

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VALHALL
UPPSALA

ORG NR 769622-0412

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	7-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte Tabell, lägenhetsredovisning	9-10
F. Ekonomisk prognos	11
G. Känslighetsanalys	12
H. Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2012-04-10

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Valhall, som registrerats hos Bolagsverket den 9 september 2010 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske med början under mars månad 2012. Inflyttning beräknas ske med början i augusti månad 2012.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2012.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB. Uppdragsavtal har tecknats 2011-04-14. Köpekontrakt avseende mark har tecknats 2011-04-14. Beräknad slutlig anskaffningskostnad för projektet är 192 315 000 kr. Kontraktssumma för entreprenaduppdraget beräknas till 153 465 000 kr, köpeskillning fastighet till 42 350 000 kr samt likviditetsreserv 100 000 kr. Beräknad återbetalning av investeringsmoms för garaget beräknas bli ca 3 500 000 kr och tillfaller föreningen.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats med HDI Gerling.

Skanska Nya Hem AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Nya Hem AB de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att, Skanska Nya Hem AB under en tid av sju år från entreprenadens godkännande och om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanska Nya Hem AB:s försorg.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Uppsala Kungsängen 23:15
Adress:	Tullgarnsgatan 23-27
Tomtens areal:	ca: 2 051 m ²
Bostadsarea:	4 761 m ²
Antal bostadslägenheter:	59
Byggnadernas antal och utformning	Byggnaden utgörs av ett flerbostadshus med 7-8 våningar inklusive källare. Översta våningen utgörs av en indragen terrassvåning. Huset är en del av ett större kvarter som kommer att innehålla totalt tre bostadsrättsföreningar. Huset är byggt som lamellhus med garage i källarplan och en gemensam nedfart för de tre bostadsrättsföreningarna. I källarplan finns parkeringsplatser, undercentral, cykelförråd och 42 lägenhetsförråd för uthyrning. I gatuplan finns gemensamma utrymmen som soprum och barnvagnsförråd. Övriga våningsplan utgörs av lägenheter. Byggnaden har tre trapphus med entréer från Tullgarnsgatan och den gemensamma innergården.
Gemensamhetsanläggning	Bostadsrättsföreningen kommer att ingå i två gemensamhetsanläggningar varav den ena, GA:17, består av torget och stickgatorna med tillhörande ledningar och belysning. Denna är tillsammans med föreningarna i områdets fyra kvarter. Anläggningen är bildad. Andelstal för Brf Valhall är 5,4 %. Den andra består av del av gården och garaget under husen med tillhörande ledningar och belysning och är tillsammans med Kungsängen 23:14 och 23:16. Anläggningen är inte bildad.
Servitut:	Föreningen belastas av servitut för fjärrvärme.
Gemensamma anordningar	
Vatten:	Gemensam mätning av vatten. Vattenmätare för föreningen finns i källaren. Varmvatten mäts per lägenhet.
Värme:	Byggnaden är ansluten till fjärrvärmenätet, lägenheterna värms upp med vattenburen värme via frånluftsvärmepump samt fjärrvärme. Central för distribution av värme och varmvatten för föreningen finns i undercentralen i källarplan. Det är gemensam mätning av värmeförbrukning.
El:	Byggnaden har en servis/el-anslutning med undermätare för bostadslägenheterna.
Media:	Fastigheten är försedd med bredband, TV och IP-telefoni.
Avfallsutrymme:	Soprummet finns i trapphus S. I soprummet finns utrymme för hushållsavfall med källsortering på metallförpackningar, plastförpackningar, pappersförpackningar, tidningar samt färgat och ofärgat glas. Övriga fraktioner körs bort av de boende själva.
Parkering:	I det gemensamma garaget finns det 44 parkeringsplatser till föreningen. Skanska hyr dessa platser av föreningen under 10 år. Skanska hyr i sin tur ut platserna till medlemmarna.
Tomtmark:	Gården utgörs av gräsytor, grusgångar, plattbelagda ytor, planteringar samt privata och gemensamma uteplatser.

Tvättstuga: Ingen gemensam tvättstuga

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomkonstruktion

Grundläggning: Grundläggning på pälår och bärande grundplatta.

Stomme, hus: Bärande stomme inklusive väggar i trapphus utförs av både prefabricerad och platsgjuten betong.

Takkonstruktion: Utförs av takkassetter, isolering och råspont. Beläggning av bandtäckt plåt.

Stomkomplettering
/Rumsbildning
Väggar: Fasadväggar av betongelement med putsad yta.
Bärande innerväggar av betong.
Innerväggar av gips på stålregelstomme.

Dörrar: Entréparti av lackerat stål och glas.
Övriga dörrar i fasad och branddörrar av stål.
Tamburdörrar är ljud-, brand- och säkerhetsklassade. Fabriksmålas.
Lätta vita innerdörrar i lägenhet.

Fönster: Fönster och balkongdörrar av trä och aluminium med isolerglas.

Invändiga ytskikt/rumskomplettering

Fönsterbänk av natursten.
Köksinredning.
Skåpinredning.
Badrumsinredning.
Vitvaror: Kyl/frys, spis med glashäll, diskmaskin, spisfläkt.
Tvättutrustning: Tvättmaskin och torktumlare.

Installationer
Värmesystem: Byggnaden ansluts till fjärrvärme. Distribution inomhus från undercentral till termostaterade radiatorer.

Sanitet: Duschanordning.
Engreppsblandare i diskbänk.
Vägghängt tvättställ och wc-stol i vitt porslin i bad.

Byggnaden ansluts till servisledningar för kallvatten, spillvatten och dagvatten.

Luftbehandlings
system: För bostäder utförs luftbehandlingsanläggningen med mekaniskt frånluftssystem.
Tilluft till lägenheter via ventil bakom radiator.

El-
Teleutrustning: Kodlås och porttelefon installeras vid entréer.
Elektrisk handdukstork i bad.

Hiss:

En hiss i varje trapphus.

Rumsbeskrivning

RUM	GOLV	VÄGGAR	TAK
Entré	Kalksten	Målat	Målat, Ljudabsorbenter
Hall	Klinker	Målat	Grängat
Vardagsrum	Ekparkett	Målat	Grängat
Kök	Ekparkett	Målat	Grängat
Rum	Ekparkett	Målat	Grängat
Bad	Klinker	Kakel	Målat
Övriga rum	Ekparkett	Målat	Grängat
Wc	Klinker	Kakel	Målat

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

(kronor)

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret	195 815 000
Likviditetstillskott och reserv för oförutsedda kostnader	100 000
Beräknad återbetalning av investeringsmoms för garaget *	-3 500 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	192 415 000

* I nybyggnadskostnaden ovan ingår beräknad investeringmoms för garage med 3 500 000 kr, vilket skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp förändras jämfört med detta skall justering av nybyggnadskostnaden göras. Om avlyft momsbelopp blir högre skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Nya Hem AB som en ökning av kontraktsumman inklusive moms. Om avlyft momsbelopp blir lägre skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive moms.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är ännu ej fastställt, men beräknas uppgå till ca 93 174 000 kr för byggnad och mark och 3 480 000 kr för garage.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader för kapitalkostnader, exkl avskrivningar, och driftskostnader avser år 1 efter placering av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	14 000 000	4 år	4,56	638 400	0	638 400
Lån 2	14 000 000	3 år	4,40	616 000	0	616 000
Lån 3	14 000 000	2 år	4,09	572 600	0	572 600
Lån 4	17 000 000	3 mån	3,75	637 500	120 000	757 500
Summa	59 000 000			2 464 500	120 000	2 584 500
Insatser	133 415 000					
Summa Finansiering	192 415 000					
Avgår Ränteintäkter						-2 000
Summa Nettokapitalkostnad år 1			varav amortering		120 000	2 582 500

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Lån 1, 2 och 3 har räntesäkrats till angivna räntor. Effektiv ränta för lån 1 är 4,64 %, för lån 2 är 4,47 % samt för lån 3, 4,15 %.

³ Amortering = avskrivning under de första 11 åren, se prognos. Därefter förutsätts amortering ske enligt 50-årig serieplan.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida **2 582 500**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll **142 830**
30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall ¹

Ekonomisk förvaltning	70 000
Arvode till revisor	20 000
Arvode till styrelse	40 000
Gemensamhetsanläggningar	70 000
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	60 000
Städning	50 000
Uppvärmning, exkl varmvatten	125 000
Varmvatten	150 050
Gemensam elförbrukning inkl värmepump	210 000
Hushållsel inkl golvvärme	299 850
Vatten	140 000
Renhållning	60 000
Sotning	15 000
Fastighetsförsäkring	35 000
Hisservice	25 000
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt ²	0
Föreningens administration	10 000
Oförutsett	10 000
Driftskostnader totalt	1 389 900

Övriga kostnader

TV, bredband, telefoni, kollektivanslutning **155 760**

Skatter

Fastighetsskatt lokaler **34 800**

Summa beräknade årliga kostnader 4 305 790

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning och föreningens belägenhet, storlek etc. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår halv kommunal fastighetsavgift om 0,2 % av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 682 kr per lägenhet och år. Fr o m år 11 utgår full kommunal fastighetsavgift om 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 1 365 kr per lägenhet och år. Beloppen 682 kr respektive 1 365 kr kommer att indexuppräknas från och med år 2013.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, bredband och telefoni erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras med 4 350 kr/år för 1-2 RoK och 5 550 kr/år för 3-4 RoK, avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Årsavgift för varmvatten preliminärdebiteras enligt följande: 1 RoK med 1 400 kr/år 2 RoK med 2 000 kr/år, 3 RoK med 2 550 kr/år och 4 RoK med 3 200 kr/år. Avräkning sker mot verklig förbrukning.

Garageplatserna kommer att blockuthyras till företag som bedriver momspliktig verksamhet.

Årsavgifter	2 938 950
Årsavgift TV, bredband, telefoni	155 760
Årsavgift hushållsel	299 850
Årsavgift varmvatten	150 050
Intäkter garageplatser (44 st à 800 kr exkl moms per månad)	422 400
Intäkter förråd (42 st à 250 kr per månad)	126 000
Ränteskillnadsersättning från Skanska *	279 500
Summa beräknade årliga intäkter	4 372 510

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtlig lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ¹	Uteplats/ Balkong ²	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ³ (kr)	Årsavgift TV, bredband telefoni (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Årsavgift hushållsel ⁵ (kr)	Årsavgift varmvatten ⁶ (kr)
Q:201	72	2 RoK	U	1 700 000	1,540	45 260	2 640	3 992	4 350	2 000
Q:202	58	2 RoK	U	1 375 000	1,290	37 912	2 640	3 379	4 350	2 000
Q:203	86	3 RoK	U	2 050 000	1,790	52 607	2 640	4 604	5 550	2 550
Q:304	90	3 RoK	B	2 360 000	1,861	54 694	2 640	4 778	5 550	2 550
Q:305	90	3 RoK	B	2 290 000	1,861	54 694	2 640	4 778	5 550	2 550
Q:306	83	3 RoK	B	2 160 000	1,736	51 020	2 640	4 472	5 550	2 550
Q:307	57	2 RoK	B	1 425 000	1,272	37 383	2 640	3 335	4 350	2 000
Q:408	90	3 RoK	B	2 420 000	1,861	54 694	2 640	4 778	5 550	2 550
Q:409	90	3 RoK	B	2 350 000	1,861	54 694	2 640	4 778	5 550	2 550
Q:410	83	3 RoK	B	2 210 000	1,736	51 020	2 640	4 472	5 550	2 550
Q:411	57	2 RoK	B	1 450 000	1,272	37 383	2 640	3 335	4 350	2 000
Q:512	90	3 RoK	B	2 480 000	1,861	54 694	2 640	4 778	5 550	2 550
Q:513	90	3 RoK	B	2 410 000	1,861	54 694	2 640	4 778	5 550	2 550
Q:514	83	3 RoK	B	2 260 000	1,736	51 020	2 640	4 472	5 550	2 550
Q:515	57	2 RoK	B	1 475 000	1,272	37 383	2 640	3 335	4 350	2 000
Q:616	90	3 RoK	B	2 540 000	1,861	54 694	2 640	4 778	5 550	2 550
Q:617	90	3 RoK	B	2 470 000	1,861	54 694	2 640	4 778	5 550	2 550
Q:618	83	3 RoK	B	2 310 000	1,736	51 020	2 640	4 472	5 550	2 550
Q:619	57	2 RoK	B	1 500 000	1,272	37 383	2 640	3 335	4 350	2 000
Q:720	90	3 RoK	B	2 610 000	1,861	54 694	2 640	4 778	5 550	2 550

¹ RoK = Rum och kök.

² U = Uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass

³ Årsavgift exklusive TV, telefoni, bredband, hushållsel och varmvatten.

⁴ Månadsavgift inklusive TV, telefoni och bredband, exklusive hushållsel och varmvatten.

⁵ Preliminär avgift för elförbrukning. Avräknas efter faktisk förbrukning.

⁶ Preliminär avgift för varmvatten. Avräknas efter faktisk förbrukning.

* Skanska ersätter föreningen för ökade räntekostnader från kostnadskalkyl till ekonomisk plan och utbetalar ett belopp om totalt 556 000 kr till föreningens konto senast på avräkningsdagen. Beloppet periodiseras under fyra år enligt ekonomisk prognos.

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ¹	Uteplats/ Balkong ²	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ³ TV, bredband telefoni (kr)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Årsavgift hushållsel ⁵ (kr)	Årsavgift varmvatten ⁶ (kr)
Q:721	90	3 RoK	B	2 530 000	1,861	54 694	2 640	4 778	5 550	2 550
Q:722	83	3 RoK	B	2 370 000	1,736	51 020	2 640	4 472	5 550	2 550
Q:723	57	2 RoK	B	1 560 000	1,272	37 383	2 640	3 335	4 350	2 000
Q:824	67	2 RoK	T	2 400 000	1,450	42 615	2 640	3 771	4 350	2 000
Q:825	104	4 RoK	T	3 690 000	2,111	62 041	2 640	5 390	5 550	3 200
Q:826	65	2 RoK	T	2 290 000	1,415	41 586	2 640	3 686	4 350	2 000
R:227	97	3 RoK	U	2 525 000	1,986	58 368	2 640	5 084	5 550	2 550
R:228	27	1 RoK	U	840 000	0,736	21 631	2 640	2 023	4 350	1 400
R:229	50	2 RoK	U	1 225 000	1,147	33 710	2 640	3 029	4 350	2 000
R:230	62	2 RoK	U	1 475 000	1,361	39 999	2 640	3 553	4 350	2 000
R:331	101	4 RoK	B	2 600 000	2,057	60 454	2 640	5 258	5 550	3 200
R:332	57	2 RoK	B	1 475 000	1,272	37 383	2 640	3 335	4 350	2 000
R:333	101	4 RoK	B	2 650 000	2,057	60 454	2 640	5 258	5 550	3 200
R:434	101	4 RoK	B	2 700 000	2,057	60 454	2 640	5 258	5 550	3 200
R:435	57	2 RoK	B	1 525 000	1,272	37 383	2 640	3 335	4 350	2 000
R:436	101	4 RoK	B	2 750 000	2,057	60 454	2 640	5 258	5 550	3 200
R:537	101	4 RoK	B	2 800 000	2,057	60 454	2 640	5 258	5 550	3 200
R:538	57	2 RoK	B	1 575 000	1,272	37 383	2 640	3 335	4 350	2 000
R:539	101	4 RoK	B	2 850 000	2,057	60 454	2 640	5 258	5 550	3 200
R:640	101	4 RoK	B	2 900 000	2,057	60 454	2 640	5 258	5 550	3 200
R:641	57	2 RoK	B	1 625 000	1,272	37 383	2 640	3 335	4 350	2 000
R:642	101	4 RoK	B	2 950 000	2,057	60 454	2 640	5 258	5 550	3 200
R:743	77	3 RoK	T	2 760 000	1,629	47 875	2 640	4 210	4 350	2 550
R:744	108	4 RoK	T	3 920 000	2,182	64 128	2 640	5 564	5 550	3 200
S:245	97	3 RoK	U	2 525 000	1,986	58 368	2 640	5 084	5 550	2 550
S:346	30	1 RoK	B	950 000	0,790	23 218	2 640	2 155	4 350	1 400
S:347	62	2 RoK	B	1 610 000	1,361	39 999	2 640	3 553	4 350	2 000
S:348	101	4 RoK	B	2 625 000	2,057	60 454	2 640	5 258	5 550	3 200
S:449	101	4 RoK	B	2 625 000	2,057	60 454	2 640	5 258	5 550	3 200
S:450	57	2 RoK	B	1 500 000	1,272	37 383	2 640	3 335	4 350	2 000
S:451	101	4 RoK	B	2 725 000	2,057	60 454	2 640	5 258	5 550	3 200
S:552	101	4 RoK	B	2 725 000	2,057	60 454	2 640	5 258	5 550	3 200
S:553	57	2 RoK	B	1 550 000	1,272	37 383	2 640	3 335	4 350	2 000
S:554	101	4 RoK	B	2 825 000	2,057	60 454	2 640	5 258	5 550	3 200
S:655	101	4 RoK	B	2 825 000	2,057	60 454	2 640	5 258	5 550	3 200
S:656	57	2 RoK	B	1 600 000	1,272	37 383	2 640	3 335	4 350	2 000
S:657	101	4 RoK	B	2 925 000	2,057	60 454	2 640	5 258	5 550	3 200
S:758	77	3 RoK	T	2 695 000	1,629	47 875	2 640	4 210	4 350	3 200
S:759	108	4 RoK	T	3 880 000	2,182	64 128	2 640	5 564	5 550	3 200
diff					0,006	184				
SUMMA	4 761			133 415 000	100,000	2 938 950	155 760		299 850	150 050

¹ RoK = Rum och kök.² U = Uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass³ Årsavgift exklusive TV, telefoni, bredband, hushållsel och varmvatten.⁴ Månadsavgift inklusive TV, telefoni och bredband, exklusive hushållsel och varmvatten.⁵ Preliminär avgift för elförbrukning. Avräknas efter faktisk förbrukning.⁶ Preliminär avgift för varmvatten. Avräknas efter faktisk förbrukning.

E. EKONOMISK PROGNOIS

2012040508241

Årsavgifter inkl hushållsel och varmvatten	3 388 850	3 473 571	3 560 411	3 649 421	3 740 656	3 834 173	4 338 015
Årsavgifter TV, bredband, telefoni	155 760	158 875	162 053	165 294	168 600	171 972	189 871
Årsavgift kr/m²	745	763	782	801	821	841	951
Övriga intäkter							
Hysesintäkter, parkering och förråd	548 400	559 368	570 555	581 966	593 606	605 478	668 497
Ränteskillnadsersättning från Skanska ¹	279 500	150 900	85 800	39 800	0	0	0
Räntor	2 000	3 334	3 391	3 446	3 917	4 970	28 157
Summa intäkter	4 374 510	4 346 049	4 382 209	4 439 927	4 506 779	4 616 593	5 224 539
Kapitalkostnader							
Räntor	2 464 500	2 459 487	2 454 224	2 448 698	2 442 895	2 436 803	2 401 453
Avskrivningar / amorteringar	120 000	126 000	132 300	138 915	145 861	153 154	195 467
Driftskostnader	1 545 660	1 576 573	1 608 105	1 640 267	1 673 072	1 706 534	1 884 151
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	142 830	145 687	148 600	151 572	154 604	157 696	174 109
Akkumulerad fondavsättning	142 830	288 517	437 117	588 689	743 293	900 989	1 738 058
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	44 459	98 172
Fastighetsskatt garage- och förrådslokaler	34 800	35 496	36 206	36 930	37 669	38 422	42 421
Summa	34 800	35 496	36 206	36 930	37 669	82 881	140 593
Årets överskott	66 720	2 806	2 774	23 545	52 678	79 526	428 766
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	166 720	169 526	172 299	195 844	248 522	328 049	1 836 620
Summa kostnader	4 374 510	4 346 049	4 382 209	4 439 927	4 506 779	4 616 593	5 224 539

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Läneskuld	59 000 000	58 880 000	58 754 000	58 621 700	58 482 785	58 336 924	57 490 653
* Kassabehållning inkl fond	309 550	458 042	609 416	784 534	991 816	1 229 038	3 574 677

Förutsättningar

Årsavgifter exkl TV, bredband, telefoni höjs med 2,5% per år.

Parkeringsintäkter beräknas öka med 2 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2% per år.

Räntan på kassan har satts till 2%.

Antagen Inflation 2%.

Avskrivning / amortering 120 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5 %.

Medelränta är 4,18 %.

¹ Totalt 556 000 kr i ränteskillnadsersättning betalar Skanska ut i en engångssumma till föreningen senast per avräkningsdagen.

Ersättningen periodiseras ut enligt ovan.

F. KÄNSLIGHETSANALYS

2012040508242

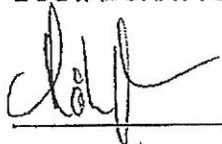
Genomsnittlig årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	745	763	782	801	821	841	951
Antagen räntenivå + 1%	868	887	905	924	944	964	1072
Antagen räntenivå + 2%	992	1010	1029	1048	1067	1087	1193
Antagen räntenivå - 1%	621	639	658	678	698	719	830
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	745	767	789	813	837	862	998
Antagen inflationsnivå + 2%	745	770	797	824	853	883	1050
Antagen inflationsnivå - 1 %	745	759	775	790	806	822	908

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

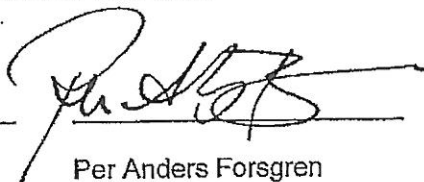
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande förråd liksom eventuella balkonger och uteplatser som ingår i upplåtelsen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Uppsala den 26 januari 2012

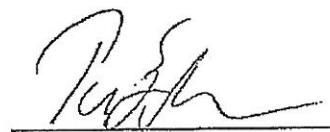
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALHALL



Håkan Johansson



Per Anders Forsgren



Per Envall

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 26 januari 2012 för bostadsrättsföreningen Valhall, org. nr: 769622-0412.

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.

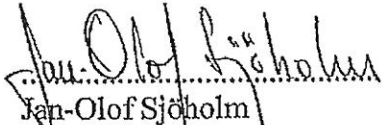
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

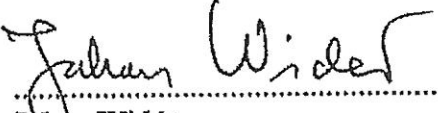
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 24 februari 2012


Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-02-24 för Brf Valhall

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2010-09-09 |
| 2. Registreringsbevis | 2010-09-09 |
| 3. Uppdragsavtal med bilagor | 2011-04-14 |
| 4. Borgensförbindelse | 2012-01-30 |
| 5. Finansieringsoffert | 2010-08-27 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde | 2012-03-27 |
| 7. Anläggningsbeslut | 2010-12-17 |
| 8. Effektiva räntor | 2012-02-24 |
| 9. Försäkringsbrev byggfelsförsäkring | 2011-02-18 |

2012040508245