

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Valsjöskogen i Åkersberga

Org. nr 769639-1304

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VALSJÖSKOGEN I ÅKERSBERGA

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

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VALSJÖSKOGEN I ÅKERSBERGA

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Valsjöskogen i Åkersberga, org.nr 769639-1304, som registrerats hos Bolagsverket den 14 oktober 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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 bostadsrätts-havare.

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

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. Anskaffningskostnaden är beräknad men garanterad och den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Berga 6:685, 6:686, 6:687, 6:688, 6:689, 6:690 6:691, 6:692		
Kommun:	Österåker		
Adress:	Åkerhielms väg 59 – 71 samt Duvklinten 2, 184 64 Åkersberga (samtliga har nr A – B, se nedan)		
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt		
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening		
Markareal:	6 588 kvm (totalt). Fördelning enligt följande:		
	<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Markareal</u>	<u>Adress</u>
	6:685	767	Åkerhielms Väg 59 A-B
	6:686	806	Åkerhielms Väg 61 A-B
	6:687	846	Åkerhielms Väg 63 A-B
	6:688	751	Åkerhielms Väg 65 A-B
	6:689	752	Åkerhielms Väg 67 A-B
	6:690	777	Åkerhielms Väg 69 A-B
	6:691	828	Åkerhielms Väg 71 A-B
	6:692	1 061	Duvklinten 2 A-B
Byggnadsplan:	Valsjöskogen etapp 1 (akt 0117-P15/4, 0117 476)		

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VALSJÖSKOGEN I ÅKERSBERGA

Bygglövs:	Har erhållits § B 2021-001519 för fastigheterna 6-685 till 6:691 och § B 2021-001307 för fastigheten 6:692. (Minivillan ingår inte i detta).
Startbesked:	2022-03-17 (§ SA 2022-000432) för fastigheterna 6-685 till 6:691 och (§ B 2021-001307) för fastigheten 6:692. (Minivillan ingår inte i detta)
Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Samfällighetsförening:	Saknas
Servitut:	Saknas

1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	17 stycken
Byggnad:	8 parhusbyggnader samt 1 minivilla
Byggnadsår:	2021-2022

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp.
El:	Separata elmätare för varje lägenhet. Parhus 25 A och minivilla 20 A
Uppvärmningssystem:	Större hus: vattenburen golvvärme på entréplan, vattenburna radiatorer på övre plan och vind samt frånluftspump Mindre hus: elradiatorer, varmvattenberedare Varje lägenhet svarar för egna el- och uppvärms.kostnader.
Ventilation:	Mekanisk frånluft via värmepump/växlare
Tvättstuga:	Större hus: Tvättmaskin och torktumlare Mindre hus: Kombimaskin tvätt/torkmaskin
Parkering:	I anslutning till respektive hus
Tv, dator, telefon:	Fiber (öppen fiber via Telia)
Brevlådor:	I anslutning till respektive hus
Sopkärl, utomhus:	I anslutning till respektive hus

Kortfattad byggnadsbeskrivning parhusbyggnader

Grund:	Platta på mark, påning på vissa hus
Stomme:	Trä
Fasad:	Stående träpanel
Antal våningar:	Tre våningsplan
Yttervägg:	Träpanel, stående
Bjälklag:	Betongbjälklag på mark och mellanbjälklag av trä
Yttertak:	Slåta betongpannor, mörkgrå
Fönstertyp:	3-glasfönster

Kortfattad byggnadsbeskrivning minivilla (50 kvm)

Grund:	Platta på mark
Stomme:	Trä och betong

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VALSJÖSKOGEN I ÅKERSBERGA

Antal våningar:	Två våningsplan, varav ett i suterräng
Yttervägg:	Stående träpanel
Bjälklag:	Takbjälklag: träkassetter. Mellanbjälklag: prefabricerade RD-plattor (betongelement)
Yttertak:	Takpapp, mörkgrå
Fönstertyp:	3-glasfönster

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

17 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum (se avsnitt 8).

Bostadsarea:

16 lägenheter à 156 m ²	2 496 m ²
1 lägenhet à 50 m ²	50 m ²
	2 546 m ²

Kortfattad lägenhetsbeskrivning:

Parhus, 156 kvm (tre plan)

Väggar, golv och tak: Ljusa väggar och tak, klinkergolv i badrum samt tillval i entré.
Parkettgolv i övrig lägenhet.

Nedre plan

Hall/entré: Garderob. Trappa till övre plan

Badrum: Kommod med handfat, spegel med belysning, wc, duschvägg av glas. Kaklade väggar. Tvättmaskin och torktumlare.
Värmepump. Städsåp

Kök/vardagsrum: Öppen planlösning. Köksskåp, induktionshäll, diskho, ugn med varmluft, fläkt, kyl, frys, mikrovågsugn, diskmaskin.

Träaltan: Utgång från vardagsrum.

Övre plan

Sovrum, 3 st: Antal garderober varierar beroende på rumsstorlek.

Allrum: Trappa till nedre våningen

Badrum: Kommod med två handfat, spegelskåp med belysningsarmatur
wc, duschvägg av glas och badkar. Kaklade väggar.

Vindsplan

Förråd: Oinredd

Sovrum, 2 st: Antal garderober varierar beroende på rumsstorlek.

Övre hall: Trappa till nedre våningarna.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VALSJÖSKOGEN I ÅKERSBERGA

Minivilla (50 kvm, souterräng)

Väggar, golv och tak: Ljusa väggar och tak, klinkergolv i badrum samt tillval i entrén. Parkettgolv i övrig lägenhet.

Entréplan

Hall/entré: Direkt till vardagsrum. Garderob och förråd under trappan.

Vardagsrum/kök: Öppen planlösning mot kök. Trappa till övre plan.

Köksinredning: Köksskåp, spishäll, ugn med varmluft, fläkt, kyl/frys, diskho, mikrovågsugn, diskmaskin.

Badrum/Wc: Kommod med ho samt spegel med belysning, wc, duschvägg av glas. Kombimaskin. Varmvattenberedare. Målade/kaklade väggar.

Övre plan

Sovrum/allrum, 2 st: Garderober

Uteplats: Trätrall

1.4 Gemensamma anordningar mm

Fiber kommer finnas anslutet till respektive hus. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/Tv.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2021 - 2023 har taxeringsvärdet uppskattats till 50.173.000 kronor varav byggnad 34.280.000 kronor och mark 15.893.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna taxerats som småhus/parhus med värdeår 2022. Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheterna enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VALSJÖSKOGEN I ÅKERSBERGA

Statlig fastighetsskatt erläggs fram till den tidpunkt då fastigheterna omtaxeras till bostadsfastigheter. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheterna slutbesiktats.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske från och med kvartal 4, 2022. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt från och med juni 2022. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning är beroende av byggnad.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärven har skett genom att föreningen, av Bricknova Holding 03 AB, förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna Österåker Berga 6:685 – 6:692. Föreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna 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. Om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Köpeskilling mark och aktier*	27 927 295 kr
Entreprenadkostnad **	80 094 036 kr
Byggherre- och övriga projektkostnader	12 346 234 kr
Pantbrevskostnad	661 705 kr
Lagfartskostnad	246 000 kr
Summa	121 275 270 kr
Kassa	50.000 kr
Att finansiera	121 325 270 kr

* varav det skattemässiga värdet är 16 400.000 kr

** entreprenadform: totalentreprenadavtal tecknat med Bricknova Entreprenad AB. ABT 06 samt fast pris gäller.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 121 325 270 kr, i en garantiutfästelse från Bricknova Holding 03 AB, (559259-7768). Bricknova Holding 03 AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VALSJÖSKOGEN I ÅKERSBERGA

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna ansvarar även för skötsel och underhåll av den uteplats som tillhör lägenheten (uteplatsen ingår inte i upplåtelsen).

Större reoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	33 085 270 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	68 342 250 kr
Upplåtelseavgifter	19 897 750 kr
	<hr/>
Finansiering av anskaffningskostnaden	121 325 270 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har erhållit amorteringsfria lån de första 5 åren. Efter de 5 första åren beräknas amortering ske enligt 95-årig serieplan, se prognos bilaga 1.

Föreningen avser att välja olika bindningstider för föreningslånet. Såsom ränteläget är för närvarande kommer den större delen av lånet bindas på kortare tider. Detta kan dock ändras om räntenivåerna på längre bindningstider ändras.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

Den prognostiserade årliga avskrivningen uppgår till 800 940 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VALSJÖSKOGEN I ÅKERSBERGA

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad, 2,75 %		909 845 kr
Amortering		0 kr
Driftkostnader ¹		304 000 kr
Administration	45.000 kr	
Löpande Underhåll	17.000 kr	
Försäkring	45.000 kr	
Vatten	140.000 kr	
Soppantering	45.000 kr	
Övrigt	12.000 kr	
Kommunal fastighetsavgift ²		0 kr
Avsättning till reparationsfond ³		101 840 kr
Summa kostnader		1 315 685 kr

1) uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt. Nivån på driftkostnaderna förutsätter att medlemmarna tar en aktiv del i föreningens fastighetsskötsel inklusive eventuell snöröjning.

2) befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

3) enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter		1 315 685 kr
Summa intäkter		1 315 685 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån
59 A / 1	156	6,0606%	4 121 250	1 498 750	5 620 000	79 738	6 645
59 B / 2	156	6,0606%	4 121 250	1 073 750	5 195 000	79 738	6 645
61 A / 3	156	6,0606%	4 121 250	1 573 750	5 695 000	79 738	6 645
61 B / 4	156	6,0606%	4 121 250	1 573 750	5 695 000	79 738	6 645
63 A / 5	156	6,0606%	4 161 750	1 133 250	5 295 000	79 738	6 645
63 B / 6	156	6,0606%	4 161 750	1 233 250	5 395 000	79 738	6 645
65 A / 7	156	6,0606%	4 046 250	948 750	4 995 000	79 738	6 645
65 B / 8	156	6,0606%	4 046 250	948 750	4 995 000	79 738	6 645
67 A / 9	156	6,0606%	4 046 250	948 750	4 995 000	79 738	6 645
67 B / 10	156	6,0606%	4 046 250	948 750	4 995 000	79 738	6 645
69 A / 11	156	6,0606%	4 121 250	1 573 750	5 695 000	79 738	6 645
69 B / 12	156	6,0606%	4 196 250	1 098 750	5 295 000	79 738	6 645
71 A / 13	156	6,0606%	4 196 250	1 098 750	5 295 000	79 738	6 645
72 B / 14	156	6,0606%	4 121 250	1 173 750	5 295 000	79 738	6 645
2 A / 15	156	6,0606%	4 196 250	1 098 750	5 295 000	79 738	6 645
2 B / 16	156	6,0606%	4 196 250	1 098 750	5 295 000	79 738	6 645
2 C / 17	50	3,0303%	2 321 250	873 750	3 195 000	39 869	3 322
2 546	100%	68 342 250	19 897 750	88 240 000	1 315 685	109 640	

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VALSJÖSKOGEN I ÅKERSBERGA

Årsavgift kr/månad är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, varmvatten, hushållsel, tele/kabel-TV/ bredband samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår inte i årsavgifter ovan.

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Värmekostnad kr/mån	Hushållsel kr/mån	Hemförsäkring kr/mån	Kabel-Tv, Bredband kr/mån
156	945	1 288	450	300
50	333	790	240	300

Beräkning av energianvändning för de stora husen anges till ca 7 000 kwh vilket motsvarar en kostnad om ca 11 340 kr. Beräkning: 7 000 kwh (17 + 45 + 100). Värmekostnaden för det lilla huset är beräknad till 80 kr/kvm/år. I angiven värmekostnad är uppvärmning av vatten inkluderad. I den beräknade kostnaden är inte nätavgiften inkluderad då den ingår i beräknad kostnad för hushållsel.

Kostnaden för hushållsel är beräknad och avser dels nätavgift till Eon som är nätägare dels förbrukningskostnad till valfri elleverantör. Nätavgiften uppgår i dagsläget till 7 350 kr alt 5 430 kr beroende på ampere, de stora husen har 25 A och det lilla 20 A. Härtill kommer överföringsavgift om 17 öre/kwh och energiskatt om 45 öre/kwh. Uppgifterna är hämtade från Eons hemsida. Enligt *Beräkning av energianvändning* beräknas de större husen förbruka 5 000 kwh för hushållsel. Vi har i vår beräkning utgått från att det mindre huset förbrukar 2 500 kwh. Kostnaden för elförbrukning varierar beroende på avtalsform och leverantör. I beräkningen har vi utgått från att 1 kwh kostar 1 kr.

$$5\,000 \times 1 \text{ kr} + (5\,000 \times (17+45))/100 + 7\,350 = 15\,450 \text{ kr}$$

$$2\,500 \times 1 \text{ kr} + (2\,500 \times (17+45))/100 + 5\,430 = 9\,480 \text{ kr}$$

Hemförsäkring inkl bostadsrättstillägg är uppskattad och beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp.

Kostnaden för bredband/kabel-Tv varierar bland annat beroende på val av leverantör och avtalsform.

Observera att samtliga angivna kostnadsbelopp och förbrukningar är uppskattade och varierar med hänsyn till bland annat leverantör, avtalsvillkor och hushållets förbrukning.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m ²	47.634 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m ²	34.658 kr
Belåning, per m ²	12.995 kr
Driftkostnad, per m ²	119 kr
Årsavgift, per m ²	517 kr
Amortering, per m ²	0 kr
Avsättning reparationsfond, per m ²	40 kr
Avskrivning, per m ²	315 kr
Kassaflöde, per m ²	40 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VALSJÖSKOGEN I ÅKERSBERGA

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastigheter 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 area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, 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 fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete 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 fastigheter föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Valsjöskogen i Åkersberga

Ragnar Göransson

Christina Ekman

Douglas Ekman

BILAGA 1 PROGNOSEN

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)	909 845	909 845	909 845	909 845	909 845	905 296	900 883	896 005	891 262	886 453	881 576	856 147
Räntor	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940
Avskrivningar	304 090	310 080	316 282	322 607	329 059	335 641	342 353	349 200	356 184	363 308	370 574	409 144
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader												
Övriga kostnader												
Fastighetskostn/kommunal avgift												195 027
Amorteringar/Avsättningar	101 840	103 877	105 954	108 073	110 235	112 440	114 688	116 982	119 322	121 708	124 142	137 083
Avsättning underhåll						165 426	167 743	170 093	172 476	174 892	177 341	190 115
Amortering						1 518 802	1 525 468	1 532 281	1 539 244	1 546 361	1 553 634	1 787 496
Erforderig årsavgift exkl avskrivningar	1 315 685	1 323 802	1 332 081	1 340 526	1 349 139	1 518 802	1 525 468	1 532 281	1 539 244	1 546 361	1 553 634	1 787 496
Årsavgift kr/kvm/år	517	520	523	527	530	597	599	602	605	607	610	702
Underskott	689 100	697 064	694 986	692 867	690 705	523 075	518 509	513 865	509 143	504 341	499 457	473 762
Nödvändig nivå på årsavgifter	1 315 685	1 323 802	1 332 081	1 340 526	1 349 139	1 518 802	1 525 468	1 532 281	1 539 244	1 546 361	1 553 634	1 787 496
Årsavgifter medlemmar												
Kassaflöde	1 315 685	1 323 802	1 332 081	1 340 526	1 349 139	1 518 802	1 525 468	1 532 281	1 539 244	1 546 361	1 553 634	1 787 496
Infått	2 014 785	2 020 865	2 027 067	2 033 393	2 039 845	2 041 877	2 043 977	2 046 146	2 048 387	2 050 701	2 053 090	2 281 259
Kostnader	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940	800 940
Aterinförda avskrivningar	101 840	103 877	105 954	108 073	110 235	277 866	282 432	287 075	291 797	296 600	301 484	327 178
Kassaflöde från löpande drift												
Amorteringar							167 743	170 093	172 476	174 892	177 341	190 115
Summa kassaflöde	101 840	103 877	105 954	108 073	110 235	112 440	114 688	116 982	119 322	121 708	124 142	137 083
Akkumulerat kassaflöde	101 840	205 717	311 671	419 745	529 979	642 419	757 107	874 090	993 411	1 115 120	1 239 262	1 898 225
Prognosföretagningar	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Räntebärande												
Inflationsanlagande	50 173 000	51 176 460	52 199 989	53 243 989	54 308 869	55 395 046	56 502 947	57 633 008	58 785 666	59 961 379	61 160 607	67 526 252
Taxeringsvärde	33 085 270	33 085 270	33 085 270	33 085 270	33 085 270	32 919 844	32 752 101	32 582 008	32 409 532	32 234 641	32 057 299	31 132 627
Föreningslån												
Fastigheterna förväntas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år 1/1 -31/12. I prognosen beräknas föreningen göra linjär avskrivning med 800 940 kr vilket motsvarar 1 % av byggnadsdelen. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Det påverkar inte föreningens likviditet.												

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå	517	520	523	527	530	597	599	602	605	607	610	702
Årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntnivå +1%	517	650	653	656	660	726	728	730	732	734	736	824
2. Dagens räntnivå +2%	517	780	783	786	790	855	856	858	859	861	862	947
3. Dagens räntnivå +3%	517	910	913	916	920	984	985	986	986	987	988	1 069
1. Dagens räntnivå -1%	517	390	393	397	400	467	471	474	477	481	484	580
2. Dagens räntnivå -2%	517	260	263	267	270	338	342	346	350	354	358	458
Dagens räntnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	517	522	526	532	537	605	610	615	620	625	630	748
2. Dagens inflationsnivå +2%	517	523	530	537	544	614	621	628	636	644	652	801
1. Dagens inflationsnivå -1%	517	518	520	522	523	588	589	590	590	591	592	662
2. Dagens inflationsnivå -2%	517	517	517	517	517	580	579	578	577	576	575	627

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan för Brf Valsjöskogen i Åkersberga







Unikt dokument-id:

373ab1cb-0f95-4ef9-8f8d-3a7948b40332

Dokumentets fingeravtryck:

1717417b96bb120478038c848434c4f944b219e8115feaa3c747649d17a3bcc4664d4e9efddd099bdc
99b9bcaac57aa5c3327e4fd358f943be601bfa3edf3e

Undertecknare

 <p>Christina Ekman E-post: christina.ekman@gmail.com Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 82.183.4.227 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: CHRISTINA EKMAN (195101290327)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-14 07:19:59 UTC</p> 
 <p>Ragnar Göransson E-post: ragnar@wishes.se Enhet: Firefox 99.0 on Mac 10.13 Unknown (desktop) IP nummer: 82.183.4.227 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Ragnar Göran Göransson (195404210071)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-14 07:24:46 UTC</p> 
 <p>Douglas Ekman E-post: douglasekman95@gmail.com Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.87 on iOS 15.2 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 74.72.56.190 IP Plats: New York, New York, United States</p>	<p>Undertecknad med BankID: DOUGLAS EKMAN (199503160153)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-15 04:00:25 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-06-15 04:00:25 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Valsjöskogen i Åkersberga med organisationsnummer 769639-1304. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 17 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräkнад/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Valsjöskogen i Åkersberga, daterad 2022-06-15.
- Stadgar för Brf Valsjöskogen i Åkersberga, registrerade hos Bolagsverket 2020-10-14.
- Registreringsbevis för Brf Valsjöskogen i Åkersberga, daterat 2020-10-14.
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister, daterade 2022-04-08.
- Bygglov, daterat 2021-06-23 och 2021-07-20
- Startbesked, daterat 2022-03-17.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2020-12-07.
- Köpebrev, daterat 2020-11-02.
- Transportavtal, daterat 2020-12-07.
- Entreprenadavtal, daterat 2022-03-14.
- Byggteknisk beskrivning, odaterad.
- Offert finansiering, daterad 2022-05-31.
- Komplettering offert finansiering, daterad 2022-06-07.
- Offert försäkring, daterad 2022-06-10.
- Garanti gällande anskaffningskostnad och osålda bostadsrätter, 2022-06-01.
- Beräkning av taxeringsvärden, daterad 2022-04-08.
- Situationsplan och ritningar, daterade 2021-06-17.
- Kostnadskalkyl för Brf Valsjöskogen i Åkersberga, daterad 2021-06-10.
- Mäklarstatistik för Österåkers kommun, daterad 2022-06-09.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriга att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Valsjöskogen i Åkersberga 220615

Unikt dokument-id:

5175c610-9f6f-4a2d-87a8-161326dc4e1b

Dokumentets fingeravtryck:

c41375400c8b4db22cb0b807367457edb5ea393376805bdd1a65dd828e47a076a7538d8a4199993931
b5c0a78b2187da6b6a555c0e19a874bfa553aa70818d33

Undertecknare

 <p>Fredrik Wirf E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 194.103.240.26 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: FREDRIK WIRF (197703231956)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-15 11:55:08 UTC</p> 
 <p>Daniel Karlsson E-post: Daniel.Karlsson@hsb.se Enhet: Mobile Safari 13.0.3 on iOS 13.2.3 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 90.235.91.11 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: DANIEL KARLSSON (198006262037)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-15 12:23:43 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-06-15 12:23:43 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.