

**Ekonomisk plan**  
**BRF Valdemarstorg**  
org nr 769639-7871

	sid
1 Allmänt	2
2 Beskrivning av fastigheten	3-4
3 Byggnadsbeskrivning	4-8
4 Taxeringsvärde	9
5 Föreningens anskaffningskostnad	9
6 Finansiering	9
7 Föreningens årliga kostnader	10
8 Föreningens årliga intäkter	10
9 Nyckeltal	10
10 Lägenhetsförteckning	11
11 Ekonomisk prognos, känslighetsanalys	12-14
12 Tekniska underhållsplanen	15-16
13 Särskilda förhållande av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarna ekonomiska förpliktelser.	17-18

Bilagor: Intyg enligt 3 kap  
2§ bostadsrättslagen

## 1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Valdermarstorg med org. nr 769639-7871 har registrerats hos Bolagsverket 2021-04-12. 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 bostadslägenheten eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens styrelse har sitt säte i Region Gotland.

Föreningen kommer skattemässigt att bli en så kallad äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ (1991:614) bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Bygglov och startbesked har erhållits.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållande. Kostnader avser beräknade kostnader.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och Bolagsverket lämnat tillstånd för föreningen att upplåta bostadsrätterna. Föreningen avser att teckna en insats- och upplåtelseavgiftsgaranti och ansöka om tillstånd för upplåtelse hos Bolagsverket innan upplåtelse kommer ske.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under maj 2024 och tillträde beräknas ske under oktober 2024 och avslutas november 2024.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till cirka 77%

25 st förhandsavtal har tecknats (92,5 %)

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK)

Kåcu AB org.nr 556488-4608, svarar under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de eventuella osålda lägenheterna.

## 2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Gotland Visby Järnvägen 9.
Kommun	Region Gotland
Adress/belägenhet	Söderväg 1G-H Peder Hardingsväg 2B
Tomtarea	Avstyckad tomt från Visby Järnvägen 2 till Visby Järnvägen 9 uppgår enligt lantmäteriet till 2545 kvm. Bebyggd yta ca 1004 kvm och markyta ca 1541 kvm.
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållande	Detaljplan för Kv Järnvägen m.fl., laga kraft hösten 2020 Bygglov för etapp 1 Kv Järnvägen , laga kraft 2022-08-10.
Servitut och gemensamhetsanläggningar	Fastigheten har rätt att på Gotland Visby Järnvägen 2 o 3 nyttja vägen till garage samt genom garage för åtkomst till av föreningen hyrda parkeringsplatser i garaget. Gemensamhetsanläggningar i föreningens fastigheter kommer vara hissarna i trapphusen, elrum, UC-rum samt gång- och cykelväg vid innergård. Fastighetsägaren för Gotland Visby Järnvägen 2 står för 1/3-del av investeringen av hissar och trapphus. Driften delas mellan fastighetsägaren Järnvägen 2 och bostadsrättsföreningen. Driften delas med 1/3-del för fastighetsägaren och 2/3-del för Bostadsrättsföreningen. Investering för gång- och cykelvägen står fastighetsägaren för Visby Järnvägen 2 med 1/2-del och bostadsrättsföreningen 1/2- del. Driften delas lika.
Byggnad/byggnader	Föreningen består av två huskroppar sammanlänkade med en träbyggnad med totalt 27 bostadsrättslägenheter. Fastigheten kommer att bli en så kallad 3D-avstyckad fastighet. Detta innebär att de kommersiella lokalerna i markplan på båda byggnaderna som inte tillhör föreningens fastighet. Detta tillhör fastigheten Visby Järnvägen 2 och nuvarande ägare Kåcu AB org. nr 556488-4608
Parkering	BRF Valdermarstorg har tecknat ett 30 årig avtal om 20 st parkeringsplatser med Kåcu AB org.nr 556644-4608. Styrelsen har rätt skriva ett tilläggsavtal på 30 år med ytterligare 7 st platser om det behövs.

Nybyggnadsår	2023/2024
Areor	BOA lägenheter ca 2246 kvm.
Källare	Båda byggnaderna har källarvåning förutom länkbyggnaden. Källaren är uppdelad mellan BRF Valdermarstorg och Kåcu AB genom en så kallad 3D- fastighetsreglering mellan föreningen och nuvarande ägare till Visby Järnvägen 2, Kåcu AB org. nr 556644-4608 Den total ytan är ca 841 kvm varav BRF Valdemarstorg äger ca 618 kvm och Kåcu AB ca 223 kvm.
Försäkring	Fullgörandeförsäkring (försäkring under entreprenadtiden och under garantitiden) har tecknas.  Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde och även omfatta bostadsrättstillägg för lägenheterna.  Samt teckna styrelsansvarsförsäkring

### 3 Byggnadsbeskrivningen

Allmänt	<p>På fastigheten kommer uppföras två sammanlänkade byggnader med källare. Byggnad nr 1 innehåller 16 lägenheter och byggnad nr 2 innehåller 11 lägenheter. Länkbyggnad i trä är integrerad genom både byggnad 1 och 2. Länkbyggnad uppförs utan källare.</p> <p>På markplan finns tre entréer mot gården till trapphus/hissar. I varje entré finns postboxar till lägenheter samt lokaler. Övriga 4 entréer mot gata tillhör lokaler i gatuplan. Totalt finns det tre hissar. Byggnad 1 har två och byggnad 2 har en hiss. I källarplanet finns lägenhetsförråd, tre cykel- fastighetsförråd, tre barnvagns- och rullstolsförråd, återbruksrum, två elrum, en UC-central för fjärrvärme.</p> <p>Till föreningen finns mot ett långt avtal med fastighetsägaren och föreningen med rätt för föreningens medlemmar mot kostnad hyra parkeringsplatser. Totalt har föreningen minst 20 parkeringsplatser att hyra i fastighetsägarens Kåcu garage.</p> <p>Föreningens p-platser kommer inte utrustas eller förberedas för elbilsladdning, däremot kommer det finnas 4 platser för laddning i garaget som alla hyrda p-platser i garaget får dela på.</p> <p>En hiss för 1000 kg, 8-13 personer finns i varje trapphus. Trappor invändigt är beklädda med terrazzo.</p> <p>Golv i trapphus är terrazzo beklädda och btg-golv i källare dammbinds. Betongväggar/tak i entré/trapphus bred spacklas och målas i ljus nyans.</p> <p>I varje entréhall placeras postboxar för föreningen samt lokalhyresgäster.</p>
---------	--

Grundplatta byggnad 1 och byggnad 2 inklusive länkbyggnad består av betong.  
Samtliga bjälklag utförs i betong.  
Stomme betongväggar i källarplan, trapphus/entré/hiss.  
Övriga ytterväggar utförs av stålpelare, träregelväggar med gipsad insida samt luftad putsfasad (Kulör NCS S 1502-Y) på utsida fasadyttervägg  
Fasader länkbyggnad består av brandskyddsmålad träpanel  
Yttertak bandtäckt alminum plåt på papp och råspont, isolering samt bärande limträ-/kertobalkar  
Hängrännor och stuprör alminum plåt

Gårdsbjälklag består av HDF-bjälklag som ingår i garagebyggnad tillhörande Kåcu AB.  
Avfallshantering anordnas på gården med kärlskåp typ "San Sac"

## Teknisk beskrivning

Fönster är av typen pivåhängda sidohängda inåtgående med 3-glas energiglas.  
Karmars och bågars utsida är av aluminium i kulör NCS S 5010-B30G (byggnad 1) och NCS S 5005-G80Y (byggnad 2)  
insida samtliga fönster är av trä i kulör NCS S 0500-N

Entrédörrar är av ek beslag typ kortlås eller med tag.  
Tamburdörrar enligt gällande standard med beslag Yale Doorman-lås  
Dörrar ut till balkong/terrass utåtgående med 3-glas energiglas.  
Karmar och bågars utsida är av aluminium och insida av trä.  
Innerdörrar av trä i kulör NCS S 0500-N

Balkonger är prefabricerad betongplatta (Obehandlad)  
Infällda balkonger har täktskikt Derbigum samt trätrall furu (Impregnerad)  
Terrasser har täktskikt Derbigum och slipat betonggolv.  
Balkongräcken byggnad 1 och 2 har räcken och överliggare av lackad metall i svart kulör.  
Balkong-/terrassräcken på länkbyggnaden består av träpanel lika fasad samt målad metall i svart kulör.  
Undersida av balkonger byggnad 1 och 2 omålad betong  
Undersida länkbyggnad utförs med isolering och putsad yta.

## Lägenhetsbeskrivning

### Hall

Golv	Klinker typ Bricmate Norrvange 600 x 600 mm med grå fog (ca 2-3 m2 beroende på m2 BOA lgh) 14 mm ekparkett
Vägg	Bredspacklad målad i ljus kulör
Tak	Bredspacklad målad i ljus kulör
Övrigt	vattenburen golvvärme, garderob, städskåp släta luckor i ljus kulör. Hatthylla. Infällda spotlights (LED)

### WC/dusch/tvätt

Golv	Klinker typ "Bricmate Norrvange" 300 x 300 mm med grå fog i duschhörn läggs 150 x 150 plattor
Vägg	Tre väggar med vitt matt kakel 300 x 500 mm liggande med ljusgrå fog. En "fondvägg" med 300 x 300 mm klinkerplattor lika golv.
Tak	Nedsänkt gipstak med infällda spotlights (LED) Tak bredspacklas och målas vitt.
Övrigt	Vitt porslin, bestående av vägghängd WC-stol vägghängd kommod med lådor från Alternia med samt engreppsblandare, från FM Mattsson Duschskärmväggar i klarglas inkl. hylla för schampo m.m.. Väggspegelskåp med infälld belysning inklusive eluttag. Eluppvärmd handdukstork. Separat tvättmaskin/torktumlare från Husqvarna Elvärmeslingor i golv.

### Kök

Golv	14 mm parkett
Vägg	Bredspacklad målad i ljus kulör
Tak	Bredspacklad målad i ljus kulör
Övrigt	Köksinredningen från Nordanro Vitvaror från Husqvarna likvärdigt fabrikat, bänkskiva komposit. Stänkskydd över bänkskiva, stenskiva komposit lika bänkskiva 120 mm hög grå fog. Fönsterbänkar i kalksten Norrvange Inredning för källsortering ingår i övrigt ingår ingen lös inredning till skåp/lådor. Skena i tak med spotlights (LED) längs med köksinredning där vask och spis finns. Lampputtag för takbelysning ovanför matplats Vattenburen golvvärme.

### Vardagsrum

Golv	14 mm parkett
Vägg	Bredspacklad målad i ljus kulör
Tak	Bredspacklad målad i ljus kulör
Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten Norrvange Lampputtag i tak ovanför plats för soffgrupp Vattenburen golvvärme.

### **Hemmakontor/bibliotek/orangeri**

Golv	14 mm parkett alternativt klinker i orangeri
Vägg	Bredspacklad målad i ljus kulör
Tak	Bredspacklad målad i ljus kulör
Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten Norrvange Vattenburen golvvärme.

### **Passage/hall/gallerigång**

Golv	14 mm parkett
Vägg	Bredspacklad målad i ljus kulör
Tak	Bredspacklad målad i ljus kulör
Övrigt	Förvaring enligt svensk standard Vattenburen golvvärme.

### **Masterbedroom**

Golv	14 mm parkett
Vägg	Bredspacklad målad i ljus kulör
Tak	Bredspacklad målad i ljus kulör
Övrigt	Förvaring enligt svensk standard Skjutdörrsgarderob alternativt klädkammare eller garderob. Fönsterbänkar i kalksten Norrvange Vattenburen golvvärme.

### **WC/dusch/tvätt**

Golv	Klinker typ "Bricmate Norrvange" 300 x 300 mm med grå fog i duschhörn läggs 150 x 150 plattor
Vägg	Tre väggar med vitt matt kakel 300 x 500 mm liggande med ljusgrå fog. En "fondvägg" med 300 x 300 mm klinkerplattor lika golv.
Tak	Nedsänkt gipstak med infällda spotlights (LED) Tak bredspacklas och målas vitt.
Övrigt	Vitt porslin, bestående av vägghängd WC-stol vägghängd kommod med lådor från Alterna med samt engreppsblendare, från FM Mattsson Duschskärmväggar i klarglas inkl. hylla för schampo m.m.. Väggspegelskåp med infälld belysning inklusive eluttag. Eluppvärmd handdukstork. Elvärmeslingor i golv.

### **Sovrum**

Golv	14 mm parkett
Vägg	Bredspacklad målad i ljus kulör
Tak	Bredspacklad målad i ljus kulör
Övrigt	Garderob med slät vit dörr Fönsterbänkar i kalksten typ Norrvange Vattenburen golvvärme.

## Teknisk beskrivning VVS, ventilation, el och tele

Byggnaden är ansluten till nät för fjärrvärme, elektricitet, fiber samt kommunalt vatten och avlopp. Individuell mätning kommer att installeras för elförbrukning.

Kortfattad beskrivning över VVS-installationer

Uppvärmning sker via fjärrvärme med vattenburen värmedistribution via golvvärmslingor. Dock ej våtrum som förses med elvärmslingor.

Ventilation med FTX aggregat är placerade i väggskåp ovan spis alternativt i separat utrymme.

Erforderliga ventilationskanaler är placerade i tak-/väggvinkel som kläs och målas. Frånluftsdon finns i badrum och kök.

Kortfattad beskrivning över el- och teletekniska installationer.

Abonnemang tecknas med elleverantören för varje lägenhet samt för bostadsrättsföreningen. Ledningsdragning i lägenhetssystem för Dator/TV/Telefon med CAT 6.

Beskrivning av installationer i lägenheter/trapphus samt utvändiga installationer.

Normal elanslutning i lägenheter.

Särskilt noteras följande:

- \* Dimmer allmänt invändigt i lägenheterna.
- \* Elkontakter samt strömställare, rektangulära svarta.
- \* Elkontakt för lampa ovan fönster, ej WC
- \* Eluttag på vägg ovanför stänkskydd i kök.
- \* Spotlights monteras på skena i tak i kök och under väggskåp.
- \* Spotlights fälls in under väggskåp i kök
- \* Tändning av belysning i trapphus/garage ska ske för varje våning separat och vara rörelsestyrt med ljussensor eller likvärdig teknisk lösning.
- \* Nödbelysning i trapphus/entré och källarutrymmen monteras enligt brandskyddsbeskrivningen
- \* Belysning till entréer på plan 2 (Gården) placeras på vägg, tändning med ljussensor. Kopplas till brf-fastighets abonnemang.
- \* Utvändiga belysningsstolpar mellan husen kopplas till fastighetsabonnemang.
- \* Belysning och eluttag på balkong/uteplats.
- \* Takfönster monteras velux där ingår insynsskydd samt mörkläggning typ dou.
- \* Ytterdörrar 3 st. huvudentréer, förses med automatiskt dörröppning samt kodlås alternativt tagg.
- \* Tamburdörrar enligt gällande standard med beslag Yale Doorman-lås och titt-öga.
- \* Entré från garageplan förses med kodlås alternativt tagg.



## 4 Taxeringsvärde

Det blivande taxeringsvärdet enligt 2022-2024 års fastighetstaxering för föreningens fastighet har beräknats till 25 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 19 400 000 kr och mark 6 400 000 kr. Det har antagits att den skattemässiga typkoden sannolikt blir 320 (hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)

## 5 Föreningens anskaffningskostnad

Köpeskilling aktier	36 840 219 kr
Köpeskilling fastighet	8 000 000 kr
Entreprenad	102 715 781 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
<b>Preliminär anskaffningskostnad</b>	<b>147 656 000 kr</b>

## 6 Finansiering

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i föreningen och insatser

	Kapitalskuld kr	Ränta %	Ränta kr	Amortering år 1, kr
Lån	19 091 000	3,72%	710 185	195 000
Lån totalt	19 091 000		710 185	195 000
Ränta för lånet ovan är på 5 år och räntan är offererad från Handelsbanken 2024-04-08. Tänkt bindningstiden på lånen 5 år. Dock kan det på bankens rekommendation att vid lånupphandling dela upp lånen i fler poster och på olika löptider.				
Insatser				128 565 000 kr
Lån totalt				19 091 000 kr
<b>Summa finansering</b>				<b>147 656 000 kr</b>

## 7 Föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader	905 185	905 185	
Drifts- och underhållskostnader			kr/m2 BOA
Ekonomisk förvaltning	45 000 kr		20
Fastighetsskötsel	45 000 kr		20
Vatten och avlopp	75 000 kr		33
Uppvärmning	345 000 kr		154
Gemensam el	40 000 kr		18
Sophämtning	40 000 kr		18
Städning	30 000 kr		13
Försäkring	30 000 kr		13
Arvode revisor	20 000 kr		9
Arvode Styrelse	10 000 kr		4
Löpande underhåll/div kostnader	38 308 kr	718 308 kr	17 321 kr
Avsättning till yttre fond	100 000 kr	100 000 kr	45 kr
Summa kostnader		1 723 493 kr	

1) Enligt gällande stadgar skall en årlig avsättning ske motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde,

Om föreningen har upprättat en underhållsplan, skall avsättning ske enligt denna plan.

Föreningen har upprättat en underhållsplan se mer under avsnitt 12.

2) Enligt gällande regler gäller hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år för nyproduktion.

## 8 Föreningens årliga intäkter

Årsavgift från medlemmar	1 723 493 kr	Årsavgift per kvm
Summa intäkter	1 723 493 kr	767 kr

Årsavgiften är anpassad för att täcka föreningens löpande utbetalning för drift, låneräntor, amorteringar o avsättningar till underhållsfonden.

Se även bilaga. Ekonomisk prognos, kalkylerade avgifter

## 9 Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr/kvm (BTA)	43 381 kr
Anskaffningskostnad kr/kvm BOA bostadsrätt	65 742 kr
Lån kr /kvm upplåten bostadsrätt BOA	8 500 kr
Genomsnittlig insats, kr/kvm	57 242 kr
Driftskostnader kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	321 kr
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	767 kr
Kassaflöde från löpande drift kr/kvm	34 kr
Avsättning till fond yttre underhåll per kvm BOA	45 kr
Avskrivningar per kvm BOA	428 kr

## 10 Lägenhetsredovisning

Lgh	Antal	Area	Insats	Andelstal tor dritt o underhåll	Andelstal för kapital	Årsavgift tor dritt o underhåll	Årsavgift för kapital	Årsavgift totalt	Årsavgift kr/mån	Anmärkn
nr	rum	kvm	kr							
1102 SV 1E	3	74	3 995 000	3,2947%	3,2947%	26 961	29 824	56 785	4 732	B
1103 SV 1E	3	79	3 895 000	3,5174%	3,5174%	28 917	31 704	60 622	5 052	A
1101 SV 1E	2	46	2 895 000	2,0481%	2,0481%	16 838	18 461	35 299	2 942	A
1101 SV 1D	3	79	3 895 000	3,5174%	3,5174%	28 917	31 704	60 622	5 052	A
1102 SV 1D	6	117	6 895 000	5,2093%	5,2093%	42 827	46 955	89 781	7 482	C
1103 SV 1D	2	46	2 895 000	2,0481%	2,0481%	16 838	18 461	35 299	2 942	A
1202 SV 1E	3	74	4 195 000	3,2947%	3,2947%	27 087	29 698	56 785	4 732	B
1203 SV 1E	3	79	3 995 000	3,5174%	3,5174%	28 917	31 704	60 622	5 052	A
1201 SV 1E	2	46	2 995 000	2,0481%	2,0481%	16 838	18 461	35 299	2 942	A
1201 SV 1D	3	79	3 995 000	3,5174%	3,5174%	28 917	31 704	60 622	5 052	A
1202 SV 1D	6	117	6 995 000	5,2093%	5,2093%	42 827	46 955	89 781	7 482	C
1203 SV 1D	2	46	2 995 000	2,0481%	2,0481%	16 838	18 461	35 299	2 942	A
1301 SV 1E	4	83	4 995 000	3,6955%	3,6955%	30 381	33 310	63 691	5 308	A
1302 SV 1E	3	74	4 245 000	3,2947%	3,2947%	27 087	29 698	56 785	4 732	A
1301 SV 1D	3	74	4 245 000	3,2947%	3,2947%	27 087	29 698	56 785	4 732	A
1302 SV 1D	4	83	5 995 000	3,6955%	3,6955%	30 381	33 310	63 691	5 308	D
1103 PHV 2B 1102	5	129	6 995 000	5,7435%	5,7435%	47 219	51 770	98 990	8 249	B
PHV 2B 1104	3	74	3 795 000	3,2947%	3,2947%	27 087	29 698	56 785	4 732	A
PHV 2B 1101	5	124	6 695 000	5,5209%	5,5209%	45 389	49 764	95 153	7 929	A
PHV 2B	4	79	3 995 000	3,5174%	3,5174%	28 917	31 704	60 622	5 052	A
1203 PHV 2B 1202	4	117	6 995 000	5,2093%	5,2093%	42 827	46 955	89 781	7 482	E
PHV 2B 1204	2	50	3 095 000	2,2262%	2,2262%	18 302	20 066	38 368	3 197	A
PHV 2B 1201	5	124	6 795 000	5,5209%	5,5209%	45 389	49 764	95 153	7 929	A
PHV 2B	4	79	4 095 000	3,5174%	3,5174%	28 917	31 704	60 622	5 052	A
1302 PHV 2B 1301	4	110	6 995 000	4,8976%	4,8976%	40 264	44 145	84 410	7 034	A
PHV 2B 1303	2	62	3 195 000	2,7605%	2,7605%	22 694	24 882	47 576	3 965	A
PHV 2B	4	102	6 795 000	4,5414%	4,5414%	37 336	40 935	78 271	6 523	F
<b>Summa</b>		<b>2246</b>	<b>128 565 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>822 000</b>	<b>901 493</b>	<b>1 723 493</b>	<b>143 624</b>	

A) Till lägenheten hör 1 st balkong, B) Till lägenheten hör 2 st balkonger, C) Till lägenheterna hör 3 st balkonger, D) Till lägenheten hör en takterass om ca 64 kvm, E) Till lägenheten hör en takterass om ca 57 kvm  
F) Till lägenhet hör en takterass om ca 29 kvm.

## 11 Känslighetsanalys/ekonomisk prognos

### A) Om räntan är oförändrad och en inflation om 2 procent per år

	1	2	3	4	5	6	10	20
Räntesats	3,72%	3,72%	3,72%	3,72%	3,72%	3,72%	3,72%	3,72%
Intäkter	1 723 493	1 729 571	1 735 937	1 742 595	1 749 553	1 756 815	1 789 038	1 993 902
Summa intäkter	1 723 493	1 729 571	1 735 937	1 742 595	1 749 553	1 756 815	1 789 038	1 993 902
Kostnader								
Ränta	710 185	701 897	693 609	685 321	677 033	668 745	635 593	552 713
Driftskostnader	718 308	732 674	747 328	762 274	777 520	793 070	858 445	1 046 439
Avsättn. till yttre fond	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	99 750
amortering	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000
Lån Kvm	8 500	8 413	8 326	8 239	8 152	8 065	7 717	6 847
Summa kostnader	1 723 493	1 729 571	1 735 937	1 742 595	1 749 553	1 756 815	1 789 038	1 993 902
Årsavgift kr/kvm	767	770	773	776	779	782	797	888

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

Avsättning till yttrefond 100 kkr. innebär ett sparande till framtida renoveringar/investeringar.

### B) Om räntan är oförändrad och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Räntesats	3,72%	3,72%	3,72%	3,72%	3,72%	3,72%	3,72%	3,72%
Intäkter	1 723 493	1 736 754	1 750 662	1 765 236	1 780 495	1 796 461	1 867 822	2 207 020
Summa intäkter	1 723 493	1 736 754	1 750 662	1 765 236	1 780 495	1 796 461	1 867 822	2 207 020
Kostnader								
Ränta	710 185	701 897	693 609	685 321	677 033	668 745	635 593	552 713
Driftskostnader	718 308	739 857	762 053	784 915	808 462	832 716	937 229	1 259 557
Avsättn. till yttre fond	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	99 750
amortering	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000
Summa kostnader	1 723 493	1 736 754	1 750 662	1 765 236	1 780 495	1 796 461	1 867 822	2 207 020
Årsavgift kr/kvm	767	773	779	786	793	800	832	983
Lån Kvm	8 500	8 413	8 326	8 239	8 152	8 065	7 717	6 847

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

Avsättning till yttrefond 100 kkr. innebär ett sparande till framtida renoveringar/investeringar.

C) Om räntan ökar med 1 %-enhet och en inflation om 2 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Räntesats	4,72%	4,72%	4,72%	4,72%	4,72%	4,72%	4,72%	4,72%
Intäkter	1 914 403	1 918 531	1 922 947	1 927 655	1 932 663	1 937 975	1 962 398	2 147 762
Summa intäkter	1 914 403	1 918 531	1 922 947	1 927 655	1 932 663	1 937 975	1 962 398	2 147 762
Kostnader								
Ränta	901 095	890 857	880 619	870 381	860 143	849 905	808 953	706 573
Driftskostnader	718 308	732 674	747 328	762 274	777 520	793 070	858 445	1 046 439
Avsättn. till yttre fond	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	99 750
amortering	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000
Summa kostnader	1 914 403	1 918 531	1 922 947	1 927 655	1 932 663	1 937 975	1 962 398	2 147 762
Årsavgift kr/kvm	852	854	856	858	860	863	874	956
Lån Kvm	8 500	8 413	8 326	8 239	8 152	8 065	7 717	6 847

D) Om räntan ökar med 2 %-enhet och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Räntesats	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%
Intäkter	2 105 313	2 114 674	2 124 682	2 135 356	2 146 715	2 158 781	2 214 542	2 514 741
Summa intäkter	2 105 313	2 114 674	2 124 682	2 135 356	2 146 715	2 158 781	2 214 542	2 514 741
Kostnader								
Ränta	1 092 005	1 079 817	1 067 629	1 055 441	1 043 253	1 031 065	982 313	860 433
Driftskostnader	718 308	739 857	762 053	784 915	808 462	832 716	937 229	1 259 557
Avsättn. till yttre fond	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	99 750
amortering	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000
Summa kostnader	2 105 313	2 114 674	2 124 682	2 135 356	2 146 715	2 158 781	2 214 542	2 514 741
Årsavgift kr/kvm	937	942	946	951	956	961	986	1 120
Lån Kvm	8 500	8 413	8 326	8 239	8 152	8 065	7 717	6 847

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

Avsättning till yttrefond 100 kkr. innebär ett sparande till framtida renoveringar/investeringar.

## Bokföringsmässig avskrivning

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Resultat före avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning 1%	961 250	961 250	961 250	961 250	961 250	961 250	961 250	961 250
Resultat efter avskrivning	-961 250	-961 250	-961 250	-961 250	-961 250	-961 250	-961 250	-961 250

Avskrivningen är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultat men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Avskrivningstid	Fördelning
Stommen	200 år	56%
Stomkomplettering inneväggar	100 år	16%
Installationer, värme, el.vvs ventiltion	50 år	14%
Yttre ytskikt, fasader, yttertak, mm	50 år	14%
<b>Summa</b>		<b>100%</b>

## Kassaflöde

Om räntan är oförändrad och en inflation om 2 procent per år

	1	2	3	4	5	6	10	20
Räntesats	3,72%	3,72%	3,72%	3,72%	3,72%	3,72%	3,72%	3,72%
Intäkter	1 723 493	1 729 571	1 735 937	1 742 595	1 749 553	1 756 815	1 789 038	1 993 902
Summa inbetalningar	1 723 493	1 729 571	1 735 937	1 742 595	1 749 553	1 756 815	1 789 038	1 993 902
Kostnader								
Ränta	710 185	701 897	693 609	685 321	677 033	668 745	635 593	552 713
Driftskostnader	718 308	732 674	747 328	762 274	777 520	793 070	858 445	1 046 439
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	99 750
amortering	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000
Summa kostnader	1 623 493	1 629 571	1 635 937	1 642 595	1 649 553	1 656 815	1 689 038	1 893 902
Summa kassaflöde	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa kassa ib	100 000	200 000	300 000	400 000	500 000	600 000	1 000 000	2 000 000
Summa kassa ub	200 000	300 000	400 000	500 000	600 000	700 000	1 100 000	2 100 000

I denna beräkning är att hyran ökas med inflationen 2% och att inga uttag görs ur yttre fond.

Ingen hänsyn är tagen på intäktsränta i kalkylen och förening bör placera delar av kassaflöde på sparkonto med högre ränta.

## 12 Tekniska underhållsplanen

BRF Valdermarstorg underhållsplan (2025-2034, detaljerad); 2035-2074, överslagsmässig)

Åtgärd                      år 2025      år 2026      år 2027      år 2028      år 2029      år 2030      år 2031

### Mark:

Allmän finplanring

Asfalt

Övrigt

### Byggnadsdel:

Fasad, puts

Fasad, puts tvättning

Fasad, träpanel

Balkonger

Yttertak

Stuprör

Fönster/fönsterdörrar

Trapphus/ytterdörrar mm

Hiss

### Installationer:

Värmesystem

VA-stambyte

Rensning avlopp/underhåll

OVK, bostäder

Elinstallationer, fastighet

### Summa

Årlig avsättning

yttre fond                      **100**              **100**              **100**              **100**              **100**              **100**              **100**

Akkumulerad saldo exkl ränta              **100**              **200**              **300**              **400**              **500**              **600**              **700** transport

## BRF Valdermarstorg underhållsplan (2025-2034, detaljerad); 2035-2074, överslagsmässig)

Anmärkn

## Åtgärd

	år 2032	år 2033	år 2034	2035-2044	2045-2054	2055-2064	2065-2074	
--	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

## Mark:

Allmän finplanring				200				
Asfalt				200				
Övrigt				100				

## Byggnadsdel:

Fasad, puts							2350	
Fasad, puts tvättning			50	50	50	50	50	1
Fasad, träpanel			100	100	100	100	100	2
Balkonger								
Yttertak								
Stuprör							600	
Fönster/fönsterörrar							3500	
Trapphus/ytterdörrar mm							1400	
Hiss							1500	3

## Installationer:

Värmesystem								
VA-stambyte							4150	4
Rensning avlopp/underhåll			50	50	50	50	50	5
OVK, bostäder							2750	
Elinstallationer, fastighet							2750	
<b>Summa</b>			200	700	200	200	19200	

Årlig allmän avsättning	100	100	100	1000	1000	1000	1000	
Akkumulerad saldo exkl ränta	800	900	800	1100	1900	2700	-15500	6

## Anmärkningar förklaring

- 1 Tvättning av smuts mm för att förlänga livslängden på putsen
- 2 2/3 delar belastar föreningen 1/3 del står fastighetsägaren för lokalerna kostnaden.
- 3 2/3 delar belastar föreningen 1/3 del står fastighetsägaren för lokalerna och garaget.
- 4 När föreningen gör stambytet läggs kostnaden som avser nytt badrum på hyresgästen .
- 5 Underhåll på avloppssystem för att förlänga livslängden
- 6 För att finansiera underhållsplanen kan föreningen ta upp ett nytt lån motsvarande amorteringen från start 9750 kkr (195 kkr \* 50 år). Detta görs i samband med ett större underhåll på fastigheten. Föreningen bör placera underhållsfonden på ett sparkonto med bra ränta. Ofinanserad del ca 5250 kkr bör föreningen kunna med ett snitt ränta 2,5%-3,5% tjäna in delar av om föreningen samtidigt höjer månadsavgiften i samma takt som inflationen. Föreningen styrelse bör se över underhållsplan vart tioende år och bedöma avsättning till underhållsfonden.



## 12 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus betalas en av styrelsen fastställd årsavgift vilken skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande drift- och underhållskostnader, fastighetsavgift och avsättning till underhållsfond. Till grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal, drift och underhåll. Andelstal för kapital fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar, vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen. Med räntekostnader avses de kostnader som återstår efter eventuella statliga räntesubventioner. Kapitaldel skall även omfatta andra kostnader hänförliga till lån, t ex aviavgifter och ränteskilnadsersättningar. Det finns två andelstal en för drift och en för kapital.
- C. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt för föreningen ska av bosträttshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet enligt kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid övergång av en bostadsrätt för föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110)
- D. Tillstånd för andrahandsupplåtelse ska ges av styrelsen eller genom särskilda bestämmelser i upplåtelseavtal. Styrelsen ska vid beviljande av andrahandsuthyrningar tillse att föreningen inte kan komma att betraktas som s.k. oäkta bostadsrättsföreningen enligt Skatteverkets regler.
- E. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av ett prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § Socialförsäkringsbalken (2010:110) Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.
- F. Styrelsen skall beakta att minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet. Med kvalificerad verksamhet menas främst upplåtelse av lägenheterna till fysiska medlemmar. Styrelsen ansvarar för att juridiska medlemmar inte äger mer än 40% av bostadsrätterna.
- G. Bostadsrättshavaren svarar för att på eget bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under " Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- H. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för el, tv och bredband.
- I. Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll.
- J. I den ekonomiska planen redovisas boareor som baseras på projekteringshandlingar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean skall inte föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

- K. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planen upprättande kända förutsättningar.
- L. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Visby 2024, den dag som framgår av vår digitala signatur

---

Jan Söderberg

---

Emil Borg

---

Joakim Ljungberg

## Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Valdemarstorg, med org.nr. 769639–7871 får härmed avge intyg enligt följande.

De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömning av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 till detta intyg genomgått. Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka driftkostnader, räntekostnader och fondavsättningar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan ställande av garantier för insatser och upplåtelseavgifter och tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § Bostadsrättslagen).

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.

Stockholm 2024, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....  
Anders Berg

.....  
Anders Gullbrandsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

(Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift)

**Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Valdemarstorg,  
org. nr. 769639–7871**

Registreringsbevis Brf Valdemarstorg 2024-05-07,  
registreringsbevis Kåcu AB 2024-05-07,  
registreringsbevis J2 Visby AB 2024-05-07,  
stadgar registrerade 2021-04-12,  
fastighetsdatautdrag 2023-08-16,  
beräkning av taxeringsvärde,  
kreditoffert HB Visby Öster 2024-04-08,  
bygglov 2022-06-22,  
handlingar Lantmäteriet,  
övertagande av skuld KÅCU AB, Brf Valdemarstorg och J2 Visby AB 2023-06-01,  
entreprenadavtal (ABT 06) mellan Brf Valdemarstorg och Ruthström och Larsson Bygg AB  
2022-10-20,  
aktieöverlåtelseavtal mellan KÅCU AB och Brf Valdemarstorg 2023-05-31,  
fastighetsöverlåtelseavtal och köpebrev mellan KÅCU AB och J2 Visby AB 2023-05-30,  
fullgörandeförsäkring entreprenadtid och garantitid Gar-Bo Försäkring AB 2023-02-16,  
avtal avseende hantering av osålda lägenheter och årsavgifter Kåcu AB 2022-10-27,  
offert insatsgarantförsäkring Gar-Bo 2024-05-10.

# Deltagare

## JAN SÖDERBERG Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Stefan Söderberg  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196912183214

Jan Söderberg  
jan.soderberg@rlbygg.com  
19691218-3214

**2024-05-22 07:37:57 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.254.44.114

## JOAKIM LJUNGBERG Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joakim Leif Erik Ljungberg  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196904150056

Joakim Ljungberg  
joakim.ljungberg@rlbygg.com  
19690415-0056

**2024-05-22 09:10:48 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.226.214.237

## EMIL BORG Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mårten Emil Gunnar Borg  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197503293230

Emil Borg  
emil.borg@rlbygg.com  
19750329-3230

**2024-05-22 09:20:12 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.187.181.29

## ANDERS BERG Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Berg  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196008061035

Anders Berg  
anders@bergfastighetsjuridik.se  
196008061035

**2024-05-22 09:23:52 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 84.55.124.10

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-05-22 10:50:51 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Gullbrandsson  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196806161631

Datum

Anders Gullbrandsson  
anders@gullbrandsson.se  
+46708678010  
196806161631

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 193.203.12.144

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Berg, Berg Fastighetsjuridik AB, och Anders Gullbrandsson, Borättsbildarna KB, som intygsgivare för Brf Valdemarstorg, organisationsnummer 769639-7871.

### Ärendet

Brf Valdemarstorg har den 20 mars 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Berg och Anders Gullbrandsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 27 mars 2024.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen

bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen. Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

#### Skäl för beslutet

Anders Berg och Anders Gullbrandsson har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Valdemarstorg om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har jurist Ylva Storm beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Tyra Ask.

Ylva Storm  
jurist

Tyra Ask  
jurist