

**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Villastaden i Sollentuna  
org.nr. 769637-3823**



## Innehåll

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



# 1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Villastaden i Sollentuna, 769637-3823, registrerad den 1 april 2019 av Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Sollentuna Eldprovet 13-20, 23-25 och 27 i Sollentuna kommun. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i bolaget som ägde fastigheterna. Föreningen har sedan förvärvat fastigheterna från bolaget för av bolaget bokfört värde. Överskott i bolaget kommer att delas ut till föreningen och därefter kommer bolaget att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under maj 2021. Produktion av bostadsrätterna påbörjades under oktober 2020 och inflyttning beräknas ske från och med maj/juni 2021 efter erhållet slutbesked. Föreningen planerar att utökas med några lägenheter till. Samtliga lägenheter ska vara färdigbyggda senast sista kvartalet 2021.

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 den ekonomiska planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Denna ekonomiska plan kommer att ligga till grund för tecknande av upplåtelseavtal med bostadsköpare.

För bostadsrätter upptagna insatser och upplåtelseavgifter i denna ekonomiska plan är baserade på vid planens upprättande kända marknadsvärden och kostnader. För det fall att summan av upplåtelseavgifter och insatser som föreningen slutligen får av bostadsrättsköpare avviker mot den som föreningen angivit i denna ekonomiska plan, förändras köpeskillingen för aktierna i bolaget och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna och insatserna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna ekonomiska plan.

Till varje lägenhet kommer fiberinternetanslutning att finnas. Tidpunkten för uppkoppling är avhängig av leverantören. Lägenheterna förses med individuella vattenmätare och varje bostadsrättshavare ombesörjer själv kostnaden för förbrukning av el, VA, varmt- och kallt vatten. Abonnemang för TV och internet arrangeras av bostadsrättshavare. Varje lägenhet skall tillförsäkras en parkeringsplats som skall ingå i årsavgiften. Bostadsrättshavarna svarar för snöröjning av marken och parkeringsplatsen som ingår i upplåtelsen.



## 2 Beskrivning av fastigheter

Kommun	Sollentuna kommun
Typkod	220
Fastighetsbeteckningar, tomtarea	Sollentuna Eldprovet 13, Solstigen 26A, 26B, 26C, 714 kvm Sollentuna Eldprovet 14, Solstigen 28A, 28B, 28C, 795 kvm Sollentuna Eldprovet 15, Vindstigen 3A, 3B, 3C, 707 kvm Sollentuna Eldprovet 16, Solstigen 30A, 30B, 30C, 705 kvm Sollentuna Eldprovet 17, Solstigen 34A, 34B, 34 C, 789 kvm Sollentuna Eldprovet 18, Spånvägen 13A, 13B, 13C, 791 kvm Sollentuna Eldprovet 19, Solstigen 32A, 32B, 32C, 772 kvm Sollentuna Eldprovet 20, Spånvägen 11A, 11B, 11C, 813 kvm Sollentuna Eldprovet 23, Norrsätravägen 4A, 4B, 4C, 715 kvm Sollentuna Eldprovet 24, Norrsätravägen 6A, 6B, 6C, 709 kvm Sollentuna Eldprovet 25, Solstigen 25C, 36A, 36B, 770 kvm Sollentuna Eldprovet 27, Norrsätravägen 8A, 8B, 8C, 725 kvm
Ägandestatus	Äganderätt
Försäkring	Fastigheterna kommer att försäkras till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

## 3 Byggnadsbeskrivningen

Byggnadsår	2021
Byggnadstyp	12 parhus med 2 lägenheter i varje byggnad jämte 12 studiohus
Lägenhetsyta	3 925 kvm
Bostadsarea (BOA)	3 649 kvm
Bi area (BIA)	276 kvm
Antal bostadsrättslägenheter	36
Antalet parkeringsplatser	36
Källarvåning	Sluttningsvåning (på vissa hus)
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Lättbetong (studiohus delvis trä)
Ytterväggar	Lättbetong (studiohus delvis trä)
Bjälklag	Betongbjälklag (studiohus trä)
Yttertak	Plåt
Altaner	Trä



Fönster	3 glas, isolerglas
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump med vattenburen golvvärme (parhus)
Vatten/avlopp	Ansluten till kommunalt VA nät
Ventilation	Mekanisk frånluft, tilluft genom spaltventiler i fönster
Sophantering	Gemensam sophantering med uppställningsplats intill kommunal väg

#### Lägenheter

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

## 4 Finansieringsplan

Insatser bostadsrätter	143 200 000
Upplåtelseavgifter	9 420 000
Lån	49 362 500
<b>Summan</b>	<b>201 982 500</b>

## 5 Förvärvskostnader

Förvärv av fastigheter och skatter	101 620 000
Övriga kostnader bl.a. byggherre, myndighetskostnader,	14 330 000
Brf bildning	690 000
Totalentreprenad för uppförande av byggnaderna	85 312 500
Kassa i bostadsrättsföreningen	30 000
<b>Summa</b>	<b>201 982 500</b>

Anskaffningskostnad är 51 453 kr per kvm lägenhetsyta och 55 344 kr per kvm BOA.



## 6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

### 6.1 Kapitalkostnader

Långgivare	Belopp *1	Räntesats	Räntekostnad	Amortering*2
Lån	49 362 500	1 %	493 625	411 354

\*1 Föreningslån motsvarar 12 576 kr per kvm lägenhetsyta och 13 528 kr per kvm BOA. Kalkylräntan i denna ekonomiska plan är 1 %, 2 årigt lån, vilket överstiger gällande marknadsränta. Utöver detta har föreningen en kassa om 30 000 kronor som överskott efter att föreningens anskaffningskostnader är betalda till fullo. Vid avrop av lån kan amorteringsvillkoren ändras.

\*2 Amorteringen av lånet sker på 120 år. Vid upptagande och slutlig placering av föreningslånet kan annan fördelning och bindningstid komma att beslutas. Säkerhet för lånet utgörs av pantbrev i föreningens fastigheter. Fastigheterna kommer att vara samintecknade.

Föreningen har från Danske Bank erhållit offert på lån med fast ränta 2 år på 0,59 %.

### 6.2 Driftskostnader

Försäkring	71 000
Ekonomisk och teknisk förvaltning	100 000
Löpande underhåll	19 625
VA fast avgift	86 196
Renhållning	72 000
Summa	348 821

Driftkostnaden för år 1 uppgår till 89 kr/kvm per kvm lägenhetsyta och 96 kr/kvm BOA som ingår i månadsavgiften. Kostnaden för förbrukning av VA betalas av bostadsrättshavare. Kostnaden är f n för kallt vatten ca 14 kr/ kubikmeter vatten. Ett normalt hushåll förbrukar ca 3 kubikmeter vatten per person och månad i hushållet. Kostnad för fast abonnemang för vatten betalas av föreningen. Utöver månadsavgift tillkommer för varje bostadsrättshavare att betala för el, internet, TV och uppvärmning av sin lägenhet.



### 6.3 Kommunal fastighetsavgift

Fastigheterna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har i stället uppskattas med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har beräknats för fastigheterna till 75 600 000 kronor.

Den kommunala fastighetsavgiften för småhus är 8 437 per fastighet och år. För nybyggnation uttas ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2021.

**Kommunal fastighetsavgift\* 0**

\*Husen är befriat från kommunal fastighetsavgift i 15 år från år 2021 räknat. Från år 2036 betalar föreningen en kommunal fastighetsavgift om 8 437 kronor per fastighet uppräknat med inflation om 2 % under förutsättning att ingen ändring av beskattning sker.

### 6.4 Avsättning till fond för yttre underhåll

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

**20 kr/kvm x 3 925 kvm 78 500 kronor**

## 7 Avskrivningar

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

**Summa beräknade årliga kostnader 996 425 kronor\***

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

Avskrivningen är baserad på estimerad byggkostnad på 99 642 500 kronor inkl. moms.

### 7.1 Beräkning av föreningens årliga intäkter

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

Årsavgifter	1 332 300
Parkering	0
<b>Summa</b>	<b>1 332 300</b>



## 8 Ekonomisk prognos (SEK)

Föreningens likviditet utgått från ekonomiska planens antaganden. Hur förändras avgiften per kvm om inflationen ökar med 2 % på driftkostnader och yttre underhåll, banklån ränta är 1,0%. Amortering av lån sker från år 1 med 411 354 kr per år. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (8 437 kr per fastighet och år, år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Räntekostnad		493 625	489 511	485 398	481 284	477 171	473 057	468 944	464 830	460 717	456 603	452 490	431 922
Amortering		411 354	411 354	411 354	411 354	411 354	411 354	411 354	411 354	411 354	411 354	411 354	411 354
Fastighetsavgift och fastighets-skatt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	136 261
Driftskostnader		348 821	355 797	362 913	370 172	377 575	385 127	392 829	400 686	408 699	416 873	425 211	469 467
Avsättning till yttre fond		78 500	80 070	81 671	83 305	84 971	86 670	88 404	90 172	91 975	93 815	95 691	105 651
<b>Summa årliga utbetalningar</b>		<b>1 332 300</b>	<b>1 336 733</b>	<b>1 341 337</b>	<b>1 346 115</b>	<b>1 351 071</b>	<b>1 356 208</b>	<b>1 361 531</b>	<b>1 367 042</b>	<b>1 372 745</b>	<b>1 378 645</b>	<b>1 384 746</b>	<b>1 554 655</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR</b>													
Intäkter för uthyrning av p-platser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter		1 332 300	1 336 733	1 341 337	1 346 115	1 351 071	1 356 208	1 361 531	1 367 042	1 372 745	1 378 645	1 384 746	1 554 655
<b>Summa årliga inbetalningar</b>		<b>1 332 300</b>	<b>1 336 733</b>	<b>1 341 337</b>	<b>1 346 115</b>	<b>1 351 071</b>	<b>1 356 208</b>	<b>1 361 531</b>	<b>1 367 042</b>	<b>1 372 745</b>	<b>1 378 645</b>	<b>1 384 746</b>	<b>1 554 655</b>
Årsavgifter		1 332 300	1 336 733	1 341 337	1 346 115	1 351 071	1 356 208	1 361 531	1 367 042	1 372 745	1 378 645	1 384 746	1 554 655
Årsavgifter / kvm lägenhetsyta		339	341	342	343	344	346	347	348	350	351	353	396
Driftkostnader / kvm lägenhetsyta		89	91	92	94	96	98	100	102	104	106	108	120
Årsavgifter / kvm Baa		365	366	368	369	370	372	373	375	376	378	379	426
Driftkostnader / kvm B0A		96	98	99	101	103	106	108	110	112	114	117	129





## 9 Ekonomisk känslighetsanalys

### 9.1 Scenario 1

Performansresultaträkning med ränta om 1,0 % och amortering från år 1 om 411 354 kr, avskrivning är 1/100 årligen om 996 425 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (8 437 kr per fastighet och år, år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER															
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16				
Räntekostnad	493 625	489 511	485 398	481 284	477 171	473 057	468 944	464 830	460 717	456 603	452 490	431 922				
Avskrivning	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425				
Fastighetsavgift och fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	136 261				
Driftskostnader	348 821	355 797	362 913	370 172	377 575	385 127	392 829	400 686	408 699	416 873	425 211	469 467				
Kostnader för yttre underhåll	78 500	80 070	81 671	83 305	84 971	86 670	88 404	90 172	91 975	93 815	95 691	105 651				
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 917 371</b>	<b>1 921 804</b>	<b>1 926 408</b>	<b>1 931 186</b>	<b>1 936 142</b>	<b>1 941 279</b>	<b>1 946 602</b>	<b>1 952 113</b>	<b>1 957 816</b>	<b>1 963 716</b>	<b>1 969 816</b>	<b>2 139 726</b>				
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>																
Årsavgifter	1 332 300	1 336 733	1 341 337	1 346 115	1 351 071	1 356 208	1 361 531	1 367 042	1 372 745	1 378 645	1 384 746	1 554 655				
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 332 300</b>	<b>1 336 733</b>	<b>1 341 337</b>	<b>1 346 115</b>	<b>1 351 071</b>	<b>1 356 208</b>	<b>1 361 531</b>	<b>1 367 042</b>	<b>1 372 745</b>	<b>1 378 645</b>	<b>1 384 746</b>	<b>1 554 655</b>				
<b>Resultat</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>				
Årsavgifter	1 332 300	1 336 733	1 341 337	1 346 115	1 351 071	1 356 208	1 361 531	1 367 042	1 372 745	1 378 645	1 384 746	1 554 655				
Årsavgifter / kvm lägenhetsyta	339	341	342	343	344	346	347	348	350	351	353	396				
Driftskostnader / kvm lägenhetsyta	89	91	92	94	96	98	100	102	104	106	108	120				
Årsavgifter / kvm BOA	365	366	368	369	370	372	373	375	376	378	379	426				
Driftskostnader / kvm BOA	96	98	99	101	103	106	108	110	112	114	117	129				

## 9.2 Scenario 2

Performansresultaträkning, 1,4 % ränta år 1-2 och 4 % ränta från år 3, amortering om 411 354 kr från år 1, avskrivning är om 996 425 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 3 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (8 437 kr per fastighet och år, år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA															
KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16			
Räntekostnad	691 075	685 316	1 941 592	1 925 138	1 908 683	1 892 229	1 875 775	1 859 321	1 842 867	1 826 413	1 809 958	1 727 688			
Avskrivning	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425		
Fastighetsavgift och fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	157 735		
Driftskostnader	348 821	359 286	370 064	381 166	392 601	404 379	416 511	429 006	441 876	455 132	468 786	543 452			
Kostnader för yttre underhåll	78 500	80 855	83 281	85 779	88 352	91 003	93 733	96 545	99 441	102 425	105 497	122 300			
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 114 821</b>	<b>2 121 882</b>	<b>3 391 362</b>	<b>3 388 508</b>	<b>3 386 062</b>	<b>3 384 036</b>	<b>3 382 444</b>	<b>3 381 297</b>	<b>3 380 609</b>	<b>3 380 394</b>	<b>3 380 667</b>	<b>3 547 600</b>			
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>															
Årsavgifter	1 529 750	1 536 811	2 806 291	2 803 437	2 800 991	2 798 965	2 797 373	2 796 226	2 795 538	2 795 324	2 795 596	2 962 529			
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 529 750</b>	<b>1 536 811</b>	<b>2 806 291</b>	<b>2 803 437</b>	<b>2 800 991</b>	<b>2 798 965</b>	<b>2 797 373</b>	<b>2 796 226</b>	<b>2 795 538</b>	<b>2 795 324</b>	<b>2 795 596</b>	<b>2 962 529</b>			
<b>Resultat</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>			
Årsavgifter	1 529 750	1 536 811	2 806 291	2 803 437	2 800 991	2 798 965	2 797 373	2 796 226	2 795 538	2 795 324	2 795 596	2 962 529			
Årsavgifter / kvm lägenhetsyta	390	392	715	714	714	713	713	712	712	712	712	712	755		
Driftskostnader / kvm lägenhetsyta	89	92	94	97	100	103	106	109	113	116	119	138			
Årsavgifter / kvm BOA	419	421	769	768	768	767	767	766	766	766	766	812			
Driftskostnader / kvm BOA	96	98	101	104	108	111	114	118	121	125	128	149			

10 (14)



### 9.3 Scenario 3

Performansresultaträkning, 3 % ränta, amortering om 411 354 kr från år 1, avskrivning är om 996 425 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 4 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (8 437 kr per fastighet och år, år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER															
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Räntekostnad	1 480 875	1 468 534	1 456 194	1 443 853	1 431 513	1 419 172	1 406 831	1 394 491	1 382 150	1 369 809	1 357 469	1 295 766				
Avskrivning	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425	996 425
Fastighetsavgift och fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	182 335
Driftskostnader	348 821	362 774	377 285	392 376	408 071	424 394	441 370	459 025	477 386	496 481	516 340	628 207				
Kostnader för yttre underhåll	78 500	81 640	84 906	88 302	91 834	95 507	99 328	103 301	107 433	111 730	116 199	141 374				
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 904 621</b>	<b>2 909 373</b>	<b>2 914 809</b>	<b>2 920 956</b>	<b>2 927 843</b>	<b>2 935 498</b>	<b>2 943 954</b>	<b>2 953 241</b>	<b>2 963 393</b>	<b>2 974 445</b>	<b>2 986 433</b>	<b>3 244 106</b>				
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>																
Årsavgifter	2 319 550	2 324 302	2 329 738	2 335 885	2 342 772	2 350 427	2 358 883	2 368 170	2 378 322	2 389 375	2 401 362	2 659 035				
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 319 550</b>	<b>2 324 302</b>	<b>2 329 738</b>	<b>2 335 885</b>	<b>2 342 772</b>	<b>2 350 427</b>	<b>2 358 883</b>	<b>2 368 170</b>	<b>2 378 322</b>	<b>2 389 375</b>	<b>2 401 362</b>	<b>2 659 035</b>				
<b>Resultat</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>	<b>-585 071</b>				
Årsavgifter	2 319 550	2 324 302	2 329 738	2 335 885	2 342 772	2 350 427	2 358 883	2 368 170	2 378 322	2 389 375	2 401 362	2 659 035				
Årsavgifter / kvm lägenhetsyta	591	592	594	595	597	599	601	603	606	609	612	677				
Driftskostnader / kvm lägenhetsyta	89	92	96	100	104	108	112	117	122	126	132	160				
Årsavgifter / kvm BOA	636	637	638	640	642	644	646	649	652	655	658	729				
Driftskostnader / kvm BOA	96	99	103	108	112	116	121	126	131	136	142	172				



## 10 Lägenhetsförteckning

Lägenhets nr	Lägenhetsyta	BOA	Eldprovet	Upplåtelseavgift	Insats	Summa insats och upplåtelseavgift	Andelstal i procent	Årsavgift	Avgift per månad	Avgift/kvm lägenhetsyta	Årsavgift/kvm BOA	Summa insats + upplåtelseavgift / kvm lägenhetsyta	Summa insats + upplåtelseavgift / kvm BOA
1	140	130	13	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
2	140	130	13	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
3	140	130	14	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
4	140	130	14	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
5	140	130	15	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
6	140	130	15	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
7	140	130	16	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
8	140	130	16	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
9	187	165	17	95 000	6 100 000	6 495 000	4,26	56 753	4 729	303	344	34733	39364
10	187	165	17	95 000	6 100 000	6 495 000	4,26	56 753	4 729	303	344	34733	39364
11	139	132	18	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	341	359	37374	39356
12	139	132	18	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	341	359	37374	39356
13	140	130	19	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
14	140	130	19	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
15	139	132	20	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	341	359	37374	39356
16	139	132	20	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	341	359	37374	39356
17	140	130	23	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
18	140	130	23	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
19	140	130	24	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
20	140	130	24	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
21	187	165	25	95 000	6 100 000	6 495 000	4,26	56 753	4 729	303	344	34733	39364

12 (14)



22	187	165	25	95 000	6 100 000	6 495 000	4,26	56 753	4 729	303	344	34733	39364
23	140	130	27	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
24	140	130	27	95 000	5 100 000	5 195 000	3,56	47 449	3 954	339	365	37107	39962
25	26	26	13	545 000	1 250 000	1 795 000	0,87	11 630	969	447	447	69038	69038
26	26	26	14	545 000	1 250 000	1 795 000	0,87	11 630	969	447	447	69038	69038
27	26	26	15	545 000	1 250 000	1 795 000	0,87	11 630	969	447	447	69038	69038
28	26	26	16	545 000	1 250 000	1 795 000	0,87	11 630	969	447	447	69038	69038
29	26	26	17	545 000	1 250 000	1 795 000	0,87	11 630	969	447	447	69038	69038
30	26	26	18	545 000	1 250 000	1 795 000	0,87	11 630	969	447	447	69038	69038
31	26	26	19	545 000	1 250 000	1 795 000	0,87	11 630	969	447	447	69038	69038
32	49	49	20	745 000	1 850 000	2 595 000	1,29	17 212	1 434	351	351	52959	52959
33	49	49	23	745 000	1 850 000	2 595 000	1,29	17 212	1 434	351	351	52959	52959
34	26	26	24	545 000	1 250 000	1 795 000	0,87	11 630	969	447	447	69038	69038
35	49	49	25	745 000	1 850 000	2 595 000	1,29	17 212	1 434	351	351	52959	52959
36	26	26	27	545 000	1 250 000	1 795 000	0,87	11 630	969	447	447	69038	69038
	<b>3925</b>	<b>3 649</b>		<b>9 420 000</b>	<b>143 200 000</b>	<b>153 820 000</b>	<b>100</b>	<b>1 332 300</b>	<b>111 025</b>				

Adresserna kommer att fastställas av Sollentuna kommun när slutbesked meddelas.

\*Lägenheternas andelstal bygger på respektive lägenhets insats i föreningen.



## 11 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 och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften uttas efter varje lägenhets andelstal. Andelstalet är hänförlig till varje lägenhets insats i föreningen.
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för telefon, internet och el. Bostadsrättshavare betalar för förbrukning av vatten för sin lägenhet. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet i enlighet med stadgarna samt snöröjning på mark och parkeringsplats som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens förråd, altaner och uteplatser som eventuellt ingår i upplåtelsen.

4. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
5. Angiven boarea och biarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelser påverkar inte fastställda insatser och upplåtelseavgifter.
6. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen dock max för 40 % av lägenhetsytan och max 14 lägenheter. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse i föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

Stockholm den 6 maj 2021

Bostadsrättsföreningen Villastaden i Sollentuna

Lars Biertz

Kjell Biertz

Johan Jonsson



# Verifikat

Transaktion 09222115557446438049

## Dokument

210506 Brf Villastaden i Sollentuna ek plan  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2021-05-06 16:39:16 CEST (+0200) av Katarina  
Biertz (KB1)  
Färdigställt 2021-05-06 17:41:59 CEST (+0200)

## Initierare

Katarina Biertz (KB1)



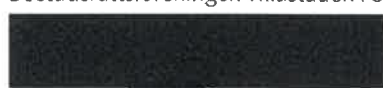
## Signerande parter

Lars Biertz (LB)  
Bostadsrättsföreningen Villastaden i Sollentuna



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS BIERTZ"  
Signerade 2021-05-06 16:47:24 CEST (+0200)

Kjell Biertz (KB2)  
Bostadsrättsföreningen Villastaden i Sollentuna



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KJELL BIERTZ"  
Signerade 2021-05-06 17:39:00 CEST (+0200)

Johan Jonsson (JJ)  
Bostadsrättsföreningen Villastaden i Sollentuna



# Verifikat

Transaktion 09222115557446438049



A blue handwritten signature, appearing to be "Johan Jonsson", is written over a horizontal line.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN JONSSON"  
Signerade 2021-05-06 17:41:59 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 (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Villastaden i Sollentuna, org.nr 769637-3823, daterad 2021-06-06 och får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Objektet består av 36 lägenheter fördelade på 12 till varandra närliggande fastigheter med vardera ett parhus och ett studiohus. Ändamålsenlig samverkan bedöms kunna ske.

De faktiska uppgifterna som lämnas i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Den ekonomiska planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. I den ekonomiska planen 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 Bolagsverket daterat 2020-03-25.
- Av Bolagsverket registrerade stadgar 2020-03-25 och nya stadgar med mindre ändring.
- Fastighetsutdrag Eldprovet 13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,25,27, 2021-01-26.
- Bygglov Eldprovet 13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,25,27.
- Offert från Danske Bank 2021-02-15.
- Ritningar i bygglov.
- Ekonomisk plan med uppgift om fastighetsförvärvets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelstal och kostnader, ekonomisk prognos och känslighetsanalys daterad 2021-05-06.

Söderhamn den 6 maj 2021

  
Rolf Levin

  
Malin Åhman

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557446443743

## Dokument

210506 Intyg EKONOMISK PLAN BRF Villastaden  
Sollentuna  
Huvuddokument  
1 sida  
Startades 2021-05-06 17:50:03 CEST (+0200) av Katarina  
Biertz (KB)  
Färdigställt 2021-05-06 20:16:10 CEST (+0200)

## Initierare

Katarina Biertz (KB)

## Signerande parter

Rolf Levin (RL)

Identifierad med svenskt BankID som "Rolf Olof Levin"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf  
Olof Levin"

Signerade 2021-05-06 20:16:10 CEST (+0200)

Malin Åhman (MÅ)

Identifierad med svenskt BankID som "MALIN ÅHMAN"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MALIN ÅHMAN"

Signerade 2021-05-06 19:41:52 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



# Verifikat

Transaktion 09222115557446443743

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>

