

Kostnads kalkyl för
Bostadsrättsföreningen Väsjuhöjden
org.nr. 769637-3690

Innehåll

1	Allmänna förutsättningar.....	3
2	Beskrivning av fastigheter.....	4
3	Byggnadsbeskrivningen	4
4	Finansieringsplan	5
5	Förvärvskostnader	5
6	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.1	<i>Kapitalkostnader</i>	<i>5</i>
6.2	<i>Driftskostnader.....</i>	<i>6</i>
6.3	<i>Kommunal fastighetsavgift</i>	<i>6</i>
6.4	<i>Avsättning till fond för yttre underhåll.....</i>	<i>7</i>
7	Avskrivningar.....	7
7.1	<i>Beräkning av föreningens årliga intäkter.....</i>	<i>7</i>
8	Ekonomisk prognos (SEK).....	8
9	Ekonomisk känslighetsanalys.....	9
9.1	<i>Scenario 1.....</i>	<i>9</i>
9.2	<i>Scenario 2.....</i>	<i>10</i>
9.3	<i>Scenario 3.....</i>	<i>11</i>
10	Lägenhetsförteckning.....	12
11	Särskilda förhållanden	14

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Väsjuhöjden, 769637-3690, är registrerad den 27 mars 2019 av Bolagsverket. 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 bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheter Sollentuna Elddopet 4, 5, 27, 35-37 i Sollentuna kommun och är lagfaren ägare av dessa. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i bolaget som ägde fastigheterna. Föreningen har sedan förvärvat fastigheterna från bolaget för av bolaget bokfört värde. Överskott i bolaget kommer att delas ut till föreningen och därefter kommer Bolaget 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 fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under maj 2022. Produktion av bostadsrätterna påbörjas under december 2021 och inflyttning beräknas ske från och med augusti 2022. Samtliga lägenheter ska vara färdigbyggda senast Q4 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens kommande verksamhet. Uppgifterna och uppskattningar i kostnadskalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande. Denna kostnadskalkyl kommer att ligga till grund för tecknande av förhandsavtal med bostadsköpare. Den kommande ekonomiska planen kommer att ligga till grund för framtida upplåtelseavtal med bostadsköpare.

För det fall summan av upplåtelseavgifter och insatser avviker mot den som upptagits i denna kostnadskalkyl, förändras köpeskillingen för aktierna i bolaget och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna och insatserna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl. Den slutliga årsavgiften kan komma att justeras +/- 5 procent.

Varje bostadsrättshavare kommer att inneha egen vattenmätare för VA, varmt och kallt vatten. Till varje lägenhet kommer fiber internetanslutning finnas. Varje bostadsrättshavare ombesörjer själv abonnemang för TV och internet. Varje lägenhet skall tillförsäkras en parkeringsplats som skall ingå i årsavgiften.

2 Beskrivning av fastigheter

Kommun	Sollentuna kommun
Typkod	220
Fastighetsbeteckningar, tomtarea	Sollentuna Elddopet 4, Södersätravägen 17, 755 kvm Sollentuna Elddopet 5, Södersätravägen 19, 814 kvm Sollentuna Elddopet 27, Molnstigen 37, 744 kvm Sollentuna Elddopet 35, Molnstigen 39, 757 kvm Sollentuna Elddopet 36, Molnstigen 43, 722 kvm Sollentuna Elddopet 37 Molnstigen 41, 764 kvm
Ägandestatus	Äganderätt
Försäkring	Fastigheterna kommer att försäkras till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivningen

Byggnadsår	2022
Byggnadstyp	flerfamiljshus
Lägenhetsyta	2 341,2 kvm
Bostadsarea (BOA)	1 624,8 kvm
Antal bostadsrättslägenheter	36
Antalet parkeringsplatser	36
Källarvåning	Sluttningsvåning
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Termomurar och trä
Ytterväggar	Termomurar och trä
Bjälklag	Betong och trä
Yttertak	Plåt
Altaner	Sten/trä
Fönster	3 glas, isolerglas
Uppvärmning	Bergvärme med vattenburen golvvärme
Vatten/avlopp	Ansluten till kommunalt VA nät
Ventilation	Tilluft genom spaltventiler i fönster
Sophantering	Gemensam sophantering med uppställningsplats intill kommunal väg

Lägenheter

Vitvaror	Siemens eller liknande
Invändiga väggar	Målat
Invändigt tak	Målade gipstak
Golv	Ekparkett
Badrum	helkallade väggar och klinker på golv
Tvättstuga	i varje lägenhet finns tvättstuga i badrum

4 Finansieringsplan

Insatser bostadsrätter	109 140 000
Upplåtelseavgifter	19 560 000
Lån	30 435 600
Summan	159 135 600

5 Förvärvskostnader

Förvärv av fastigheter och skatter	76 105 600
Övriga kostnader bl.a. mäklararvode, brf bildning, fiber	5 000 000
Totalentreprenad för uppförande av byggnaderna, kommunala avgifter	78 000 000
Kassa i bostadsrättsföreningen	30 000
Summa	159 135 600

Anskaffningskostnad är 67 959 kr per kvm lägenhetsyta och 97 923 kr per kvm BOA.

6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

6.1 Kapitalkostnader

Långgivare	Belopp ^{*1}	Räntesats	Räntekostnad	Amortering ^{*2}
Lån	30 435 600	1,7 %	517 405	253 630

*¹ Föreningslån motsvarar 13 000 kr per kvm lägenhetsyta och 18 732 per kvm BOA. Kalkylränta är 1,7 %, 2 årigt lån. Vid avrop av lån kan amorteringsvillkoren ändras.

*² Amorteringen av lånet sker på 120 år.

6.2 Driftskostnader

Försäkring, 18 kr per kvm	42 142
Ekonomisk förvaltning	55 000
Löpande underhåll	11 706
Vatten och avlopp fast avgift	86 196
Uppvärmning och elabonnemang	173 400
Renhållning	82 800
Snöröjning	12 000
Utomhusbelysning	2 500
Summa	465 744

Driftkostnaden för år 1 uppgår till 199 kr/kvm per kvm lägenhetsyta och 287 per kvm BOA som ingår i månadsavgiften. Utöver månadsavgift tillkommer för varje bostadsrättshavare att betala för VA för sin lägenhet. Kostnaden för uppvärmning ingår i avgiften. Alla lägenheter kommer att ha undermätning för vatten. Bostadsrättshavare betalar för förbrukning av vatten och självkostnad för föreningen. Kostnaden är f n för vatten ca 14 kr/ kubikmeter vatten. Ett normalt hushåll förbrukar ca 2,2 kubikmeter kallt vatten och 0,8 kubikmeter varmt vatten per person och månad i hushållet. Varje hushåll ansvarar själv för kostnader för tv och internet. Kostnaden för uppvärmning har beräknats enligt följande.

$55 \text{ kwh} * 2 \text{ 300 kvm} * 1,2 \text{ kr (pris per kWh)} + 300 \text{ kr (kostnad för el abonnemang)} * 6 \text{ fastigheter} * 12 \text{ månader}$. Sollentuna energi kan debitera en kostnad för effektavgift. I dagsläget är det dock svårt att fastställa den avgiften.

6.3 Kommunal fastighetsavgift

Fastigheterna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har i stället uppskattas med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har beräknats för fastigheterna till 69 900 000 kronor.

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus är 1 459 per lägenhet och år. För nybyggnation uttas ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2022.

Kommunal fastighetsavgift* 0

*Husen är befriat från kommunal fastighetsavgift i 15 år från år 2022 räknat. Från år 2037 betalar föreningen en kommunal fastighetsavgift om 1 963 kronor per lägenhet uppräknat med inflation om 2 % under förutsättning att ingen ändring av beskattning sker.

6.4 Avsättning till fond för yttre underhåll

I avvaktan på antagen underhållsplan görs fondavsättning med 20 kr/kvm och år. Detta skall utgöra föreningens underhållsfond. Medlemmarna har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadsrättslägenheten.

20 kr/kvm x 2 341,2 kvm

46 824 kronor

7 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Denna kostnadskalkyl förutsätter att den bokföringsmässiga avskrivningen används för amortering av lån. Redovisningsmetod K2 kommer att tillämpas för föreningen varför avskrivningen utöver återbetalning av lån kommer att redovisas som negativt resultat men att föreningen uppnår ett positivt kassaflöde.

Summa beräknade årliga kostnader

780 000 kronor*

*Avskrivnings period är 100 år på byggnaderna, avskrivningen är rak.

Avskrivningen är baserad på estimerad byggkostnad på 78 000 000 kronor inkl. moms.

7.1 Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter.

Årsavgifter	1 283 603
Parkering	0
Summa	1 283 603

8 Ekonomisk prognos (SEK)

Föreningens likviditet utgått från kalkylens antaganden. Hur förändras avgiften per kvm om inflationen ökar med 2 % på driftkostnader och yttre underhåll, banklåneränta är 1,7 %. Amortering av lån sker från år 1 med 253 630 kr per år. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (1 459 kr per lägenhet och år, år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA												
UTBETALNINGAR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Räntekostnad	517 405	513 093	508 782	504 470	500 158	495 847	491 535	487 223	482 912	478 600	474 288	452 730
Amortering	253 630	253 630	253 630	253 630	253 630	253 630	253 630	253 630	253 630	253 630	253 630	253 630
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70 690
Driftkostnader	465 744	475 058	484 560	494 251	504 136	514 219	524 503	534 993	545 693	556 607	567 739	626 830
Avsättning till yttre fond	46 824	47 760	48 716	49 690	50 684	51 697	52 731	53 786	54 862	55 959	57 078	63 019
Summa årliga utbetalningar	1 283 603	1 289 542	1 295 687	1 302 041	1 308 608	1 315 393	1 322 399	1 329 632	1 337 096	1 344 796	1 352 735	1 466 898
FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR												
Intäkter för uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 283 603	1 289 542	1 295 687	1 302 041	1 308 608	1 315 393	1 322 399	1 329 632	1 337 096	1 344 796	1 352 735	1 466 898
Summa årliga inbetalningar	1 283 603	1 289 542	1 295 687	1 302 041	1 308 608	1 315 393	1 322 399	1 329 632	1 337 096	1 344 796	1 352 735	1 466 898
Årsavgifter	1 283 603	1 289 542	1 295 687	1 302 041	1 308 608	1 315 393	1 322 399	1 329 632	1 337 096	1 344 796	1 352 735	1 466 898
Årsavgifter / kvm	548	551	553	556	559	562	565	568	571	574	578	627
Årsavgifter / BOA	790	794	797	801	805	810	814	818	823	828	833	903
Driftkostnader / kvm	199	203	207	211	215	220	224	229	233	238	242	268
Driftkostnader / BOA	287	292	298	304	310	316	323	329	336	343	349	386

9 Ekonomisk känslighetsanalys

9.1 Scenario 1

Proformaresultaträkning med ränta om 1,7 % och amortering från år 1 om 253 630 kr, avskrivning är 1 % om 780 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (1 459 kr per lägenhet och år, år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Räntekostnad	517 405	513 093	508 782	504 470	500 158	495 847	491 535	487 223	482 912	478 600	474 288	452 730
Avskrivning	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70 690
Driftskostnader	465 744	475 058	484 560	494 251	504 136	514 219	524 503	534 993	545 693	556 607	567 739	626 830
Kostnader för yttre underhåll	46 824	47 760	48 716	49 690	50 684	51 697	52 731	53 786	54 862	55 959	57 078	63 019
Summa kostnader	1 809 973	1 815 912	1 822 057	1 828 411	1 834 978	1 841 763	1 848 769	1 856 002	1 863 466	1 871 166	1 879 105	1 993 268
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER												
Årsavgifter	1 283 603	1 289 542	1 295 687	1 302 041	1 308 608	1 315 393	1 322 399	1 329 632	1 337 096	1 344 796	1 352 735	1 466 898
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 283 603	1 289 542	1 295 687	1 302 041	1 308 608	1 315 393	1 322 399	1 329 632	1 337 096	1 344 796	1 352 735	1 466 898
Resultat	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370
Årsavgifter	1 283 603	1 289 542	1 295 687	1 302 041	1 308 608	1 315 393	1 322 399	1 329 632	1 337 096	1 344 796	1 352 735	1 466 898
Årsavgifter / kvm	548	551	553	556	559	562	565	568	571	574	578	627
Årsavgifter / BOA	790	794	797	801	805	810	814	818	823	828	833	903
Driftskostnader / kvm	199	203	207	211	215	220	224	229	233	238	242	268
Driftskostnader / BOA	287	292	298	304	310	316	323	329	336	343	349	386

9.2 Scenario 2

Proformaresultaträkning, 1,7 % ränta år 1-2 och 4 % ränta från år 3, amortering om 253 630 kr från år 1, avskrivning är 1 % om 780 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 3 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (1 459 kr per lägenhet och år, år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Räntekostnad	517 405	513 093	1 197 134	1 186 988	1 176 843	1 166 698	1 156 553	1 146 408	1 136 262	1 126 117	1 115 972	1 065 246
Avskrivning	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81 831
Driftskostnader	465 744	479 716	494 107	508 931	524 199	539 924	556 122	572 806	589 990	607 690	625 920	725 613
Kostnader för yttre underhåll	46 824	48 229	49 676	51 166	52 701	54 282	55 910	57 588	59 315	61 095	62 928	72 950
Summa kostnader	1 809 973	1 821 038	2 520 917	2 527 085	2 533 743	2 540 904	2 548 585	2 556 801	2 565 568	2 574 902	2 584 820	2 725 640
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER												
Årsavgifter	1 283 603	1 294 668	1 994 547	2 000 715	2 007 373	2 014 534	2 022 215	2 030 431	2 039 198	2 048 532	2 058 450	2 199 270
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 283 603	1 294 668	1 994 547	2 000 715	2 007 373	2 014 534	2 022 215	2 030 431	2 039 198	2 048 532	2 058 450	2 199 270
Resultat	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370	-526 370
Årsavgifter	1 283 603	1 294 668	1 994 547	2 000 715	2 007 373	2 014 534	2 022 215	2 030 431	2 039 198	2 048 532	2 058 450	2 199 270
Årsavgifter / kvm	548	553	852	855	857	860	864	867	871	875	879	939
Årsavgifter / BOA	790	797	1 228	1 231	1 235	1 240	1 245	1 250	1 255	1 261	1 267	1 354
Driftskostnader / kvm	199	205	211	217	224	231	238	245	252	260	267	310
Driftskostnader / BOA	287	295	304	313	323	332	342	353	363	374	385	447

9.3 Scenario 3

Proformaresultaträkning, 3 % ränta, amortering 0 kr, avskrivning är 1 % om 780 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (1 459 kr per lägenhet och år, år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Räntekostnad	913 068	913 068	913 068	913 068	913 068	913 068	913 068	913 068	913 068	913 068	913 068	913 068
Avskrivning	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000	780 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70 690
Driftskostnader	465 744	475 058	484 560	494 251	504 136	514 219	524 503	534 993	545 693	556 607	567 739	626 830
Kostnader för yttre underhåll	46 824	47 760	48 716	49 690	50 684	51 697	52 731	53 786	54 862	55 959	57 078	63 019
Summa kostnader	2 205 636	2 215 887	2 226 343	2 237 009	2 247 888	2 258 984	2 270 302	2 281 847	2 293 623	2 305 634	2 317 885	2 453 607
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER												
Årsavgifter	1 425 636	1 435 887	1 446 343	1 457 009	1 467 888	1 478 984	1 490 302	1 501 847	1 513 623	1 525 634	1 537 885	1 673 607
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 425 636	1 435 887	1 446 343	1 457 009	1 467 888	1 478 984	1 490 302	1 501 847	1 513 623	1 525 634	1 537 885	1 673 607
Resultat	-780 000	-780 000	-780 000	-780 000	-780 000	-780 000	-780 000	-780 000	-780 000	-780 000	-780 000	-780 000
Årsavgifter	1 425 636	1 435 887	1 446 343	1 457 009	1 467 888	1 478 984	1 490 302	1 501 847	1 513 623	1 525 634	1 537 885	1 673 607
Årsavgifter / kvm	609	613	618	622	627	632	637	641	647	652	657	715
Årsavgifter / BOA	877	884	890	897	903	910	917	924	932	939	947	1 030
Driftskostnader / kvm	199	203	207	211	215	220	224	229	233	238	242	268
Driftskostnader / BOA	287	292	298	304	310	316	323	329	336	343	349	386

10 Lägenhetsförteckning

Lägenhets nr	Fastighet Sollentuna Elddöpet	Lägenhetsyta	varav BOA	Upplåtelseavgift	Insats	Summa insats och upplåtelseavgift	Andelstal i procent, baserad på insats	Årsavgift	Avgift per månad	Insats och upplåtelseavgift/ kvm lägenhetsyta	Insats och upplåtelseavgift/ kvm BOA	Årsavgift/ kvm lägenhetsyta	Årsavgift/kvm BOA
1	27	66,9	33,9	560 000	3 040 000	3 600 000	2,79	35 754	2 979	53 812	106 195	534	1 055
2	27	66,9	33,9	510 000	3 040 000	3 550 000	2,79	35 754	2 979	53 064	104 720	534	1 055
3	27	66,9	33,9	560 000	3 040 000	3 600 000	2,79	35 754	2 979	53 812	106 195	534	1 055
4	27	66,9	60,1	590 000	3 060 000	3 650 000	2,80	35 989	2 999	54 559	60 732	538	599
5	27	66,9	60,1	540 000	3 060 000	3 600 000	2,80	35 989	2 999	53 812	59 900	538	599
6	27	66,9	60,1	590 000	3 060 000	3 650 000	2,80	35 989	2 999	54 559	60 732	538	599
7	36	66,9	33,9	560 000	3 040 000	3 600 000	2,79	35 754	2 979	53 812	106 195	534	1 055
8	36	66,9	33,9	510 000	3 040 000	3 550 000	2,79	35 754	2 979	53 064	104 720	534	1 055
9	36	66,9	33,9	560 000	3 040 000	3 600 000	2,79	35 754	2 979	53 812	106 195	534	1 055
10	36	66,9	60,1	590 000	3 060 000	3 650 000	2,80	35 989	2 999	54 559	60 732	538	599
11	36	66,9	60,1	540 000	3 060 000	3 600 000	2,80	35 989	2 999	53 812	59 900	538	599
12	36	66,9	60,1	590 000	3 060 000	3 650 000	2,80	35 989	2 999	54 559	60 732	538	599
13	35	66,9	33,9	510 000	3 040 000	3 550 000	2,79	35 754	2 979	53 064	104 720	534	1 055
14	35	66,9	33,9	460 000	3 040 000	3 500 000	2,79	35 754	2 979	52 317	103 245	534	1 055
15	35	66,9	33,9	510 000	3 040 000	3 550 000	2,79	35 754	2 979	53 064	104 720	534	1 055
16	35	61,3	54,5	595 000	3 005 000	3 600 000	2,75	35 342	2 945	58 728	66 055	577	648
17	35	61,3	54,5	545 000	3 005 000	3 550 000	2,75	35 342	2 945	57 912	65 138	577	648
18	35	61,3	54,5	595 000	3 005 000	3 600 000	2,75	35 342	2 945	58 728	66 055	577	648
19	37	66,9	33,9	510 000	3 040 000	3 550 000	2,79	35 754	2 979	53 064	104 720	534	1 055

20	37	66,9	33,9	460 000	3 040 000	3 500 000	2,79	35 754	2 979	52 317	103 245	534	1 055
21	37	66,9	33,9	510 000	3 040 000	3 550 000	2,79	35 754	2 979	53 064	104 720	534	1 055
22	37	61,3	54,5	595 000	3 005 000	3 600 000	2,75	35 342	2 945	58 728	66 055	577	648
23	37	61,3	54,5	545 000	3 005 000	3 550 000	2,75	35 342	2 945	57 912	65 138	577	648
24	37	61,3	54,5	595 000	3 005 000	3 600 000	2,75	35 342	2 945	58 728	66 055	577	648
25	5	66,9	33,9	510 000	3 040 000	3 550 000	2,79	35 754	2 979	53 064	104 720	534	1 055
26	5	66,9	33,9	460 000	3 040 000	3 500 000	2,79	35 754	2 979	52 317	103 245	534	1 055
27	5	66,9	33,9	510 000	3 040 000	3 550 000	2,79	35 754	2 979	53 064	104 720	534	1 055
28	5	61,3	54,5	595 000	3 005 000	3 600 000	2,75	35 342	2 945	58 728	66 055	577	648
29	5	61,3	54,5	545 000	3 005 000	3 550 000	2,75	35 342	2 945	57 912	65 138	577	648
30	5	61,3	54,5	595 000	3 005 000	3 600 000	2,75	35 342	2 945	58 728	66 055	577	648
31	4	66,9	33,9	510 000	3 040 000	3 550 000	2,79	35 754	2 979	53 064	104 720	534	1 055
32	4	66,9	33,9	460 000	3 040 000	3 500 000	2,79	35 754	2 979	52 317	103 245	534	1 055
33	4	66,9	33,9	510 000	3 040 000	3 550 000	2,79	35 754	2 979	53 064	104 720	534	1 055
34	4	61,3	54,5	595 000	3 005 000	3 600 000	2,75	35 342	2 945	58 728	66 055	577	648
35	4	61,3	54,5	545 000	3 005 000	3 550 000	2,75	35 342	2 945	57 912	65 138	577	648
36	4	61,3	54,5	595 000	3 005 000	3 600 000	2,75	35 342	2 945	58 728	66 055	577	648
		2 341,2	1 624,8	19 560 000	109 140 000	128 700 000	100	1 283 603	106 967				

Adresserna kommer att fastställas av Sollentuna kommun när slutbesked meddelas.
Lägenheternas andelstal bygges på respektive lägenhets insats i föreningen.

11 Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften uttas efter varje lägenhets andelstal. Andelstalet är hänförlig till varje lägenhets insatts i föreningen.
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för telefon, internet och el för sin individuella lägenhet. Bostadsrättshavare bekostar förbrukning av kallt och varmt vatten. Bostadsrättshavare ersätter föreningen för sin del av förbrukningen av VA enligt självkostnad. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet, se stadgarna.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens förråd, altaner och uteplatser som eventuellt ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren ansvarar även för snöröjning av altan/uteplats och parkeringsplats som ingår i upplåtelse.

4. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten. I fall det kommer att pågå arbeten vars syfte är att färdigställa föreningens byggnader eller mark har bostadsrättshavare inte rätt att få nedsättning av avgift p.g.a. eventuella olägenheter som dessa arbeten kan medföra.
5. Angiven boarea och biarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelse påverkar inte fastställda insatser.
6. Vid överlämnande stämma kommer 30 000 kr att vara i föreningens kassa.
7. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen dock max för 14 lägenheter, d.v.s. 40 % av lägenheter eller totala lägenhetsytan i föreningen. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse i föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

Stockholm den 30 juli 2021

Bostadsrättsföreningen Väsjuhöjden


Annica Kristina Israelsson


Göran Mikael Israelsson


Sten Åke Persson

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har granskat ekonomiska kalkylen för Bostadsrättsföreningen Väsjuhöjden, 769637-3690, och får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Byggnaderna som omfattas av kalkylen ligger samlade och ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättsföreningen omfattar 36 lägenheter.

De faktiska uppgifterna som lämnas i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. I planen gjorda bedömningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att planen är vederhäftig, och enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Registreringsbevis 2020-11-10
- Av Bolagsverket registrerade stadgar registrerade 2020-11-09
- Bygglovhandlingar med ritningar och bygglov
- Entreprenadavtal och offert
- Länk till projektets försäljningssida
- Fastighetsutdrag 2021-04-26 för samtliga fastigheter
- Bankoffert 2021-08-20
- Garantiutfästelse 2021-07-30
- Ekonomisk kalkyl med uppgift om köpets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelskostnader, ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Söderhamn den 23 augusti 2021



Rolf Levin

Söderhamn den 23 augusti 2021



Malin Åhman

Av Boverket utsedda som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.