

EKONOMISK PLAN

för

bostadsrättsföreningen

Slottsängen

i Sigtuna kommun,

Stockholms Län

Org nr 769638-1990

Innehållsförteckning

1. Almäna förutsättningar	1
2. Beskrivning av fastigheter	1
2.1 Fastighetsförteckning	2
3. Byggnadsbeskrivning	2
3.1 Beskrivning av bostadslägenheter	2
3.2 Framtida underhållsbehov	2
4. Beräknade kostnader för föreningens förvärv	2
5. Försäkring	3
6. Finansieringsplan	3
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader	3
7.1 Kapitalkostnader	3
7.2 Driftskostnader	4
7.3 Kommunal fastighetsavgift	4
7.4 Avsättning till fond för yttre underhåll	4
7.5 Avskrivningar	4
7.6 Sammanställning av föreningens årliga kostnader	5
8 Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
8.1 Intäkter	5
9. Nyckeltal	5
10. Ekonomisk prognos	6
11. Känslighetsanalys	7
12. Lägenhetsredovisning	8
13. Särskilda förhållanden	9
Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	10

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Slottsängen, 769638-1990, registrerat den 11 december 2019 vid Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Sigtuna Steninge 1:130 och Steninge 1:131 i Steninge, Sigtuna kommun. Total markyta uppgår till ca 7 416 kvm. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat samtliga aktier i Steninge Slott Fastighet 13 AB, org.nr 559028-7800. Bolaget kommer att likvideras vilket ombesörjs av entreprenören.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader att ligga till grund för eventuell skattepliktig vinst.

Lägenheter har sålts med bokningsavtal samt förhandsavtal och upplåtelseavtalen ska skrivas med respektive köpare när den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket vilket beräknas ske med start i juli 2021. Inflyttning av bostadsrätterna beräknas ske enligt följande plan; Etapp 1- Oktober 2021. Etapp 2 - November 2021. Etapp 3 -December 2021. Etapp 4 - Januari 2022. Etapp 5 - februari 2022.

Den ekonomiska prognosen blir aktuell som jämförelse mot faktiskt ekonomiskt utfall under det första hela räkenskapsåret efter att byggnationen är avslutad och slutbesiktigad.

För att kunna upplåta bostadsrätter har styrelsen i föreningen upprättat denna ekonomiska plan, i enlighet med 3 kap 1§ Bostadsrättslagen (1991:614). Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Driftkostnaderna bygger på uppskattningar av vad som anses vara marknadsmässigt. Innan föreningen påbörjade byggnationen på fastigheterna fanns ingen byggnation därpå. Styrelsen har ingått totalentreprenadavtal med Splendid Entreprenad AB, org.nr 559177-7106.

Föreningen avser att bedriva verksamheten såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta förening).

Föreningen har i aktieöverlåtelseavtal med Säljaren (Bototal Invest 2 AB org-nr 559165-3620) ingått en överenskommelse om att tillsammans med Säljaren utreda möjligheten att bebygga föreningens fastighet med ytterligare 1-4 bostäder i bostadsrättsform som är placerade i direkt anslutning till pågående byggnation på föreningens fastighet i enlighet med Bilaga 1 ("Byggrätten"). I de fall kommunen beviljar bygglov som möjliggör en utveckling av Byggrätten ska föreningen betala en tilläggsköpeskilling till Säljaren med utgångspunkt i nivåer motsvarande de i föreningens registrerade ekonomiska plan.

Tilläggsköpeskillingen ska finansieras genom att Säljaren ställer ut en revers till föreningen som i sin helhet ska återbetalas av föreningen efter upplåtelse av de tillkommande bostadsrätterna. Reversen ska löpa utan ränta. Denna option är tidsbegränsad till 24 månader för att undersöka möjligheterna till ev byggnation och senast inom ytterligare 24 månader uppföra bostäderna. Föreningens medlemmar kommer inte att få några ökade kostnader p g a ytterligare byggnation.

I de fall en utveckling av byggrätten bedöms vara av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet är föreningen skyldig att upprätta en ny ekonomisk plan i enlighet med 3 kap 4§ Bostadsrättslagen (1991:614).

2. Beskrivning av fastigheter

Fastigheterna är belägna i Sigtuna kommun, Steninge Slottsby. Total markyta uppgår till ca 7 416 kvm.

Byggrätten följer gällande detaljplan nr 305 som har vunnit laga kraft. Tidigare kostnadskalkyl baserades på 29 st radhus- därefter har föreningen förvärvat ytterligare mark och fått bygglov beviljat för ytterligare 4 radhus. Bygglov för samtliga radhus är därmed beviljade. Fastigheterna innehåser med äganderätt och ligger bredvid varandra.

Typkod för samtliga fastigheter är 210 och bostadsrättsföreningen har full äganderätt.

Fastigheterna kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning för skötsel av gemensamma gator som kommer att bildas för tun 4 i Steninge slottsby.

2.1 Fastighetsförteckning

Adress	Fastighetsbestckning	Kvm
Keramikens väg	Steninge 1:130	5868
Keramikens väg	Steninge 1:131	1548

3. Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2021/2022
Byggnadstyp	Radhus
Bostadsarea (BOA)	5016 m ² enligt ritningar
Biarea	Ca 256 m ² byggnadsyta utomhus förråd
Antal bostadslägenheter	33
Antal parkeringsplatser	64 st. Varje bostad tillförsäkras minst 1 p-plats och har hand om skötseln för den. Övriga platser är en fråga för styrelsen att hantera.
Källarvåning	Ingen
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trästomme
Ytterväggar	Träpanel
Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Betonplattor
Fönster	Trä, 3 glas, alu/trä
Uppvärmning	Varje lgh är försedd med en egen frånluftsvärmepump.
Ventilation	Mekanisk frånluft.
Vatten/Avlopp	Ansluten till kommunalt nät.
Sophantering	Sopkärl
Uteplats	Trädäck på innergården med anslutning till kök/vardagsrum.

3.1 Beskrivning av bostadslägenheter

Entré/Hall	Ekstavsparkett.
Kök	Vitvaror från Siemens el liknande. Skåp och bänkinredning med målade luckor. Bänkskiva i laminat.
Hygienrum pl1.	Kermiska plattor, duschplats, tvättställ med spegelskåp, wc stol, värmepump, tvättmaskin samt torktumlare.
Hygienrum pl2.	Kermiska plattor, duschplats, tvättställ med spegelskåp, wc stol.
Övriga rum	Ekstavsparkett.

3.2 Framtida underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under dem närmaste 15-16 åren. I ekonomiska planen ryms löpande underhåll om 5 kr/m² och år. Därtill tillkommer årliga avsättningar till yttre fond som uppgår till 25 kr/m².

4. Beräknade kostnader för föreningens förvärv

Förvärv av bolag innefattande fastigheterna inklusive lagfartskostnader och kommunala avgifter.

Totalentreprenad avser uppförande av hus och kostnader under projektets fullföljande.

Byggherrekostnader avser kostnader för anslutningsavgifter, bygglov, konsulter samt övrigt.

Försäljningskostnader avser i huvudsak mäklararvoden samt marknadsföring av projektet.

Förvärv av fastigheter och aktier	92 599 776
Totalentreprenad	82 764 000
Byggherrekostnader och övrigt	11 725 000
Försäljningskostnader	660 000
Kassa	50 000
Summa beräknad förvärvskostnad inklusive kassa	187 798 776

BoTotal Invest 2 AB, org nr 559165-3620, har lämnat en skriftlig garantiutfästelse som säkerställer att föreningen inte ska belastas mer än den totala summan under punkt 4.

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 13 AB och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och insatser/avgifter kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i kalkylen.

5. Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade där styrelseansvarsförsäkring ingår. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

6. Finansieringsplan

Insatser brf	92 400 000
Upplåtelseavgifter	31 515 000
Lån	63 883 776
Summa	187 798 776

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

7.1 Kapitalkostnader

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheterna.

I denna ekonomiska plan har man räknat på högre kalkylränta än den banken har offererat.

Obs! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

Föreningen har erhållit följande bankoffert för föreningslån:

3 mån rörlig	0,954%
2 år	1,01%
3 år	1,10%

Föreningslån	Ränta %	Årlig ränta
63 883 776	1,42%	907 150
Föreningslån	År	Årlig amortering
63 883 776	80	798 547
		1 705 697

7.2 Driftskostnader

Driftskostnader som medlemmen svarar för och som inte ingår i årsavgiften är:

Vatten, el, uppvärmning, fiber och hemförsäkring.

Schablonmässig uppskattning av vissa kostnader fördelade per månad och radhus är:

Abbonnemang för fiber ca 320 kr, elförbrukning ca 700 kr, uppvärmning ca 700 kr, vatten ca 400 kr och hemförsäkring ca 250kr. Fiber kopplas in till varje lägenhet.

Löpande underhåll är beräknade till 5 kr/m² och år.

Följande driftskostnader kalkyleras föreningens första år.

	kr/år
Sophantering	74 580
Gemensamhetsanläggning	20 000
Försäkring	53 273
Ekonomisk förvaltning, bokslut, revisor	58 000
Löpande underhåll	25 080
Summa	230 933

7.3 Kommunal fastighetsavgift

Fastigheterna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har istället uppskattats med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet samtliga hus över båda fastigheterna har beräknats till 97 224 000 kr.

varav byggnadsvärde 67 914 000 kr. Enligt Skatteverket är fastighetsavgiften 8 437 kr/lgh och år uppräknat med inflationen. Ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2022.

7.4 Avsättning till fond för yttre underhåll

I avvaktan på antagen underhållsplan görs fondavsättning med 25 kr/m² och år.

Detta skall utgöra föreningens underhållsfond. Medlemmarna har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadslägenheterna.

kr/år
125 400

7.5 Avskrivningar

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande utgifter och som ska täckas av inbetalda årsavgifter. Föreningen ska göra avskrivningar i enlighet med K3 vilket beräknas motsvara ca 1% (100 år) av byggnadens bokförda värde.

Byggnaden har preliminärt beräknats utgöra ca 70 % av den totala anskaffningskostnaden vilket beräknas motsvara ca 131,5 mkr innebärande att avskrivningen blir ca 1,315 mkr / år.

Avskrivningen är linjär.

Bokförd avskrivning 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: 1 315 000

7.6 Sammanställning av föreningens årliga kostnader

<u>Kapitalkostnader</u>	kr/år	
Räntor och amorteringar enligt ovan	1 705 697	
<u>Avsättningar</u>		
Fond för yttre underhåll	125 400	
<u>Skatter</u>		
Fastighetsavgift bostäder	-	
<u>Driftskostnader</u>	kr/radhus och år	
Sophantering	74 580	2 260
Gemensamhetsanläggning	20 000	606
Administration och revisor	58 000	1 758
Försäkring	53 273	1 614
Löpande underhåll	25 080	760
Summa driftskostnader	230 933	6 998
Summa kostnader	2 062 030	62 486

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter. Årsavgifterna är beräknade på att alla bostadsrättsinnehavare betalar årsavgifter som fördelas andelstal.

8.1 Intäkter

	kr/år
Årsavgifter	1 979 710
Parkering (baserat på 350 kr/plats och mån	82 320
Summa intäkter	2 062 030

9. Nyckeltal

Anskaffningskostnad/m ²	37 440
Belåning/m ² år 1	12 736
Insats och uppl avg/m ²	24 704
Amortering/m ² och år	159
Driftskostnader/m ² år 1	46
Årsavgift/m ² år 1	395
Avsättning till UH fond/m ² år 1	25

Nyckeltalen baserar sig på kvadratmeter BOA uppmätt enligt ritning.

10. Ekonomisk prognos

Nedanstående tabell visar en prognos över bostadsrättsföreningens kostnader och resultat för år 1 till år 16.

Lån	63 883 776	63 085 229	62 286 682	61 488 134	60 689 587	59 891 040	59 092 493	58 293 946
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8
Årsavgifter	1 979 710	1 979 710	1 979 710	1 979 710	1 979 710	1 979 710	1 979 710	1 979 710
Uthyrning p-platser	82 320	82 320	82 320	82 320	82 320	82 320	82 320	82 320
Summa intäkter	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030
Driftkostnader	230 933	235 552	240 263	245 068	249 969	254 969	260 068	265 269
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	-
Avskrivningar	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000
Räntekostnader	907 150	895 810	884 471	873 132	861 792	850 453	839 113	827 774
Summa kostnader	2 453 083	2 446 362	2 439 734	2 433 199	2 426 761	2 420 421	2 414 181	2 408 043
Årets resultat	- 391 053	- 384 332	- 377 704	- 371 170	- 364 732	- 358 392	- 352 152	- 346 014
Avsättning underhållsfond	125 400	125 400	125 400	125 400	125 400	125 400	125 400	125 400
Kassafödesprognos								
Summa intäkter	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030
Summa kostnader	- 2 453 083	- 2 446 362	- 2 439 734	- 2 433 199	- 2 426 761	- 2 420 421	- 2 414 181	- 2 408 043
Återföring avskrivningar	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000
Kassaflöde från löpande drift	923 947	930 668	937 296	943 830	950 268	956 608	962 848	968 986
Amortering	- 798 547	- 798 547	- 798 547	- 798 547	- 798 547	- 798 547	- 798 547	- 798 547
Summa kassaflöde	125 400	132 121	138 749	145 283	151 721	158 061	164 301	170 439
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	50 000	175 400	307 521	446 270	591 553	743 274	901 335	1 065 636
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 440 400	1 440 400	1 440 400	1 440 400	1 440 400	1 440 400	1 440 400	1 440 400
Prognosförutsättningar								
Ränta	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

10. Ekonomisk prognos forts.

Lån	57 495 398	56 696 851	55 898 304	55 099 757	54 301 210	53 502 662	52 704 115	51 905 568
	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Årsavgifter	1 979 710	1 979 710	1 979 710	1 979 710	1 979 710	1 979 710	1 979 710	1 979 710
Uthyrning p-platser	82 320	82 320	82 320	82 320	82 320	82 320	82 320	82 320
Summa intäkter	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030
Driftkostnader	270 575	275 986	281 506	287 136	292 879	298 736	304 711	310 805
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	374 718
Avskrivningar	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000
Räntekostnader	816 435	805 095	793 756	782 417	771 077	759 738	748 398	737 059
Summa kostnader	2 402 009	2 396 082	2 390 262	2 384 553	2 378 956	2 373 474	2 368 110	2 373 582
Årets resultat	- 339 980	- 334 052	- 328 232	- 322 523	- 316 926	- 311 444	- 306 080	- 675 553
Avsättning underhållsfond	125 400	125 400	125 400	125 400	125 400	125 400	125 400	125 400
Kassafödesprognos								
Summa intäkter	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030	2 062 030
Summa kostnader	- 2 402 009	- 2 396 082	- 2 390 262	- 2 384 553	- 2 378 956	- 2 373 474	- 2 368 110	- 2 373 582
Återföring avskrivningar	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000	1 315 000
Kassaflöde från löpande drift	975 020	980 948	986 768	992 477	998 074	1 003 556	1 008 920	639 447
Amortering	- 798 547	- 798 547	- 798 547	- 798 547	- 798 547	- 798 547	- 798 547	- 798 547
Summa kassaflöde	176 473	182 401	188 221	193 930	199 527	205 008	210 373	- 159 100
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	1 236 076	1 412 549	1 594 950	1 783 170	1 977 100	2 176 627	2 381 635	2 592 008
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 440 400	1 440 400	1 440 400	1 440 400	1 440 400	1 440 400	1 440 400	1 440 400
Prognosförutsättningar								
Ränta	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

11. Känslighetsanalys	1	2	3	4	5	6	7	8
SEK/ÅR enligt ek prognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8
Utgifter EXKL UH-fond	1 936 630	1 929 909	1 923 281	1 916 747	1 910 309	1 903 969	1 897 729	1 891 591
Utgifter INKL UH-fond	2 062 030	2 055 309	2 048 681	2 042 147	2 035 709	2 029 369	2 023 129	2 016 991
m²/SEK/ÅR enligt ek prognos								
Utgifter EXKL UH-fond	386	385	383	382	381	380	378	377
Utgifter INKL UH-fond	411	410	408	407	406	405	403	402
Enligt ek prognos + 1% inflationshöjning								
SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	1 943 558	1 939 354	1 935 365	1 931 596	1 928 054	1 924 746	1 921 679	1 918 860
Utgifter INKL UH-fond	2 068 958	2 064 754	2 060 765	2 056 996	2 053 454	2 050 146	2 047 079	2 044 260
m²/SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	387	387	386	385	384	384	383	383
Utgifter INKL UH-fond	412	412	411	410	409	409	408	408
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,3%	0,5%	0,6%	0,7%	0,9%	1,0%	1,2%	1,3%
Enligt ek prognos + 1% räntehöjning								
SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	2 575 468	2 560 761	2 546 148	2 531 628	2 517 205	2 502 879	2 488 654	2 474 530
Utgifter INKL UH-fond	2 700 868	2 686 161	2 671 548	2 657 028	2 642 605	2 628 279	2 614 054	2 599 930
m²/SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	513	511	508	505	502	499	496	493
Utgifter INKL UH-fond	538	536	533	530	527	524	521	518
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	31,0%	30,7%	30,4%	30,1%	29,8%	29,5%	29,2%	28,9%

11. Känslighetsanalys forts.	9	10	11	12	13	14	15	16
SEK/ÅR enligt ek prognos	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Utgifter EXKL UH-fond	1 885 557	1 879 629	1 873 809	1 868 100	1 862 503	1 857 021	1 851 657	2 221 130
Utgifter INKL UH-fond	2 010 957	2 005 029	1 999 209	1 993 500	1 987 903	1 982 421	1 977 057	2 346 530
m²/SEK/ÅR enligt ek prognos								
Utgifter EXKL UH-fond	376	375	374	372	371	370	369	443
Utgifter INKL UH-fond	401	400	399	397	396	395	394	468
Enligt ek prognos + 1% inflationshöjning								
SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	1 916 297	1 913 997	1 911 968	1 910 219	1 908 757	1 907 592	1 906 732	2 280 904
Utgifter INKL UH-fond	2 041 697	2 039 397	2 037 368	2 035 619	2 034 157	2 032 992	2 032 132	2 406 304
m²/SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	382	382	381	381	381	380	380	455
Utgifter INKL UH-fond	407	407	406	406	406	405	405	480
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	1,5%	1,7%	1,9%	2,1%	2,3%	2,5%	2,7%	2,5%
Enligt ek prognos + 1% räntehöjning								
SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	2 460 511	2 446 597	2 432 792	2 419 097	2 405 515	2 392 048	2 378 698	2 740 185
Utgifter INKL UH-fond	2 585 911	2 571 997	2 558 192	2 544 497	2 530 915	2 517 448	2 504 098	2 865 585
m²/SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	491	488	485	482	480	477	474	546
Utgifter INKL UH-fond	516	513	510	507	505	502	499	571
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	28,6%	28,3%	28,0%	27,6%	27,3%	27,0%	26,7%	22,1%

12. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Boa	Andelstal	Års-avgift	Månads-avgift	Insats & Uppl. avgift	Insats	Upplåtelse avgift	Pris/m ²	Rum
1	152,0	3,0303	59 991	4 999	4 495 000	2 800 000	1 695 000	29 572	7
2	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 495 000	2 800 000	695 000	22 993	7
3	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 495 000	2 800 000	695 000	22 993	7
4	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 450 000	2 800 000	650 000	22 697	7
5	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 595 000	2 800 000	795 000	23 651	7
6	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 595 000	2 800 000	795 000	23 651	7
7	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 450 000	2 800 000	650 000	22 697	7
8	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 495 000	2 800 000	695 000	22 993	7
9	152,0	3,0303	59 991	4 999	4 250 000	2 800 000	1 450 000	27 961	7
10	152,0	3,0303	59 991	4 999	4 250 000	2 800 000	1 450 000	27 961	7
11	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 450 000	2 800 000	650 000	22 697	7
12	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 450 000	2 800 000	650 000	22 697	7
13	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 495 000	2 800 000	695 000	22 993	7
14	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 495 000	2 800 000	695 000	22 993	7
15	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 495 000	2 800 000	695 000	22 993	7
16	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 450 000	2 800 000	650 000	22 697	7
17	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 450 000	2 800 000	650 000	22 697	7
18	152,0	3,0303	59 991	4 999	4 250 000	2 800 000	1 450 000	27 961	7
19	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 395 000	2 800 000	595 000	22 336	7
20	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 450 000	2 800 000	650 000	22 697	7
21	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 995 000	2 800 000	1 195 000	26 283	7
22	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 850 000	2 800 000	1 050 000	25 329	7
23	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 850 000	2 800 000	1 050 000	25 329	7
24	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 895 000	2 800 000	1 095 000	25 625	7
25	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 995 000	2 800 000	1 195 000	26 283	7
26	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 695 000	2 800 000	895 000	24 309	7
27	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 695 000	2 800 000	895 000	24 309	7
28	152,0	3,0303	59 991	4 999	3 695 000	2 800 000	895 000	24 309	7
29	152,0	3,0303	59 991	4 999	4 050 000	2 800 000	1 250 000	26 645	7
30	152,0	3,0303	59 991	4 999	4 050 000	2 800 000	1 250 000	26 645	7
31	152,0	3,0303	59 991	4 999	4 050 000	2 800 000	1 250 000	26 645	7
32	152,0	3,0303	59 991	4 999	4 050 000	2 800 000	1 250 000	26 645	7
33	152,0	3,0303	59 991	4 999	4 095 000	2 800 000	1 295 000	26 941	7
33	5 016	100,0	1 979 710	164 976	123 915 000	92 400 000	31 515 000	24 704	

13. 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 och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.

2. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheterna i sin helhet är färdigställda.

3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för telefon, internet och el för sin individuella lägenhet. Bostadsrättshavare bekostar förbrukning av vatten och uppvärmning. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet inklusive frånluftsvärmepump.

Bostadsrättshavaren 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 ingår i upplåtelsen.

4. Bostadsrättshavaren 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.

6. Beräknad tidpunkt för inflytt kan komma att förändras på grund av omständigheter som ligger utanför styrelsens kontroll, såsom t.ex. krig, naturkatastrofer eller pandemier.

Stockholm den 21 juli 2021

Bostadsrättsföreningen Slottsängen

Hans Andersson

Marcus Wårdh

Krister Elmgren

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Slottsängen med org.nr. 769638-1990, och får härmed avge intyg avseende en bedömning av en preliminär kostnad för föreningens förvärv enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att vi har haft tillgång till goda underlag har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § Bostadsrättslagen).

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt Bilaga 1 genomgått.

Stockholm 2021-07-21

Stockholm 2021-07-21

.....
Marcus Gyllenhammar

.....
Anders Gullbrandsson

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

[Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]

Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Slottsängen, org. nr. 769638-1990.

ekonomisk plan undertecknad 2021-07-21,
registreringsbevis Brf Slottsängen, 21-01-05
stadgar registrerade 19-12-11,
fastighetsdatautdrag, Lantmäteriet, 21-02-01,
bygglov 24 st radhus, Sigtuna kommun, 20-06-17,
bygglov 5 st radhus, Sigtuna kommun, 20-06-17,
bygglov 4 st radhus, Sigtuna kommun, 21-04-26,
startbesked, Sigtuna kommun, 21-04-26,
garanti slutlig kostnad och intäkter för osålda lägenheter, BoTotal Invest 2 AB, 21-07-20,
entreprenadavtal, Splendid Entreprenad AB, 20-06-18,
betalningsplan etapp 5, Splendid Entreprenad AB, odaterad,
aktieöverlåtelseavtal mellan BoTotal Invest 2 AB och Brf Slottsängen, 21-02-03,
tillägg till aktieöverlåtelseavtal mellan BoTotal Invest 2 AB och Brf Slottsängen, 21-07-05,
köpekontrakt fastigheter mellan Steninge Slott Fastighet 13 AB och Brf Slottsängen, 21-02-04,
säljarrevers fastigheter mellan Steninge Slott Fastighet 13 AB och Brf Slottsängen, 21-02-04,
kvittningshandling mellan BoTotal Invest 2 AB, Steninge Slott Fastighet 13 AB och Brf Slottsängen,
21,02-05,
kreditoffert, Swedbank, 21-06-08,
prisindikation avfall, Sigtuna vatten, 21-06-14,
offert ekonomisk förvaltning, H.A. Redovisning & Förvaltning AB, 19-11-29,
taxeringsvärdeberäkning, odaterad,
ritningar, BoTotal, 20-06-07,
mätbevis, Areakorrekt, 21-06-08

Deltagare

HANS ANDERSSON 660514-1099 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-07-23 13:48:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS ANDERSSON

Datum

Hans Andersson
hasse@hared.se
660514-1099

Leveranskanal: E-post

KRISTER ELMGREN 810312-0534 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-07-22 09:01:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTER ELMGREN

Datum

Krister Elmgren
krister@infrakultur.se
810312-0534

Leveranskanal: E-post

MARCUS WÅRDH 821010-0098 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-07-21 18:12:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARKUS WÅRDH

Datum

Marcus Wårdh
marcus.wardh@appealadvokat.se
821010-0098

Leveranskanal: E-post

MARCUS GYLLENHAMMAR 861107-7432 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-07-23 15:11:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARCUS KARL PETER
GYLLENHAMMAR

Datum

Marcus Gyllenhammar
marcus@gyllenhammarna.com
861107-7432

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Gullbrandsson

Anders Gullbrandsson
anders@borattsbildarna.se
680616-1631

2021-07-23 16:27:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post