

Ekonomisk plan
för

Bostadsrättsföreningen
Sjöstråket

Org. nr 769633-6044

Upplands Väsby kommun

Bostadsrättsföreningen Sjöstråket

Andreas Bülow

Thomas Hollaus

Toni Lahdo

(Denna ekonomiska plan undertecknas av styrelsen genom elektronisk underskrift)

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- F. Resultat och kassaflödesprognos samt nyckeltal År 1
- G. Redovisning av lägenheterna
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Bilaga:

Underhållsplan

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjöstråket med org.nr. 769633-6044 och som registrerats hos Bolagsverket 2016-12-27 har sitt säte i Upplands Väsby kommun. Enligt stadgarna har föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1§ bostadsrättslagen (2022:1026) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av förenings årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med Q1 2026. Tillträde beräknas ske under perioden Q2 - Q3 2026.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter kommer att lämnas av GarBo Försäkring AB.

Alla belopp i denna kostnadskalkyl anges i svenska kronor (SEK).

Månadsavgifterna kan komma att justeras beroende på generella kostnadsökningar, inflation och räntehöjningar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning: Edsby 1:112 och Edsby 1:113

Adress: Eds sjöväg 2-14
Luserngatan 11-29 och 14-42

Fastighetens totala area:	ca	7 798 kvm
Bruttoarea	ca	4 309 kvm
Bostadsarea:	ca	3 728 kvm
Antal bostadslägenheter:		32 st.
Antal p-platser:		5 st.
Byggnadsår:		2026
Husens utformning:		Radhus

Parkering

I anslutning till varje hus finns möjlighet att parkera en bil på upplåten mark, samtliga är förberedda för installation av laddboxar. Inom föreningens fastigheter kommer det uppföras ytterligare fem parkeringsplatser för uthyrning.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Brf Sjöstråket ingår i en gemensamhetsanläggning Edsby GA:7 tillsammans med Brf Rödklövern 1, Edsby 1:111. I anläggningen ingår parkering, vägar, gångvägar, grönytor, lekplats och gemensamhetslokal samt ledningar för denna till kommunal anslutningspunkt. Brf Sjöstråkets andelstal i anläggningen är 32/52.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom en Samfällighetsförening.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Planelement i trä.
Tak:	Betongtaktegel.
Yttervägg:	Regelverk av trä .
Fasad:	Målad träpanel.
Fönster:	Träfönster med aluminiumbeklädd utsida.
Tomt:	Framsida belagd med betongmarksten samt entréstege i impregnerat trä. Asfalterad yta för bil. Baksida med gräsmatta, buskar och trädäckad terrass av impregnerat trä.
Lägenhetsdörrar:	Entrédörr med frostat innerglas

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump, golvvärme på entréplan och radiatorer på övre plan.
Ventilation:	FX, Frånluft med återvinning.
El:	Eluttag anslutna till jordfelsbrytare. Gruppcentral med automatsäkringar.
TV/tele/bredband:	Fiber Telia.

Beskrivning av bostadslägenheter:

Entréutrymme:	Klinker, målade väggar och tak.
Hall:	Enstavsparkett, målade väggar och tak.
Kök:	Enstavsparkett, skåpsnickerier, bänkskiva och stänkskydd i stenkompis, rostfri ho, rostfria vitvaror, integrerad diskmaskin.
WC/D:	WC, handfat, spegel, dusch, handukstork, tvättmaskin, torktumlare, värmepump, kakel på väggar, klinker på golv, målat tak
Badrum/Tvätt:	WC, handfat, spegel, badkar, handukstork, kakel på väggar, klinker på golv, målat tak.
Vardagsrum:	Enstavsparkett, målade väggar och tak.
Förråd:	Enstavsparkett, målade väggar och tak.
Sovrum:	Enstavsparkett, målade väggar och tak.
Allrum:	Enstavsparkett, målade väggar och tak.
Trappor:	Trä.
Kallförråd:	Till samtliga radhus tillhör ett kallförråd. Oisolerat förråd i trä med gjuten betonggrund.

Allmänna och gemensamma utrymmen:

Sophantering:	Egna sopkärl i anknytning till uppfarten. Egna kärl för hushålls- och matavfall. Gemensamma kärl för sorterat avfall
Postboxar:	Placerade vid gemensamhetslokalen.

Underhållsbehov

Föreningen har en underhållsplan över föreningens beräknade underhåll de kommande 50 åren.

Försäkring

Föreningen avser att hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Information om föreningens fastighetsförvärv, byggnation m.m.

Bostadsrättsföreningen Sjöstråket /769633-6044/ har förvärvat samtliga aktier i Edssjön Fastighets 2 AB, org. nr. 559161-0711, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till en ideell andel om 29/100-delar av fastigheten Upplands Väsby Edsby 1:45, vilken därefter fastighetsbildades till Upplands Väsby Edsby 1:112. Föreningen har därefter genom en s k underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget. Dotterbolaget har avyttrats och därefter upplösts.

Bostadsrättsföreningen Sjöstråket 2 /769633-6093/ har förvärvat samtliga aktier i Edssjön Fastighets 3 AB, org. nr. 559161-0869, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till en ideell andel om 29/100-delar av fastigheten Upplands Väsby Edsby 1:45, vilken därefter fastighetsbildades till Upplands Väsby Edsby 1:113. Föreningen har därefter genom en s k underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget. Dotterbolaget har avyttrats och därefter upplösts.

Brf Sjöstråket 2 har fusionerats in under Brf Sjöstråket. Vid fusionens slutförande har Bostadsrättsföreningen Sjöstråket 2 upplösts och uppgått i föreningen och föreningen Brf Sjöstråket har i samband därmed antecknats som lagfaren ägare av fastigheterna Edsby 1:112 och Edsby 1:113.

Om föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Den latent skatteskulden beräknas för närvarande till 3 215 393 kr.

Bygglov beviljades 2024-06-28. Byggnationerna påbörjades Q2 2025.

För byggnation av föreningens hus har föreningen tecknat avtal om entreprenad med Besqab Projektutveckling AB, org. nr 556347-6927. Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören en fullgörandeförsäkring.

Föreningen har ansökt om kvalitetsmärkning Trygg Brf.

Anskaffningskostnad

Köpeskilling fastigheter och aktieöverlåtelse, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, entreprenad, byggherrekostnader m.m

Belopp

Summa beräknad anskaffningskostnad

184 926 000 kr

Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter

142 740 000 kr

Lån

42 186 000 kr

Summa finansiering

184 926 000 kr

Föreningens belåningsgrad
(andelen lån av fastighetens finansiering)

23%

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnader och amortering

Offererad genomsnittsränta beräknas till 3,18 % och föreningens genomsnittliga ränta har i denna kalkyl beräknats till 3,50 %. Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Föreningens totala lånebelopp kan delas upp i flera lån med olika bindningstider (1 - 5år).

Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheterna.

Föreningen avser att tillämpa rak amortering minst 0,7 % per år.

Lån	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Amortering	Ränte- kostnad	Amortering och ränte- kostnad	Offererad räntesats
Lån 1	14 062 000	1 år	3,50%	98 434	492 170	590 604	2,95%
Lån 2	14 062 000	3 år	3,50%	98 434	492 170	590 604	3,17%
Lån 3	14 062 000	5 år	3,50%	98 434	492 170	590 604	3,42%
Summa	42 186 000		3,50%	295 302	1 476 510	1 771 812	3,18%
Räntekostnad, år 1						1 476 510 kr	
Amortering, år 1						295 302 kr	
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering						1 771 812 kr	

Fondavsättning

Årlig avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond skall göras enligt föreningens 50-åriga underhållsplan alternativt enligt föreningens stadgar med minst 30 kr per kvadratmeter boarea. Avsättningen som görs motsvarar ett belopp om 30 kr.

Summa fondavsättning, år 1	111 840 kr
-----------------------------------	-------------------

Avskrivningar

Enligt bokföringslagen skall föreningen göra avskrivningar på byggnaden, vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten (kassaflöde).

Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 202:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Nedan framgår det beräknade totala avskrivningsunderlag samt avskrivningsbelopp.

Underlag för avskrivning, år 1	151 500 000 kr
Avskrivningsbelopp, år 1	1 913 950 kr

Föreningens uttag av årsavgifter täcker föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta att ta ut hela eller delar av föreningens årliga avskrivningsbelopp i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens löpande driftskostnader har beräknats utifrån normal förbrukning och normal kostnadsbild för likvärdiga fastigheter. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. I de beräknade driftskostnaderna ingår även beräknade årsavgifter för kallvatten som kommer att debiteras efter faktisk förbrukning samt årsavgift för bredband motsvarande kostnad/lägenhet.

Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat efter faktisk förbrukning alt. faktisk kostnad per lägenhet

- Kallvatten beräknad kostnad	341 376 kr
- Bredband, beräknad fast avgift	114 816 kr

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	40 000
Revision	25 000
Fastighetsförsäkring	76 000
Styrelsearvode	20 000
Drifts reserv	20 000
Fastighetsskötsel (jour)	5 000
Samfällighetsavgift	78 000
Summa driftskostnader	264 000 kr

Summa driftskostnader inkl. driftskostnader som debiteras separat **720 192 kr**

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal och svarar själv för kostnaden

- El, värme och uppvärmning av vatten, beräknad kostnad ca 1 700 - 2 000 kr / mån
- Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg ca 350 - 450 kr/ mån
- TV bredband och telefoni, utöver grundutbud ca 300 - 500 kr/ mån
- Avfallshantering ca 330 - 400 kr/ mån (26 ggr/år)

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

Mark bostäder	28 640 000 kr
Byggnad bostäder	50 328 000 kr
Summa taxeringsvärde	78 968 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter med nybyggnadsår 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. För lokaler inklusive mark utgår statlig fastighets skatt.

Fastighetsavgift bostäder, år 1	0 kr
---------------------------------	------

Summa fastighetsavgift /fastighetsskatt	0 kr
--	-------------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR SAMT KALLVATTEN OCH BREDBAND	2 603 844 KR
--	---------------------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	2 129 652 kr
Årsavgifter kallvatten	341 376 kr
Årsavgift bredband	114 816 kr
Hysesintäkter p-platser*	18 000 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	2 603 844 KR
---------------------------------	---------------------

*Hyeskostnad per parkeringsplats 300 kr/mån exkl moms.

**F. RESULTAT OCH KASSAFLÖDESPROGNOS SAMT NYCKELTAL
ÅR 1**

Resultatprognos

Årsavgifter bostäder	2 129 652 kr
Årsavgifter kallvatten	341 376 kr
Årsavgift bredband	114 816 kr
Hysesintäkter p-platser	18 000 kr

Summa intäkter 2 603 844 kr

Driftskostnader inkl. kallvatten och bredband	720 192 kr
Fastighetsavgift bostäder	0 kr
Avskrivningar	1 913 950 kr
Räntekostnader	1 476 510 kr

Summa kostnader 4 110 652 kr

Årets resultat -1 506 808 kr

Avsättning underhållsfond	111 840 kr
---------------------------	------------

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	2 603 844 kr
Summa kostnader	4 110 652 kr
Återföring avskrivningar	-1 913 950 kr

Kassaflöde från löpande drift 407 142 kr

Amorteringar	-295 302 kr
--------------	-------------

Summa kassaflöde före avsättning till underhållsfond 111 840 kr

Avsättning underhållsfond	111 840 kr
---------------------------	------------

Summa kassaflöde efter avsättning till underhållsfond 0 kr

NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	42 916 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	38 289 kr/kvm
Belåning	11 316 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, kallvatten och bredband	122 kr/kvm
Driftskostnad inklusive kallvatten och bredband	193 kr/kvm
Årsavgift inklusive kallvatten och bredband	694 kr/kvm
Årsavgift exklusive kallvatten och bredband	571 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	543 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	109 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

G. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens verksamhet finansieras genom årsavgifterna som fördelas efter lägenheternas andelstal. Årsavgift avseende kallvatten kan efter beslut av styrelsen erläggas efter faktisk förbrukning. Årsavgift grundutbud bredband erläggs med lika avgift för respektive lägenhet.

Vid beräkning av insats och upplåtelseavgift har hänsyn tagits till husets läge.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift, och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Lägenhetsarean är uppmätt på ritning och mindre avvikelser av lägenheternas area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek		B=Balkong U=Uteplats T=Terrass)	Area ca	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift kallvatten **)	Prel. Årsavgift bredband ***)	Total beräknad Årsavgift inkl. kallv. & bredband ****)	Total beräknad månadsavgift inkl. kallv. & bredband	Lägenhetens del av föreningens lån
1001	5	rok	T	120	2 937 000	1 958 000	4 895 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1002	5	rok	T	120	2 697 000	1 798 000	4 495 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1003	5	rok	T	120	2 697 000	1 798 000	4 495 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1004	5	rok	T	120	2 697 000	1 798 000	4 495 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1005	5	rok	T	120	3 057 000	2 038 000	5 095 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1006	5	rok	T	106	2 397 000	1 798 000	4 195 000	2,84335	60 553	5 046	10 668	3 588	74 809	6 234	1 199 495
1007	5	rok	T	106	2 337 000	1 558 000	3 895 000	2,84335	60 553	5 046	10 668	3 588	74 809	6 234	1 199 495
1008	5	rok	T	106	2 337 000	1 558 000	3 895 000	2,84335	60 553	5 046	10 668	3 588	74 809	6 234	1 199 495
1009	5	rok	T	106	2 337 000	1 558 000	3 895 000	2,84335	60 553	5 046	10 668	3 588	74 809	6 234	1 199 495
1010	5	rok	T	106	2 457 000	1 638 000	4 095 000	2,84335	60 553	5 046	10 668	3 588	74 809	6 234	1 199 495
1011	5	rok	T	120	3 057 000	2 038 000	5 095 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1012	5	rok	T	120	2 697 000	1 798 000	4 495 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1013	5	rok	T	120	2 697 000	1 848 000	4 545 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1014	5	rok	T	120	2 697 000	1 848 000	4 545 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1015	5	rok	T	120	3 057 000	2 038 000	5 095 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1016	5	rok	T	120	2 697 000	1 798 000	4 495 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1017	5	rok	T	120	2 577 000	1 718 000	4 295 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918

Lgh nr	Lgh storlek		B=Balkong U=Uteplats T=Terrass)	Area ca	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månads- avgift	Prel. Årsavgift kallvatten)	Prel. Årsavgift bredband)	Total beräknad Årsavgift inkl. kallv. & bredband)	Total beräknad månads avgift inkl. kallv. & bredband	Lägen- hetens del av föreningens lån
1018	5	rok	T	120	2 577 000	1 718 000	4 295 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1019	5	rok	T	120	2 577 000	1 718 000	4 295 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1020	5	rok	T	120	2 697 000	1 798 000	4 495 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1021	5	rok	T	120	3 057 000	2 038 000	5 095 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1022	5	rok	T	120	2 697 000	1 798 000	4 495 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1023	5	rok	T	120	2 697 000	1 898 000	4 595 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1024	5	rok	T	120	2 697 000	1 898 000	4 595 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1025	5	rok	T	120	3 057 000	2 038 000	5 095 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1026	5	rok	T	106	2 337 000	1 558 000	3 895 000	2,84335	60 553	5 046	10 668	3 588	74 809	6 234	1 199 495
1027	5	rok	T	106	2 277 000	1 518 000	3 795 000	2,84335	60 553	5 046	10 668	3 588	74 809	6 234	1 199 495
1028	5	rok	T	106	2 457 000	1 638 000	4 095 000	2,84335	60 553	5 046	10 668	3 588	74 809	6 234	1 199 495
1029	5	rok	T	120	2 757 000	1 838 000	4 595 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1030	5	rok	T	120	2 577 000	1 718 000	4 295 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1031	6	rok	T	120	2 577 000	1 718 000	4 295 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
1032	6	rok	T	120	2 877 000	1 918 000	4 795 000	3,21888	68 551	5 713	10 668	3 588	82 807	6 901	1 357 918
				3 728	85 344 000	57 396 000	142 740 000	100,00000	2 129 652		341 376	114 816	2 585 844	215 487	42 186 000

*) Mark, omfattande bland annat, terrass och kallförråd upplåts med bostadsrätt.

**) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende kallvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift utifrån normalförbrukning, förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor. Preliminär årsavgift för kallvattenförbrukning 10 670 kr/ år och hus.

**) Preliminär årsavgift per hus för bredband 299 kr / mån

****) Genomsnittlig total årsavgift om ca 694 kr / kvm

H. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande	3,50%
Amortering	0,70%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde, fastighetsavgift och avsättning till fond	2,0%

(Belopp i kkr.)	År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Årsavgifter bostad		2 129 652	2 172 245	2 215 690	2 260 004	2 305 204	2 351 308	2 545 131	2 866 231	3 102 501
Årsavgift kallvatten		341 376	348 204	355 168	362 271	369 516	376 907	407 976	459 447	497 320
Årsavgift bredband		114 816	117 112	119 455	121 844	124 281	126 766	137 216	154 527	167 265
Hysesintäkter p-platser		18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	21 512	24 226	26 223
Summa intäkter		2 603 844	2 655 921	2 709 039	2 763 220	2 818 484	2 874 854	3 111 835	3 504 431	3 793 309
Drift/underhållskostnader		-264 000	-269 280	-274 666	-280 159	-285 762	-291 477	-315 504	-355 309	-384 598
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-448 982	-485 992
Kallvatten		-341 376	-348 204	-355 168	-362 271	-369 516	-376 907	-407 976	-459 447	-497 320
Bredband		-114 816	-117 112	-119 455	-121 844	-124 281	-126 766	-137 216	-154 527	-167 265
Summa kostnader		-720 192	-734 596	-749 288	-764 274	-779 559	-795 150	-860 696	-1 418 265	-1 535 176
DRIFTSNETTO		1 883 652	1 921 325	1 959 752	1 998 947	2 038 926	2 079 704	2 251 139	2 086 166	2 258 133
Räntekostnader		-1 476 510	-1 466 174	-1 455 839	-1 445 503	-1 435 168	-1 424 832	-1 383 490	-1 321 476	-1 280 134
Amortering		-295 302	-295 302	-295 302	-295 302	-295 302	-295 302	-295 302	-295 302	-295 302
Fond för yttre underhåll		-111 840	-114 077	-116 358	-118 686	-121 059	-123 480	-133 659	-150 522	-162 930
KASSAFLÖDE		0	45 772	92 252	139 456	187 397	236 089	438 687	318 866	519 767
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	45 772	138 024	277 480	464 877	700 966	2 147 828	5 467 604	7 241 371
Amortering		295 302	295 302	295 302	295 302	295 302	295 302	295 302	295 302	295 302
Fond för yttre underhåll		111 840	114 077	116 358	118 686	121 059	123 480	133 659	150 522	162 930
Avskrivning rak		-1 913 950	-1 913 950	-1 913 950	-1 913 950	-1 913 950	-1 913 950	-1 913 950	-1 913 950	-1 913 950
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-1 506 808	-1 458 799	-1 410 037	-1 360 507	-1 310 192	-1 259 078	-1 046 301	-1 149 261	-935 951
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 506 808	-2 965 607	-4 375 645	-5 736 151	-7 046 344	-8 305 422	-12 814 035	-18 346 146	-22 414 171

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	3,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
------------------------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----	----

Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå (ovan)

694	708	722	736	751	766	829	934	1 010
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------

Ökning av antagen räntenivå med 1 %, antagen kostnadsökning/inflation (ovan)

	807	820	833	847	861	875	935	1 035	1 109
procentuell ändring av årsavgift	16,3%	15,9%	15,5%	15,1%	14,6%	14,3%	12,8%	10,8%	9,7%

Ökning av antagen räntenivå med 2 %, antagen kostnadsökning/inflation (ovan)

	920	932	945	958	971	984	1 041	1 136	1 207
procentuell ändring av årsavgift	32,6%	31,8%	30,9%	30,1%	29,3%	28,5%	25,6%	21,7%	19,4%

Antagen räntenivå (ovan) och ökning av antagen inflationsnivå med 1 % (3 %)

	694	710	726	743	760	778	853	981	1 077
procentuell ändring av årsavgift	0,0%	0,3%	0,6%	1,0%	1,3%	1,6%	3,0%	5,1%	6,6%

Antagen räntenivå (ovan) ökning av antagen inflationsnivå med 2% (4%)

	694	712	731	750	770	791	880	1035	1156
procentuell ändring av årsavgift	0,0%	0,6%	1,3%	1,9%	2,6%	3,3%	6,1%	10,9%	14,4%

År 1-20

År Kategori	Åtgärd	Antal	Enhet	Totalt pris (inkl. moms)
2036 Vatten och avlopp	Dagvattenledningar i mark, spolning	1	st	12500 kr
2036 Avfall och återvinning	Kärlskåp för avfall, målning	3	st	30000 kr
2036 Mark & Utemiljö	Skiljeväggar i trä på terrasser, målning	468	kvm	204750 kr
2036 Fasad	Träpanel på förrådshus, målning	452	kvm	197750 kr
2036 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2036 Fasad	Träpanel, målning	334	kvm	275550 kr
2036 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2036 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2036 Fasad	Träpanel, målning	444	kvm	366300 kr
2036 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2036 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr

År 21-50

2046 Vatten och avlopp	Dagvattenledningar i mark, spolning	1	st	12500 kr
2046 Avfall och återvinning	Kärlskåp för avfall, målning	3	st	30000 kr
2046 Mark & Utemiljö	Skiljeväggar i trä på terrasser, målning	468	kvm	204750 kr
2046 Fasad	Träpanel på förrådshus, målning	452	kvm	197750 kr
2046 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2046 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2046 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2046 Fasad	Träpanel, målning	334	kvm	275550 kr
2046 Fasad	Träpanel, målning	444	kvm	366300 kr
2046 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2046 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2051 Avfall och återvinning	Kärlskåp för avfall, byte	1	st	218750 kr
2056 Vatten och avlopp	Dagvattenledningar i mark, spolning	1	st	12500 kr
2056 Avfall och återvinning	Kärlskåp för avfall, målning	3	st	30000 kr
2056 Mark & Utemiljö	Skiljeväggar i trä på terrasser, målning	468	kvm	204750 kr
2056 Tak	Takpapp på förrådshus, byte	150	kvm	93750 kr
2056 Fasad	Träpanel på förrådshus, målning	452	kvm	197750 kr
2056 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2056 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2056 Fasad	Träpanel, målning	334	kvm	275550 kr
2056 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2056 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2056 Fasad	Träpanel, målning	444	kvm	366300 kr
2056 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2060 Myndighetskrav och besiktningar	Takbesiktning	1	st	15000 kr
2066 Vatten och avlopp	Dagvattenledningar i mark, spolning	1	st	12500 kr
2066 Avfall och återvinning	Kärlskåp för avfall, målning	3	st	30000 kr
2066 Mark & Utemiljö	Skiljeväggar i trä på terrasser, målning	468	kvm	204750 kr
2066 Fasad	Stuprör, byte	68	m	85000 kr
2066 Fasad	Stuprör, byte	68	m	85000 kr
2066 Fasad	Stuprör, byte	46	m	57500 kr
2066 Fasad	Stuprör, byte	68	m	85000 kr
2066 Fasad	Stuprör, byte	68	m	85000 kr
2066 Fasad	Stuprör, byte	68	m	85000 kr
2066 Fasad	Stuprör, byte	59	m	73750 kr
2066 Fasad	Träpanel på förrådshus, målning	452	kvm	197750 kr
2066 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2066 Fasad	Träpanel, målning	334	kvm	275550 kr
2066 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2066 Fasad	Träpanel, målning	444	kvm	366300 kr
2066 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr
2066 Fasad	Träpanel, målning	477	kvm	393525 kr

2066 Fasad	Träpanel, målning	477 kvm	393525 kr
2066 Tak	Yttertak, byte	234 kvm	672750 kr
2066 Tak	Yttertak, byte	384 kvm	1104000 kr
2066 Tak	Yttertak, byte	384 kvm	1104000 kr
2066 Tak	Yttertak, byte	384 kvm	1104000 kr
2066 Tak	Yttertak, byte	384 kvm	1104000 kr
2066 Tak	Yttertak, byte	357 kvm	1026375 kr
2066 Tak	Yttertak, byte	384 kvm	1104000 kr
			20 320 775

Beräknat underhåll per år	406 416
Amortering i snitt per år	-295 302
Avsättning yttre underhåll År 1	111 840
Avsättning till underhåll per boa År 1	30

Ar Kategori	Namn	Intervall	Antal	Enhet	Totalt pris (Inkl. moms)
2036 Vatten och avlopp	Dagvattenledningar i mark, spolning	10	1	st	12500 kr
2036 Avfall och återvinning	Kärlekskåp för avfall, målning	10	3	st	30000 kr
2036 Mark & Utemiljö	Skiljeväggar i trä på terrasser, målning	10	468	kvm	204750 kr
2036 Fasad	Träpanel på förrådshus, målning	10	452	kvm	197750 kr
2036 Fasad	Träpanel, målning	10	477	kvm	393525 kr
2036 Fasad	Träpanel, målning	10	334	kvm	275550 kr
2036 Fasad	Träpanel, målning	10	477	kvm	393525 kr
2036 Fasad	Träpanel, målning	10	477	kvm	393525 kr
2036 Fasad	Träpanel, målning	10	477	kvm	393525 kr
2036 Fasad	Träpanel, målning	10	444	kvm	366300 kr
2036 Fasad	Träpanel, målning	10	477	kvm	393525 kr
2051 Avfall och återvinning	Kärlekskåp för avfall, byte	25	1	st	218750 kr
2056 Tak	Takpapp på förrådshus, byte	30	150	kvm	93750 kr
2060 Myndighetskrav och besiktningar	Takbesiktning	35	1	st	15000 kr
2066 Fasad	Stuprör, byte	40	68	m	85000 kr
2066 Fasad	Stuprör, byte	40	68	m	85000 kr
2066 Fasad	Stuprör, byte	40	46	m	57500 kr
2066 Fasad	Stuprör, byte	40	68	m	85000 kr
2066 Fasad	Stuprör, byte	40	68	m	85000 kr
2066 Fasad	Stuprör, byte	40	68	m	85000 kr
2066 Fasad	Stuprör, byte	40	59	m	73750 kr
2066 Tak	Yttertak, byte	40	384	kvm	1104000 kr
2066 Tak	Yttertak, byte	40	384	kvm	1104000 kr
2066 Tak	Yttertak, byte	40	384	kvm	1104000 kr
2066 Tak	Yttertak, byte	40	357	kvm	1028375 kr
2066 Tak	Yttertak, byte	40	234	kvm	672750 kr
2066 Tak	Yttertak, byte	40	384	kvm	1104000 kr
2066 Tak	Yttertak, byte	40	384	kvm	1104000 kr

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sjöstråket, org. nr 769633-6044., får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning 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.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med hänsyn till tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas digitalt

Kjell Karlsson
Advokat

Joakim Grönwall
Advokat

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

**Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Brf Sjöstråket,
org. nr 769633-6044**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, Brf Sjöstråket, 2025-11-20
- Stadgar, registrerade 2024-10-28
- Utdrag från fastighetsregistret, Edsby 1:112 och 1:113, 2025-10-27
- Entreprenadavtal, 2025-05-28
- Bygglov, 2 st, 2024-06-28
- Köpebrev, köpekontrakt del av Edsby 1:1, 2015-11-17, 2016-04-25
- Aktieöverlåtelseavtal, Edssjön Fastighets 3 AB, 2018-10-16
- Skuldebrev, 2018-10-16
- Köpeavtal, del av Edsby 1:45, 2018-10-15
- Köpebrev, del av Edsby 1:45, 2018-10-15
- Revers köpeskilling, 2018-10-15
- Transportköp, del av Edsby 1:45, 2018-10-17
- Revers köpeskilling, 2018-10-17
- Aktieöverlåtelseavtal, Edssjön Fastighets 2 AB, 2018-10-16
- Skuldebrev, 2018-10-16
- Köpeavtal, del av Edsby 1:45, 2018-10-15
- Köpebrev, del av Edsby 1:45, 2018-10-15
- Revers köpeskilling, 2018-10-15
- Transportköp, del av Edsby 1:45, 2018-10-17
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2025-05-28
- Revers köpeskilling, 2018-10-17
- Offert finansiering, 2025-10-28 med uppdatering 2025-11-19
- Beräkning taxeringsvärde, odaterad
- Avskrivningsunderlag, odaterat
- Redovisning av beräknad anskaffningskostnad, 2025-11-19
- Beräkning av latent skatteskuld, 2025-11-19
- Amorteringsplan, odaterad
- Ytsammanställning, 2024-01-10
- Förrättningshandlingar, GA, 2021-12-17
- Ritningar byggnader, 2025-02-03
- Markplaneringsplan, 2024-01-10
- Garanti osålda lägenheter, 2025-11-05
- Beskrivning av avtalad byggnation från entreprenör, 2025-11-24
- Fullgörandeförsäkring, 2025-10-08
- Adresskarta, Upplands Väsby kommun, 2024-08-23
- Fotografier, odaterade

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563492569

Dokument

Ek plan BRF Sjöstråket

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2025-11-27 16:11:28 CET (+0100) av Britt Delfs Sjöberg (BDS)

Färdigställt 2025-11-28 11:24:28 CET (+0100)

Signerare

Britt Delfs Sjöberg (BDS)

Besqab Projekt och Fastigheter AB

britt.delfs.sjoberg@besqab.se

Signerade 2025-11-27 16:11:28 CET (+0100)

Andreas Bülow (AB)

Brf Sjöstråket

andreas.bulow@skierfe.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Andreas Bülow"

Signerade 2025-11-27 17:50:08 CET (+0100)

Thomas Hollaus (TH)

Brf Sjöstråket

thomas.hollaus@besqab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS HOLLAUS"

Signerade 2025-11-27 16:39:06 CET (+0100)

Toni Lahdo (TL)

Brf Sjöstråket

toni@externstyrelse.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Toni Lahdo"

Signerade 2025-11-28 09:41:27 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563492569

Kjell Karlsson (KK)
kjell.karlsson@advokatdelta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL KARLSSON"
Signerade 2025-11-28 09:55:41 CET (+0100)

Joakim Grönwall (JG)
joakim.gronwall@advokatdelta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM GRÖNWALL"
Signerade 2025-11-28 11:24:28 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.



Britt Sjöberg

britt.delfs.sjoberg@besqab.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Joakim Grönwall, Delta Advokatbyrå AB, och Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Sjöstråket, organisationsnummer 769633-6044.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Sjöstråket har ansökt om godkännande av intygsgivarna Joakim Grönwall och Kjell Karlsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Joakim Grönwall och Kjell Karlsson har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Sjöstråket om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare