

**Ekonomisk plan för**  
**Bostadsrättsföreningen Väsjuhöjden**  
**org.nr. 769637-3690**



## Innehåll

<b>1</b>	<b>Allmänna förutsättningar .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheter .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivningen .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Finansieringsplan.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Förvärvskostnader.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Beräkning av föreningens årliga kostnader .....</b>	<b>5</b>
6.1	<i>Kapitalkostnader.....</i>	<i>5</i>
6.2	<i>Driftskostnader .....</i>	<i>6</i>
6.3	<i>Kommunal fastighetsavgift.....</i>	<i>6</i>
6.4	<i>Avsättning till fond för yttre underhåll .....</i>	<i>7</i>
<b>7</b>	<b>Avskrivningar .....</b>	<b>7</b>
7.1	<i>Beräkning av föreningens årliga intäkter.....</i>	<i>7</i>
<b>8</b>	<b>Ekonomisk prognos (SEK) .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Ekonomisk känslighetsanalys.....</b>	<b>9</b>
9.1	<i>Scenario 1.....</i>	<i>9</i>
9.2	<i>Scenario 2.....</i>	<i>10</i>
9.3	<i>Scenario 3.....</i>	<i>11</i>
9.4	<i>Scenario 4.....</i>	<i>12</i>
<b>10</b>	<b>Lägenhetsförteckning .....</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Särskilda förhållanden .....</b>	<b>15</b>

# 1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Väsjuhöjden, 769637-3690, är registrerad den 27 mars 2019 av Bolagsverket. Föreningen 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 är lagfaren ägare till fastigheter Sollentuna Elddopet 4, 5, 27, 35-37 i Sollentuna kommun. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i bolaget som ägde fastigheterna. Föreningen har sedan förvärvat fastigheterna från bolaget för av bolaget bokfört värde. Överskott i bolaget kommer att delas ut till föreningen och därefter kommer Bolaget 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 fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under juni/juli 2023. Produktion av bostadsrätterna påbörjades under juni 2021 och inflyttning beräknas ske från och med september/oktober 2023. Samtliga lägenheter ska vara färdigbyggda senast Q2 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens kommande verksamhet. Uppgifterna och uppskattningar i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Ekonomiska planen kommer att ligga till grund för upplåtelseavtal med bostadsköpare i enlighet med 4 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

För det fall summan av upplåtelseavgifter och insatser avviker mot den som upptagits i denna ekonomiska plan, förändras köpeskillingen för aktierna i bolaget och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna och insatserna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna ekonomiska plan.

Varje bostadsrättshavare kommer att inneha egen vattenmätare för VA. Till varje lägenhet kommer fiber internetanslutning finnas. Anslutningstidpunkten är avhängig av leverantören. Varje bostadsrättshavare ombesörjer själv abonnemang för el, TV och internet. Varje lägenhet skall tillförsäkras möjlighet att hyra en parkeringsplats. För eventuella framtida installationer av laddstolpar har föreningen dragit tomrör till varje parkeringsplats.

## 2 Beskrivning av fastigheter

Kommun	Sollentuna kommun
Typkod	220
Fastighetsbeteckningar, tomtarea	Sollentuna Elddopet 4, Södersättravägen 17, 755 kvm Sollentuna Elddopet 5, Södersättravägen 19, 814 kvm Sollentuna Elddopet 27, Molnstigen 37, 744 kvm Sollentuna Elddopet 35, Molnstigen 39, 757 kvm Sollentuna Elddopet 36, Molnstigen 43, 722 kvm Sollentuna Elddopet 37 Molnstigen 41, 764 kvm
Ägandestatus	Äganderätt
Försäkring	Fastigheterna kommer att försäkras till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

## 3 Byggnadsbeskrivningen

Byggnadsår	2023
Byggnadstyp	6 flerfamiljshus med 6 lägenheter i varje
Lägenhetsyta <sup>1</sup>	2 256 kvm
Bostadsarea (BOA)	1 624,8 kvm
Antal bostadsrättslägenheter	36
Antalet parkeringsplatser	36, varav 32 uthyrningsbara
Källarvåning	Sluttningsvåning
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Termomurar och trä
Ytterväggar	Termomurar och trä
Bjälklag	Betong och trä
Yttertak	Släta betongplattor
Altaner	Sten/trä
Fönster	3 glas, isolerglas
Uppvärmning	Bergvärme med vattenburen golvvärme
Vatten/avlopp	Ansluten till kommunalt VA nät
Ventilation	Tilluft genom spaltventiler i fönster
Sophantering	Gemensam sophantering med uppställningsplats intill kommunal väg

<sup>1</sup> Lägenhetsytan utgörs av den totala ytan på bostädernas båda plan, suterrängvåningen och vinden. Säsongsförvaring, uteplatser, balkonger, entrétrappor och loftgångar räknas inte i lägenhetsytan.

## Lägenheter

Vitvaror	Siemens eller liknande
Invändiga väggar	Målat
Invändigt tak	Målade gipstak
Golv	Ekparkett
Badrum	helkallade väggar och klinker på golv
Tvättmöjligheter	i varje lägenhet finns tvättmaskin i badrum

## 4 Finansieringsplan

Insatser bostadsrätter	82 920 000
Upplåtelseavgifter	27 720 000
Lån	30 004 800
<b>Summan</b>	<b>140 644 800</b>

## 5 Förvärvskostnader

Förvärv av fastigheter och skatter	24 624 800
Övriga kostnader bl.a. mäklararvode, brf bildning, fiber	8 000 000
Totalentreprenad för uppförande av byggnaderna, kommunala avgifter	108 000 000
Kassa i bostadsrättsföreningen	20 000
<b>Summa</b>	<b>140 644 800</b>

Anskaffningskostnad är 62 342 kr per kvm lägenhetsyta och 86 561 kr per kvm BOA.

## 6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

### 6.1 Kapitalkostnader

Lån	30 004 800
Ränta 4,2 %	1 260 202
Räntefond	-959 000
Amortering	0
Faktiska räntekostnader år 1-3	301 202

Föreningslån motsvarar 13 300 per kvm yta och 18 467 kr per BOA. Kalkylränta är 4,2 % år 1-3. Lånet är amorteringsfritt. Den faktiska räntekostnad år 1-3 är 301 202 kr. Räntefond år 1-3 har skapats för täcka eventuellt högre ränta och att garantera att avgifterna år 1-3 ska vara på den nivå som anges i lägenhetsförteckningen i punkten 10. År 4 gäller räntan enligt lånevillkor vid avrop av lånet. Föreningens fastigheter ska utgöra säkerhet för lånet.

## 6.2 Driftskostnader

Försäkring, 21 kr per kvm	47 376
Ekonomisk förvaltning	55 000
Löpande underhåll	11 280
Vatten och avlopp fast avgift	11 529
Uppvärmning och el abonnemang	269 760
Renhållning	60 000
Snöröjning	12 000
Utomhusbelysning	3 500

**Summa** **470 445**

Driftkostnaden för år 1 uppgår till 208 kr/kvm per kvm lägenhetsyta och 289 per kvm BOA som ingår i månadsavgiften. Utöver månadsavgift tillkommer för varje bostadsrättshavare att betala för VA för sin lägenhet. Kostnaden för uppvärmning ingår i avgiften. Alla lägenheter kommer att ha undermätning för vatten. Bostadsrättshavare betalar för förbrukning av vatten och fast avgift för sin lägenhet, 1 796 kr enligt taxa, till föreningen. Kostnaden är f n för vatten ca 14 kr/ kubikmeter vatten. Ett normalt hushåll förbrukar ca 2,2 kubikmeter kallt vatten och 0,8 kubikmeter varmt vatten per person och månad i hushållet. Varje hushåll ansvarar själv för kostnader för tv och internet. Kostnaden för uppvärmning har beräknats enligt följande.

$55 \text{ kwh} * 2 \text{ 256 kvm} * 2 \text{ kr (pris per kWh)} + 300 \text{ kr (kostnad för el abonnemang)} * 6 \text{ fastigheter} * 12 \text{ månader}$ . Sollentuna energi kan debitera en kostnad för effektavgift. I dagsläget är det dock svårt att fastställa den avgiften.

Kostnad för renhållning har uppskattats till 10 kg matavfall och 20 kg sorterat matavfall per lägenhet och månad, totalt 7 kärl, tömning varje vecka.

## 6.3 Kommunal fastighetsavgift

Fastigheterna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har i stället uppskattas med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har beräknats för fastigheterna till 69 900 000 kronor.

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus är 1 589 per lägenhet och år. För nybyggnation uttas ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2023.

**Kommunal fastighetsavgift\*** **0**

\*Husen är befriat från kommunal fastighetsavgift i 15 år från år 2023 räknat. Från år 2038 betalar föreningen en kommunal fastighetsavgift om 2 139 kronor per lägenhet uppräknat med inflation om 2 % under förutsättning att ingen ändring av beskattning sker.

#### 6.4 Avsättning till fond för yttre underhåll

Medlemmarna har underhållsansvar för inre underhåll av bostadsrättslägenheten. Fondavsättning med 20 kr/kvm för yttre fond och 5 kr/kvm för löpande underhåll görs från och med dag för överlämning av föreningen till medlemmarna. Dessa skall utgöra föreningens underhållsfond.

**20 kr/kvm x 2 256 kvm**

**45 120 kronor**

## 7 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Denna ekonomiska plan förutsätter att den bokföringsmässiga avskrivningen används för amortering av lån. Redovisningsmetod K2 kommer att tillämpas för föreningen varför avskrivningen utöver återbetalning av lån kommer att redovisas som negativt resultat men att föreningen uppnår ett positivt kassaflöde.

**Summa beräknade årliga kostnader**

**1 080 000 kronor\***

\*Avskrivnings period är 100 år på byggnaderna, avskrivningen är rak.

Avskrivningen är baserad på estimerad byggkostnad på 108 000 000 kronor inkl. moms.

### 7.1 Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter.

Årsavgifter	643 966
Uthyrning parkeringsplatser*	172 800
<b>Summa</b>	<b>816 766</b>

\* Intäkten för uthyrning av parkeringsplatser är beräknad enligt följande - 100 % uthyrningsgrad av 32 uthyrningsbara parkeringar, 450 kr per månad per plats.  $32 \cdot 450 \cdot 12 = 172\,800$  kr

## 8 Ekonomisk prognos (SEK)

Föreningens likviditet utgått från kalkylens antaganden. Hur förändras avgiften per kvm om inflationen ökar med 2 % på driftkostnader och yttre underhåll, banklåneränta är 4,2 % år 1-3 och 5 % från år 4. Lånet är amorteringsfritt. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (1 589 kr per lägenhet och år, år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	1 260 202	1 260 202	1 260 202	1 500 240	1 500 240	1 500 240	1 500 240	1 500 240	1 500 240	1 500 240	1 500 240	1 500 240
Räntefond avräknas	-959 000	-959 000	-959 000									
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76 989
Driftkostnader	470 445	479 853	489 450	499 239	509 224	519 409	529 797	540 393	551 201	562 225	573 469	633 156
Avsättning till yttre fond	45 120	46 022	46 943	47 882	48 839	49 816	50 812	51 829	52 865	53 923	55 001	60 726
<b>Summa årliga utbetalningar</b>	<b>816 766</b>	<b>827 077</b>	<b>837 595</b>	<b>2 047 361</b>	<b>2 058 304</b>	<b>2 069 465</b>	<b>2 080 849</b>	<b>2 092 462</b>	<b>2 104 306</b>	<b>2 116 387</b>	<b>2 128 710</b>	<b>2 271 111</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR</b>												
Intäkter för uthyrning av p-platser	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800
Årsavgifter	643 966	654 277	664 795	1 874 561	1 885 504	1 896 665	1 908 049	1 919 662	1 931 506	1 943 587	1 955 910	2 098 311
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>816 766</b>	<b>827 077</b>	<b>837 595</b>	<b>2 047 361</b>	<b>2 058 304</b>	<b>2 069 465</b>	<b>2 080 849</b>	<b>2 092 462</b>	<b>2 104 306</b>	<b>2 116 387</b>	<b>2 128 710</b>	<b>2 271 111</b>
Årsavgifter	643 966	654 277	664 795	1 874 561	1 885 504	1 896 665	1 908 049	1 919 662	1 931 506	1 943 587	1 955 910	2 098 311
Årsavgifter / kvm	285	290	295	831	836	841	846	851	856	862	867	930
Årsavgifter / BOA	396	403	409	1 154	1 160	1 167	1 174	1 181	1 189	1 196	1 204	1 291
Driftkostnader / kvm	209	213	217	221	226	230	235	240	244	249	254	281
Driftkostnader / BOA	290	295	301	307	313	320	326	333	339	346	353	390





## 9 Ekonomisk känslighetsanalys

### 9.1 Scenario 1

Proformaresultaträkning med ränta om 4,2 % år 1-3 och 5 % från år 4 och amorteringsfritt lån, avskrivning är 1 % om 1 080 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (1 589 kr per lägenhet och år, år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	1 260 202	1 260 202	1 260 202	1 500 240	1 500 240	1 500 240	1 500 240	1 500 240	1 500 240	1 500 240	1 500 240	1 500 240
Räntefond avräknas	-959 000	-959 000	-959 000									
Avskrivning	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76 989
Driftskostnader	470 445	479 853	489 450	499 239	509 224	519 409	529 797	540 393	551 201	562 225	573 469	633 156
Kostnader för yttre underhåll	45 120	46 022	46 943	47 882	48 839	49 816	50 812	51 829	52 865	53 923	55 001	60 726
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 896 766</b>	<b>1 907 077</b>	<b>1 917 595</b>	<b>3 127 361</b>	<b>3 138 304</b>	<b>3 149 465</b>	<b>3 160 849</b>	<b>3 172 462</b>	<b>3 184 306</b>	<b>3 196 387</b>	<b>3 208 710</b>	<b>3 351 111</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	643 966	654 277	664 795	1 874 561	1 885 504	1 896 665	1 908 049	1 919 662	1 931 506	1 943 587	1 955 910	2 098 311
Intäkter för uthyrning av p-platser	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800
<b>Summa intäkter</b>	<b>816 766</b>	<b>827 077</b>	<b>837 595</b>	<b>2 047 361</b>	<b>2 058 304</b>	<b>2 069 465</b>	<b>2 080 849</b>	<b>2 092 462</b>	<b>2 104 306</b>	<b>2 116 387</b>	<b>2 128 710</b>	<b>2 271 111</b>
<b>Resultat</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>
Årsavgifter	643 966	654 277	664 795	1 874 561	1 885 504	1 896 665	1 908 049	1 919 662	1 931 506	1 943 587	1 955 910	2 098 311
Årsavgifter / kvm	285	290	295	831	836	841	846	851	856	862	867	930
Årsavgifter / BOA	396	403	409	1 154	1 160	1 167	1 174	1 181	1 189	1 196	1 204	1 291
Driftskostnader / kvm	209	213	217	221	226	230	235	240	244	249	254	281
Driftskostnader / BOA	290	295	301	307	313	320	326	333	339	346	353	390

## 9.2 Scenario 2

Proformaresultaträkning, ränta 4,2 % år 1-3 och 5 % från år 4, lånet amorteras från år 1 med 250 040 kr på 120 år, avskrivning är 1 % om 1 080 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (1 589 kr per lägenhet och år, år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	1 260 202	1 249 700	1 239 198	1 462 734	1 450 232	1 437 730	1 425 228	1 412 726	1 400 224	1 387 722	1 375 220	1 312 710
Räntefond avräknas	-1 209 000	-1 209 000	-1 209 000									
Avskrivning	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76 989
Driftskostnader	470 445	479 853	489 450	499 239	509 224	519 409	529 797	540 393	551 201	562 225	573 469	633 156
Kostnader för yttre underhåll	45 120	46 022	46 943	47 882	48 839	49 816	50 812	51 829	52 865	53 923	55 001	60 726
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 646 766</b>	<b>1 646 576</b>	<b>1 646 592</b>	<b>3 089 855</b>	<b>3 088 296</b>	<b>3 086 955</b>	<b>3 085 837</b>	<b>3 084 948</b>	<b>3 084 290</b>	<b>3 083 869</b>	<b>3 083 690</b>	<b>3 163 581</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	644 006	643 816	643 832	2 087 095	2 085 536	2 084 195	2 083 077	2 082 188	2 081 530	2 081 109	2 080 930	2 160 821
Intäkter för uthyrning av p-platser	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800
<b>Summa intäkter</b>	<b>816 806</b>	<b>816 616</b>	<b>816 632</b>	<b>2 259 895</b>	<b>2 258 336</b>	<b>2 256 995</b>	<b>2 255 877</b>	<b>2 254 988</b>	<b>2 254 330</b>	<b>2 253 909</b>	<b>2 253 730</b>	<b>2 333 621</b>
<b>Resultat</b>	<b>-829 960</b>	<b>-829 960</b>	<b>-829 960</b>	<b>-829 960</b>	<b>-829 960</b>	<b>-829 960</b>	<b>-829 960</b>	<b>-829 960</b>	<b>-829 960</b>	<b>-829 960</b>	<b>-829 960</b>	<b>-829 960</b>
Årsavgifter	644 006	643 816	643 832	2 087 095	2 085 536	2 084 195	2 083 077	2 082 188	2 081 530	2 081 109	2 080 930	2 160 821
Årsavgifter / kvm	285	285	285	925	924	924	923	923	923	922	922	958
Årsavgifter / BOA	396	396	396	1 285	1 284	1 283	1 282	1 282	1 281	1 281	1 281	1 330
Driftskostnader / kvm	209	213	217	221	226	230	235	240	244	249	254	281
Driftskostnader / BOA	290	295	301	307	313	320	326	333	339	346	353	390

### 9.3 Scenario 3

Proformaresultaträkning, 5,5 % ränta år 1-3 och 6 % från år 4, amorteringsfritt lån, avskrivning är 1 % om 1 080 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 3 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (1 589 kr per lägenhet och år, år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	1 650 264	1 650 264	1 650 264	1 800 288	1 800 288	1 800 288	1 800 288	1 800 288	1 800 288	1 800 288	1 800 288	1 800 288
Räntefond avräknas	-1 349 000	-1 349 000	-1 349 000									
Avskrivning	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	89 122
Driftskostnader	470 445	484 558	499 095	514 067	529 489	545 374	561 735	578 587	595 945	613 823	632 238	732 937
Kostnader för yttre underhåll	45 120	46 474	47 868	49 304	50 783	52 306	53 876	55 492	57 157	58 871	60 638	70 295
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 896 829</b>	<b>1 912 295</b>	<b>1 928 226</b>	<b>3 443 659</b>	<b>3 460 560</b>	<b>3 477 969</b>	<b>3 495 899</b>	<b>3 514 367</b>	<b>3 533 390</b>	<b>3 552 983</b>	<b>3 573 164</b>	<b>3 772 643</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	644 029	659 495	675 426	2 190 859	2 207 760	2 225 169	2 243 099	2 261 567	2 280 590	2 300 183	2 320 364	2 519 843
Intäkter för uthyrning av p-platser	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800
<b>Summa intäkter</b>	<b>816 829</b>	<b>832 295</b>	<b>848 226</b>	<b>2 363 659</b>	<b>2 380 560</b>	<b>2 397 969</b>	<b>2 415 899</b>	<b>2 434 367</b>	<b>2 453 390</b>	<b>2 472 983</b>	<b>2 493 164</b>	<b>2 692 643</b>
<b>Resultat</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>
Årsavgifter	644 029	659 495	675 426	2 190 859	2 207 760	2 225 169	2 243 099	2 261 567	2 280 590	2 300 183	2 320 364	2 519 843
Årsavgifter / kvm	285	292	299	971	979	986	994	1 002	1 011	1 020	1 029	1 117
Årsavgifter / BOA	396	406	416	1 348	1 359	1 370	1 381	1 392	1 404	1 416	1 428	1 551
Driftskostnader / kvm	209	215	221	228	235	242	249	256	264	272	280	325
Driftskostnader / BOA	290	298	307	316	326	336	346	356	367	378	389	451



## 9.4 Scenario 4

Proformaresultaträkning, 6 % ränta, amorteringsfritt lån, avskrivning är 1 % om 1 080 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 4 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (1 589 kr per lägenhet och år, år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	1 800 288	1 800 288	1 800 288	1 800 288	1 800 288	1 800 288	1 800 288	1 800 288	1 800 288	1 800 288	1 800 288	1 800 288
Räntefond avräknas	-1 499 000	-1 499 000	-1 499 000									
Avskrivning	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103 021
Driftskostnader	470 445	489 262	508 833	529 186	550 354	572 368	595 262	619 073	643 836	669 589	696 373	847 244
Kostnader för yttre underhåll	45 120	46 925	48 802	50 754	52 784	54 895	57 091	59 375	61 750	64 220	66 789	81 259
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 896 853</b>	<b>1 917 475</b>	<b>1 938 923</b>	<b>3 460 228</b>	<b>3 483 426</b>	<b>3 507 551</b>	<b>3 532 642</b>	<b>3 558 736</b>	<b>3 585 874</b>	<b>3 614 097</b>	<b>3 643 449</b>	<b>3 911 812</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	644 053	664 675	686 123	2 207 428	2 230 626	2 254 751	2 279 842	2 305 936	2 333 074	2 361 297	2 390 649	2 659 012
Intäkter för uthyrning av p-platser	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800
<b>Summa intäkter</b>	<b>816 853</b>	<b>837 475</b>	<b>858 923</b>	<b>2 380 228</b>	<b>2 403 426</b>	<b>2 427 551</b>	<b>2 452 642</b>	<b>2 478 736</b>	<b>2 505 874</b>	<b>2 534 097</b>	<b>2 563 449</b>	<b>2 831 812</b>
<b>Resultat</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-1 080 000</b>
Årsavgifter	644 053	664 675	686 123	2 207 428	2 230 626	2 254 751	2 279 842	2 305 936	2 333 074	2 361 297	2 390 649	2 659 012
Årsavgifter / kvm	285	295	304	978	989	999	1 011	1 022	1 034	1 047	1 060	1 179
Årsavgifter / BOA	396	409	422	1 359	1 373	1 388	1 403	1 419	1 436	1 453	1 471	1 637
Driftskostnader / kvm	209	217	226	235	244	254	264	274	285	297	309	376
Driftskostnader / BOA	290	301	313	326	339	352	366	381	396	412	429	521

## 10 Lägenhetsförteckning

Lägenhets nr	Fastighet Sollentuna Elddopet	Hus A-F	Adress	Lägenhetsyta	varav BOA	Upplåtelseavgift	Insats	Summa insats och upplåtelseavgift	Andelstal i procent, baserad på insats	Årsavgift	Avgift per månad	Insats och upplåtelseavgift/ kvm lägenhetsyta	Insats och upplåtelseavgift/ kvm BOA	Årsavgift/ kvm lägenhetsyta	Årsavgift/kvm BOA
1	27	A	Molnstigen 37	66	33,9	760 000	2 330 000	<b>3 090 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	46 818	91 150	274	534
2	27	A	Molnstigen 37	66	33,9	660 000	2 330 000	<b>2 990 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	45 303	88 201	274	534
3	27	A	Molnstigen 37	66	33,9	760 000	2 330 000	<b>3 090 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	46 818	91 150	274	534
4	27	A	Molnstigen 37	63	60,1	990 000	2 300 000	<b>3 290 000</b>	2,77	17 862	<b>1 489</b>	52 222	54 742	284	297
5	27	A	Molnstigen 37	63	60,1	990 000	2 300 000	<b>3 290 000</b>	2,77	17 862	<b>1 489</b>	52 222	54 742	284	297
6	27	A	Molnstigen 37	63	60,1	990 000	2 300 000	<b>3 290 000</b>	2,77	17 862	<b>1 489</b>	52 222	54 742	284	297
7	36	B	Molnstigen 43	66	33,9	760 000	2 330 000	<b>3 090 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	46 818	91 150	274	534
8	36	B	Molnstigen 43	66	33,9	660 000	2 330 000	<b>2 990 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	45 303	88 201	274	534
9	36	B	Molnstigen 43	66	33,9	760 000	2 330 000	<b>3 090 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	46 818	91 150	274	534
10	36	B	Molnstigen 43	63	60,1	990 000	2 300 000	<b>3 290 000</b>	2,77	17 862	<b>1 489</b>	52 222	54 742	284	297
11	36	B	Molnstigen 43	63	60,1	990 000	2 300 000	<b>3 290 000</b>	2,77	17 862	<b>1 489</b>	52 222	54 742	284	297
12	36	B	Molnstigen 43	63	60,1	990 000	2 300 000	<b>3 290 000</b>	2,77	17 862	<b>1 489</b>	52 222	54 742	284	297
13	35	C	Molnstigen 39	66	33,9	660 000	2 330 000	<b>2 990 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	45 303	88 201	274	534
14	35	C	Molnstigen 39	66	33,9	560 000	2 330 000	<b>2 890 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	43 788	85 251	274	534
15	35	C	Molnstigen 39	66	33,9	660 000	2 330 000	<b>2 990 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	45 303	88 201	274	534
16	35	C	Molnstigen 39	57,5	54,5	825 000	2 265 000	<b>3 090 000</b>	2,73	17 590	<b>1 466</b>	53 739	56 697	306	323
17	35	C	Molnstigen 39	57,5	54,5	825 000	2 265 000	<b>3 090 000</b>	2,73	17 590	<b>1 466</b>	53 739	56 697	306	323
18	35	C	Molnstigen 39	57,5	54,5	825 000	2 265 000	<b>3 090 000</b>	2,73	17 590	<b>1 466</b>	53 739	56 697	306	323

19	37	D	Molnstigen 41	66	33,9	660 000	2 330 000	<b>2 990 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	45 303	88 201	274	534
20	37	D	Molnstigen 41	66	33,9	560 000	2 330 000	<b>2 890 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	43 788	85 251	274	534
21	37	D	Molnstigen 41	66	33,9	660 000	2 330 000	<b>2 990 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	45 303	88 201	274	534
22	37	D	Molnstigen 41	57,5	54,5	825 000	2 265 000	<b>3 090 000</b>	2,73	17 590	<b>1 466</b>	53 739	56 697	306	323
23	37	D	Molnstigen 41	57,5	54,5	825 000	2 265 000	<b>3 090 000</b>	2,73	17 590	<b>1 466</b>	53 739	56 697	306	323
24	37	D	Molnstigen 41	57,5	54,5	825 000	2 265 000	<b>3 090 000</b>	2,73	17 590	<b>1 466</b>	53 739	56 697	306	323
25	5	E	Södersätravägen 19	66	33,9	660 000	2 330 000	<b>2 990 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	45 303	88 201	274	534
26	5	E	Södersätravägen 19	66	33,9	560 000	2 330 000	<b>2 890 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	43 788	85 251	274	534
27	5	E	Södersätravägen 19	66	33,9	660 000	2 330 000	<b>2 990 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	45 303	88 201	274	534
28	5	E	Södersätravägen 19	57,5	54,5	825 000	2 265 000	<b>3 090 000</b>	2,73	17 590	<b>1 466</b>	53 739	56 697	306	323
29	5	E	Södersätravägen 19	57,5	54,5	825 000	2 265 000	<b>3 090 000</b>	2,73	17 590	<b>1 466</b>	53 739	56 697	306	323
30	5	E	Södersätravägen 19	57,5	54,5	825 000	2 265 000	<b>3 090 000</b>	2,73	17 590	<b>1 466</b>	53 739	56 697	306	323
31	4	F	Södersätravägen 17	66	33,9	660 000	2 330 000	<b>2 990 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	45 303	88 201	274	534
32	4	F	Södersätravägen 17	66	33,9	560 000	2 330 000	<b>2 890 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	43 788	85 251	274	534
33	4	F	Södersätravägen 17	66	33,9	660 000	2 330 000	<b>2 990 000</b>	2,81	18 095	<b>1 508</b>	45 303	88 201	274	534
34	4	F	Södersätravägen 17	57,5	54,5	825 000	2 265 000	<b>3 090 000</b>	2,73	17 590	<b>1 466</b>	53 739	56 697	306	323
35	4	F	Södersätravägen 17	57,5	54,5	825 000	2 265 000	<b>3 090 000</b>	2,73	17 590	<b>1 466</b>	53 739	56 697	306	323
36	4	F	Södersätravägen 17	57,5	54,5	825 000	2 265 000	<b>3 090 000</b>	2,73	17 590	<b>1 466</b>	53 739	56 697	306	323
				<b>2 256</b>	<b>1 624,8</b>	<b>27 720 000</b>	<b>82 920 000</b>	<b>110 640 000</b>	<b>100</b>	<b>643 966</b>	53 664				

Adresserna kommer att fastställas av Sollentuna kommun när slutbesked meddelas.  
Lägenheternas andelstal bygger på respektive lägenhets insats i föreningen.



## 11 Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelse-, överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften uttas efter varje lägenhets andelstal. Andelstalet är hänförlig till varje lägenhets insats i föreningen. Föreningen har en räntefond vars syfte är att i fall räntan går upp reglera att avgifterna stannar på samma nivå som i lägenhetsförteckningen i punkten 10 under 3 år.
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för internet och el för sin individuella lägenhet. Bostadsrättshavare bekostar fast avgift och förbrukning av kallt och varmt vatten. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens förråd, altaner och uteplatser som eventuellt ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren ansvarar även för snöröjning av altan/uteplats och parkeringsplats som eventuellt ingår i upplåtelse.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnationen av området är avslutad. Vissa arbeten så som markarbeten, yttre målning, eventuellt förråd, anslutning av bredband och TV kan komma att färdigställas efter tillträdet. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av månadsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter eller att samtliga arbeten på fastigheten/i lägenheten inte är klara föreligger inte.
5. Angiven boarea och biarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelser påverkar inte fastställda insatser. Vid överlämnande stämma kommer 20 000 kr att vara i föreningens kassa.
6. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen dock max för 14 lägenheter, d.v.s. 40 % av lägenheter eller totala lägenhetsytan i föreningen. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse i föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

Signeringen sker digitalt  
Bostadsrättsföreningen Väsjuhöjden



Annica Kristina Israelsson



Mikael Israelsson



Sten Åke Persson

# Verifikat

Transaktion 09222115557496374521

## Dokument

### Brf Väsjuhöjden ek plan

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-07-06 22:14:35 CEST (+0200) av Katarina

Biertz (KB)

Färdigställt 2023-07-07 07:24:07 CEST (+0200)

## Initierare

### Katarina Biertz (KB)

Advokatfirman Goddasslaw AB

katarina@goddasslaw.se

+46739481756

## Signerande parter

### Åke Persson (ÅP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sten Åke Persson"

Signerade 2023-07-07 06:17:17 CEST (+0200)

### Annica Israelsson (AI)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNICA ISRAELSSON"

Signerade 2023-07-07 07:24:07 CEST (+0200)

### Mikael Israelsson (MI)





# Verifikat

Transaktion 09222115557496374521



---

A blue handwritten signature, appearing to be 'Göran'.

---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Göran Mikael Israelsson"  
Signerade 2023-07-06 22:17:28 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Väsjuhöjden, 769637-3690, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Objektet omfattar 36 lägenheter i ett sammanhängande område, ändamålsenlig samverkan kan således ske.

De faktiska uppgifterna som lämnas i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och en känslighetsanalys som visar utvecklingen av olika scenarion på marknaden. Planen hanterar marknadens osäkerhet kring ränta och inflation genom att ta upp en räntefond för de första tre åren. Gjorda bedömningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att den ekonomiska planen är vederhäftig och, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Registreringsbevis 2023-02-25
- Av Bolagsverket registrerade stadgar 2022-05-31
- Fastighetsutdrag för samtliga fastigheter 2022-05-24
- Ränteoffert 2023-04-19 SEB
- Projektets försäljningssida, [https://strandfastighet.com/portfolio\\_page/brf-vasjohojden/](https://strandfastighet.com/portfolio_page/brf-vasjohojden/)
- Bygglöshandlingar 2022-04-06 inkl. ritningar, situationsplan m.m.
- Entreprenadavtal signerade 2021-07-19 och 2021-08-12
- Garantiutfästelse signerad 2023-02-28
- Aktieöverlåtelseavtal
- Ekonomisk plan med uppgift om köpets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelskostnader, ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Signeras digitalt



Rolf Levin



Malin Åhman

Av Boverket utsedda som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska kalkyler och planer.

# Verifikat

Transaktion 09222115557496433250

## Dokument

### Intyg Brf Väsjuhöjden ek plan

Huvuddokument

1 sida

Startades 2023-07-07 16:03:15 CEST (+0200) av Katarina

Biertz (KB)

Färdigställt 2023-07-07 23:18:57 CEST (+0200)

## Initierare

### Katarina Biertz (KB)

Advokatfirman Goddasslaw AB

katarina@goddasslaw.se

+46739481756

## Signerande parter

Rolf Levin (RL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Olof Levin"

Signerade 2023-07-07 23:18:57 CEST (+0200)

Malin Åhman (MÅ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN ÅHMAN"

Signerade 2023-07-07 21:30:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de



# Verifikat

Transaktion 09222115557496433250

dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

