

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Valla

Sollentuna kommun

ORG. NR: 769640-8439

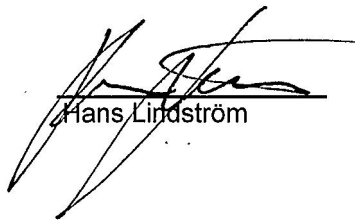
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Sundbyberg den 7 september 2023

Bostadsrättsföreningen Valla


Hans Lindström


Ingér Ersberg Söderin


Håkan Erson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Valla som har sitt säte i Sollentuna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 7 februari 2022, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 beräknas ske från och med september 2023 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i januari och februari 2024.

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 entreprenad och fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2023.

Bostadsrättsföreningen har per den 7 september 2023 förvärvat fastigheten Sollentuna Ekoeffekten 1 med pågående byggnation enligt köpekontrakt från Fastighets AB Väsjo Torg. Föreningen har också per den 7 september 2023 tecknat totalentreprenaduppdrag med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 92 bostadsrätter i två flerfamiljshus med tillhörande gemensamma utrymmen.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

Föreningen har accepterat ett erbjudande från Ikano Bostadsutveckling AB gällande räntegaranti under de fyra första åren, se avsnitt D not 3 och avsnitt J punkt 6.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Sollentuna Ekoeffekten 1
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Slalomvägen 6-12, Störtloppsvägen 7, Väsjöpromenaden 5-23
Fastighetens areal:	3 706 kvm
Bostadsarea:	6 885 kvm
Antal bostadslägenheter:	92 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 22 december 2021
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i maj 2022 och färdigställs i februari 2024.
Byggnadernas antal och utformning:	92 lägenheter fördelade på sex trappuppgångar i två flerbostadshus. Föreningens hus är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

Föreningen kommer att hyra 51 parkeringsplatser i garage i ett mobilitetshus som ägs av kommunen. Föreningen kommer även att ha tillgång till 9 stycken besöksparkeringar i mobilitetshuset, vilka föreningen inte betalar något för. Mobilitetshuset är preliminärt färdigbyggt 2025. Fram till dess kommer kommunen att hyra ut motsvarande antal markparkeringsplatser till ett lägre pris. Avtalet om parkering gäller 25 år.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar.

Servitut och ledningsrätt

Föreningens fastighet kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Försäkringar/Garantier

Föreningens fastighet kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, källare i del av huset, pålning
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken
Uteplatser:	Betongplattor och trätrall, räcken/skärm omfattning enligt ritning
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Puts, träpanel och tegel
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takplåt med bandtäckning och sedumtak på platta delar
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terazzo
Fönster och fönsterdörrar:	3-glas fönster med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Ekpartier
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer. Udermätare för varmvatten till respektive lägenhet.
Vatten/ avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX-system)
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna Udermätare för hushållsel och varmvatten till respektive lägenhet.
Sophantering:	Miljörum samt källsortering i behållare utomhus.
Hiss:	Personhiss, maskinrumslös.
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor av stenmjöl och asfalt. Planteringar med gräs, buskar och träd. Gemensam lekplats på gården med fjädergunga samt bänkar och bord. En pergola med växtlighet samt bänkar, bord och grillplats. Cykelställ på gården.

Kortfattad rumsbeskrivning

Lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Värmluftsugn Kyl och frys, vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin Bänkskiva, enl ritning
WC 3,5 RoK, 4 RoK & 5 RoK:	Klinker	Målade	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel

Gemensamma utrymmen

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Trapphus:	Klinkers	Målade	Demonterbart akustiktak	Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet Golv källarplan målat Digital anslagstavla i varje entré
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr med brytskydd
Fläktrum:	Plastmatta	Betong	Betong	Golvbrunn, spolblandare på vägg
Rullstol/Barnvagnsrum:	Betong	Betong, målade	Betong, målade	Ståldörr med brytskydd
Lägenhetsförråd:	Betong	Målade	Målat	Nätväggar Hylla och klädstång i förråd
Cykel- och skidverkstad:	Betong	Betong, målade	Målat	Inredning bord, hylla och cykelpump
Cykelförråd:	Betong	Betong, målade	Betong, målade	Cykelställ
Städutrymme :	Betong	Betong	Betong	Utslagsvask och golvbrunn

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden ink moms	429 238 000 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	429 288 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts. Uppskattningen baseras på Skatteverkets webbtjänst "Beräkna taxeringsvärde".

Taxeringsvärde byggnad	162 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000
Summa taxeringsvärde	201 000 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kapitalkostnader år 1. För finansiering har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp	Löptid	Räntesats ca % ²	Ränte- kostnad	Räntegaranti ³	Amortering ⁴	Summa
Lån 1	23 237 000	1 år	5,19%	1 206 000	-462 416	81 330	824 914
Lån 2	23 237 000	2 år	5,04%	1 171 145	-427 561	81 330	824 914
Lån 3	23 237 000	3 år	4,93%	1 145 584	-402 000	81 330	824 914
Lån 4	23 237 000	4 år	4,84%	1 124 671	-381 087	81 330	824 914
Summa	92 948 000			4 647 400	-1 673 064	325 318	3 299 654
Insatser	336 340 000						
Summa finansiering	429 288 000						
Kapitalkostnader				4 647 400	-1 673 064	325 318	3 299 654 kr

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Antagen räntesats är ca 0,25 procentenheter högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,20 % under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år. Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra år ska betalas, av Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen i förskott senast en månad efter att lånen har utbetalats.

4) Amortering är initialt 325 318 kr vilket avses höjas med 5,05% per år. Amorteringstid blir ca 56 år.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

3 299 654 kr

Driftskostnader (redovisas ink moms i förekommande fall)

Ekonomisk förvaltning	112 000	
Styrelsearvode	100 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	10 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg ¹	114 000	
Fjärrvärme	343 384	
Fastighetsel	200 000	
Vatten och avlopp	266 000	
Fastighetsskötsel & teknisk förvaltning	240 000	
Städning	112 000	
Sophämtning och källsortering	160 000	
Garage (exklusive moms) ⁴	489 600	
Mark och trädgård	50 000	
Snöröjning och renhållning	25 000	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	50 000	
Service tekniska installationer	75 000	
Systematiskt brandskyddsarbete	15 000	
Löpande underhåll	40 000	
TV och bredband	132 480	
Övrigt	4 504	
Hushållsel preliminär avgift	420 000	
Varmvattenförbrukning preliminär avgift	170 400	
Summa driftskostnader ²	3 149 368	3 149 368 kr
Avsättning till yttre underhåll		206 550
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³		<u>0</u>
Summa beräknade kostnader		6 655 572 kr

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i den ekonomiska prognosen.

1) Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

2) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Beräknad elkostnad är baserad på ett snitt av de senaste tolv månadernas elpris per kWh vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

4) Fr.o.m 2027-01-01 indexregleras hyreskostnaden årligen.

Föreningens beräknade intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens andelstal, förbrukning eller lika belopp per lägenhet.

Årsavgifter ¹			5 198 292
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			132 480
Prel. årsavgift varmvatten ³			170 400
Prel. årsavgift hushållsel ⁴			420 000
Hysesintäkter garage ⁵	51 platser	1 200 kr/plats/månad ex moms ⁶	734 400

Summa intäkter

6 655 572 kr

1) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt preliminära årsavgifter.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 440 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Preliminär årsavgift för varmvatten inkl moms. Debitering efter verklig förbrukning görs i efterskott.

4) Preliminär årsavgift för hushållsel inkl moms. Debitering efter verklig förbrukning görs i efterskott.

5) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar 75% av intäkter minus kostnader ex moms enligt ekonomisk plan för garageplatser år 1 (2024). Fr.o.m 2027-01-01 indexregleras hyreskostnaden årligen, vilket även kan komma att påverka hyresintäkten.

6) Uthyrningen är momspliktig. Pris inklusive moms är 1 500 kr per plats och månad.

F. NYCKELTAL, GENOMSNITTLIGA ÅR 1

1. Anskaffningsvärde per kvm BTA	50 034 kr
2. Insats per kvm BOA	48 851 kr
3. Lån per kvm BOA	13 500 kr
4. Årsavgift (inkl prel avgifter) per kvm BOA	860 kr
5. Årsavgift (exkl prel avgifter) per kvm BOA	774 kr
6. Driftskostnader (inkl prel avgifter) per kvm BOA	457 kr
7. Driftskostnader (exkl prel avgifter) per kvm BOA	372 kr
8. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA	732 kr
9. Amortering per kvm BOA	47 kr
10. Belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm BOA	105 kr

G. LÄGENHETSREDOVISNING

ADRESSER	LÄGENHET				Andelstal %	INSATS	ARSAVGIFT ⁴		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		PREL. ARSAVGIFT VARMVATTEN ⁶		PREL. ARSAVGIFT EL ⁷		ARSAVGIFT TOTALT ⁸	
	Lgh nr	Storlek ¹	Boarea m ²²	Mark/ Balkong ³			Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Väsjöpromenaden 23	11 001	5,0 RoK	110	M	1,49550%	5 795 000	77 736	6 478	1 440	120	2 722	227	6 710	559	88 609	7 384
	11 002	3,5 RoK	85	M	1,20500%	4 095 000	62 640	5 220	1 440	120	2 104	175	5 185	432	71 369	5 947
	11 101	2,0 RoK	46	B	0,75190%	2 895 000	39 084	3 257	1 440	120	1 138	95	2 806	234	44 469	3 706
	11 102	3,0 RoK	79	B	1,13530%	3 745 000	59 016	4 918	1 440	120	1 955	163	4 819	402	67 230	5 603
	11 103	4,0 RoK	91	B	1,27480%	4 445 000	66 264	5 522	1 440	120	2 252	188	5 551	463	75 507	6 292
	11 201	2,0 RoK	46	B	0,75190%	2 995 000	39 084	3 257	1 440	120	1 138	95	2 806	234	44 469	3 706
	11 202	3,0 RoK	79	B	1,13530%	3 895 000	59 016	4 918	1 440	120	1 955	163	4 819	402	67 230	5 603
	11 203	4,0 RoK	91	B	1,27480%	4 545 000	66 264	5 522	1 440	120	2 252	188	5 551	463	75 507	6 292
	11 301	6,0 RoK	123	B	1,64660%	5 895 000	85 596	7 133	1 440	120	3 044	254	7 503	625	97 583	8 132
	11 302	4,0 RoK	90	B	1,26310%	4 745 000	65 664	5 472	1 440	120	2 227	186	5 490	458	74 822	6 235
	21 001	2,0 RoK	50	FtB	0,79840%	2 095 000	41 508	3 459	1 440	120	1 237	103	3 050	254	47 236	3 936
	21 002	2,0 RoK	51	FtB	0,81000%	2 145 000	42 108	3 509	1 440	120	1 262	105	3 111	259	47 921	3 993
	21 003	3,5 RoK	88	M	1,23990%	4 095 000	64 452	5 371	1 440	120	2 178	181	5 368	447	73 438	6 120
	21 004	2,0 RoK	46	M	0,75190%	2 195 000	39 084	3 257	1 440	120	1 138	95	2 806	234	44 469	3 706
	21 005	3,0 RoK	77	M	1,11210%	3 595 000	57 804	4 817	1 440	120	1 906	159	4 697	391	65 847	5 487
	21 101	4,5 RoK	99	B	1,36770%	4 895 000	71 100	5 925	1 440	120	2 450	204	6 039	503	81 029	6 752
	21 102	2,0 RoK	51	B	0,81000%	2 595 000	42 108	3 509	1 440	120	1 262	105	3 111	259	47 921	3 993
	21 103	4,0 RoK	93	B	1,29800%	4 445 000	67 476	5 623	1 440	120	2 302	192	5 673	473	76 891	6 408
	21 104	2,0 RoK	46	B	0,75190%	2 295 000	39 084	3 257	1 440	120	1 138	95	2 806	234	44 469	3 706
	21 105	3,0 RoK	81	B	1,15860%	3 745 000	60 228	5 019	1 440	120	2 005	167	4 941	412	68 614	5 718
	21 201	4,5 RoK	99	B	1,36770%	4 895 000	71 100	5 925	1 440	120	2 450	204	6 039	503	81 029	6 752
	21 202	2,0 RoK	51	B	0,81000%	2 595 000	42 108	3 509	1 440	120	1 262	105	3 111	259	47 921	3 993
	21 203	4,0 RoK	93	B	1,29800%	4 545 000	67 476	5 623	1 440	120	2 302	192	5 673	473	76 891	6 408
21 204	2,0 RoK	46	B	0,75190%	2 395 000	39 084	3 257	1 440	120	1 138	95	2 806	234	44 469	3 706	
21 205	3,0 RoK	81	B	1,15860%	3 895 000	60 228	5 019	1 440	120	2 005	167	4 941	412	68 614	5 718	
21 301	4,0 RoK	97	B	1,34450%	4 995 000	69 888	5 824	1 440	120	2 401	200	5 917	493	79 646	6 637	
21 302	2,0 RoK	51	B	0,81000%	2 845 000	42 108	3 509	1 440	120	1 262	105	3 111	259	47 921	3 993	
21 303	4,0 RoK	92	B	1,28640%	4 695 000	68 864	5 572	1 440	120	2 277	190	5 612	468	76 193	6 349	
21 304	5,0 RoK	128	B	1,70470%	5 495 000	86 620	7 385	1 440	120	3 168	264	7 808	651	101 036	8 420	
Slalomvägen 10	31 001	1,0 RoK	30	M	0,56600%	1 795 000	29 424	2 452	1 440	120	742	62	1 830	153	33 437	2 786
	31 002	1,0 RoK	35	M	0,62410%	1 895 000	32 448	2 704	1 440	120	866	72	2 135	178	36 889	3 074
	31 003	3,0 RoK	77	M	1,11210%	3 445 000	57 804	4 817	1 440	120	1 906	159	4 697	391	65 847	5 487
	31 101	3,0 RoK	81	B	1,15860%	3 745 000	60 228	5 019	1 440	120	2 005	167	4 941	412	68 614	5 718
	31 102	2,0 RoK	46	B	0,75190%	2 395 000	39 084	3 257	1 440	120	1 138	95	2 806	234	44 469	3 706
	31 103	3,0 RoK	81	B	1,15860%	3 595 000	60 228	5 019	1 440	120	2 005	167	4 941	412	68 614	5 718
	31 201	2,0 RoK	46	B	0,75190%	2 895 000	39 084	3 257	1 440	120	1 138	95	2 806	234	44 469	3 706
	31 202	3,0 RoK	75	M	1,08890%	3 445 000	55 604	4 717	1 440	120	1 856	155	4 575	381	64 475	5 373
	41 002	1,0 RoK	35	M	0,62410%	1 895 000	32 448	2 704	1 440	120	866	72	2 135	178	36 889	3 074
	41 003	3,0 RoK	77	M	1,11210%	3 445 000	57 804	4 817	1 440	120	1 906	159	4 697	391	65 847	5 487
Slalomvägen 8	41 101	3,0 RoK	81	B	1,15860%	3 595 000	60 228	5 019	1 440	120	2 005	167	4 941	412	68 614	5 718
	41 102	2,0 RoK	46	B	0,75190%	2 395 000	39 084	3 257	1 440	120	1 138	95	2 806	234	44 469	3 706
	41 103	3,0 RoK	81	B	1,15860%	3 595 000	60 228	5 019	1 440	120	2 005	167	4 941	412	68 614	5 718
	41 201	3,0 RoK	81	B	1,15860%	3 745 000	60 228	5 019	1 440	120	2 005	167	4 941	412	68 614	5 718
	41 202	2,0 RoK	46	B	0,75190%	2 495 000	39 084	3 257	1 440	120	1 138	95	2 806	234	44 469	3 706
	41 203	3,0 RoK	81	B	1,15860%	3 745 000	60 228	5 019	1 440	120	2 005	167	4 941	412	68 614	5 718
	41 301	4,0 RoK	104	B	1,42580%	4 795 000	74 112	6 176	1 440	120	2 574	214	6 344	529	84 470	7 039
	41 001	3,0 RoK	75	M	1,08890%	3 445 000	55 604	4 717	1 440	120	1 856	155	4 575	381	64 475	5 373
	41 002	1,0 RoK	35	M	0,62410%	1 895 000	32 448	2 704	1 440	120	866	72	2 135	178	36 889	3 074
	41 003	3,0 RoK	77	M	1,11210%	3 445 000	57 804	4 817	1 440	120	1 906	159	4 697	391	65 847	5 487

ADRESSER	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		PREL. ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶		PREL. ÅRSAVGIFT EL ⁷		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁸	
	Lgh nr	Storlek ¹	Boarea m ²²	Mark/Balkong ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad		Per månad		Per månad
Slalomvägen 6	41 302	4,0 RoK	104	B	1,42580%	4 795 000	74 112	6 176	1 440	120	2 574	214	6 344	529	84 470	7 039
	51 001	3,0 RoK	77	M	1,11210%	3 445 000	57 804	4 817	1 440	120	1 906	159	4 697	391	65 847	5 487
Väsjöpromenaden 5	51 002	1,0 RoK	35	M	0,62410%	1 895 000	32 448	2 704	1 440	120	866	72	2 135	178	36 889	3 074
	51 003	2,5 RoK	64	M	0,96100%	3 495 000	49 956	4 163	1 440	120	1 584	132	3 904	325	56 884	4 740
Väsjöpromenaden 7	51 004	4,0 RoK	96	M	1,33290%	4 945 000	69 288	5 774	1 440	120	2 376	198	5 856	488	78 960	6 580
Väsjöpromenaden 9	51 005	3,0 RoK	78	M	1,12370%	3 495 000	58 416	4 868	1 440	120	1 930	161	4 758	397	66 545	5 545
Väsjöpromenaden 11	51 006	2,0 RoK	53	M	0,83320%	2 595 000	43 308	3 609	1 440	120	1 312	109	3 233	269	49 293	4 108
	51 007	3,0 RoK	77	M	1,11210%	3 295 000	57 804	4 817	1 440	120	1 906	159	4 697	391	65 847	5 487
Slalomvägen 6	51 101	3,0 RoK	81	B	1,15860%	3 595 000	60 228	5 019	1 440	120	2 005	167	4 941	412	68 614	5 718
	51 102	1,0 RoK	35	B	0,62410%	1 895 000	32 448	2 704	1 440	120	866	72	2 135	178	36 889	3 074
Slalomvägen 6	51 103	3,0 RoK	66	B	0,98430%	3 395 000	51 168	4 264	1 440	120	1 633	136	4 026	336	58 268	4 856
	51 104	4,0 RoK	96	B	1,33290%	4 545 000	69 288	5 774	1 440	120	2 376	198	5 856	488	78 960	6 580
Slalomvägen 6	51 105	3,0 RoK	78	B	1,12370%	3 495 000	58 416	4 868	1 440	120	1 930	161	4 758	397	66 545	5 545
	51 106	4,0 RoK	92	B	1,28640%	4 145 000	66 864	5 572	1 440	120	2 277	190	5 612	468	76 193	6 349
Slalomvägen 6	51 107	3,0 RoK	81	B	1,15860%	3 745 000	60 228	5 019	1 440	120	2 005	167	4 941	412	68 614	5 718
	51 201	3,0 RoK	81	B	1,15860%	3 745 000	60 228	5 019	1 440	120	2 005	167	4 941	412	68 614	5 718
Slalomvägen 6	51 202	1,0 RoK	35	B	0,62410%	1 945 000	32 448	2 704	1 440	120	866	72	2 135	178	36 889	3 074
	51 203	3,0 RoK	66	B	0,98430%	3 545 000	51 168	4 264	1 440	120	1 633	136	4 026	336	58 268	4 856
Slalomvägen 6	51 204	4,0 RoK	96	B	1,33290%	4 745 000	69 288	5 774	1 440	120	2 376	198	5 856	488	78 960	6 580
	51 205	3,0 RoK	78	B	1,12370%	3 645 000	58 416	4 868	1 440	120	1 930	161	4 758	397	66 545	5 545
Slalomvägen 6	51 206	4,0 RoK	92	B	1,28640%	4 345 000	66 864	5 572	1 440	120	2 277	190	5 612	468	76 193	6 349
	51 207	3,0 RoK	81	B	1,15860%	3 895 000	60 228	5 019	1 440	120	2 005	167	4 941	412	68 614	5 718
Slalomvägen 6	51 301	5,0 RoK	117	B	1,57690%	5 295 000	81 972	6 831	1 440	120	2 896	241	7 137	595	93 445	7 787
	51 302	2,0 RoK	65	B	0,97270%	3 495 000	50 568	4 214	1 440	120	1 609	134	3 965	330	57 582	4 798
Slalomvägen 6	51 303	4,0 RoK	94	B	1,30960%	4 895 000	68 076	5 673	1 440	120	2 326	194	5 734	478	77 577	6 465
	51 304	3,0 RoK	77	B	1,11210%	3 845 000	57 804	4 817	1 440	120	1 906	159	4 697	391	65 847	5 487
Slalomvägen 6	51 305	4,0 RoK	91	B	1,27480%	4 445 000	66 264	5 522	1 440	120	2 252	188	5 551	463	75 507	6 292
	51 306	3,0 RoK	80	B	1,14690%	4 095 000	59 616	4 968	1 440	120	1 980	165	4 880	407	67 916	5 660
Väsjöpromenaden 19	61 001	3,0 RoK	68	M	1,00750%	3 445 000	52 368	4 364	1 440	120	1 683	140	4 148	346	59 639	4 970
Väsjöpromenaden 21	61 002	2,0 RoK	66	M	0,98430%	3 245 000	51 168	4 264	1 440	120	1 633	136	4 026	336	58 268	4 856
Väsjöpromenaden 13	61 003	4,0 RoK	84	M	1,19340%	4 295 000	62 040	5 170	1 440	120	2 079	173	5 124	427	70 683	5 890
Väsjöpromenaden 15	61 004	3,0 RoK	68	M	1,00750%	3 545 000	52 368	4 364	1 440	120	1 683	140	4 148	346	59 639	4 970
Väsjöpromenaden 17	61 005	2,0 RoK	39	M	0,67060%	2 195 000	34 860	2 905	1 440	120	965	80	2 379	198	39 644	3 304
	61 101	3,0 RoK	68	B	1,00750%	3 445 000	52 368	4 364	1 440	120	1 683	140	4 148	346	59 639	4 970
Väsjöpromenaden 17	61 102	4,0 RoK	84	B	1,19340%	3 995 000	62 040	5 170	1 440	120	2 079	173	5 124	427	70 683	5 890
	61 103	4,0 RoK	84	B	1,19340%	4 095 000	62 040	5 170	1 440	120	2 079	173	5 124	427	70 683	5 890
Väsjöpromenaden 17	61 104	3,0 RoK	68	B	1,00750%	3 445 000	52 368	4 364	1 440	120	1 683	140	4 148	346	59 639	4 970
	61 105	2,0 RoK	39	B	0,67060%	2 295 000	34 860	2 905	1 440	120	965	80	2 379	198	39 644	3 304
Väsjöpromenaden 17	61 201	4,0 RoK	82	B	1,17020%	4 095 000	60 828	5 069	1 440	120	2 029	169	5 002	417	69 300	5 775
	61 202	4,0 RoK	84	B	1,19340%	4 195 000	62 040	5 170	1 440	120	2 079	173	5 124	427	70 683	5 890
Väsjöpromenaden 17	61 203	4,0 RoK	84	B	1,19340%	4 295 000	62 040	5 170	1 440	120	2 079	173	5 124	427	70 683	5 890
	61 204	3,0 RoK	68	B	1,00750%	3 595 000	52 368	4 364	1 440	120	1 683	140	4 148	346	59 639	4 970
S:a	92		6885		100,0000%	336 340 000	5 198 292		132 480		170 400		420 000		5 921 172	

1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten. Vissa förråd finns inne i lägenheten

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong, FrB=Fransk Balkong, T=Terrass.

4) Årsavgiften exklusive TV, bredband, telefoni samt preliminära avgifter.

5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Preliminär årsavgift för varmvatten inkl moms. Debitering efter verklig förbrukning sker i efterskott.

7) Preliminär årsavgift för hushållsel inkl moms. Debitering efter verklig förbrukning sker i efterskott.

8) Årsavgift totalt, inklusive preliminära avgifter samt avgift för tv, bredband och telefoni.

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	5 198 292	5 705 125	6 261 375	6 871 859	7 541 866	7 692 703	8 493 366	9 377 362
<i>Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh</i>	722 880	737 338	752 084	767 126	782 469	798 118	881 187	972 901
<i>Genomsnittlig årsavgift kr/m²</i>	860	936	1 019	1 110	1 209	1 233	1 362	1 503
Övriga Intäkter								
Hyresintäkter garage	734 400	749 088	764 070	779 351	794 938	810 837	895 230	988 406
Summa intäkter	6 655 572	7 191 551	7 777 529	8 418 336	9 119 272	9 301 658	10 269 782	11 338 669
Kapitalkostnader								
Räntor	4 647 400	4 631 134	4 614 047	4 596 097	4 577 240	4 557 431	4 442 331	4 295 081
Räntegaranti	-1 673 064	-1 206 410	-777 467	-376 880				
Amorteringar	325 318	341 747	359 005	377 135	396 180	416 187	532 438	681 160
Driftskostnader	3 149 368	3 212 355	3 276 602	3 342 135	3 408 977	3 477 157	3 839 062	4 238 635
Övriga kostnader								
Kommunal fastlighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	195 635
Summa likviditetspåverkande kostnader	6 449 022	6 978 826	7 472 187	7 938 486	8 382 397	8 450 774	8 813 831	9 410 511
Årets likviditetsöverskott	206 550	212 725	305 342	479 851	736 875	850 883	1 455 951	1 928 158
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	206 550	210 681	214 895	219 193	223 576	228 048	251 783	277 989
Akkumulerad fondavsättning	206 550	417 231	632 126	851 318	1 074 894	1 302 942	2 513 448	3 849 944
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	50 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	2 044	90 448	260 658	513 299	622 835	1 204 168	1 650 169
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	50 000	52 044	142 492	403 150	916 450	1 539 285	6 374 507	14 099 298
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	256 550	469 275	774 618	1 254 469	1 991 344	2 842 227	8 887 955	17 949 242
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	6 655 572	7 191 551	7 777 529	8 418 336	9 119 272	9 301 658	10 269 782	11 338 669
Avskrivning enl K3-regelverket	4 835 029	4 835 029	4 835 029	4 835 029	4 835 029	4 835 029	4 835 029	4 894 930
Årets redovisningsmässiga resultat	-4 303 161	-4 280 556	-4 170 682	-3 978 043	-3 701 973	-3 567 958	-2 846 640	-2 285 613

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Låneskuld	92 948 000	92 622 682	92 280 935	91 921 931	91 544 796	91 148 616	88 846 623	85 901 630

Förutsättningar

Årsavgift höjning år 2-5:	9,75%
Årsavgift höjning år 6-16:	2,00%
Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh samt hyror höjs årligen med:	2,00%
Driftskostnader höjs årligen med:	2,00%
Antagen inflation:	2,00%
Antagen medelränta:	5,00%
Amortering år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %:	325 318 kr

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	860	936	1 019	1 110	1 209	1 233	1 362	1 503
Antagen räntenivå + 1%	860	970	1 086	1 210	1 342	1 366	1 491	1 628
Antagen räntenivå + 2%	860	1 003	1 153	1 310	1 475	1 498	1 620	1 753
Antagen räntenivå - 1%	860	902	952	1 010	1 076	1 101	1 233	1 379
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	860	941	1 029	1 125	1 230	1 260	1 422	1 611
Antagen inflationsnivå + 2%	860	945	1 039	1 141	1 252	1 288	1 489	1 735
Antagen inflationsnivå + 3%	860	950	1 049	1 157	1 274	1 317	1 561	1 876
Antagen inflationsnivå + 4%	860	955	1 059	1 173	1 297	1 347	1 640	2 038
Antagen inflationsnivå - 1 %	860	931	1 009	1 094	1 189	1 207	1 306	1 409

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni samt preliminär kostnad för hushållsel och varmvatten.

Antagen räntenivå : 5,00%

Antagen inflationsnivå : 2,00%

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till förhands- och upplåtelseavtal.
4. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten 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.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Ikano Bostadsutveckling innehållande en räntegaranti, vilken redovisas i avsnitt C not 4. Räntegarantin avvecklas successivt under de första fyra åren och årsavgiften beräknas att höjas med sammanlagt cirka 40,5% i genomsnitt under år 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med kostnads kalkylen.
7. Sex förhandsavtal har för närvarande tecknats av totalt 92 lägenheter. Ikano Bostadsutveckling AB har ett åtagande gentemot föreningen att förvärva de lägenheter som inte upplåtits till slutkund. Flertalet lägenheter kommer därför troligtvis att upplåtas till Ikano Bostadsutveckling AB som i sin tur kommer att överlåta dessa vidare. Upplåtelse till juridisk person medför risk för påverkan av föreningens skattemässiga status som äkta förening. Detta har betydelse för hur föreningen och dess medlemmar beskattas¹. För att en bostadsrättsförening ska anses vara äkta krävs i regel att minst 60 % av användandet är kvalificerat, dvs. att en övervägande del av lägenheterna upplåts för bostadsändamål till fysisk person. Som tidigast kommer Skatteverkets bedömning om föreningen skulle kunna anses oäkta ske per den 31 december 2024. Det återstår därmed minst 15 månader från dagens datum och för att tillse att en tillräcklig andel kvalificerad användning föreligger i föreningen. Vidare gäller vid nyproduktion, även om mindre än 60 % av användandet är kvalificerat 31 december 2024, att Skatteverket ändå kan acceptera föreningen som äkta om lägenheterna upplåtits till byggherren med syftet att lägenheterna ska överlåtas till privatpersoner. Ikano Bostadsutveckling AB kommer aktivt att arbeta för att de lägenheter som upplåtits till Ikano Bostadsutveckling AB så snart som möjligt överlåts vidare till privatpersoner, och prissättningen vid sådana överlåtelser kommer att anpassas utifrån vid var tid rådande marknadsläge. Ikano Bostadsutveckling AB bedömer att överlåtelserna kommer att kunna genomföras med god marginal i förhållande till tidpunkten för Skatteverkets bedömning. Risken för att föreningen inte skulle betraktas som äkta bedöms därför som liten.

1) I en oäkta förening beskattas ett eventuellt överskott som inkomst i näringsverksamhet. Föreningens medlemmar kan bli föremål för förmånsbeskattning om bruksvärdet för lägenheterna skulle anses vara högre än årsavgifterna, och vid en försäljning beskattas vinsten med 25 % (jämfört med 22 % i en äkta förening) utan möjlighet att göra uppskov. Precis som i en äkta förening har medlemmarna dock avdragsrätt för låneräntor

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2023-09-07 för bostadsrättsföreningen Valla, org. nr: 769640-8439.

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 och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

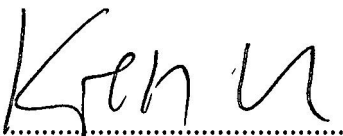
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-09-28



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2023-09-28 för Brf Valla

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2023-08-30
Registreringsbevis	2022-02-07
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (exkl ritningar)	2023-09-07
Köpekontrakt för marken inkl. bilagor (P-avtal, fastighetsregisterutdrag)	2023-09-07
Räntegaranti från Ikano	2022-12-13
Kreditoffert	2022-11-24
Bekräftelse från Handelsbanken (förlängd utbetalningsdag)	2023-09-21
Intyg BTA	2023-09-11
Amorteringsplan 56 år	odaterad
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Bygglov	2021-12-22
Information från kontrollansvarig	2023-09-26
Avskrivning (K3)	odaterad
Aktuella räntor	2023-09-07
Försäljningsinfo	2023-09-11
Styrelseansvarsförsäkring anslutningsdatum 2022-02-07	2022-02-17
Försäkringsbevis entreprenad och montage, If 221101-231031	2022-10-13
Tillägg till entreprenadkontrakt (garanti p-intäkt från Ikano)	2023-09-27
Tillägg nr 2 till avtal om p-köp (ändring indexreglering hyra)	2023-09-28
Beräknad kostnad hushållsel och varmvatten	2023-09-12
Ränteindikation	2023-09-26
Svar/förtydligande ang. parkering	2023-09-27

2023092904317