



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2013-09-24



Christina Andersson

**EKONOMISK PLAN  
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**Kavalleristen 2009**

2012120602545

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
- 6a. Finansieringsplan
- 6b. Låneförteckning
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Underhållsbehov
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Teknisk utredning och fastighetsfakta för fastigheten Uppland Väsby Vilunda 6:23

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av: **Civilekonom Ulf Bergdahl**  
Berg Fastighetsjuridik AB  
Jakobs torg 3, 111 52 Stockholm  
Tel. 08-678 44 50  
E-mail: ulf@bergfastighetsjuridik.se

**Registrerad av Bolagsverket 2012-12-10**



## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kavalleristen 2009, organisationsnummer 769620-6684, som registrerades 2009-10-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva fastigheten Upplands Väsby Vilunda 6:23, del av för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under andra halvåret 2012 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske under andra halvåret 2012, dock tidigast då planen registrerats av Bolagsverket.

Överlåtelsen av fastigheten sker i ett första steg genom att bostadsrättsföreningen förvärvar aktierna i det aktiebolag som formellt äger fastigheten. Bolaget äger som sin enda tillgång, fastigheten Upplands Väsby Vilunda 6:23, del av, och är helägt av Väsbyhem Fastighets AB. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolaget. Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare av fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Väsbyhem AB. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten.

Med anledning av förvärvsupplägget skall föreningen ha garantier att de inte drabbas av några skattekonsekvenser i form av uttagsbeskattning  
Enligt bokförings- och årsredovisningslagen skall avskrivning ske på byggnaden.  
Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Någon avskrivning har inte upptagits i den ekonomiska planen. Föreningen avser att succesivt amortera på föreningens lån i takt med att upplåtelse till bostadsrätt sker av kvarvarande hyresrätter.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till bilagd teknisk utredning av Hillar Truuberg, Projektleddarhuset

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Upplands Väsby Vilunda 6:23, del av
Adress	Kavallerigatan 14 – 21, 29-33, 46-51
Kommun	Upplands Väsby
Församling	Hammarby
Dispositionssätt	Äganderätt
Areal	12 694 kvm, del av
Bostäder	5 396 kvm (76 st.)
Lokaler	76 kvm

En beskrivning av byggnaderna, gemensamma ytor, installationer m.m. framgår av bilagd teknisk utredning.

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

### Rättigheter

Se Fastighetsfakta, bifogas

## 3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.

**4. Taxeringsvärde 2011**

Upplands Väsby Vilunda 6:23, del av

		Mark	Byggnad
Bostäder	42 000 000	12 000 000	30 000 000
Lokaler	354 000		354 000
<b>Summa</b>	<b>42 354 000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>30 354 000</b>

**5. Anskaffningskostnad**

Köpeskilling avseende aktier och fastighet	61 000 000
Lagfart, bekostas av säljaren	0
Pantbrevskostnader	610 000
Föreningsbildn. mm	800 000
Separationskostnad	2 700 000
Reparationsfond, år 1 - 3	870 000
<b>Summa</b>	<b>65 980 000</b>

**6a. Finansieringsplan**

Insatser	35 484 560
Lån	30 495 440

---

<b>Summa</b>	<b>65 980 000</b>
--------------	-------------------

**6b. Låneförteckning**

Långgivare	Lånebelopp (kr)	Ränta (%)*	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
Ej utsedd	15 247 720	3,25%	495 551	50 000	2-år
Ej utsedd	15 247 720	3,30%	503 175	50 000	3-år
<b>Summa</b>	<b>30 495 440</b>	<b>3,275%</b>	<b>998 726</b>	<b>100 000</b>	

\*Enl ränteindikation SBAB hemsida 2012-10-09

## 7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	1 620 688
Hyrer, lägenheter	1 565 100
<b>Summa</b>	<b>3 185 788</b>

## 8. Beräkning av föreningens årliga kostnader

*Kapitalkostnader*

Räntor	998 726
Amortering	100 000

*Skatter/Avgifter*

Fastighetsskatt/avgift	110 000
------------------------	---------

*Avsättning till fond för yttre underhåll\** 127 062

\* 0,3% av tax värde

*Drift och underhåll*

		Driftskostnad kr/kvm/år
Fjärrvärme	725 000	134
El	100 000	19
Vatten	200 000	37
Fastighetsskötsel	100 000	19
Städ	100 000	19
Sophämtning	200 000	37
Löpande underhåll	100 000	19
Försäkring	100 000	19
Ekonomisk förvaltning	100 000	19
Styrelsearvode, revision	50 000	9
Övrigt kostnader	75 000	14

**Summa** 3 185 788 343

**drift/kvm/år/kr/boyta** 343 kr

*Driftkostnader som inte ingår i årsavgiften och skall betalas av de boende är hushållsel, hemförsäkring och kabel-TV utöver grundutbud.*

## 9. Lägenhetsförteckning

Vån	adress	bo-rätt,kvm	hyresrätt,kvm	Insats alla	Insats/kvm	Insats 2012	Andelstal	mån.avgift	hyra
BV	Kavallerig. 49	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 49	63		603 210	9 575	603 210	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 49	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 49		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 50	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 50	63		603 210	9 575	603 210	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 50	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 50		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 51	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 51	63		603 210	9 575	603 210	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 51	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 51		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 48	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 48	63		603 210	9 575	603 210	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 48	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 48		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 47	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 47	63		603 210	9 575	603 210	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 47	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 47		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 46	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 46	63		603 210	9 575	603 210	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 46	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 46		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 31	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 31	63		603 210	9 575	603 210	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 31	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 31		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 32	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 32	63		667 649	10 598	667 649	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 32	79		771 931	9 771	771 931	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 32		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 33	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 33	63		603 210	9 575	603 210	0,0164234	2 218	

Vån	adress	bo-rätt,kvm	hyresrätt,kvm	Insats alla	Insats/kvm	Insats 2012	Andelstal	mån.avgift	hyra
1	Kavallerig. 33	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 33		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 30	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 30	63		603 210	9 575	603 210	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 30	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 30		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 29	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 29	63		603 210	9 575	603 210	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 29	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 29		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 19	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 19	63		603 210	9 575	603 210	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 19	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 19		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 20	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 20	63		603 210	9 575	603 210	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 20	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 20		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 21	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 21	63		667 649	10 598	667 649	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 21	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 21		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 17	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 17	63		603 210	9 575	603 210	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 17	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 17		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 18	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 18	63		603 210	9 575	603 210	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 18	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 18		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 16	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 16	63		603 210	9 575	603 210	0,0164234	2 218	
1	Kavallerig. 16	79		707 492	8 956	707 492	0,0205944	2 781	
1	Kavallerig. 16		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 15	79		722 739	9 149	722 739	0,0205944	2 781	
BV	Kavallerig. 15		63	603 210	9 575	0	0	0	5 420
1	Kavallerig. 15		79	707 492	8 956	0	0	0	6 357



2012120602552

Vän	adress	bo-rätt,kvm	hyresrätt,kvm	Insats alla	Insats/kvm	Insats 2012	Andeistal	mån.avgift	hyra
1	Kavallerig. 15		63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
BV	Kavallerig. 14		79	722 739	9 149	0	0	0	6 494
BV	Kavallerig. 14		63	603 210	9 575	0	0	0	5 420
1	Kavallerig. 14		79	707 492	8 966	0	0	0	6 357
1	Kavallerig. 14	3836	63	587 963	9 333	0	0	0	5 283
			1560	50 000 000		35 484 560	1	135 057	130 425

Boyta		kvm	Hyra, kr/ kvm/år	1 003
Boyta	varav borätt	3 836	Årsavg. Kr/kvm/år	422
Boyta	varav hyresrätt	1 560		
Tot boyta		5 396		

Beräknad anslutningsgrad	71,0%			
		månad	år	
		135 057	1 620 688	
		130 425	1 565 100	

## 10. Ekonomisk prognos

räntor och årlig inflation på 2,00 %  
 År 1 = 2012

<i>Årliga intäkter</i>	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 620 688	1 627 852	1 635 225	1 767 261	1 775 064	1 783 089	1 826 694
Hyror bostäder	1 565 100	1 596 402	1 628 330	1 660 897	1 694 115	1 727 997	1 907 848
<b>Summa</b>	<b>3 185 788</b>	<b>3 224 254</b>	<b>3 263 555</b>	<b>3 428 158</b>	<b>3 469 179</b>	<b>3 511 086</b>	<b>3 734 543</b>
<i>Årliga kostnader</i>							
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	998 726	995 451	992 176	1 113 351	1 110 076	1 106 801	1 090 426
Amortering	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
<i>Skatter/avgifter</i>							
Fastighetskatt/avgift	110 000	112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	134 089
<i>Avsättning till fond för yttre underhåll</i>	127 062	129 603	132 195	134 839	137 536	140 287	154 888
<i>Drift och underhåll</i>							
Fjärrvärme	725 000	739 500	754 290	769 376	784 763	800 459	883 771
El	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Vatten	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Fastighetskötsel	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Städ	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Sophämtning	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Löpande underhåll	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Försäkring	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Ekonomisk förvaltning	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Styrelsearvode, revision	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Övrigt kostnader	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
<b>Summa</b>	<b>3 185 788</b>	<b>3 224 254</b>	<b>3 263 555</b>	<b>3 428 158</b>	<b>3 469 179</b>	<b>3 511 086</b>	<b>3 734 543</b>

2012120602554

## 11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. I känslighetsanalysen har bortsetts ifrån förändrade ränteintäkter.

År 1 = 2012

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå ( 2%) och:							
Dagens räntenivå (3,275 %	1 620 688	1 627 852	1 635 225	1 767 261	1 775 064	1 783 089	1 826 694
Dagens räntenivå +1 %	1 925 642	1 932 806	1 940 179	2 072 215	2 080 019	2 088 043	2 131 649
Dagens räntenivå +2 %	2 230 596	2 237 761	2 245 134	2 377 170	2 384 973	2 392 998	2 436 603
Dagens räntenivå -1%	1 315 733	1 322 897	1 330 271	1 462 307	1 470 110	1 478 134	1 521 740
Dagens räntenivå -2 %	1 010 779	1 017 943	1 025 316	1 157 352	1 165 155	1 173 180	1 216 786
Dagens räntenivå (3,275 %	1 620 688	1 627 852	1 635 225	1 767 261	1 775 064	1 783 089	1 826 694
Dagens inflationsnivå +1 %	1 620 688	1 633 072	1 682 064	1 732 526	1 784 501	1 838 036	2 130 788
Dagens inflationsnivå +2 %	1 620 688	1 638 291	1 656 730	1 722 999	1 791 919	1 863 596	2 267 349
Dagens inflationsnivå -1 %	1 620 688	1 622 632	1 638 859	1 655 247	1 671 800	1 688 518	1 774 649

2012120602555

## 12. Underhållsbehov

En teknisk utredning av fastigheten har skett av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB med huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmaste tio åren, vilket framgår i bilagd teknisk utredning, täcks in i det belopp som avsatts till reparationsfond inom den totala anskaffningskostnaden.

Kostnader för senare underhållsbehov planeras att finansieras med fonderade medel samt nyupplåning. Föreningen kommer att avsätta medel uppgående till 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde årligen till fond för yttre underhåll.


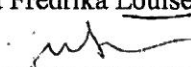
Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma bland annat beroende av enskilda hyresgäster eller av hyresvärden vidtagna förändringar. De som förväntas förvärva bostadsrätter i samband med föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster i fastigheterna, varför dessa får antas väl känna till sina respektive lägenheters skick.

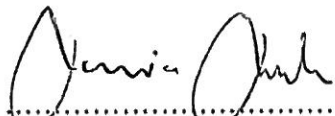
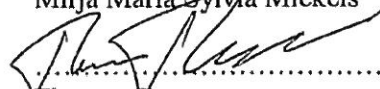
### 13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Upplands Väsby 11 oktober 2012

Bostadsrättsföreningen Kavalleristen 2009

  
.....  
Sonja Fredrika Louise Martinsdotter  
  
.....  
Yun Shen

  
.....  
Mirja Maria Sylvania Mickels  
  
.....  
Thomas Turesson

## Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kavalleristen 2009, 769620-6684 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.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten eller lägenheterna. Vi noterar att de till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas, redan nyttjar dessa lägenheter i egenskap av hyresgäster och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om fastighetens förutsättningar i allmänhet och om lägenheternas skick i synnerhet.

Händelse av väsentlig ekonomisk betydelse kan innebära att en ny ekonomisk plan skall upprättas.

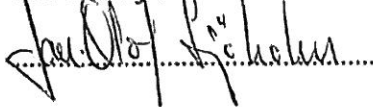
Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Fastigheten är bebyggd med flerfamiljshus. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

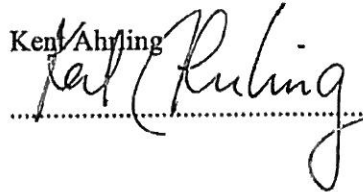
Stockholm 2012-10-11

Stockholm 2012-10-11

Jan Olof Sjöholm



Ken Ahlving



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

Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

- Registreringsbevis
- Fastighetsfakta
- Stadgar
- Teknisk besiktning, Projektledarhuset AB
- Köperbudande
- Ränteindikation SBAB
- Hyreslista