

2022040701810

# **EKONOMISK PLAN**

## **FÖR**

### **Bostadsrättsföreningen Slottets Pärla**

#### **Org.nr 769634-2174**



Bilden är en illustration som kan avvika från slutligt utförande

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

|        |   |        |
|--------|---|--------|
| A      | Allmänna förutsättningar  | sid 3  |
| B      | Beskrivning av fastigheten  | sid 4  |
| C      | Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv                 | sid 8  |
| D      | Finansieringsplan   | sid 8  |
| E      | Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar,<br>Nyckeltal | sid 9  |
| F      | Beräkning av föreningens årliga inbetalningar                         | sid 11 |
| G      | Resultat- och kassaflödesprognos                                      | sid 11 |
| H      | Lägenhetsredovisning  | sid 12 |
| I      | Ekonomisk prognos   | sid 13 |
| J      | Kassaflöde  | sid 13 |
| K      | Känslighetsanalys   | sid 14 |
| L      | Särskilda förhållanden  | sid 14 |
| Bilaga | Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg                            |        |

## A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Slottets Pärla, org.nr 769634-2174 med säte i Sigtuna kommun har registrerats hos Bolagsverket den 14 mars 2017 ("**föreningen**"). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i plan avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den beräknade förvärvskostnaden. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av fastigheterna Steninge Slott 1:163, Steninge Slott 1:164 och Steninge Slott 1:232. Fastigheterna är belägna i Sigtuna med Bagarstugans väg. Föreningen avser att nyproducera sammanlagt 17 parhus med totalt 34 bostadslägenheter. Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

### **Förvärv av fastigheterna:**

Fastighetsförvärvet går till så att Bostadsrättsföreningen Slottets Pärla förvärvar samtliga aktier i Steninge Slott Fastighet 40 AB, org.nr 559040-2177, vilken bolag äger fastigheterna Steninge 1:163, Steninge 1:164 och Steninge 1:232 i Sigtuna kommun. Överföringen sker till skattemässigt tillika bokfört värde, 7 441 470 kr. Därefter likvideras bolaget. Om bostadsrättsföreningen upplöses till eget ägande kan det medföra högre skatt vid framtida försäljningar av bostaden.

### **Entreprenad:**

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande har projektering och uppförande av lägenheterna startat. Sammanlagt blir det 17 parhus med totalt 34 bostäder på fastigheterna. Entreprenadkontrakt som är tecknat är ett s k "Delad utförandeentreprenad". Innebär att Brf Slottets Pärla kommer att upphandla utförandeentreprenad av underleverantörer. Projektet finansieras av bostadsutvecklarna, VRK Fastighet 3 AB, org.nr 559080-0693.

### **Försäkring:**

Under entreprenadtiden hålls fastigheten försäkrad genom entreprenörens försorg.

Fastigheten kommer från och med att slutbesked beviljats att vara försäkrad till fullvärde samt att ansvarsförsäkring för föreningens styrelse ingår.

#### Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt:

VRK Fastighet 3 AB, org.nr 559080-0693, garanterar samtliga eventuella förskottsbetalningar, teckningsavgifter eller upplåtelseavgifter. För det fall att någon/några av lägenheterna inte är såld/sålda på tillträdesdagen köper VRK Fastighet 3 AB den/de till det pris som stipuleras i den ekonomiska planen.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt kommer att ske efter att slutlig kostnad fastställts på extra föreningsstämma. Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt sker från och med kvartal 1 2022. Inflyttning beräknas ske med start i juli 2022.

## B Beskrivning av fastigheten

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Kommun:                           | Sigtuna kommun  |
| Typkod:                           | 210 småhusenhet, tomtmark   |
| Fastighetsbeteckningar, tomtarea: |   |
|                                   | Sigtuna Steninge 1:163, Bagarstugans väg 82-92 i Sigtna, 1480 kvm   |
|                                   | Sigtuna Steninge 1:164, Bagarstugans väg 4-38 i Sigtna, 4 627kvm  |
|                                   | Sigtuna Steninge 1:232, Bagarstugans väg 62-80 i Sigtna, 2 399 kvm  |
| Detaljplan:                       | DP 0191-P2017/4, 2014-12-16   |
| Servitut:                         | Finns inga noterade   |
| Bostadsarea:                      | 3 672 kvm BOA (34 lägenheter á 108 kvm)   |
| Total byggarea (BTA):             | 4 411,5 BTA   |
| Ägandestatus:                     | Äganderätt  |
| Försäkring:                       | Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ett tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att teckna en hemförsäkring. |
| Bygglov:                          | 22-01-24 beviljades bygglov för Steninge 1:164, 22-01-20 beviljades bygglov för Steninge 1:163 och 2021-12-13 beviljades bygglov för 1:232  |
| Taxeringsvärde år 2022:           |   |
| Steninge 1:163                    | ca 6 387 000 kronor, mark och byggnad gemensamt   |
| Steninge 1:164                    | ca 6 387 000 kronor, mark och byggnad gemensamt   |

Steninge 1:232

ca 6 387 000 kronor, mark och byggnad gemensamt

Taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheterna är belägna på. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxering som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma. Enligt Skatteverket är fastighetsavgiften 8 874 kr/lgh och år uppräknat med inflationen. Ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2022.

#### Tomtmark/trädgård

Till varje lägenhet ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård som avgränsas med häck, plank eller gata med utförande enligt särskild ritning. Uteplats av tryckimpregnerat trallgolv. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll.

#### Parkering, förvaring

Till varje parhus hör ett utvändigt förråd. Storleken på förråd är mätt på ritning. Till varje lägenhet hör en öppen bilupställningsplats.

#### **Kortfattad byggnadsbeskrivning radhus:**

##### **Antal våningar**

2

##### **Grundläggning**

Betongplatta på mark

##### **Mellanbjälklag**

Färdiga bjälklagskassetter från fabrik 22 mm golvspånskiva och golvbjälkar. 13 mm trägolv exkl våtutrymmen, 22 mm golvspånskiva, golvbjälkar, 45 mm mineralullsisolering. Bjälklag förberett för klinkers i WC/bad.

##### **Vindsbjälklag**

Fackverkstakstol, 450 mm lösullsisolering, fuktspärr, 28x70 glespanel, 13 mm gipsplank.

##### **Yttertak**

Ytbehandlade betongtakpannor, 25x38 mm strö- och tegelläkt, underlagspapp, 17 mm råspont, fackverkstakstol med 22x145 träpanel. Vindskivor och takfotsbrädor.

##### **Fasad/Ytterväggar**

Färdiga storblock med fönster och dörrar isatta. 22x145 liggande träpanel, skyddsmålad samt 1 fabriksmålning från fabrik. (Färdigmålning utföres på byggplats). 28x70 Spikläkt. Vindskydd. 170 regelstomme. 170 mm mineralullsisolering. Plastfolie. 45 regelstomme. 45 mm isolering 13 mm gipsskiva.

##### **Golvbeläggning**

13 mm trägolv i ek, 3-stav, lackat, limfritt.

##### **Dörrsnickerier**

Entrédörr: NorDan. CYD 838G, 3-glas isolerruta (klarglas). Handtag i aluminium silver. Låsning ASSA Evolution 2002. Dörrbroms.

**Innerdörrar**

Swedoor, Unique 01, vitmålad inredörr. Handtag i aluminium silver, Hoppe Ibiza. Tröskelplattor i ek i. Vitmålade innerdörrskarmar med ljuddämpande tätninglist.

**Fönster och fönsterdörrar**

Fönster: Utvändigt aluminiumbeklädda fasta eller utåtgående vridfönster. Råglas i WC och bad.

Fönsterdörrar: Utvändigt aluminiumbeklädda fönsterdörrar med spanjolett, invändigt handtag med cylinderlåsning och utvändigt handtag.

Fönsterbänkar/invändiga smygar: Polerad natursten. Foderbildande invändiga smygar i vit MDF.

**Innerväggar i lägenhet**

Prefabricerade träelement.

**Trappa**

Stängd trappa i eklaserad furu. Spjälor i borstat rostfritt stål. Spalje och räcke runt trapphål/öppningar övervåning.

**Skåpsnickerier**

Leverantör: Marbodal.

Kökslucka Arkitekt plus Frost.

Handtag Solo rostfritt.

Bänkskiva: Svart mocka 597 laminat med rak framkant .

Sockel anpassad i lucka

Snickerier för inbyggnad av häll, ugn och mikrovågsugn.

Barnsäkerhetsbeslag ingår till knivlåda och diskbänkskåp.

1 st besticklåda ingår. Praktiska gummimattor i lådhurtsarna.

Källsortering med två sidomonterade hinkar, utdragbara med lock.

Rostfri diskbänksplåt inkl. vattenlås. Tätningssset för diskbänkskåp.

Luckdämpare och lådor med inbyggd dämpning i Tandemboxutförande.

Garderob Arkitekt Frost, slät lucka av vitmålad spånskiva med rak kant. Knopp Point rostfri.

**Hushållsmaskiner:**

Leverantör Siemens (vita)

Inbyggnadshäll induktion EH651FEB1E.

Inbyggnadsugn HB517GCW0S

Mikrovågsugn: BF555LMW0

Fläkt LI64MB521.

Frys: GS36NVW (186 cm).

Kyl/Sval: KS36VVWEP (186 cm).

Diskmaskin: SN43HW33TS.

Tvättmaskin: VVM14N203DN

Torktumlare: WT45RHC7DN

**Sanitetsutrustning**

Kök: Snålspolande ettgreppsblandare Mora MMIX K5 krom med avstängning, vattenlås.  
Underlägg (läckagevarnare) till diskmaskin, kyl/svar och frys.

**Badrum**

Fabrikat Svedbergs WC-stol: Golvmodell 9085 med 2-knappspolning. WC-lock med sits med dämpad nedfällning. Svedbergs duschhörna Delta 90x90 alu, klarglas inkl. Svedbergs Spika takdusch i krom inkl. Spika termostatblandare (entreplan). Svedbergs Emaljbadkar 120 vit, 160x70 inkl snålspolande badkarsblandare Mora Cera T4 crom inkl. Svedbergs Spika duschset krom (plan 1).

Svedbergs underdel Forma 60x45, 1 låda. Tvättställ Deep 61x46x6. Svedbergs överskåp LED-Line 60. Snålspolande Mora MMIX B5 med slipluggsventil. Vattenlås. Handukstork LVI Athena S krom.

**Övrigt**

Utvändig vattenutkastare. Avloppsluftare (Hole-in-one).

**Uppvärmningssystem och ventilation för vattenburet system**

Vitlackerad frånluftsvärmepump Nibe F730 som ger värme, varmvatten, ventilation och återvinning.

**Plåt**

Fönsterbleck, tröskelplåtar, vindskiveplåtar, fasadlist, fotplåtar, hängrännor och stuprör, takhuvar.

**Skärmtak**

Skärmtak ovan entré.

**Terasser**

Tryckimpregnerat trallgolv 28x120 på tryckimpregnerade bjälkar enligt ritning. Skärmväggar 1800 mm x 3500 mm.

**Förrådsbyggnader**

Yttervägg 22 panel, 28x70 spikläkt, 120 regelstomme, 120 mm mineralullsisolering, plastfolie, 12 mm spånskiva.

Yttertak ytpapp

Förrådsdörr: Nordan CYD 801.

**TV/data/telefon**

Telia öppen fiber

**Kortfattad rumsbeskrivning**

| Rum                 | Golv          | Väggar        | Tak        |
|---------------------|---------------|---------------|------------|
| Hall                | Klinker       | Vitmålad gips | Gips målad |
| Kök/vardagsrum      | Ekparkett     | Vitmålad gips | Gips målad |
| Bad, wc/dusch/tvätt | Kakel/klinker |               | Gips målad |
| Sovrum              | Ekparkett     | Vitmålad gips | Gips målad |

## C BERÄKNADE KOSTNADERFÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS- FÖRVÄRV

| Anskaffningsvärde  | Kronor             | Kr/BTA        |
|--|--------------------|---------------|
|  |                    |               |
| Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter,<br>genom köp av aktierna i Steninge Fastighet 40 AB   | 51 894 400         | 11 763        |
| Produktionskostnad   | 116 862 000        | 26 490        |
| Övriga såsom lagfart, anslutningsavgifter,<br>bygglov, fusionskostnader, intygsgivare, registrerings-<br>kostnader, el under byggtid, fastighetsskatt t o m<br>fastställt värdeår, in-teckningskostnad m m | 5 573 600          | 1 263         |
| <b>Summa beräknad anskaffningsutgift</b>   | <b>174 330 000</b> | <b>39 517</b> |

VRK Fastighet 3 AB, org.nr 559080-0693, har lämnat en skriftlig garantiutfästelse som säkerställer att föreningen inte ska belastas mer än den totala summan under punkt C.

Insatserna för lägenheterna upptagna i denna plan bygger delvis på uppskattningar av slutgiltiga belopp varför verkliga insatser kan komma att avvika. Om summan av insatser/upplåtelseavgifter avviker mot den som upptagits i denna plan, förändras köpeskillingen för aktierna i Steninge Slott Fastighet 40 AB och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och insatser/avgifter kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i kalkylen.

## D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Fastighetslån totalt               | 45 900 000 kr         |
| Insatser och upplåtelseavgifter    | 128 430 000 kr        |
| <b>Summa beräknad finansiering</b> | <b>174 330 000 kr</b> |

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen.  
Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastighet.



## E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FONDÄVSÄTTNINGAR

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

| Lån   | Belopp            | Bindningstid | Räntesats | Räntekostnad     |
|---|-------------------|--------------|-----------|------------------|
| Lån 1   | 45 900 000        | 2 år         | 1,13%     | 518 670          |
| <b>Summa</b>  | <b>45 900 000</b> |              |           | <b>518 670</b>   |
| Räntekostnad, år 1                                  |                   |              |           | 518 670          |
| Amortering, år 1                                    |                   |              |           | 459 000          |
| Likviditets-/räntereserv                            |                   |              |           | 399 330          |
| <b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b> |                   |              |           | <b>1 377 000</b> |

I ekonomiska planen har ränta beräknats med 2 %. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad i enlighet med Danske Banks bankoffert daterad 2022-02-22.

Föreningen styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Räntereserven kan användas för ytterligare avsättning till föreningens underhåller eller öka amorteringen på föreningen lån.

### Fondavsättning

I avvaktan på antagen underhållsplan görs fondavsättning med 25 kr/kvm och år. Detta skall utgöra föreningens underhållsfond. Medlemmar har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadslägenheterna. Enligt föreningens stadgar skall avsättning göras med 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet minskat med avskrivningarna av fastigheten. I ekonomiska planen gjord fondavsättning, 25 kr/kvm, överstiger vad stadgarna anger.

### Avskrivningar

Föreningen ska göra avskrivningar i enlighet med K3 vilket beräknas motsvara ca 1 % av byggnadens bokförda värde. Byggnaden har preliminärt beräknats utgöra ca 70 % av den totala anskaffningskostnaden vilket beräknas motsvara ca 122 031 000 kr innebärande av avskrivningen blir ca 1 220 310 kr/år. Avskrivningen är linjär. Bokförda avskrivningar kommer att innebära att föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott i resultaträkningen. Avskrivningar är dock endast en bokföringspost och påverkar inte likviditeten i föreningen.

**Summa årlig avskrivning:**

**1 220 310 kr**

| Föreningens driftkostnader   | Kr/år          | Kr/BTA    |
|--|----------------|-----------|
| Vatten- och avlopp   | 138 975        | 32        |
| Ekonomisk förvaltning  | 31 250         | 7         |
| Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrätts-<br>tillägg och styrelseansvar | 99 006         | 22        |
| Övrigt   | 10 000         | 2         |
| <b>Summa</b>   | <b>279 231</b> | <b>63</b> |

Föreningens driftskostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge februari 2022.  
Kostnaderna har beräknats utifrån respektive leverantörs angivna taxor.

**Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

| Bostadsrättshavares driftskostnader   | Kr/år         | Kr/månad     |
|---|---------------|--------------|
| El för uppvärmning och hushållsel (beräknat<br>på en förbrukning om 6718 kWh/år | 18 590        | 1 549        |
| Sophantering  | 1 310         | 109          |
| Kabel-TV abonnemang (uppgift beräknat<br>på uppgift från Sappa)                 | 7 428         | 619          |
| Hemförsäkring   | 2 200         | 183          |
| <b>Summa</b>  | <b>29 528</b> | <b>2 461</b> |

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift utgår inte under de första 16 åren. Fr o m år 16 beräknas skatten uppgå till 406 070 kr.

| Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA | Belopp      | Kr/kvm upplåten BOA |
|-------------------------------------|-------------|---------------------|
|                                     |             | <b>3672</b>         |
| Anskaffningskostnad                 | 174 330 000 | 47 475              |
| Belåning (slutfinansiering)         | 45 900 000  | 12 500              |
| Insats + upplåtelseavgift           | 128 430 000 | 34 975              |
| Årsavgift                           | 1 741 781   | 474                 |
| Föreningens driftskostnad           | 279 231     | 76                  |
| Avsättning till yttre underhåll     | 91 800      | 25                  |
| Avskrivning byggnader               | 1 220 310   | 332                 |
| Amortering                          | 459 000     | 125                 |

## F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

| Årsavgifter                          | Kr/år               |
|--------------------------------------|---------------------|
| Bostäder, 34 st lägenheter           | 1 748 031,00        |
| <b>Summa beräknade intäkter år 1</b> | <b>1 748 031,00</b> |

## G. Resultat- och kassaflödesprognos

| Resultatprognos                      | Kr/år              | Nyckeltal 1) |
|--------------------------------------|--------------------|--------------|
| <b>Intäkter</b>                      |                    |              |
| Årsavgifter                          | 1 748 031          | 476          |
| <b>Summa intäkter</b>                | <b>1 748 031</b>   | <b>476</b>   |
| <b>Kostnader</b>                     |                    |              |
| Driftskostnader                      | - 279 231          | - 76         |
| Ränta                                | - 918 000          | - 250        |
| Avskrivningar                        | - 1 220 310        | - 332        |
| <b>Summa kostnader</b>               | <b>- 2 417 541</b> | <b>- 658</b> |
| <b>Årets resultat</b>                | <b>- 669 510</b>   | <b>- 182</b> |
| Avsättning till underhållsfond       | - 91 800           | - 25         |
| <b>Kassaflödesprognos</b>            |                    |              |
| Summa intäkter                       | 1 748 031          | 476          |
| Summa kostnader                      | - 2 417 541        | - 658        |
| Återföring avskrivningar             | 1 220 310          | 332          |
| Kassaflöde från löpande drift        | 550 800            | 150          |
| Amorteringar                         | - 459 000          | - 125        |
| <b>Summa kassaflöde</b>              | <b>91 800</b>      | <b>25</b>    |
| <b>Area upplåten med bostadsrätt</b> |                    |              |
| Bostadsarea                          | 3 672              |              |

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

## H. LÄGENHETSREDOVISNING

Mätning av lägenheterna har gjorts på ritning. Till samtliga parhuslägenheter hör ett förråd som anvisas av föreningen om ca 5 kvm.

| Lägenhetsförteckning    |        |      |       |             |                  |              |           |
|-------------------------|--------|------|-------|-------------|------------------|--------------|-----------|
| Lgh #                   | Typ    | BOA  | Andel | Insats      | Upplåtelseavgift | Månadsavgift | Årsavgift |
| 1. Bagarstugans väg 4   | Parhus | 108  | 2,94% | 3 495 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 2. Bagarstugans väg 6   | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 3. Bagarstugans väg 8   | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 4. Bagarstugans väg 10  | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 5. Bagarstugans väg 12  | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 6. Bagarstugans väg 14  | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 7. Bagarstugans väg 16  | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 8. Bagarstugans väg 18  | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 9. Bagarstugans väg 20  | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 10. Bagarstugans väg 22 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 11. Bagarstugans väg 24 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 12. Bagarstugans väg 26 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 13. Bagarstugans väg 28 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 14. Bagarstugans väg 30 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 15. Bagarstugans väg 32 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 16. Bagarstugans väg 34 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 17. Bagarstugans väg 36 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 18. Bagarstugans väg 38 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 495 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 19. Bagarstugans väg 62 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 395 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 20. Bagarstugans väg 64 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 195 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 21. Bagarstugans väg 66 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 195 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 22. Bagarstugans väg 68 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 195 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 23. Bagarstugans väg 70 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 195 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 24. Bagarstugans väg 72 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 195 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 25. Bagarstugans väg 74 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 195 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 26. Bagarstugans väg 76 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 195 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 27. Bagarstugans väg 78 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 195 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 28. Bagarstugans väg 80 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 29. Bagarstugans väg 82 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 295 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 30. Bagarstugans väg 84 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 195 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 31. Bagarstugans väg 86 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 195 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 32. Bagarstugans väg 88 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 195 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 33. Bagarstugans väg 90 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 195 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
| 34. Bagarstugans väg 92 | Parhus | 108  | 2,94% | 3 395 000   | 500 000          | 4 284        | 51 413    |
|                         |        | 3672 | 100%  | 111 430 000 | 17 000 000       | 145 669      | 1 748 031 |

## I. EKONOMISK PROGNOIS

| Ekonomisk prognos för årsavgifter |            |            |            |            |            |            |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Lån                               | 45 900 000 | 45 441 000 | 44 982 000 | 44 523 000 | 44 064 000 | 43 605 000 | 41 310 000 | 39 015 000 |
| Utgifter / år                     | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          | 11         | 16         |
| Räntekostnad                      | 918 000    | 908 820    | 899 640    | 890 460    | 881 280    | 872 100    | 826 200    | 780 300    |
| Amortering                        | 459 000    | 459 000    | 459 000    | 459 000    | 459 000    | 459 000    | 459 000    | 459 000    |
| Driftskostnad                     | 279 231    | 284 816    | 290 512    | 296 322    | 302 249    | 308 294    | 340 381    | 375 808    |
| Fastighetsavgift                  |            | -          | -          | -          | -          | -          | -          | 406 070    |
| Fondering UH-fond                 | 91 800     | 93 636     | 95 509     | 97 419     | 99 367     | 101 355    | 111 904    | 123 551    |
| Totalt                            | 1 748 031  | 1 746 272  | 1 744 661  | 1 743 201  | 1 741 896  | 1 740 748  | 1 737 485  | 2 144 729  |
| Inbetalningar                     |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Årsavgift                         | 1 748 031  | 1 782 992  | 1 818 651  | 1 855 024  | 1 892 125  | 1 929 967  | 2 130 840  | 2 352 620  |
| Parkering                         |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Summa inbetalningar               | 1 748 031  | 1 782 992  | 1 818 651  | 1 855 024  | 1 892 125  | 1 929 967  | 2 130 840  | 2 352 620  |
| Kassa                             |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Kassabehållning                   | -          | 36 720     | 73 991     | 111 823    | 150 229    | 189 219    | 393 355    | 207 891    |
| Kassabehållning ink uh-fond       | 91 800     | 130 356    | 169 500    | 209 242    | 249 596    | 290 574    | 505 259    | 331 441    |
| Accumulerad kassa ink uh-fond     | 91 800     | 222 156    | 391 656    | 600 898    | 850 494    | 1 141 068  | 3 231 309  | 6 040 912  |
| Antaganden                        |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Ränta                             | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      |
| Inflation                         | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      |
| Resultat                          |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Bokföringsmässigt resultat        | - 669 510  | - 630 954  | - 591 810  | - 552 068  | - 511 714  | - 470 736  | - 256 051  | - 429 869  |
| Varav avskrivning                 | 1 220 310  | 1 220 310  | 1 220 310  | 1 220 310  | 1 220 310  | 1 220 310  | 1 220 310  | 1 220 310  |

## J. Kassaflöde

| Kassaflödesprognos            | 1           | 2           | 3           | 4           | 5           | 6           | 11          | 16          |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Summa Intäkter                | 1 748 031   | 1 782 992   | 1 818 651   | 1 855 024   | 1 892 125   | 1 929 967   | 2 130 840   | 2 352 620   |
| Summa Kostnader               | - 2 417 541 | - 2 413 946 | - 2 410 462 | - 2 407 092 | - 2 403 839 | - 2 400 704 | - 2 386 891 | - 2 376 418 |
| Återföring avskrivningar      | 1 220 310   | 1 220 310   | 1 220 310   | 1 220 310   | 1 220 310   | 1 220 310   | 1 220 310   | 1 220 310   |
| Kassaflöde från löpande drift | 550 800     | 589 356     | 628 500     | 668 242     | 708 596     | 749 574     | 964 259     | 1 196 511   |
| Amorteringar                  | - 459 000   | - 459 000   | - 459 000   | - 459 000   | - 459 000   | - 459 000   | - 459 000   | - 459 000   |
| Summa kassaflöde              | 91 800      | 130 356     | 169 500     | 209 242     | 249 596     | 290 574     | 505 259     | 737 511     |

## Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under år 1-5 är 2 %, år 6-10 är 2 % och år 11-16 2 %. Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
- 2) Amortering enligt rak plan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
- 4) Driftskostnader beräknas öka med antaganden inflation 2 % per år.
- 6) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år. Årsavgiften kan eventuellt komma att ökas ytterligare år 16 för att möta avsättningen till underhållsfonden.
- 9) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål. Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

## K. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur årsavgiften utvecklas under andra antaganden om räntenivå och inflationsnivå.

Om föreningar har skulder resulterar en högre räntenivå till både högre nettokostnader och nettoutbetalningar då räntekostnaderna kommer att bli högre. Å andra sidan om räntenivån skulle bli lägre skulle nettokostnaderna och nettoutbetalningarna blir lägre då räntekostnaden kommer att bli lägre.

En högre inflationsnivå skulle gynna föreningen då skulder över tid skulle devalveras kraftigare vid högre inflation och därmed förbättras soliditeten i föreningen, dessutom skulle nettokostnaderna och nettoutbetalningarna minska snabbare.

| Känslighetsanalys                                |           |           |           |           |           |           |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| År   | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 11        | 16        |
| Nettoavgift enligt prognos                       | 1 748 031 | 1 782 992 | 1 818 651 | 1 855 024 | 1 892 125 | 1 929 967 | 2 130 840 | 2 352 620 |
| Om ränta   |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Årsavgift om samma inflation men ränta +1%-enhet | 2 207 031 | 2 237 402 | 2 268 471 | 2 300 254 | 2 332 765 | 2 366 017 | 2 543 940 | 2 742 770 |
| Årsavgift om samma inflation men ränta +2%-enhet | 2 666 031 | 2 691 812 | 2 718 291 | 2 745 484 | 2 773 405 | 2 802 067 | 2 957 040 | 3 132 920 |
| Årsavgift om samma inflation men ränta -1%-enhet | 1 289 031 | 1 328 582 | 1 368 831 | 1 409 794 | 1 451 485 | 1 493 917 | 1 717 740 | 1 962 470 |
| Om inflation                                     |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Årsavgift om samma ränta men inflation +1%-enhet | 1 759 162 | 1 794 345 | 1 830 232 | 1 866 837 | 1 904 173 | 1 942 257 | 2 144 409 | 2 367 600 |
| Årsavgift om samma ränta men inflation +2%-enhet | 1 762 872 | 1 798 130 | 1 834 092 | 1 870 774 | 1 908 190 | 1 946 353 | 2 148 931 | 2 372 594 |
| Årsavgift om samma ränta men inflation -1%-enhet | 1 748 031 | 1 786 776 | 1 822 512 | 1 858 962 | 1 896 141 | 1 934 064 | 2 135 363 | 2 357 613 |

## L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter, avgift för andrahandsupplåtelse 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 hänförligt till varje lägenhets yta i föreningen. Månadsavgiften skall erläggas månadsvis i förskott.

3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själva ombesörja abonnemang för telefon, internet, el och sophämtning för sin individuella lägenhet/radhus. Uppvärmningen drivs på hushållsel för varje lägenhet. För den händelse att förbrukningsavgiften debiteras av föreningen till bostadsrättshavaren fördelas kostnaden med hjälp av undermätare eller per m2 boa+bia i det fall undermätare saknas.



Bostadsrättshavare skall sköta fastigheten, skötsel och teknisk förvaltning. Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad, till det inre underhållet, hålla lägenheten i gott skick i enligt med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenheternas förråd, altaner och uteplatser som ingår i upplåtelsen.

4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavare erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Bostadsrättsinnehavare skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.

5. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelser påverkar inte fastställda insatser.

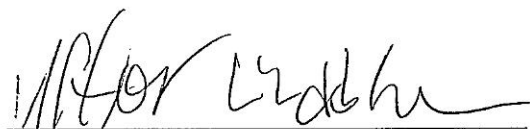
6. Föreningen övertar förvaltningen i samband med att husen är slutbesiktigade och klara och att tillträde har skett.

Säljaren skall under tiden fram till tillträdet svara för samtliga ränte-, drifts-, och underhållskostnader samt försäkring av fastigheterna.

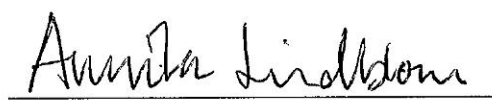
Årsavgiften/hyrorna tillfaller säljaren oavkortat under denna period, förutom den del som avsätts till yttre fond och amortering av banklån. Under tiden fram till tillträdet kommer säljaren att utöver årsavgiften ta ut en avgift för de kostnader som efter övertagandet skall belasta varje enskild lägenhetsinnehavare såsom avgift för upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse. Avgifternas storlek framgår av föreningens stadgar.

Stockholm den 23 mars 2022

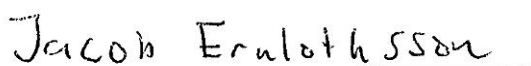
Undertecknas av samtliga styrelseledamöter:



Victor Lindblom



Annika Lindblom



Jacob Ernlothsson

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Slottets Pärla*, organisationsnummer 769634-2174, får härmed ge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

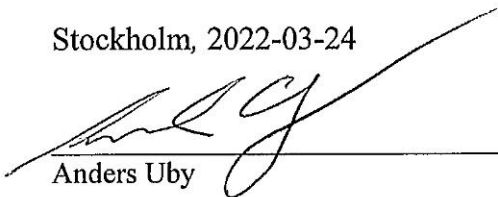
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.


I planen, som är daterad 2022-03-23, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2022-03-24



Anders Uby



Kristofer Björk

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intyggivarna omfattas av ansvarsförsäkring.*

### **Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:**

Aktieöverlåtelseavtal, VRK Fastighet 3 AB, 2022-02-15  
Bankoffert, Danske Bank, 2022-02-26  
Beräkning taxeringsvärden 2021-2023  
Bygglov, Sigtuna kommun, 2021-12-13, 2022-01-17, 2022-01-20, 2022-01-24  
Byggnadsbeskrivning Borohus  
Ekonomisk plan  
Garanti anskaffningskostnad och ej upplåtna bostäder, VRK Fastighet 3 AB, 2022-02-28  
Offert ekonomisk förvaltning, BE Effektiv Ekonomi AB, 2022-02-15  
Offert fastighetsförsäkring, Trygg Hansa, 2022-02-24  
Registreringsbevis Brf Slottets Pärla, 2022-02-14  
Ritningar  
Sammanställning beräknade driftskostnader  
Sammanställning total anskaffningskostnad, 2022-02-28  
Situationsplan  
Stadgar registrerade 2017-03-31  
Startbesked, Sigtuna kommun, 2022-01-17, 2022-03-21,  
Utdrag ur Fastighetsregistret 2022-02-14