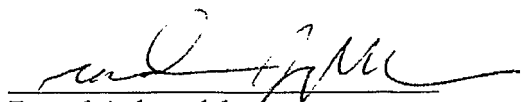


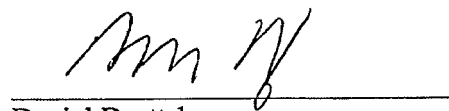
Registrerad av Bolagsverket 2017-06-30

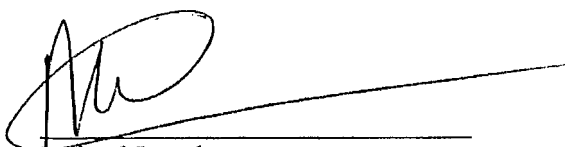
**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAVALLERIVÄGEN 10
VALLENTUNA**

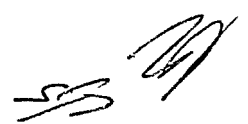
Stockholm den 28 maj 2017

Brf Kavallerivägen 10


Farzad Aghazadeh


Daniel Drottshage


Mikael Israelsson



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2017062109738

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	3
2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.....	3
2.2 Taxeringsvärde.....	3
2.3 Byggnadernas typ, användningssätt.....	4
2.4 Kortfattad rumsbeskrivning.....	4
2.5 Servitut.....	5
2.6 Byggnadsbeskrivning.....	5
2.7 Försäkring.....	5
3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET.....	6
4. ÅRLIGA INTÄKTER.....	6
5. ÅRLIGA KOSTNADER.....	6
5.1 Kapitalkostnader, finansiering.....	6
5.2 Avskrivning	7
5.3 Kostnader för drift och underhåll.....	7
5.4 Skatter och avgifter	7
5.5 Fondavsättningar	7
6. NYCKELTAL	8
7. ANDELSTAL, INSATSER OCH ÅRSAVGIFT.....	8
8. EKONOMISK PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS.....	9
8.1 Ekonomisk prognos	9
8.2 Känslighetsanalys	10

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kavallerivägen 10, med organisationsnummer 769630-5643, har registrerats hos Bolagsverket den 1 september 2015. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Vallentuna Bällsta 2:200 samt 2:1287 samt har påbörjat uppförandet av två parhus och två studiohus med sammanlagt sex stycken bostadslägenheter.

Föreningen har tecknat totalentreprenadkontrakt med Derome Hus AB om att genomföra byggnationen. Byggnationsarbetena har påbörjats i februari 2017. Föreningen har träffat förhandsavtal avseende samtliga lägenheter. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske i juni 2017. Inflyttning beräknas ske med början i månadsskiftet augusti och september 2017. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande, maj 2017, kända och bedömda förhållanden.

Föreningen avser teckna insatsgaranti.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastigheternas beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Vallentuna Bällsta 2:200 samt 2:1287
Adress:	Kavallerivägen 8 och 10, 186 50 Vallentuna
Bostadsarea:	536 kvm
Markarea:	1 934 kvm
Antal lägenheter:	6
Antal parkeringsplatser:	6

2.2 Taxeringsvärde

Taxeringsvärde har ännu inte fastställts men beräknas preliminärt till cirka 9 500 000 kronor varav 3 806 000 kronor tomtmark och 5 694 000 kronor bostadsbyggnad.

2017062109740

2.3 Byggnadernas typ, användningssätt

Fyra bostadshus. Husen är placerade i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

2.4 Kortfattad rumsbeskrivning

Parhus plan 1

Entré

Klinkergolv, vitmålade väggar samt 1 garderob.

WC/D

Klinkergolv och kaklade väggar. Kommod med handfat och spegel, tvättställsblandare och duschset, duschvägg i glas (hörnmodell), golvstående wc-stol.

Tvätt

Klinker och kakel, ett städskap. Tvättmaskin och torktumlare i pelare, frånluftsvärmepump, vattenmätare.

Kök

Köksinredning med vitmålad slät lucka och handtag, rostfri diskbänk, bänkskiva i laminat, mjukstängande lådor och luckor, bänkbelysning i LED samt eluttag, stänkskydd av kakel, engreppsblandare med diskmaskinsavstängning, kyl, frys diskmaskin, inbyggnadsugn köksfläkt samt spishäll.

Vardagsrum/matplats

Parkettgolv samt vitmålade väggar.

Förråd under trappa

Parkettgolv och vitmålade väggar.

Plan 2

Sovrum 1

Golv av parkett, vitmålade väggar samt 3 garderober.

Sovrum 2

Golv av parkett, vitmålade väggar samt 2 garderober.

Samvaro

Parkettgolv och vitmålade väggar.

Bad

Klinkergolv och väggar av kakel. Kommod med handfat och spegelskåp, tvättställsblandare och duschset, duschvägg i glas (hörnmodell), golvstående wc-stol.

Sovrum 3

Parkettgolv, vitmålade väggar och två garderober.

Studiohus

Samma ytskikt som i parhusen. Trappa lika parhusen, räcke med rostfria räckespinnar.

2.5 Servitut

På fastigheterna finns avtalsservitut avseende ledningar och väg samt officialservitut avseende utfart till allmän väg.

2.6 Byggnadsbeskrivning m.m

Husgrund: Platta på mark med vattenburen golvvärme samt 300mm underliggande isolering.

Yttervägg: 3-skiktsskonstruktion: träpanel järnvitrolbehandlad, fasadskiva, vindskyddspapp, träregelstomme, isolering, plastfolie, isolering, invändig gips.

Yttertak: Betongtakpannor, underlagspapp, råspont, prefab takbjälkar, lösullsisolering 500mm.

Ytterdörr: Entrédörr lackad i valfri NCS-kulör, låsning från Assa.

Altan (baksida): Tryckimpregnerat golv. Lägenhetsavskiljande skärmvägg i träregelstomme beklädd med panel lika yttervägg.

Innertak över- och undervåning: Gips

Innerväggar: Gips, träregelstomme. I väggar runt våtutrymme kompletteras väggar med 45 mm mineralull.

Lägenhetsavskiljande vägg: Två väggsidor monteras med 30 mm luftspalt. En sid består av träregelstomme, isolering samt 3 x gips.

Mellanbjälklag: Golvspånskiva (fukttålig skiva i bad och dusch), stegljudsisolering, bjälkar, glespanel, gips.

Fönster, fönsterdörrar: 3-glas energifönster, aluminiumbeklädd utsida ockragul färg, vitmålad insida av trä.

Utvändig plåt: Takavvattning och fönsterbleck i valfri kulör enligt Plannja standard kulörprogram.

Taklucka: Isolerad vindlucka med stege, en per parhus. Placering enligt ritning. Taksäkerhet på yttertak.

Uppvärmning: Luftvärmepump i studiohusen, värmepump i parhus med golvvärme på entréplan och vattenradiatorer på övre plan.

Ventilation: Frånluftsvärmepump, frånluftsdon i våtrum, kök och klädkammare i parhusen.

2.7 Försäkring

Föreningen avser att teckna försäkring som omfattar föreningens verksamhet jämte fullvärde avseende föreningens fastigheter.

2017062109742

3 KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling fastigheter	9 800 000 kr
Totalentreprenad Derome Hus AB	13 689 750 kr
Lagfart (11 000 000*1,5 %)	165 000 kr
Byggherrekostnader	2 263 250 kr

Summa anskaffningskostnad 25 918 000 kr

Finansiering	
• Lån	7 018 000 kr
• Insatser	<u>18 900 000 kr</u>
Summa	25 918 000 kr

Säkerhet för föreningens lån utgörs av pantbrev i föreningens fastigheter.

4 ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter 264 668 kr

Summa intäkter 264 668 kr

5 ÅRLIGA KOSTNADER

5.1 Kapitalkostnader, finansiering

Långgivare	Belopp	Ränta	Bindningstid	Räntekostnad/år
SEB	2 300 000		3 månader	
	4 718 000		3 år	
Summa	7 018 000			
Räntekostnad i snitt per år*		3,00%		210 540 kr

* antagen räntesats är högre än vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen. Föreningen har erhållit en finansieringsoffert med en genomsnittlig ränta om ca 2 % procent.

Amortering

Amortering inte medräknad första året.

2017062109743

5.2 Avskrivning

Enligt årsredovisningslagen ska avskrivningen av föreningens hus återspegla hur tillgångens värde successivt förbrukas över anläggningens antagna livstid. Anskaffningsvärdet av föreningens hus (inte marken) avses därför att skrivas av på ca 100 år enligt en linjär plan. Detta kommer att leda till bokföringsmässiga underskott i föreningens resultaträkning eftersom årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningen beräknas utifrån entreprenadkostnaden (13 689 750 /100 år) varvid den årliga avskrivningen uppgår till 136 897 kronor per år.

5.3 Kostnader för drift och underhåll*

Försäkring	13 128 kr
Ekonomisk Förvaltning	20 000 kr
Löpande underhåll	15 000 kr
Snöröjning skiftväg	6 000 kr
Summa driftskostnader	54 128 kr

* Följande typ av driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren, som tecknar eget abonnemang som betalas direkt till respektive leverantör: Hushållsel, värme (värme, uppvärmning vatten och fastighetsel beräknas till 10.000 kr per år/lägenhet i parhusen och till 2.000 kronor per år för lägenhet i studiohusen), vattenförbrukning med individuell vattenmätning (fast avgift per år och mätare om 2.472 kronor samt förbrukning motsvarande 5.355 kr/år för parhusen för 175 m³ och 2.142 kr/år för studiohusen för 70 m³) bredband och TV (öppen fiber indragen), sopor, 2.217 kronor /år per hushåll. Nämnda kostnader kan variera beroende på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

5.4 Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

5.5 Fondavsättningar

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt § 13 stadgarna ske i enlighet med antagen underhållsplan. Då husen är nyproducerade har inte någon underhållsplan upprättats för föreningens första år varför avsättning till fond inte sker.

Summa beräknade kostnader

264 668 kr

6. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	48 354 kr/kvm
Insats PH	32 114 kr/kvm
Insats SH	70 455 kr/kvm
Belåning år 1	13 093 kr/kvm
Driftskostnad år 1	101 kr/kvm
Årsavgift år 1 PH	477 kr/kvm
Årsavgift år 1 SH	673 kr/ kvm

2017062109744

7. ANDELSTAL, INSATSER OCH ÅRSavgIFTER

LGH	Typ	RoK	M2	andelstal	Årsavg	insats kr	Månad
1	PH	5	123	22,202%	58 762	3 950 000	4 897
2	PH	5	123	22,202%	58 762	3 950 000	4 897
3	PH	5	123	22,202%	58 762	3 950 000	4 897
4	PH	5	123	22,202%	58 762	3 950 000	4 897
5	SH	1	22	5,596%	14 810	1 550 000	1 234
6	SH	1	22	5,596%	14 810	1 550 000	1 234
Tot			536	100,00%	264 668	18 900 000	

Årsavgifterna är beräknade utifrån andelstal.

Mark i form av uteplats kommer att ingå i upplåtelsen.

8. EKONOMISK PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS

8.1 Ekonomisk prognos

Kostnader år	1	2	3	4	5	6
<i>Kapital kostnader</i>						
Räntor	210 540	210 540	209 940	209 340	208 740	208 140
Amortering		30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Driftkostnader	54 128	55 211	56 315	57 441	58 590	59 762
Fondavsättningar		15 000	15 300	15 606	15 918	16 236
Summa kostnader	264 668	310 751	311 555	312 387	313 248	314 138
<i>Intäkter år</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
Årsavgifter	264 668	310 751	311 555	312 387	313 248	314 138
Summa intäkter	264 668	310 751	311 555	312 387	313 248	314 138
Årsavgift/kvm/år	494	580	581	583	584	586
Amortering		30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Avsättning fond		15 000	15 300	15 606	15 918	16 236
Avskrivning/år	-136 897	-136 897	-136 897	-136 897	-136 897	-136 897
Bokföringsmässigt resultat	-136 897	-91 897	-91 597	-91 291	-90 979	-90 661

2017062109746

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAVALLERIVÄGEN 10, VALLENTUNA

forts.

<i>Kostnader år</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>
<i>Kapital kostnader</i>					
Räntor	207 540	206 940	206 340	205 740	205 140
Amortering	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Driftkostnader	60 957	62 176	63 420	64 688	65 982
Fondavsättningar	16 561	16 892	17 230	17 575	17 926
Summa kostnader	315 058	316 008	316 990	318 003	319 048
<i>Intäkter år</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>
Årsavgifter	315 058	316 008	316 990	318 003	319 048
Summa intäkter	315 058	316 008	316 990	318 003	319 048
Årsavgift/kvm/år	588	590	591	593	595
Amortering	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Avsättning fond	16 561	16 892	17 230	17 575	17 926
Avskrivning/år	-136 897	-136 897	-136 897	-136 897	-136 897
Bokföringsmässigt					
resultat	-90 336	-90 005	-89 667	-89 322	-88 971

2017062109745

8.2 Känslighetsanalys

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m²) i olika räntelägen med 2 % inflation och amortering

År	1% lägre	Nuv rta	1% högre
1	364	494	624
2	449	580	710
3	450	581	712
4	452	583	714
5	453	584	715
6	455	586	717
11	464	595	726

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m²) vid olika inflation med oförändrad ränta och amortering

År	+1%	Nuv infl	-1%
1	495	494	493
2	581	580	499
3	582	581	580
4	584	583	582
5	585	584	583
6	587	586	585
11	596	595	594

2017062109747

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förevarande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kavallerivägen 10, org.nummer 769630-5643, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Som underlag för bedömningen av planen har handlingar genomgått enligt bilagda förteckning.

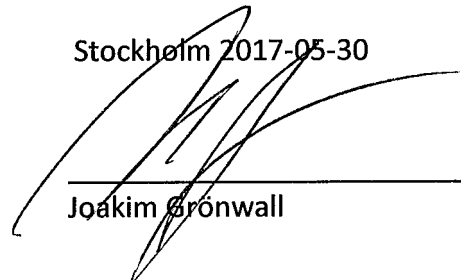
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2017-05-30


Sören Birkeland

Stockholm 2017-05-30


Joakim Brönwall

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilaga till intyg i ekonomisk plan för Brf Kavallerivägen 10, org nr 769630-5643

Vid intygsgivningen av den ekonomiska planen för ovanstående bostadsrättsförening har följande handlingar varit tillgängliga:

1. Registreringsbevis, 2016-12-22
2. Stadgar, antagna 2016-03-31
3. Fastighetsdatautdrag, 2017-05-19
4. Köpekontrakt, 2016-09-15
5. Köpebrev, 2016-09-15
6. Tilläggsavtal avseende köpeskillning, 2017-04-23
7. Entreprenadavtal totalentreprenad, 2016-11-01
8. Byggherrekostnader sammanställning, odaterad
9. Ritning, bygglovshandling, odaterad
10. Systemhandling/ritning 2017-04-20
11. Situationsplan p-platser, odaterad
12. Beslut om bygglov, 2017-02-10
13. Offert fastighetsförsäkring, 2017-05-09
14. Energiberäkning, 2016-11-25
15. Finansieringsoffert SEB gällande föreningslån, 2017-05-10
16. E-mail från SEB angående amortering, 2017-05-23
17. Beräkning av taxeringsvärde, 2017-05-30

2017063007327