

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Pelargonen i Täby

org.nr. 769634-0459



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	Kapitalkostnader	5
6.2	Driftskostnader.....	6
6.3	Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	6
6.4	Avsättning till fond för yttre underhåll.....	6
6.5	Avskrivningar	7
7	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
8	Underhållsplan den kommande 50 åren.....	8
9	Ekonomisk prognos	9
10	Ekonomisk Känslighetsanalys.....	10
10.1	Scenario 1	10
10.2	Scenario 2	11
10.3	Scenario 3	12
10.4	Scenario 4	13
10.5	Scenario 5	14
11	Lägenhetsförteckning.....	15
12	Särskilda förhållanden.....	16

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pelargonen i Täby är registrerad den 24 februari 2017 vid Bolagsverket och har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Täby Pelargonen 3, 22 och 24 i Täby kommun. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i dem bolag som ägde fastigheterna, Gribbylund i Täby Fastighets AB, 559181-0261, och Reduttvägen 15 Fastighets AB, 559102-1703, ("Bolagen"). Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en intern transaktion från respektive bolag. Bolagen kommer 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 fastigheter kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens kommande verksamhet. Uppgifterna och uppskattningar i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Ekonomiska planen kommer att ligga till grund för upplåtelseavtal med bostadsköpare i enlighet med 4 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under oktober 2024. Produktion av bostadsrätterna påbörjades under 2021 och inflyttning kan ske från och med oktober/november 2024. Samtliga lägenheter ska vara färdigbyggda senast fjärde kvartalet 2024. Inflyttning sker efter erhållet slutbesked.

För det fall summan av upplåtelseavgifter och insatser avviker mot dem som upptagits i denna ekonomiska plan kommer köpeskillingen för aktierna i Bolagen förändras i motsvarande mån. Den slutliga årsavgiften påverkas av villkor för föreningens lån och driftskostnader.

Varje lägenhet har separat anläggning för uppvärmning och framställan av varmvatten. Varje bostadsrättshavare innehar egen vattenmätare. Föreningen har abonnemang hos kommunen för VA. Kostnaden för VA fördelas mellan lägenheterna efter förbrukning. Till varje lägenhet kommer fiber internetanslutning finnas. Anslutningstidpunkten är avhängig av leverantören. Varje bostadsrättshavare ombesörjer själv abonnemang för TV, internet och sopor. Föreningen har elabonnemang och kostnaden för el faktureras lägenheterna efter förbrukning. Varje medlem svarar för underhåll av sin bostadsrätt, förråd och parkeringsplats som ingår i upplåtelsen i enlighet med stadgarna. Varje lägenhet i föreningen skall tillförsäkras minst en parkeringsplats som ingår i årsavgiften.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETER

Fastighetsbeteckningar	Täby Pelargonen 3, 22 och 24 i Täby kommun
Typkod	220
Tomtarea och adress	Täby Pelargonen 3, 1 188 kvm, Reduttvägen 15 Täby Pelargonen 22, 1 000 kvm, Reduttvägen 3 Täby Pelargonen 24, 1 187 kvm, Reduttvägen 15 A
Ägandestatus	Äganderätt
Försäkring	Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNINGEN

Byggnadsår	2024
Byggnadstyp	tre tvåbostadshus med två lägenheter per hus samt tre fristående hus (studiohus)
Lägenhetsyta	760,6 kvm
Boarea, BOA	735,1 kvm
Förråd	45 kvm totalt, 15 kvm per fastighet, ca 5 kvm/lägenhet (kallt utomhus förråd)
Antal bostadsrättslägenheter	9
Antalet parkeringsplatser	9
Källarvåning	Ingen
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trästomme
Ytterväggar	Träpanel
Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Takpannor
Altaner	Tryckimpregnerat virke
Fönster	Trä/aluminium – 3 glas
Uppvärmning	Frånluftvärmepump, varje lägenhet i tvåbostadshus är försedd med egen, varmvattenberedare om 5 kW
Vatten/avlopp	Anslutet till kommunalt nät
Ventilation	FT: Mekaniskt frånluft och reglerbara ventiler för tilluft
Sophantering	Varje hushåll har eget abonnemang för sophantering
<u>Lägenheter</u>	
Vitvaror	tvåbostadshus Siemens alar liknande Studiohus Ikea/Electrolux

Invändiga väggar	målat
Invändigt tak	målade gipstak
Golv	ekparkett
Badrum	helkaklade väggar och klinker på golv
Tvättstuga	i varje lägenhet finns egen tvättstuga med klinker på golv och målade väggar

4 FINANSIERINGSPLAN

Insatser bostadsrätter	31 125 000
Upplåtelseavgifter	12 530 000
Lån	6 845 400
Summa	50 500 400

5 FÖRVÄRVSKOSTNADER

Förvärv av bolag innefattande fastigheterna, lagfartskostnader, kommunala avgifter, försäljningskostnader, Brf bildning och övriga kostnader	30 480 400
Entreprenadavtal för uppförande av hus och kostnader under projektets fullföljande	20 000 000
Kassa i bostadsrättsföreningen	20 000
Summa	50 500 400

Anskaffningskostnad är 66 396 per kvm lägenhetsyta och 68 699 kr per kvm BOA.

6 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

6.1 Kapitalkostnader

Långivare	Belopp ^{*1}	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad och amortering) ^{*2}	
Lån	6 845 400	5 år	3,79 %	259 441	68 454

^{*1} Föreningslån motsvarar 9 000 kr per kvm lägenhetsyta och 9 312 kr per kvm BOA. Kalkylräntan i denna ekonomiska plan är 3,79 % 5 års bundet lån, amortering är 1 %, 68 454 kr per år. Föreningen har en kassa om 20 000 kronor som överskott efter att föreningens anskaffningskostnader är betalda

till fullo. År 1-3 har föreningen en räntefond om maximalt 45 000 kr per år. Räntefonden betalas av exploatören. Räntekostnad år 1 är 214 441 kr med hänsyn tagen till räntefonden om 45 000 kr.

*2 Vid upptagande och slutlig placering av föreningslånet kan annan fördelning och bindningstid komma att beslutas. Säkerhet för lånet utgörs av pantbrev i föreningens fastigheter.

6.2 Driftskostnader

Kostnader som fördelas efter andelstal:

Försäkring	34 495
Ekonomisk förvaltning	30 000
Löpande underhåll	3 803
Summa	68 298

Driftskostnaden för år 1 uppgår till 90 kr per kvm lägenhetsyta och 93 per kvm BOA.

Utöver månadsavgift tillkommer för varje bostadsrättshavare att betala för uppvärmning och för VA för sin lägenhet. Kostnaden för uppvärmning debiteras på hushållselen och uppgår till ca 55 kWh/kvm och år. Kostnaden för en 1 kWh är ca 2,5 kr. Föreningen har elabonnemang och kostnaden för el faktureras lägenheterna efter förbrukning. Varje lägenhet har en egen mätare för VA och betalar kostnaden för VA till föreningen med utgångspunkt i faktisk förbrukning. Kostnaden är ca 34 kr/ kubikmeter vatten samt ca 600 kr per lägenhet i fast avgift. Ett normalt hushåll förbrukar ca 2,5 kubikmeter vatten per person och månad i hushållet. Föreningen kommer att fakturera för VA enligt schablon¹ nedan

Tvåbostadshuslägenhet ca 4 700 kr per år
Studiohus ca 1 700 kr per år

Varje hushåll ansvarar vidare själv för kostnader för sopor (1 975 kr per år vid hämtning varannan vecka), tv och internet.

6.3 Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastigheterna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har uppskattats att uppgå till 21 000 000 kronor.

Den kommunala fastighetsavgiften för tvåbostadshus är ca 9 525 kr per lägenhet och år. För nybyggnation uttas ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2024.

Fastighetsavgift **0**

6.4 Avsättning till fond för yttre underhåll

Medlemmarna har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadsrättslägenheten.

¹Utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om ca 30 m³/person/år och att det bor fyra personer per tvåbostadshuslägenhet och en person per studiohus.

Fondavsättning med 20 kr/kvm för yttre fond och 5 kr/kvm för löpande underhåll görs från och med dag för överlämning av föreningen. Dessa skall utgöra föreningens underhållsfond.

20 kr/kvm x 760,6 kvm

15 212 kronor

6.5 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Redovisningsmetod K3 kommer att tillämpas för föreningen varför avskrivningen kommer att redovisas som negativt resultat men att föreningen uppnår ett positivt kassaflöde. Entreprenadkostnaden uppgår till 20 000 000 kronor. Avskrivningen kommer att differentieras mellan olika byggnadsdelar samt nyttjandeperiod enligt nedan vilket innebär att avskrivningen kommer att bli 1 % per år.

Byggnadsdel	Andel (%)	Nyttjandeperiod (år)
Stomme och grund	70 %	200
Rör, värme, ventilation	10 %	50
El	3 %	40
Fasad	5 %	50
Fönster	5 %	50
Yttertak	7 %	40
	100%	

Summa beräknad årlig avskrivning är 200 000 kr.

7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter	366 405
Parkering	0
Summa	366 405

8 UNDERHÅLLSPÅN DEN KOMMANDE 50 ÅREN

Takomläggning	var 50e år	ca 30 000 kr per bostadsrätt
Byte av fönster	var 50e år	ca 100 000 kr per bostadsrätt
Byte av entrédörr	var 30e år	ca 8 000 kr per bostadsrätt
Ommålning av fasad	var 20e år	ca 12 500 kr per bostadsrätt
Översyn och rengöring av tak för att undvika mossbildning	var 15e år	ca 4 000 kr per bostadsrätt



9 EKONOMISK PROGNOIS

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 2 %, ränta 3,79 % och amortering av lån från år 1 med 68 454 kr. Fastighetsavgift betalas med 9 525 kr per tvåbostadshuslägenhet och år, år 1, från år 16 uppräknat med inflation.

FÖRENINGENS ÅRLIGA

UTBETALNINGAR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Räntekostnad	259 441	256 846	254 252	251 657	249 063	246 469	236 091	220 525	210 147
Räntefond avräknas	-45 000	-45 000	-45 000						
Amortering	68 454	68 454	68 454	68 454	68 454	68 454	68 454	68 454	68 454
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	76 916	83 257
Driftskostnader	68 298	69 664	71 057	72 478	73 928	75 407	81 622	91 920	99 497
Underhåll									112 500
Avsättning till yttre fond	15 212	15 516	15 827	16 143	16 466	16 795	18 180	20 473	22 161
Summa årliga utbetalningar	366 405	365 480	364 590	408 733	407 911	407 124	404 347	478 288	596 016

FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Intäkter från uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	366 405	365 480	364 590	408 733	407 911	407 124	404 347	478 288	596 016
Summa årliga inbetalningar	366 405	365 480	364 590	408 733	407 911	407 124	404 347	478 288	596 016

Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens utbetalningar och avsättning till fond för yttre underhåll

Årsavgifter	366 405	365 480	364 590	408 733	407 911	407 124	404 347	478 288	596 016
Driftskostnader / kvm lghyta	90	92	93	97	97	99	107	121	131
Driftskostnader / kvm BOA	93	95	97	99	101	103	111	125	135
Årsavgifter / kvm lghyta	482	481	479	537	536	535	537	629	784
Årsavgifter / kvm BOA	498	497	496	556	555	554	550	651	811

10 EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS

10.1 Scenario 1

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 2 %, ränta 3,79 % och amortering av lån med 68 454 kr. Byggnadens avskrivningsunderlag är 200 000 kr. Fastighetsavgift betalas med 9 525 kr per tvåbostadshuslägenhet och år, år 1, från år 16 uppräknat med inflation.

FÖRENINGENS ÅRLIGA

KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Räntekostnad	259 441	256 846	254 252	251 657	249 063	246 469	236 091	220 525	210 147
Räntefond avräknas	-45 000	-45 000	-45 000						
Avskrivning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	76 916	83 257
Driftskostnader	68 298	69 664	71 057	72 478	73 928	75 407	81 622	91 920	99 497
Underhåll									112 500
Kostnader för yttre underhåll	15 212	15 516	15 827	16 143	16 466	16 795	18 180	20 473	22 161
Summa kostnader	497 951	497 026	496 136	540 279	539 457	538 670	535 893	609 834	727 562

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	366 405	365 480	364 590	408 733	407 911	407 124	404 347	478 288	596 016
Intäkter från uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	366 405	365 480	364 590	408 733	407 911	407 124	404 347	478 288	596 016

Resultat	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet

Årsavgifter	366 405	365 480	364 590	408 733	407 911	407 124	404 347	478 288	596 016
Driftskostnader / kvm lghyta	90	92	93	95	97	99	107	121	131
Driftskostnader / kvm BOA	93	95	97	99	101	103	111	125	135
Årsavgifter / kvm lghyta	482	481	479	537	536	535	532	629	784
Årsavgifter / kvm BOA	498	497	496	556	555	554	550	651	811

10.2 Scenario 2

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 2 % och ränta 3 %, lånet amorteras med 68 454 kr per år.

Byggnadens avskrivningsunderlag är 200 000 kr. Fastighetsavgift betalas med 9 525 kr per tvåbostadshuslägenhet och år, år 1, från år 16 uppräknat med inflation.

FÖRENINGENS ÅRLIGA

KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Räntekostnad	205 362	203 308	201 255	199 201	197 148	195 094	186 879	174 558	166 343
Räntefond avräknas	0	0	0						
Avskrivning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	76 916	83 257
Driftskostnader	68 298	69 664	71 057	72 478	73 928	75 407	81 622	91 920	99 497
Underhåll									112 500
Kostnader för yttre underhåll	15 212	15 516	15 827	16 143	16 466	16 795	18 180	20 473	22 161
Summa kostnader	488 872	488 489	488 139	487 823	487 541	487 296	486 682	563 868	683 758

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	357 326	356 943	356 593	356 277	355 995	355 750	355 136	432 322	552 212
Intäkter från uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	357 326	356 943	356 593	356 277	355 995	355 750	355 136	432 322	552 212
Resultat	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546

Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet

Årsavgifter	357 326	356 943	356 593	356 277	355 995	355 750	355 136	432 322	552 212
Driftskostnader / kvm lghyta	90	92	93	95	97	99	107	121	131
Driftskostnader / kvm BOA	93	95	97	99	101	103	111	125	135
Årsavgifter / kvm lghyta	470	469	469	468	468	468	467	568	726
Årsavgifter / kvm BOA	486	486	485	485	484	484	483	588	751

10.3 Scenario 3

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 3 % och ränta 5 %, lånet amorteras med 68 454 kr per år.

Byggnadens avskrivningsunderlag är 200 000 kr. Fastighetsavgift betalas med 9 525 kr per tvåbostadshuslänghet och år, år 1, från år 16 uppräknat med inflation.

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Räntekostnad	342 270	338 847	335 425	332 002	328 579	325 157	311 466	290 930	277 239
Räntefond avräknas	-45 000	-45 000	-45 000						
Avskrivning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	89 038	100 213
Driftskostnader	68 298	70 347	72 457	74 631	76 870	79 176	89 113	106 406	119 761
Underhåll									112 500
Kostnader för yttre underhåll	15 212	15 668	16 138	16 623	17 121	17 635	19 848	23 700	26 674
Summa kostnader	580 780	579 863	579 020	623 256	622 570	621 967	620 427	710 073	836 387

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	449 234	448 317	447 474	491 710	491 024	490 421	488 881	578 527	704 841
Intäkter från uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	449 234	448 317	447 474	491 710	491 024	490 421	488 881	578 527	704 841
Resultat	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546

Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet

Årsavgifter	449 234	448 317	447 474	491 710	491 024	490 421	488 881	578 527	704 841
Driftskostnader / kvm lghyta	90	92	95	98	101	104	117	140	157
Driftskostnader / kvm BOA	93	96	99	102	105	108	121	145	163
Årsavgifter / kvm lghyta	591	589	588	646	646	645	643	761	927
Årsavgifter / kvm BOA	611	610	609	669	668	667	665	787	959

10.4 Scenario 4

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 3 % och ränta 6 %, lånet amorteras med 68 454 kr per år. Byggnadens avskrivningsunderlag är 200 000 kr. Fastighetsavgift betalas med 9 525 kr per tvåbostadshuslägenhet och år, år 1, från år 16 uppräknat med inflation.

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Räntekostnad	410 724	406 617	402 510	398 402	394 295	390 188	373 759	349 115	332 686
Räntefond avräknas	-45 000	-45 000	-45 000						
Avskrivning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	89 038	100 213
Driftskostnader	68 298	70 347	72 457	74 631	76 870	79 176	89 113	106 406	119 761
Underhåll									112 500
Kostnader för yttre underhåll	15 212	15 668	16 138	16 623	17 121	17 635	19 848	23 700	26 674
Summa kostnader	649 234	647 632	646 105	689 656	688 286	686 999	682 720	768 259	891 835

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	517 688	516 086	514 559	558 110	556 740	555 453	551 174	636 713	760 289
Intäkter från uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	517 688	516 086	514 559	558 110	556 740	555 453	551 174	636 713	760 289
Resultat	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546

Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet

Årsavgifter	517 688	516 086	514 559	558 110	556 740	555 453	551 174	636 713	760 289
Driftskostnader / kvm lghyta	90	92	95	98	101	104	117	140	157
Driftskostnader / kvm BOA	93	96	99	102	105	108	121	145	163
Årsavgifter / kvm lghyta	681	679	677	734	732	730	725	837	1 000
Årsavgifter / kvm BOA	704	702	700	759	757	756	750	866	1 034

10.5 Scenario 5

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 4 % och ränta 6,5 %, lånet amorteras med 68 454 kr. Byggnadens avskrivningsunderlag är 200 000 kr. Fastighetsavgift betalas med 9 525 kr per tvåbostadshuslägenhet och år, år 1, från år 16 uppräknat med inflation.

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Räntekostnad	444 951	440 501	436 052	431 602	427 153	422 703	404 905	378 208	360 410
Räntefond avräknas	-45 000	-45 000	-45 000						
Avskrivning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	102 924	120 406
Driftskostnader	68 298	71 030	73 871	76 826	79 899	83 095	97 209	123 001	143 894
Underhåll									112 500
Kostnader för yttre underhåll	15 212	15 820	16 453	17 111	17 796	18 508	21 651	27 396	32 049
Summa kostnader	683 461	682 352	681 376	725 540	724 848	724 306	723 766	831 529	969 260

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	551 915	550 806	549 830	593 994	593 302	592 760	592 220	699 983	837 714
Intäkter från uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	551 915	550 806	549 830	593 994	593 302	592 760	592 220	699 983	837 714
Resultat	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546	-131 546

Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet

Årsavgifter	551 915	550 806	549 830	593 994	593 302	592 760	592 220	699 983	837 714
Driftskostnader / kvm lghyta	90	93	97	101	105	109	128	162	189
Driftskostnader / kvm BOA	93	97	100	105	109	113	132	167	196
Årsavgifter / kvm lghyta	726	724	723	781	780	779	779	920	1 101
Årsavgifter / kvm BOA	751	749	748	808	807	806	806	952	1 140

11 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhets nr	Adress Reduttvägen	Fastighet Täby Pelargon	Lägenhetsyta	varav Boarea, BOA	Upplåtelseavgift	Insats	Summa insats och upplåtelseavgift	Andelstal i procent	Arsavgift	Avgift per månad	Insats och upplåtelseavgift/k vm lägenhetsyta	Insats och upplåtelseavgift/k vm BOA	Avgift/kvm lägenhetsyta	Avgift/kvm BOA
1	15	3	113,7	113,7	2 015 000	4 480 000	6 495 000	14,39	52 739	4 395	57 124	57 124	464	464
2	15	3	113,7	113,7	2 015 000	4 480 000	6 495 000	14,39	52 739	4 395	57 124	57 124	464	464
3	15	3	32,5	24	380 000	1 515 000	1 895 000	4,87	17 835	1 486	58 308	78 958	549	743
4	15A	24	113,7	113,7	2 015 000	4 480 000	6 495 000	14,39	52 739	4 395	57 124	57 124	464	464
5	15A	24	113,7	113,7	2 015 000	4 480 000	6 495 000	14,39	52 739	4 395	57 124	57 124	464	464
6	15A	24	32,5	24	380 000	1 515 000	1 895 000	4,87	17 835	1 486	58 308	78 958	549	743
7	3	22	121,9	121,9	1 910 000	4 585 000	6 495 000	14,73	53 975	4 498	53 281	53 281	443	443
8	3	22	86,4	86,4	1 420 000	4 075 000	5 495 000	13,09	47 971	3 998	63 600	63 600	555	555
9	3	22	32,5	24	380 000	1 515 000	1 895 000	4,87	17 835	1 486	58 308	78 958	549	743
Summa			760,6	735,1	12 530 000	31 125 000	43 655 000	100	366 405					

Andelstal är baserat på lägenhetens insatser till föreningen. Avgifterna är baserade på respektive lägenhets andelstal.

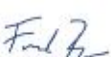
12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning 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. Andelstalen är baserade på lägenheternas insatser. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna efter andelstal.
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för tv, internet och sopor för sin individuella lägenhet. Varje lägenhet har en vattenmätare. Föreningen har ett VA abonnemang som kommer att fördelas på lägenheter efter vattenförbrukning. Föreningen har även elabonnemang och kostnaden för el faktureras lägenheterna efter förbrukning. Föreningen kommer att inneha det abonnemanget och fakturera kostnaderna till lägenheterna efter förbrukning. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet i enlighet med stadgarna. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med stadgarna. Detta åtagande gäller även förråd, altan, parkeringsplats och uteplats som eventuellt ingår i upplåtelsen.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten. I området kan olika arbeten pågå fram till dess att utbyggnationen av området är avslutad. Vissa arbeten så som markarbeten, yttre målning, eventuellt förråd, anslutning av bredband och TV kan komma att färdigställas efter tillträdet. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter eller att samtliga arbeten på fastigheten/i lägenheten inte är klara föreligger inte.
5. Föreningens kassa vid överlämnande stämma skall vara 20 000 kr.
6. Areamätning har genomförts. Eventuella avvikelser påverkar inte fastställda insatser.
7. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen dock max för tre lägenheter eller 40 % av den upplåtna totala lägenhetsytan. Alla medlemmar äger rätt att hyra ut sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse för föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

Täby, signering sker digitalt

Bostadsrättsföreningen Pelargonen i Täby


Fredrik Lundgren


Fredric Bruneheim


Maria Lundgren

Verifikat

Transaktion 09222115557528573202

Dokument

Ek plan Brf Pelargonen

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2024-10-03 13:21:57 CEST (+0200) av Katarina

Biertz (KB)

Färdigställt 2024-10-03 15:55:25 CEST (+0200)

Initierare

Katarina Biertz (KB)

Advokatfirman Goddasslaw AB

katarina@goddasslaw.se

+46739481756

Signerare

Fredric Bruneheim (FB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FREDRIC BRUNEHEIM"

Signerade 2024-10-03 13:47:28 CEST (+0200)

Fredrik Lundgren (FL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FREDRIK LUNDGREN"

Signerade 2024-10-03 13:28:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557528573202

Maria Lundgren (ML)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Elisabeth Lundgren"

Signerade 2024-10-03 15:55:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Pelargonen i Täby, 769634-0459, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Objektet omfattar 9 lägenheter på 3 fastigheter i ett sammanhängande område, ändamålsenlig samverkan kan således ske. Samtliga förutsättningar i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda. 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 bedömande av föreningens verksamhet och rådande marknadsläge. Planen är utformad efter de förutsättningar som gäller vid det kostnads- och ränteläge som gäller vid intygets datum. Planen innehåller en känslighetsanalys som visar avgifternas förändring vid olika ränte- och inflationsnivåer. Gjorda bedömningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att den ekonomiska planen är vederhäftig och, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Registreringsbevis 2019-06-26
- Stadgar antagna på stämma 2024-07-16, protokoll från stämma 2024-07-16, registreringsärende Bolagsverket 396399/2024
- Fastighetsutdrag 2024-09-02, föreningen är lagfaren ägare av fastigheterna
- Bankkoffert 2024-09-10
- Garantiutfästelse 2024-07-16
- Ritningar plan, fasad, sektion olika datum
- Startbesked studiohus 2024-02-14, slutbesked tvåbostadshus 2024-03-26
- Entreprenadkontrakt olika datum
- Aktieöverlåtelseavtal 2017-03-15 och 2018-12-11
- Mätbevis avseende ytor och bekräftelse 2024-08-26 och 2024-09-02
- Ekonomisk plan signerad digitalt 2024-10-03 med uppgift om köpets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelstal, ekonomisk prognos och känslighetsanalys som visar avgiftens förändring vid olika marknadsscenario.

Signeras digitalt



Rolf Levin



Daniel Jovanovski

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

Verifikat

Transaktion 09222115557528599654

Dokument

Intyg Brf Pelargonen i Täby

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-10-03 16:24:16 CEST (+0200) av Katarina Biertz (KB)

Färdigställt 2024-10-03 21:09:37 CEST (+0200)

Initierare

Katarina Biertz (KB)

Advokatfirman Goddasslaw AB

katarina@goddasslaw.se

+46739481756

Signerare

Daniel Jovanovski (DJ)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL JOVANSKI" Signerade 2024-10-03 17:17:43 CEST (+0200)	Rolf Levin (RL)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Olof Levin" Signerade 2024-10-03 21:09:37 CEST (+0200)
--	--



Verifikat

Transaktion 09222115557528599654

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Katarina Biertz

katarina@goddaslaw.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Jovanovski, DJ Group AB, och Rolf Levin, Rolf Levin Byggkonsult AB, som intygsgivare för Brf Pelargonen i Täby, organisationsnummer 769634-0459.

Bakgrund

Brf Pelargonen i Täby har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Jovanovski och Rolf Levin 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

Daniel Jovanovski och Rolf Levin 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 uppfyllda. Ansökan från Brf Pelargonen i Täby om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Agneta Bruno.

Joacim Möhlhoff
Enhetschef

Agneta Bruno
Handläggare