

## Innehållsförteckning

A.	<u>ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....</u>	<u>2</u>
B.	<u>BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA .....</u>	<u>3</u>
C.	<u>TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSEN .....</u>	<u>4</u>
D.	<u>KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.....</u>	<u>4</u>
E.	<u>PRELIMINÄRT BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE .....</u>	<u>5</u>
F.	<u>PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.....</u>	<u>6</u>
G.	<u>BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSKRIVNINGAR OCH INTÄKTER, .....</u>	<u>7</u>
H.	<u>LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING.....</u>	<u>9</u>
I.	<u>NYCKELTAL.....</u>	<u>10</u>
J.	<u>EKONOMISK PROGNOZ .....</u>	<u>11</u>
K.	<u>KÄNSLIGHETSANALYS .....</u>	<u>13</u>
L.	<u>SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN .....</u>	<u>13</u>

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Terrassen i Steninge Slottsby, org.nr. 769640–3430 ("**Föreningen**"), som registrerats hos Bolagsverket 2021-12-28 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att med bostadsrätt upplåta bostäder med tillhörande uteplats, gräsmatta och parkeringsplats för permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Föreningen har erhållit bygglov och startbesked för byggnationen. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaderna för föreningens hus. Beräkningarna av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Mod:group Holding AB, 556973-7199 har förbundit sig att förvärva samtliga bostadsrättsradhus som inte tecknats av annan köpare. Detta ska ske senast sex månader efter färdigställande och till insatskapital som fastställs i den registrerade ekonomiska planen.

Byggnationen skall genomföras med totalentreprenören mod:group Construct AB, 556930-9833 ("**Entreprenören**"). Premiumprojekt i Steninge Slottsby AB, 559351-3723, har uppdraget att projektleda byggnationen å föreningens vägnar och har ingått avtal med Entreprenören och därefter överlåtit avtalet till Föreningen. Erforderliga försäkringar har tecknats för entreprenaden samt föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring för bostadsbyggnaderna.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings-, markanvisningsavtal eller likn.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Beteckning:	Steninge 1:121 samt Steninge 1:124
Adress:	Gyllenstiernas allé 93-123, 195 59 Märsta
Kommun:	Sigtuna
Bostadsarea (BOA)	1888 m <sup>2</sup>
Markareal:	Fastigheten Sigstuna Steninge 1:121 2085 m <sup>2</sup> och fastigheten Sigstuna Steninge 1:124 1484 m <sup>2</sup> , totalt 3 569 m <sup>2</sup>
Byggnadstyp:	Bostäder i radhusformat
Byggnadsår:	2022
Bostäder:	16
Parkeringar:	32 platser varav 5 p-platser allokerade på fastighet Sigstuna Steninge 1:231 och rättighet att nyttja enligt servitutsavtal.
Detaljplan:	Detaljplanen tillåter bostäder i två våningar. Projektet följer detaljplanen. Lagakraft 2015-01-27
Bygglov:	Bygglov beviljat 2022-04-14
Planförhållanden:	Bostäder enligt gällande detaljplan
Lagfart:	BRF Terrassen i Steninge är lagfaren ägare av fastigheterna Sigstuna Steninge 1:121 och Sigstuna Steninge 1:124.
Servitut och GA:	Lokalgata samt park inom Tunet (Ej bildade ännu)
Rättigheter:	Rätt för härskande fastigheten Sigstuna Steninge 1:124 att parkera på tjänande fastigheten Sigstuna Steninge 1:231 enligt servitutsavtal daterat den 1 april 2022. Rätt för härskande fastigheten Sigstuna Steninge 1:121 att passera på tjänande fastigheten Sigstuna Steninge 1:231 enligt servitutsavtal daterat 2 mars 2022.
Byggnadsbeskrivning:	Bottenplatta i betong, trästomme, plåttak, 3-glas fönster och putsad fasad, ytterdörr i trä
Anslutningar:	Samtliga bostäder har permanent el- och fiberanslutning samt är anslutna till det kommunala VA-nätet.

## Lägenhetsbeskrivning

Generellt:

Uppvärmning sker med frånluftsvärmepump och tillförs bostäderna via golvvärme på nedre plan samt på badrum på övre plan. I övriga rum sker uppvärmning med radiatorer. Ventilation sker med frånluftsvärmepump med tilluft via don i fasad.

Hall

Klinker på golv, målade väggar, hatthylla

Bad/WC nedre plan

Klinker på golv och vägg, målat tak samt tvättmaskin och torktumlare. Dusch

Vardagsrum

Parkettgolv, målade väggar och tak

Kök

Parkettgolv, målade väggar och tak.

Komplett kök med kyl, frys, spis, diskmaskin och micro.

Hall samt sovrum övre plan

Parkettgolv och målade väggar och tak

Bad/WC övre plan

Klinkergolv på golv och väggar och målat tak. Badkar.

## C. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSEN

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under november 2022 och tillträde/inflyttning beräknas ske under december 2022.

## D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen är lagfaren ägare av Sigtuna Steninge 1:121 och Sigtuna Steninge 1:124 ("Fastigheterna").

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, ränta byggnadskreditiv stämpelskatt m.m.	82 670 000
Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel	196 200
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>82 866 200</b>

Fastigheterna har överlåtits till Föreningen för skattemässigt värde.

Det beräknade värdet av Fastigheterna kommer att överstiga det skattemässiga värdet, varför det uppkommer en latent skatteskuld. Den latent skatten kan utlösas vid till exempel en försäljning av fastighet. Fastigheternas skattemässiga värde beräknas till 46 340 313 kr och det beräknade fastighetsvärdet beräknas till 82 670 000 kr. Se tabell nedan. Den latent skulden utgår för närvarande till 7 483 916 (5 793 999 hänförligt till byggnader och 1 689 916 hänförligt till mark enligt fördelning av dess andelar av det totala taxeringsvärdet).

Mark, infrastruktur, lagfart, entreprenad, räntor, stämpelskatt m.m.	46 340 313
<b>Fastighetens skattemässiga värde</b>	<b>46 340 313</b>

Fastighetens bokförda värde	51 059 130
Förvärv av aktier i Steninge Slott Fastighet 36 AB	31 610 870
<b>Beräknat fastighetsvärde</b>	<b>82 670 000</b>

#### E. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE

Skatteverkets beslutade taxeringsvärde för fastigheten Sigtuna Steninge 1:121 uppgick, under taxeringsår 2021, till 953 000 kronor. Taxeringsvärdet för fastigheten Sigtuna Steninge 1:124 uppgick, under taxeringsår 2021, till 918 000 kronor.

Taxeringsvärde vid färdigställande har beräknats genom beräkning per bostad och multiplicerat med antalet bostäder.

<b>Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 1</b>	
Mark	8 400 000
Byggnad	28 800 000
<b>Summa</b>	<b>37 200 000</b>

Skyldig att betala fastighetsskatt är den som vid ingången av kalenderåret är ägare till fastigheten. Fastighetsskatten för Fastigheterna uppgår till 1 procent av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för fastigheten Sigtuna Steninge 1:121 uppgår till 9 530 kronor och för fastigheten Sigtuna Steninge 1:124 till 9 180 kronor. Föreningen kommer inte att belastas med fastighetsskatten för Fastigheterna.

Föreningen är skyldig att betala fastighetsavgift. Storleken på fastighetsavgiften beräknas med hjälp av taxeringsvärdet och är beräknat

per bostad och summerat till 324 000kr (18 000kr/bostad). Det kan dock aldrig bli högre än takbeloppet, som är 136 384 kr (8 524 kr/bostad) för inkomståret 2022. Nyproducerade småhus är dock befriade från fastighetsavgift de första 15 åren.

## F. FINANSIERINGSPLAN

	Belopp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta marginal	Ränta kronor	Ränta kr ex marginal	Amortering kronor (år 1-3)	Summa kronor
<b>Lån bostäder</b>								
Bindningstid 90 dagar	10 653 984	5 643	3,30%	0,47%	351 581	301 508	53 270	404 851
Bindningstid 3 år	6 541 920	3 465	4,70%	0,49%	307 470	275 415	32 710	340 180
Bindningstid 5 år	1 495 296	792	4,50%	0,44%	67 288	60 709	7 476	74 765
<b>Summa</b>	<b>18 691 200</b>	<b>9 900</b>						
<b>Lån totalt</b>	<b>18 691 200</b>	<b>9 900</b>						
Insatser	64 175 000	33 991						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>82 866 200</b>				<b>726 340</b>	<b>637 632</b>	<b>93 456</b>	<b>819 796</b>

Lånevillkoren är baserade på en bankoffert från SF Solifast daterad 2022-09-21 med ett tillägg om 47, 49 resp. 44 baspunkter som säkerhetsmarginal, vilket motsvarar en snittränta på ca 3,9% och ett tillägg på ca 89 000 kr eller ca 47 kr/kvm BOA. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Banken kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % per år av det ursprungliga lånebeloppet de första 3 åren för att sedan öka till 1% från år 4. Detta förutsätter att föreningens övriga kostnader tillåter det.

Säkerhet för banklånen utgörs av inteckning i föreningens fastigheter med pantbrev.

## G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSKRIVNINGAR OCH INTÄKTER,

### Kostnader

Kostnader redovisas inklusive moms i förekommande fall. Driftkostnaderna är beräknade efter uppskattad normalförbrukning och uppskattad normala boendevanor. Variationer över året förekommer liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre. Föreningen kommer att ingå i en samfällighetsförening för ägande och drift av en gemensamhetsanläggning bestående av i huvudsak kvartersgata (snöskottning, underhåll gatubelysning). I driftkostnaden ingår föreningens beräknade andel av samfällighetens driftkostnad per år.

<b>Kostnader</b>		
<b>Kapitalkostnader</b>	<b>Kr/kvm</b>	<b>Kr</b>
Räntekostnader	385	726 340
Amortering (år 1-3)	50	93 456
Avskrivningar*	339	640 000
<b>Summa kapitalkostnader exkl avskrivningar</b>	<b>434</b>	<b>819 796</b>
<b>Driftkostnader</b>	<b>Kr/kvm</b>	<b>Kr</b>
Försäkringar	18	34 000
Ekonomisk förvaltning	15	27 500
Vattenförbrukning	40	75 520
Teknisk förvaltning och löpande underhåll	10	19 000
GA (snöröjning, gataubelysning)	15	28 320
Reserv	12	22 656
<b>Summa driftkostnader**</b>	<b>110</b>	<b>206 996</b>
<small>** Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är Värmeanvändning, TV, bredband, hushållsel och sophämtning</small>		
<b>Avsättningar för fastighetsunderhåll</b>		
Avsättning	40	75 520

Avskrivningen är rak och är beräknad efter taxeringsvärdets fördelning av byggnadsvärde och markvärde applicerat på totalanskaffningskostnaden fördelat på 100 år ( $77,41\% \cdot 82\,670\,000$ ) och avrundat till 640 000. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna Ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under 16 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet. Föreningen avser att tillämpa K2-reglelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 100 år.

<b>Avskrivningar</b>	<b>Kr/kvm</b>	<b>Kr</b>
Avskrivningsunderlag		64 002 581
Avskrivning årligen 1%	339	640 000

Avskrivningen är rak och är beräknad efter taxeringsvärdets fördelning av byggnadsvärde och markvärde applicerat på totalanskaffningskostnaden fördelat på 100 år. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet under 16 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet. Föreningen avser att tillämpa K2-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 100 år.

Uppvärmning sker med individuell frånluftsvärmepump och ingår ej i föreningens driftkostnader. De enskilda medlemmarna tecknar TV- och elabonnemang och sophämtning. Uppskattade kostnader för detta nedan.

<b>Uppskattade individuella driftkostnader per bostad och år</b>	<b>Kr/kvm</b>	<b>Kr</b>
Värmeförbrukning*	75	8 850
Försäkring för bostadsrättstillägg	0,2	400
TV grundutbud, bredband	25	3 000
Beräknad hushållselsanvändning	65	7 670
Sophämtning	1,4	2 596
<b>Totalt</b>	<b>167</b>	<b>22 516</b>

\* ber. Ca 3 700 kWh/lgh, 2,39kr/kWh

## Intäkter

I enlighet med föreningens stadgar ska föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

<b>Intäkter</b>	<b>Kr/kvm</b>	<b>Kr</b>
Årsavgifter	541	1 021 812
Lära*	43	80 500
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 2022</b>		<b>1 102 312</b>

Som ett led i att ta ansvar för föreningen den första tiden har föreningen tecknat avtal med Premiumprojekt AB Avtalet innebär att föreningens styrelse får en bra start på verksamheten genom att få god tid på sig att tillsammans med Premiumprojekt AB trimma in fastigheterna, optimera drift, upphandla och eventuellt omförhandla avtal för förvaltning, försäkring etc. Avtalet resulterar dessutom i en intäkt om 80 500 kr/år de första 5 åren då föreningen har rätt att fakturera Premiumprojekt AB enligt det vi kallar Lära (\*).



## H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Hus	Antal RoK	Yta Kvm	Andels- tal årsavgift i %	Avgift Kr/år	Avgift Kr/mån*	Insats Kr	Insats Kr/kvm
1	6	118	6,25	63 863	5 322	4 240 000	35 932
2	6	118	6,25	63 863	5 322	3 980 000	33 729
3	6	118	6,25	63 863	5 322	3 980 000	33 729
4	6	118	6,25	63 863	5 322	3 980 000	33 729
5	6	118	6,25	63 863	5 322	3 980 000	33 729
6	6	118	6,25	63 863	5 322	3 980 000	33 729
7	6	118	6,25	63 863	5 322	3 980 000	33 729
8	6	118	6,25	63 863	5 322	3 960 000	33 559
9	6	118	6,25	63 863	5 322	3 840 000	32 542
10	6	118	6,25	63 863	5 322	4 090 000	34 661
11	6	118	6,25	63 863	5 322	4 090 000	34 661
12	6	118	6,25	63 863	5 322	3 795 000	32 161
13	6	118	6,25	63 863	5 322	3 960 000	33 559
14	6	118	6,25	63 863	5 322	3 980 000	33 729
15	6	118	6,25	63 863	5 322	3 980 000	33 729
16	6	118	6,25	63 863	5 322	4 360 000	36 949
	<b>1 888</b>		<b>100</b>	<b>1 021 812</b>	<b>85 151</b>	<b>64 175 000</b>	

Föreningens årliga driftkostnader fördelas på andelstal enligt stadgar. Insatserna är baserade på bostädernas läge. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna.

## I. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad kr/kvm BOA	43 891
Insats kr/kvm BOA	33 991
Belåning kr/kvm BOA	9 900
Driftkostnader kr/kvm BOA	110
Årsavgift kr/kvm BOA	541
Amortering kr/kvm BOA (år 1-3)	50
Antal kvm boarea	1 888
Antal kvm BTA	2 266
Kassaflöde kr/kvm BOA	40
Estimerad kostnad hushållsdrift kr/kvm BOA	167
Avskrivning + avsättning till underhållsfond kr/kvm BOA	379
Anskaffningskostnad kr/kvm BTA	36 489

## J. EKONOMISK PROGNOSE

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Räntor, lån	726 340	722 708	719 077	711 813	704 550	697 286	660 969	624 652
Avskrivningar	640 026	640 026	640 026	640 026	640 026	640 026	640 026	640 026
Driftskostnader	206 996	223 556	236 969	251 187	261 235	266 459	294 193	324 812
Fastighetsavgift*	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 021 812	1 061 597	1 087 121	1 207 497	1 190 855	1 247 872	1 249 407	1 254 881
Avgiftsjustering**	0	2%	3%	4%	2%	0	0	0
Inflationsantagande	8%	6%	6%	4%	2%	2%	2%	2%
Intäkter Lära***	80 500	80 500	80 500	80 500	80 500		0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 102 312</b>	<b>1 142 097</b>	<b>1 167 621</b>	<b>1 287 997</b>	<b>1 271 355</b>	<b>1 247 872</b>	<b>1 249 407</b>	<b>1 254 881</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-471 050</b>	<b>-444 193</b>	<b>-428 451</b>	<b>-315 029</b>	<b>-334 455</b>	<b>-355 899</b>	<b>-345 781</b>	<b>-334 610</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-471 050	-444 193	-428 451	-315 029	-334 455	-355 899	-345 781	-334 610
Återföring avskrivningar	640 026	640 026	640 026	640 026	640 026	640 026	640 026	640 026
Amorteringar	-93 456	-93 456	-93 456	-186 912	-186 912	-186 912	-186 912	-186 912
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>75 520</b>	<b>102 377</b>	<b>118 119</b>	<b>138 085</b>	<b>118 658</b>	<b>97 214</b>	<b>107 333</b>	<b>118 504</b>
Avsättning för underhåll	-75 520	-81 562	-86 455	-91 643	-95 308	-97 214	-107 333	-118 504
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>-</b>	<b>20 816</b>	<b>31 664</b>	<b>46 442</b>	<b>23 350</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Ingående saldo kassa	196 200							
<b>Ackumulerat saldo kassa****</b>	<b>271 720</b>	<b>394 913</b>	<b>544 696</b>	<b>729 223</b>	<b>871 231</b>	<b>968 446</b>	<b>1 484 472</b>	<b>2 054 207</b>

I tabell ovan visas räntebetalningar baserat på bankofferten daterad 2022-09-21 inklusive räntemarginal. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna Ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under 16 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet. Föreningen avser att tillämpa K2-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 100 år.

Föreningen beräknas få värdeår 2022 och är befriad från fastighetsavgift (\*) de första 15 åren. För 2038 är den beräknade fastighetsavgiften ca 214 000, justerad med hänsyn till inflationsjusteringarna över tid.

Inflationsantaganden är baserade på riksbankens prognoser vid tidpunkten för upprättandet av denna ekonomiska plan. Årsavgifterna (\*\*) ovan är justerade år 2023-2026 för att förbättra föreningens likviditet.

Som ett ytterligare led för att balanseringen av risk har föreningen tecknat ett "Lära-avtal" (\*\*\*) med Premiumprojekt AB som innebär att föreningen har rätt att fakturera Premiumprojekt AB 80 500 kr/år de första 5 åren.

Akkumulerad kassa (\*\*\*\*) i tabellen ovan motsvarar fritt eget kapital förutsatt att fonden för yttre underhåll ej används.

## K. KÄNSLIGHETSANALYS

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå (2 % fr.o.m 2025)*	8%	6%	6%	4%	2%	2%	2%	2%
Antagen räntenivå (3,886 %)	541	562	576	640	631	661	662	665
Antagen räntenivå + 1%	640	661	674	737	727	756	752	750
Antagen räntenivå + 2%	739	759	772	835	824	852	843	836
Antagen räntenivå - 1%	442	464	478	542	534	565	571	579
Antagen räntenivå (3,886%)								
Antagen inflationsnivå (2 % fr.o.m 2025)*	541	562	576	640	631	661	662	665
Antagen inflationsnivå + 1%	541	561	576	638	628	660	668	681
Antagen inflationsnivå + 2%	541	562	578	642	633	666	684	710
Antagen inflationsnivå - 1%	541	559	571	631	618	647	639	633

I tabell ovan visas årsavgiftens justering vid antagande om ränte- och inflationsjustering med utgångspunkt i bankoffert daterad 2022-09-21, inklusive räntemarginal. I tabellen ovan är också inflationen justerad under åren 2023-2025 (\*) med hänsyn tagen till inflationen vid tidpunkten för upprättande av denna ekonomiska plan.

## L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser;

1. Byggnaderna är under entreprenadtiden försäkrade genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar föreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
2. Bostadsrättshavare ska betala insats. För bostadsrätt i Föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras därigenom. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan komma att tas ut efter beslut av styrelsen.

3. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att Föreningens ekonomi ska vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt Föreningens stadgar. Detta gäller även eventuell mark som ingår i upplåtelsen.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavarna på begäran hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenadbesiktningar, utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören.
6. Vid föreningens upplösning ska Föreningens tillgångar skiftas på sätt som Föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättsföreningen Terrassen i Steninge Slottsby

Sigtuna, 2022-10-07



---

Jakob Birgersson

Sigtuna, 2022-10-07



---

Isac Epstein

Sigtuna, 2022-10-07



---

Max Eriksson

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG – EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Terrassen i Steninge Slottsby, org.nr 769640 – 3430, daterad 2022-10-07, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastigheter har inte besökts men platsen är känd.

Tidpunkt för tillträde anges till december 2022. Byggnationen ske i hög grad med förhandstillverkade byggnadselement. Kontrollansvarig har på förfrågan meddelat, att stomresning pågår, att byggnadsarbetet följer tidplan och att slutsamråd är planerat att ske i början av december 2022.

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

Intyget avser preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat. Förhandsavtal är tecknade för 9 bostadsrättslägenheter.

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Stadgar, registrerade 2021-12-28.
- Registreringsbevis, registreringsdatum 2021-09-15 och företagsnamnsrevidering 2021-12-28.
- Beräkning av taxeringsvärde, daterade 2022-02-17 och 2022-09-16.
- Bygglövsritningar daterade 2021-11-12.
- Situationsplan, daterad 2021-12-28.
- Nybyggnadskarta, daterad 2021-12-16.
- Mod:Group Holding AB garanterar i åtagande 2022-09-15 att osålda lägenheter kommer att förvärvas så att föreningen inte kommer att lida någon ekonomisk skada.
- Entreprenadkontrakt med Premiumprojekt i Steninge Slottsby AB som beställare 2022-04-26, överlåtelseavtal till föreningen, daterad 2022-07-07.
- Servitutsavtal rörande rätt till parkering på Steninge 1:231, samt rätt att passera på Steninge 1:231, 2022-03-02.
- Energiberäkning upprättad 2022-04-28.
- Aktieöverlåtelseavtal 2022-05-19.
- Fullgörandeförsäkring, Brim, daterad 2022-04-26
- Fullvärdesförsäkring enl försäkringsbrev från Trygg Hansa 2022-08-17.

- Fastighetsdatautdrag, daterade 2022-08-26 för Steninge 1:121 och 1:124, Sigtuna kommun och som visar att Bostadsrättsföreningen Terrassen i Steninge Slottsby beviljats lagfart 2022-08-04.
- LÄRA, utbildning och faktureringsrätt om 85000 kr/år för åren 2022-2026, åtagande daterat 2022-09-13.
- Låneoffert från Solifast finansiering KB 2022-09-21, indikativa räntor baserade på ränteavläsning samma dag.
- Beställning av intygsgivning daterad 2022-09-08.

Löddeköpinge



Ove Lundgren  
Av Boverket förordnad intygsgivare





# Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## Ekonomisk plan

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2022-10-07 för Bostadsrättsföreningen Terrassen i Steninge Slottsby, Sigtuna kommun, organisationsnummer 769640-3430, får härmed avge följande intyg:

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd. Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

Avsättning till fond och amortering i kalkylen summeras till 168 976 kr vilket ger 99,5 kr/kvm boarea. Amorteringen är 0,5% men ökar till 1% år 2025 då summa amortering och avsättning blir 146 kr/kvm det året.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

	Datering
- Föreningsstadgar.	2021-12-28
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2021-12-28
- Fastighetsdatautdrag för Steningen 1:121 och Steninge 1:124	2022-01-28
- Beräkning av taxeringsvärde med komplettering	
- Ritningsmaterial	2021-11-12
- Situationsplan	2021-11-12
- Nybyggnadskarta	2021-12-16
- Räntheoffert Solifast	2022-09-21
- Beställningsskrivelse intygsgivning.	2022-04-05
- Generalfullmakt för Johan Spång	2022-04-05
- Eget ortsprisutdrag sålda bostadsrätter	2022-04-21
- Aktieöverlåtelseavtal	2022-05-19 m.fl.
- Försäkringsbrev Trygg-Hansa	2022-08-17
- Offert anslutning el	2022-07-28
- Offert anslutning el	2022-08-02
- Försäkringsbrev Trygg-Hansa	2022-08-17
- Indikativ offert finansiering	2022-09-21

Göteborg

**Håkan Olsson**

Av Boverket förordnad intygsgivare

**Rangifer AB**

[hakan.olsson@fforum.se](mailto:hakan.olsson@fforum.se)

Stora Ryr 210  
442 75 Lycke



# Verifikat

Transaktion 09222115557478864554

## Dokument

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Terrassen i Steninge Slottsby\_med intyg  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2022-10-07 13:40:15 CEST (+0200) av Admin mod:group (Am2)  
Färdigställt 2022-10-09 08:37:24 CEST (+0200)

## Initierare

Admin mod:group (Am2)  
mod:group  
info@modgroup.se  
08-660 24 00

## Signerande parter

Jakob Birgersson (JB2)  
jakob.birgersson@cupole.se



Signerade 2022-10-07 15:13:08 CEST (+0200)

Max Eriksson (ME2)  
max.eriksson@stockholmshem.se



Signerade 2022-10-07 21:11:37 CEST (+0200)

Isac Epstein (IE2)  
isac.epstein@gmail.com



Signerade 2022-10-07 14:58:06 CEST (+0200)

Ove Lundgren (OL2)  
ove.lundgren@faqtum.se



Signerade 2022-10-09 08:37:24 CEST (+0200)

Håkan Olsson (HO2)  
hakan.olsson@fforum.se



Signerade 2022-10-08 17:27:23 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



# Verifikat

Transaktion 09222115557478864554

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>

