UTKAST 20260605

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖVRE TALLÅSEN

Org nr 769643-0797
SALEMS KOMMUN
Upprättad i juni månad 2026

Innehållsförteckning

		Sid
A.	Allmänna förutsättningar	2-3
B.	Beskrivning av fastigheten	4-6
C.	Underhållsbehov	6
D.	Beräkning av föreningens fastighetsförvärv	6
E.	Finansieringsplan	7
F.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
G.	Lägenhetsförteckning	8
H.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	8
I.	Ekonomisk prognos	9
J.	Känslighetsanalys	10
K.	Nyckeltalsberäkning	10
L.	Särskilda förhållanden	10

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Övre Tallåsen, 769643-0797, registrerad 2025-05-12 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för bostadsändamål till nyttjande utan tidsbegränsning och även hyra ut lägenheter samt lokaler. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrätten eller lokal.

Föreningen är en s.k. äkta privat bostadsrättsförening. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens avsikt är att sträva efter en belåningsgrad som är hållbar på sikt och som främjar medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Salem Tallåsen 18 samt Tallåsen 19.
I dessa två fastigheter skall efter ombyggnation inrymmas 6 respektive 7 bostadslägenheter.
Vid upprättandet av denna ekonomiska plan pågår ombyggnationen av Salem Tallåsen 18.

Per 2026-05-31 har Salems Kommun att lämnat förhyrda ytor. Därefter kommer lägenhet nr 31-0001, 31-0002, 31-1001, 31-1002 samt 31-2001 att iordningsställas enligt entreprenadkontrakt med Cepheus Fastighetsutveckling AB, organisations nr 556671-1056.

Dessa arbeten är definierade i upprättat entreprenadkontrakt, daterat 2025-09-25, se nedan.

På marken ska även byggas lek/grillplats samt avfallshus.

Uppgifterna i planen som avser förvärv av fastigheterna, grundar sig på utgifter genom förvärv av, samtliga aktier i VestigiaHus Tallåsen AB, org nr 556750-2421. Härefter ”Bolaget”. I detta aktieöverlåtelseavtal ingår även ett upprättat entreprenadkontrakt. Entreprenad och projekteringskostnader har upphandlats med ett fast pris.

Föreningen har därefter förvärvat fastigheterna från Bolaget till fastigheternas skattemässiga restvärde genom en fusion. Denna överlåtelse sker enligt reglerna för s.k. underprisöverlåtelse. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för föreningen. Beräknad latent realisationsvinst uppgår till kronor 25 053 907.

För det fall, bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga restvärdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheterna, som skett genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheterna samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.
Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på, vid tidpunkten för upprättandet av denna ekonomiska plan, kända förhållanden.

Föreningen kommer vara ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt
Upplåtelse beräknas ske under juli månad 2026.

Tillträde avseende Tallåsen 18 kommer att ske fr o m vecka 27, 2026.

Enligt tidplan avseende Tallåsen 19 kommer inflyttning att ske fr o m vecka 51, 2026.

Byggnation
Bostadsrättsföreningens hus har uppförts under 1920-talet, genomgick en grundlig ombyggnad samt renovering av yttre skal, installationer och stammar 2010/11.
Under 2025 samt 2026 kommer lägenheterna att genomgå en grundlig renovering och fastigheterna återställs till bostäder. Se vidare pkt B.

Garanti avseende osålda lägenheter samt årsavgifter
Pendula Invest AB, 556761-7385, samt Frostie Holding AB, 559324-4287, har lämnat en skriftlig garanti gällande kostnaderna som uppstår pga osålda lägenheter under sex månader efter färdigställandet. Därefter förvärvar bolagen solidariskt de osålda lägenheterna.

Tillkommande byggrätt på fastigheterna
Vid upprättandet av denna ekonomiska plan pågår detaljplaneläggning som berör fastigheterna Tallåsen 18 och 19.

Salems Kommun har enligt kommunstyrelsebeslut 2025-09-15 fattat beslut om samråd för detaljplan, (plan 83-23). 2026-06-01 fattades beslut om granskning efter samrådets genomförande. Planen medger byggnation med tio lägenheter i radhusform i två byggnader. Bebyggelsen avses uppföras på föreningens mark samt angränsande kommunal mark.

Detta eventuella projekt genomförs av annan aktör och kommer inte att beröra föreningen mer än att det byggs radhus på angränsande fastighet.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:	Salem Tallåsen 18 och Salem Tallåsen 19 Salem kommun
Fastighetens adress:	Vattentornsvägen 33-35 samt 31
Fastighetens areal:	Tallåsen 18: 1 215 kvm Tallåsen 19 1 535 kvm Innan avstyckning med anledning av ny detaljplan.
Beräknat taxeringsvärde:	23 800 000 kr.
Bostadsareal:	885 kvm
Antal bostadslägenheter:	6 st i Tallåsen 18 respektive 7 st i Tallåsen 19.
Husens utformning:	Kvarteret ska omfatta 2 flerfamiljshus i 3 våningar inrymmande totalt 13 lägenheter.
Gemensamma anordningar:	Förråd för Tallåsen 18 anordnas på husets vind. Förråd finns på vind i Tallåsen 19.

Föreningen kommer att disponera 27 st parkeringar varav 13 st kommer att kunna hyras av medlemmarna. Övriga avses att disponeras genom servitut av den tillkommande bebyggelsen enligt ovan.
El-uttag för motorvärme respektive laddning kommer att vara förberedda med tomrör.
Platserna hyrs ut med separata avtal till medlemmarna.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät och värms upp med fjärrvärme via vattenburna radiatorer.

Spänningssystem och strömart för el är 230/400 V. Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel. Föreningen har separat abonnemang för gemensamma ytor.

Byggnaden har ventilation av typ FTX-system. Byggnaderna har 1 resp 2 trapphus.

Fastigheten är också ansluten till områdets fibernät. Varje lägenhet har individuella abonnemang.

Samtliga lägenheter på plan 00 har uteplats. Dessa kommer att anordnas samt omgärdas med staket eller häck.

Servitut på fastigheten.
Tallåsen 18:

Avtalsservitut:	Fjärrvärmeledning
Officialservitut, last:	Vattenledning
Officialservitut, förmån:	Värmekulvert, vattenledning avlopp samt väg

Gemensamhetsanläggning Salem Tallåsen GA:2, GA:3

Tallåsen 19:

Avtalsservitut:	Fjärrvärmeledning
Officialservitut, last:	Vattenledning avlopp, värmekulvert samt väg Ledningsrätt; vatten och avlopp

Gemensamhetsanläggning Salem Tallåsen GA:2, GA:3

Blivande servitut avseende P-platser och tillfart kommer att beröra båda fastigheterna.

Detaljplan: 2007-05-11, akt 0128-P07/0511

Fastigheten kommer att vara fullvärdes försäkrad, i försäkringen skall ingå styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens försäkring utan betalas av respektive bostadsrättsinnehavare i hemförsäkringen.

Bygglov:	Salem Talåsen 18, 2024-12-09 BoM 2024-000086 Salem Tallåsen 19, ansökan 2026-04-21, BoM 2026-000070

Övrig information om fastigheten

Grundläggning:	Betong. Isolerad med isodrän kring soutterängkällare
Stomme:	Betong, murad
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Delvis nyputsad. I övrigt genomgången, lagad och helt omfärgad 2011. I samband med håltagning 2025 lagad och bättrad
Tak:	Plåttak nylagt 2010/11. Träkonstruktion med falsad plåt Tilläggsisolerad mot vind.
Fönster/fönsterdörrar:	Fönster i trä, 2-glas renoverades 2010/11. Fönster i bottenvåning är nya 2011 samt 2025 med aluminiumfront
Ytterdörrar:	Säkerhetsdörrar
Ventilation:	Ny FTX installerad 2025/26 med återvinning på frånluften
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Ny undercentral 2010/11, nydragningar i husen vid samma tidpunkt. Radiatorsystem befintligt från 1970-tal. Nytt teknikrum.
Stambyte:	VA är nyinstallerat 2011.
Våninsantal:	Tre + vind
Övrigt:	Anslutet med fiberoptik. Telefon, data och TV.

Övrig information om lägenheterna:

Entréutrymme/hall:	Trägolv/klinkergolv. Målade betong/gipsväggar.
Kök:	Kök med kyl, frys, diskmaskin, ugn och mikrougn. Fläkt och spishäll. Målade betong/gipsväggar.
Badrum:	WC och handfat med kommod och dusch. Kakel på väggar samt klinker på golv med komfortvärme. Varje lgh har tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum/sovrum:	Trägolv. Målade betong/gipsväggar.

Lägenheter i soutterängvåning har vinylgolv-klick i alla utrymmen förutom badrum.

C. UNDERHÅLLSBEHOV

Bostadsrättsföreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan för föreningens hus som utgör bilaga till den ekonomiska planen.

Inga väsentliga investeringar bedöms behöva ske under prognosperioden år 1-20 mer än löpande kontroller enligt rådande lagkrav samt underhåll av byggnadskomponenter som är utsatta för slitage som ex målning/bättring av den putsade fasaden.

Bostadsrättsföreningen bedöms kunna finansiera sin 50-åriga underhållsplan baserat på sitt löpande kassaflöde och årliga avsättningar till yttre underhållsfond. Vid behov i framtiden kan föreningen komma att uppta sedvanlig lånefinansiering för att täcka eventuella investeringar i fastigheten.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Beräkning av föreningens fastighetsförvärv samt plan för finansiering								
Beräknad anskaffningskostnad					**Belopp**			**Nyckeltal - kr/m² BOA**
Föreningens kassa					50 000			
Köpeskilling mark och aktier					45 950 000			51 921
I beloppet ingår lagfarts-, pantbrevs- och entreprenadkostnad, fast pris.								
Summa tillgångar					**46 000 000**			
Pris BOA/m2	Antal BOA, m2	Antal BTA, m2						
-	885	1034						
Finansieringsplan								
Insatser					31 660 000			35 774
Bottenlån					10 500 000			11 864
Topplån					3 840 000			4 339
Summa finansiering					**46 000 000**			51 977
Belåning i % av anskaffningskostnad			31%		14 340 000			

Föreningen kommer att disponera en kassa om 50 000 kr vid tillträdet.

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen baseras på offert från Solifast daterad, 2026-06-04.

Föreningen kan vid tecknande av lån komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt att dela lånebeloppet på flera lån, vilket påverkar den totala kapitalutgiften.

Finansieringsplan				
Lån				År 1
	Belopp	Bindningstid *)	Räntesats	
Lån 1	7 500 000	Rörligt, 3 mån	3,11%	233 400
Lån 2	3 000 000	3 år	3,74%	112 200
Lån 3	-	5 år	3,89%	-
	10 500 000			345 600
*) Lånet kommer att delas upp på olika löptider				
Medelränta			3,29%	
Revers	3 840 000		4,25%	163 200
Amortering				105 000
2 års amorteringsfritt efter första inflyttning, därefter 1 %/år				
S:a räntor och amorteringar				613 800

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens intäkter						
						År 1
Årsavgifter			Avgift per m^2 BOA	779		622 769
Årsavgift bredband						33 000
Hyresintäkt bostäder						199 920
Hyresintäkt P-platser		Antal per månad:	13	600		93 600
Hyresintäkt, mast						40 139
S:a intäkter						989 428
I följande tabell lämnas en specifikation över lägenheternas huvuddata såsom andelstal,						
insatser, årsavgifter mm						

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Tabell, lägenhetsredovisning								
Lgh nr, Hus A	Bostadsarea (m2) (BOAoBIA)	Lägenhets-beskrivning	Andels-tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelse-avgift (kr)	Årsavgifter exkl bredband (kr)	Månads-avgift (kr)	Månadsavgift bredband (kr)
33-0001	85	2 RoK	9,605	2 995 000	0	66 252	5 521	212
33-1001	79	3 RoK	8,927	3 250 000		61 575	5 131	212
33-2001	79	3 RoK	8,927	3 325 000		61 575	5 131	212
35-0001	85	2 RoK	9,605	2 995 000		66 252	5 521	212
35-1001	79	3 RoK	8,927	3 250 000		61 575	5 131	212
35-2001	79	3 RoK	8,927	3 325 000		61 575	5 131	212
S:a per fastighet	486		54,915	19 140 000		378 805	31 567	1 269
Lgh nr, Hus B								
31-0001	69	2 RoK	7,797	2 435 000	0	53 781	4 482	212
31-0002	62	2 RoK	7,006	2 190 000		48 325	4 027	212
31-1001	70	3 RoK	7,910	2 995 000		54 560	4 547	212
31-1002	63	3 RoK	7,119	2 725 000		49 104	4 092	212
31-2001	49	2 RoK	5,537	2 175 000		38 192	3 183	212
31-2002	37	2 RoK	4,181	-		-	-	212
31-2003	49	2 RoK	5,537	-		-	-	212
S:a per fastighet	399		45,085	12 520 000		243 963	20 330	1 481
Totalsumma	885		100	31 660 000		622 769	51 897	2 750
Lägenheterna 31-2002 samt 31-2003 upplåts med hyresrätt.								

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Drifts- och övriga externa kostnader	
	År 1
Samtliga kostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall	
Fastighetsel	50 000
Fjärrvärme	150 000
Vatten	27 000
Sophämtning	25 000
Ekonomisk förvaltning	30 000
Arvode till revisor	6 000
Snöröjing, sandning och underhåll övriga markytor	27 500
Städning	27 500
Fastighetsskötsel och underhåll	15 000
Hiss	-
Fastighetsförsäkring	30 000
Bredband	33 000
Reserv/övrigt	10 000
S:a drifts- och övriga externa kostnader	431 000
Avsättning för underhåll, ca 50 kr per m^2 av bostadsytan år 1.	44 000

I. EKONOMISK PROGNOS

	År								
Ekonomisk prognos - IB	1	2	3	4	5	6	11	16	20
Inkomster och utgifter									
Inkomster									
Årsavgift per m2 BOA	779	797	815	833	852	871	974	1 088	1 190
Årsavgifter bostad	622 769	636 781	651 108	665 758	680 738	696 055	777 965	869 514	950 451
Årsavgifter bredband	33 000	34 086	35 208	36 367	37 564	38 800	45 620	53 639	61 057
Hyresintäkter bostäder	199 920	204 418	209 018	213 721	218 529	223 446	249 741	279 130	305 112
Hyresintäkter P-platser	93 600	95 706	97 859	100 061	102 313	104 615	116 925	130 685	142 850
Hyresintäkt mobilmast	40 139	41 042	41 966	42 910	43 875	44 862	50 142	56 042	61 259
Summa inbetalningar	989 428	1 012 033	1 035 159	1 058 817	1 083 019	1 107 778	1 240 393	1 389 009	1 520 728
Drifts- och övriga externa kostnader	- 398 000	- 406 955	- 416 111	- 425 474	- 435 047	- 444 836	- 497 183	- 555 690	- 607 416
Bredband	- 33 000	- 33 743	- 34 502	- 35 278	- 36 072	- 36 883	- 41 224	- 46 075	- 50 364
Kommunal fastighetsavgift	-	- 22 916	- 23 432	- 23 959	- 24 498	- 25 049	- 27 997	- 31 292	- 34 205
Summa utgifter	- 431 000	- 463 614	- 474 045	- 484 711	- 495 617	- 506 768	- 566 404	- 633 057	- 691 984
Räntekostnad	- 508 800	- 508 800	- 506 569	- 502 106	- 497 644	- 493 181	- 470 869	- 448 556	- 430 706
Amortering			- 105 000	- 105 000	- 105 000	- 105 000	- 105 000	- 105 000	- 105 000
Fond för yttre underhåll	- 44 000	- 44 990	- 46 002	- 47 037	- 48 096	- 49 178	- 54 965	- 61 433	- 67 151
Likviditetsförändring, justerat för avsättning fond yttre underhåll	49 628	39 620	- 50 455	- 33 000	- 15 242	2 828	98 120	202 396	293 038
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	99 628	139 247	88 792	55 792	40 550	43 379	340 011	1 139 631	2 173 703
Amortering	-	-	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000
Fond för yttre underhåll	44 000	44 990	46 002	47 037	48 096	49 178	54 965	61 433	67 151
Avskrivning rak	- 308 350	- 308 350	- 308 350	- 308 350	- 308 350	- 308 350	- 308 350	- 308 350	- 308 350
RESULTAT (Bokföringsmässigt)	- 258 722	- 268 730	- 253 805	- 236 350	- 218 592	- 200 522	- 105 230	- 954	89 688
ACKUMULERAT RESULTAT	- 258 722	- 527 453	- 781 258	- 1 017 608	- 1 236 200	- 1 436 721	- 2 156 839	- 2 373 969	- 2 153 297
Ränteintäkt är ej redovisad för kassabehållning.									
Om medel placeras till en ränta om 2 % motsvarar det årligen. En extra intäkt som ej tagits hänsyn till.						868	6800	22793	43474
Förutsättningar:									
Genomsnittlig ränta på lån						3,29%			
Årsavgiternas och övriga intäkter höjning per år						2,25%			
%-ell höjning per år avseede drift och övriga externa kostnader						2,25%			
Amortering per år (amorteringsfritt år 1 och år 2						105 000			
Likviditetsförändringen och ackumulerad kassareserv föursätter att reparationsfonden för yttre underhåll ej utnyttjas eller att några investeringar i övrigt inte görs under den redovisade perioden.									
Avsättning fond för yttre underhåll samt avskrivning									
Den positiva förändringen per år i ovanstående prognos täcker avsättningen till fond för yttre underhåll enligt stadgarna.									
Avsättning underhållsfond enligt stadgarna per år			Ca 50 kr/m^2			44 000			
Avskrivning baseras på 1 % av anskaffningsvärdet för byggnaderna exkl mark						308 350			

J. KÄNSLIGHETSANALYS

	ÅR								
Årsavgift i genomsnitt om: (kr/kvm BOA)	1	2	3	4	5	6	11	16	20
Kalkylens inflationsmål och									
1 Kalkylens ränta	779	797	815	833	852	871	974	1 088	1 190
2 Kalkylens räntenivå + 1%	959	976	993	1 010	1 028	1 045	1 141	1 249	1 345
3 Kalkylens räntenivå + 2%	1 138	1 156	1 171	1 187	1 203	1 220	1 309	1 410	1 501
4 Kalkylens räntenivå + 3%	1 318	1 335	1 349	1 364	1 379	1 394	1 477	1 571	1 657
5 Kalkylens räntenivå - 1%	600	617	637	656	676	697	806	927	1 034
Kalkylens räntenivå och									
7 Kalkylens inflationsnivå + 1%	779	762	773	784	795	806	862	917	961
8 Kalkylens inflationsnivå + 2%	779	935	938	940	942	943	940	917	879

K. NYCKELTALSBERÄKNING

Nyckeltalsberäkning	
Anskaffningskostnad per (BTA)	44 439
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	35 774
Belåning per upplåten kvm (BOA)	11 864
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	398
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	779
Kassaflöde år 1 per kvm (BOA) före fondavsättning	106
Kassaflöde år 5 per kvm (BOA) före fondavsättning	37
Kassaflöde år 10 per kvm (BOA) före fondavsättning	149

L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrnings- och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- Kostnad för hushållsel, hemförsäkring, bostadsrättstillägg i hemförsäkring, ingår ej i årsavgiften.
- Inflyttning kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma utan någon justering av andelstal eller årsavgift.
- I övrigt hänvisas även till föreningens stadgar

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Övre Tallåsen nr 1

_____ _____

_____ _____

BILAGOR:
Underhållsplan
Registreringsbevis
Fastighetsregisterutdrag
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.