

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Valsjöberget

Org. nr. 769636-7106

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

Bilaga 1 Prognos

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Valsjöberget med org.nr 769636-7106, som registrerats hos Bolagsverket den 2018-09-12 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

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

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

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Tråsättra 1:885 ("Fastigheten")
Kommun:	Österåker
Adress:	Åkerhielms Väg 21-43
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	4.461 kvm

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Valsjöskogen etapp 1	2014-06-16 Laga kraft: 2014-10-25 Genomf.start: 2014-10-26 Genomf.slut: 2029-10-25	0117-P15/4 0117 476

Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Servitut:	Saknas
Byggstatus:	Erhållet startbesked. Mark och grundläggning klar. Montering av hus planeras i januari.

1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	2018-2020
Typ av hus:	3 radhusbyggnader i 2 plan
Boarea:	1.200 kvm
Antal lägenheter:	12
Förråd:	Varje lägenhet har ett kallförråd om ca 4 kvm
Grund:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Takpapp
Fönster:	3-glas fönster
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

12 stycken bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8.

12 lägenheter à 100 kvm, totalt 1.200 kvm

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken enligt bilaga till upplåtelseavtalet

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning:	Modern skåpinredning, rostfri diskbänk, diskmaskin, glaskeramikhåll, inbygggnadsugn och kyl/frys. Golv belagda med kakel/parkett.
Badrum:	Tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker, målade tak och väggar klädda med kakel. Vattenburen golvvärme.
Sovrum:	Målade väggar och tak. Parkettgolv. Inga garderober.
Vardagsrum:	Målade väggar och tak. Parkettgolv.
Övrigt:	Ett förråd- och teknikrum inne i lägenheten samt ett förråd med ingång från uteplatsen.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Föreningen kommer att ha parkeringsplatser för alla lägenheter.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

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

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras. I försäkringen ingår en styrelseansvarsförsäkring.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2019-2021, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark, kr	6 444 000	0	6 444 000
Byggnad, kr	12 060 000	0	12 060 000
Totalt, kr	18 504 000	0	18 504 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus, typkod 230, med värdeår 2019. På grund att byggnaderna är nyproducerade, kommer Fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under andra kvartalet år 2020. Bostäderna beräknas att börja upplåtas med bostadsrätt under fjärde kvartalet år 2019.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet kommer ske genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten Österåker Tråsättra 1:885. Bostadsrättsföreningen kommer sedan att förvärva fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling fastighet och aktier *	19.350.000 kr
Entreprenadkostnad **	33.303.675 kr
Lagfartkostnad	83.325 kr
Pantbrevskostnad	278.000 kr
Summa uppförandekostnad	53.015.000 kr
Dispositionsfond	25.000 kr
Summa att finansiera	53.040.000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 5.500.000 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 53.040.000 kronor, i en garantiutfästelse från MA Living & Partners AB (org.nr 556964-2449). MA Living & Partners AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALSJÖBERGET

renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade nya lån	13.800.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	
Medlemmarnas insatser vid förvärv	39.240.000 kr
Summa finansiering	53.040.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera lånet enligt en 100-årig serieplan. Första året uppgår amorteringen till 103.500 konor.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, 333.800 kr, av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *	310.500 kr
Amorteringar	103.500 kr
Driftkostnader **	234.000 kr
Administration	20.000 kr
Försäkring	18.000 kr
Löpande underhåll o fghskötsel	30.000 kr
Renhållning	20.000 kr
Fastighetsel	8.000 kr
Vatten	40.000 kr
Värme	98.000 kr
Kommunal fastighetsavgift ***	0 kr
Avsättning till reparationsfond ****	36.000 kr
Summa kostnader	684.000 kr

* föreningen avser att mixa räntan med olika bindningstider, så att räntan inte överstiger 2,25% med erhåller offert från oktober uppgår snitträntan till ca 1,65%

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

*** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

**** enligt §47 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALSJÖBERGET

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter	684.000 kr
	<u>684.000 kr</u>

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägen- het nr	Area m²	Andel- stal %	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Insats +upp- låtelseavgift kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	100	8,3333%	2 716 000	679 000	3 395 000	57 000	4 750
2	100	8,3333%	2 556 000	639 000	3 195 000	57 000	4 750
3	100	8,3333%	2 556 000	639 000	3 195 000	57 000	4 750
4	100	8,3333%	2 636 000	659 000	3 295 000	57 000	4 750
5	100	8,3333%	2 716 000	679 000	3 395 000	57 000	4 750
6	100	8,3333%	2 556 000	639 000	3 195 000	57 000	4 750
7	100	8,3333%	2 556 000	639 000	3 195 000	57 000	4 750
8	100	8,3333%	2 636 000	659 000	3 295 000	57 000	4 750
9	100	8,3333%	2 716 000	679 000	3 395 000	57 000	4 750
10	100	8,3333%	2 556 000	639 000	3 195 000	57 000	4 750
11	100	8,3333%	2 556 000	639 000	3 195 000	57 000	4 750
12	100	8,3333%	2 636 000	659 000	3 295 000	57 000	4 750
	1 200	100,00%	31 392 000	7 848 000	39 240 000	684 000	57 000

Kostnaden för lägenhetens förbrukning, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften. Bostadsrättshavarna bör själva teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Kostnad för hushållsel och hemförsäkring kan variera beroende på vad för abonnemang/försäkring man väljer att teckna samt elförbrukning. En uppskattad kostnad för hushållsel kan uppgå till 350 kr/månad och för hemförsäkring runt 400 kr/månad.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	44.179 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	32.700 kr/kvm
Föreningslån	11.500 kr/kvm
Årsavgift	570 kr/kvm
Driftkostnad	195 kr/kvm
Amortering första året	86 kr/kvm
Reparationsfond	30 kr/kvm
Avskrivning	278 kr/kvm
Kassaflöde	30 kr/kvm

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Österåker 2019-11-07

Bostadsrättsföreningen Valsjöberget

Anders Lyngholm

Björn Isaksson

Urban Sidh

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Valsjöberget*, organisationsnummer 769636-7106, daterad 2019-11-07 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

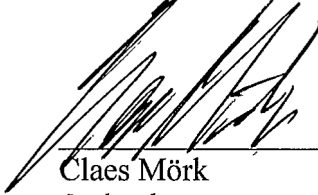
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

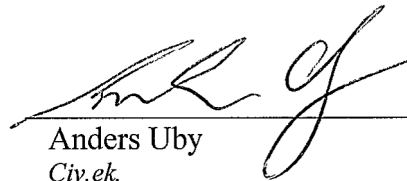
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2019-11-15



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl, 2018-09-04

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsinformation

Beräkning av taxeringsvärde

Ritningar, situationsplan

Bankoffert, Danske bank, 2019-10-11

Bygglov Österåkers kommun, delegationsbeslut, 2019-06-28

Aktieöverlåtelseavtal. 2018-12-21

Köpebrev, 2019-08-27

Transportköp, 2019-09-09

Entreprenadkontrakt, BM Byggeindustri A/S, 2018-11-26 samt 2019-09-20

Garanti och utfästelse, MA Living & Partners AB, 2019-11-07