 11 224

Drift- och övriga externa kostnader

	Ar 1
<i>Samtliga kostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall</i>	
Gemensamhetsanläggning	30 000
Vattenförbrukning	59 200
Sophämtning	28 000
Ekonomisk förvaltning	26 000
Arvode till revisor	10 000
Fastighetsskötsel och underhåll	10 000
Fastighetsförsäkring	24 000
Övrigt	4 550
S:a drifts- och övriga externa kostnader	191 750

Uppvärmning sker med en luftvärmepump, beräknad kostnad för uppvärmning är ca 82 kr/kvm. Kostnad för och TV/internet kommer att betalas av bostadsrättsinnehavare direkt till leverantören och beräknas uppgå till ca 320 kr/mån. Kostnad för VA kommer betalas av bostadsrättsinnehavare till föreningen enligt avläst förbrukning, se sid 5.

Nyckeltal

Driftskostnader per kvadratmeter och år 91 kr

Fondavsättning

Avsättning till fond för yttre underhåll ska årligen ske i enlighet med antagen underhållsplan. Innan underhållsplan antagits sker avsättning med ett belopp motsvarande minst 35 kr per kvm bostadsyta i föreningens hus.

Avskrivningar

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande utgifter och som ska täckas av inbetalda årsavgifter. Föreningen ska göra avskrivningar på 0,83% (120 år) av bokfört värde för byggnaden. Byggnaden har preliminärt beräknats utgöra 80% av den totala anskaffningskostnaden vilket beräknas motsvara ca 77 200 000 tkr innebärande att avskrivningen blir ca 640 000 kr / år.

Avskrivningen är linjär.

Bokförd avskrivning kommer att innebära att föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott i resultaträkningen. Avskrivningar är dock endast en bokföringspost och påverkar inte likviditeten i föreningen.

Taxeringsvärde och kommunal fastighetsavgift

Fastighetens taxeringsvärde är ej ännu fastställt men har preliminärt beräknats till 54 504 tkr. Eventuell fastighetsskatt under värdeåret ingår i fastpriset och belastar inte föreningen. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under 15 år.

Kommunal fastighetsavgift år 16 har preliminärt beräknats till 191 092 kr (värde 2022 = 8874 kr/lgh, uppräknat med kalkylens inflationstal 2% per år i 16 år).

F. EKONOMISK PROGNO

	IB	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inkomster och utgifter									
Inkomster									
Årsavgift per kvm i genomsnitt		407	412	416	421	425	430	453	478
Årsavgifter		797 968	805 948	814 007	822 147	830 369	838 672	881 453	926 416
Fakturerad vattenförbrukning		59 200	60 384	61 592	62 824	64 080	65 362	72 164	79 675
Summa inbetalningar		857 168	866 332	875 599	884 971	894 449	904 034	953 618	1 006 091
Utgifter kapital									
Räntor och amorteringar		-591 778	-589 042	-586 307	-583 571	-580 836	-578 100	-564 422	-550 745
Drifts- och övriga									
externa kostnader		-191 750	-195 585	-199 497	-203 487	-207 556	-211 707	-233 742	-258 070
Kommunal fastighetsavgift		0	0	0	0	0	0	0	-191 092
Summa utgifter		-783 528	-784 627	-785 803	-787 058	-788 392	-789 807	-798 165	-999 907
Likviditetsförändring		73 640	81 705	89 796	97 913	106 057	114 226	155 453	6 185
Ack kassareserv	50 000	123 640	205 345	295 141	393 054	499 110	613 337	1 307 901	2 019 315

Bokföringsmässigt resultat -369 560 -361 495 -353 404 -345 287 -337 143 -328 974 -287 747 -437 015

Förutsättningar

Genomsnittlig ränta på lån 1,67 (%)
 Årsavgifternas höjning per år 1,00 (%)
 Fakturering VA förbrukning, höjning per år motsvarande höjning av uppräknad kostnaden 2,00 (%)
 Procentuell höjning per år avseende drift- och övriga externa kostnader samt kommunal fastighetsavgift 2,00 (%)
 Amortering per år 196 800 kr

Likviditetsförändringen och ackumulerad kassareserv förutsätter att reparationsfonden för yttre underhåll ej utnyttjas eller att några investeringar i övrigt inte görs under den redovisade perioden.

Avsättning fond för yttre underhåll

Den positiva likviditetsförändringen per år i ovan prognos täcker avsättning till fond för yttre underhåll.

Avsättning till underhållsfond sker med 35 kr per kvm BOA och år

73 640 kr

G. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Beräknad anskaffningskostnad innefattar förvärv av aktier och fastighet, lagfart- och inteckningskostnader, finansieringskostnader under byggtiden samt entreprenadkostnad inklusive samtliga projekteringskostnader.

Entreprenad inklusive alla projekteringskostnader är upphandlade till ett fast pris.

Förvärvspris färdig fastighet	96 486 000 kr
Reservkassa	50 000 kr
Summa anskaffningskostnad	96 536 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA)	40 836 kr
--	-----------

Förvärvet av fastigheten har skett genom att föreningen först förvärvat aktierna i det aktiebolag som var lagfaren ägare till fastigheten. Därefter har sedan fastigheten överlåtits från aktiebolaget till föreningen för skattemässigt värde. Detta medför att föreningen har ett lägre skattemässigt värde än om fastigheten förvärvats direkt. Skulle föreningen i framtiden avyttra fastigheten skall det övertagna skattemässiga värdet (59.133.000 kr) ligga till grund för beskattningen vid beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Efter avslutad entreprenad kommer byggnaden vara fullvärdesförsäkrad, i försäkringen kommer ingå en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättstillägg ingår ej föreningens försäkring utan betalas av respektive bostadsrättsinnehavare i hemförsäkringen.

H. FINANSIERINGSPLAN

Ovanstående anskaffningskostnad för föreningens hus skall finansieras genom:

Lån i bank	23 616 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	72 920 000 kr
Summa finansiering	96 536 000 kr

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift i genomsnitt om: (kr/m ²)								
Kalkylens inflationsmål och 1. kalkylens ränta	407	412	416	421	425	430	453	478
2. kalkylens räntenivå + 1%	520	523	527	530	534	537	556	576
3. kalkylens räntenivå + 2%	632	634	637	639	642	645	659	675
4. kalkylens räntenivå + 3%	744	746	747	749	751	752	762	773
5. kalkylens räntenivå - 1%	295	300	306	311	317	322	350	380
Kalkylens räntenivå och								
8. kalkylens inflationsnivå + 1%	408	413	417	422	426	431	454	479
9. kalkylens inflationsnivå + 2%	409	414	418	423	427	432	456	481

Analysens beräkningar avseende räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när kalkylen upprättas.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits. Medlemska också erlägga årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och ev. uteplatser, i gott skick.

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.

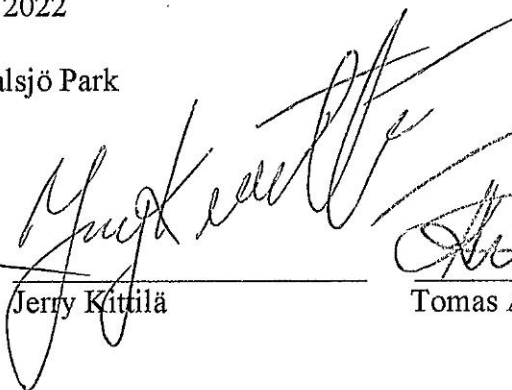
Angiven boarea och biarea är uppmätt på ritning. Avvikelser påverkar inte fastställda insatser. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.

Stockholm den 27 januari 2022

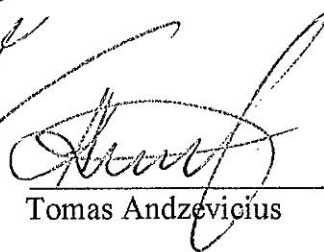
Bostadsrättsföreningen Valsjö Park



Hans Andersson



Jerry Kitilä



Tomas Andzevicius



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Brf Valsjö Park, org nr: 769636-5845.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har två radhuslängor med totalt fler än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av den ekonomiska planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 1 februari 2022



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

2022020703871

Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Brf Valsjö Park, org nr: 769636-5845

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis	2022-01-26
2	Stadgar	2021-06-29
3	Entreprenadavtal	odaterat
4	Finansieringsoffert	2021-10-06
5	Taxeringsvärdesberäkning	odaterad
6	Bygglovsbeslut	2021-05-31
7	Överlåtelseavtal aktier	2021-01-16
8	Tilläggsavtal aktieöverlåtelse	2022-01-27
9	Utdrag fastighetsregistret, Österåker Berga 6:707	2022-01-12
10	Intyg beskrivning byggnation	2022-01-27
11	Offert finansiering	2022-01-26
12	Köpekontrakt fastighet	2020-11-16
13	Köpebrev fastighet	2021-04-06
14	Transportköp fastighet	2021-06-16
15	Bofaktablad	odaterade
16	Mail från arkitekt avseende area	2022-01-27
17	Åtagande fast pris	2022-01-20
18	Garantiåtagande ej upplåtna lgh och avgift	2022-01-20
19	Taxeringsvärdesberäkning	odaterade
20	Försäkringsoffert	2022-01-13
21	Försäkringsoffert	2022-01-14
22	Registreringsbevis, Projekt RP AB	2022-01-26
23	Kostnader sophämtning	2017-09-25
24	Bygglovsritningar	2021-02-05
25	Nybyggnadskarta	2020-04-07
26	Plankarta	2014-02-25
27	Jämförande årsredovisningar	2021-05-31 och 2021-12-02