

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Slottsängen i Bro
Org. nr 769640-2671

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTTSÄNGEN I BRO

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4 Gemensamma anordningar	5
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	5
1.6 Försäkringar	5
1.7 Taxeringsvärde	5
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	5
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	6
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	6
6. FINANSIERINGSPLAN	6
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
6.2 Kapitalkostnad – räntebindning	7
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	7
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	7
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	8
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	8
8.1 Nyckeltal	9
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10

Bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTTSSÄNGEN I BRO

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Slottsängen i Bro, org.nr 769640-2671, som registrerats hos Bolagsverket den 13 augusti 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden är beräknad men garanterad. Inför upplåtelse kommer föreningen att teckna en insatsgaranti-försäkring samt inhämta tillstånd till upplåtelse från Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Brogård 1:160
Kommun:	Upplands-Bro
Adress:	Bondhagsvägen 1 – 23, 197 33 Bro
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	6 649 kvm
Detaljplan:	För Brogård 1:84 mfl (akt 0139-P2018/5)
Naturvårdsbestämmelse:	Grundvattenskydd, östra Mälaren (0125-P08/1125)
Bygglov:	Har erhållits 2021-08-24 (Bygg 2021.323)
Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Samfällighetsförening:	Saknas
Servitut:	Nyttjanderätt tele (akt 74/2879)

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTSÄNGEN I BRO

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter: 12 stycken bostadslägenheter

Byggnad: 6 parhusbyggnader i två våningar

Byggnadsår: 2022 - 2023

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp: Kommunalt VA-nät.

El: Separata elmätare för varje lägenhet, placerad i markmätarskåp. Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare placerad i entre/hall.

Tvättstuga: Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare

Parkering: I anslutning till respektive lägenhet med gräsarmering. Laddbox för elbil kan fås som tillval. El dras från markmätarskåp till utsida på sopavskärmning där box monteras.

Förråd: Förrådsbyggnad (ca 3 kvm) placerad i anslutning till respektive lägenhet. Vegetationstak.

Tv, dator, telefon: Multimediaskåp med inkommande fiber placerad i entre/hall.

Brevlådor: Diskussion förs för närvarande med Postnord om samlad placering.

Sopkärl, utomhus: I anslutning till respektive lägenhet, bakom sopkärls-avskärmning. Bostadsrättshavaren har eget abonnemang.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund: Platta på mark med vattenburen golvvärme.

Stomme: Trä

Antal våningar: Två våningsplan

Yttervägg: Träpanel, 3-skiktsskonstruktion

Bjälklag: Trä

Yttertak: Betongpannor, läkt, underlagspapp, råspont, takbjälkar, löullsisolering

Fönstertyp: 3-glas energifönster

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTTSSÄNGEN I BRO

wc-stol. Handdukestork/radiator. Golvklinkers med kaklade väggar.

Klädkammare: Parkettgolv samt ljust målade väggar och tak. Hylla med klädstång.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning finns för fiber via Telia Öppen Fiber. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/Tv.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2021 - 2023 har taxeringsvärdet uppskattats till 30.240.000 kronor varav byggnad 19.440.000 kronor och mark 10.800.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus (kedjehus/parhus mfl) med värdeår 2022. Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

Statlig fastighetsskatt erläggs för byggnaden fram till den tidpunkt då fastigheten omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheten slutbesiktats.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske den 28 juni 2023. Bostäderna beräknas upplåtas med bostadsrätt i slutet av mars 2023

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen, av Derome & Peritum Bro 2 AB, förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Upplands-Bro Brogård 1:160. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTTSÄNGEN I BRO

kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	14.140.000 kr
Entreprenadkostnad **	55.280.000 kr
Kostnad för tillval i lägenhet	<u>2.125.100 kr</u>
Summa	71.545.100 kr

Kassa	50.000 kr
-------	-----------

Att finansiera	<u>71.595.100 kr</u>
----------------	----------------------

* varav det skattemässiga värdet är 317 099 kr

** entreprenadform: totalentreprenad till fast pris ABT 06, avtal tecknat med Derome Husproduktion AB. I angiven kostnad ingår pantbrevskostnad om 345 000 kr och lagfartskostnad om 5 143 kr.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 71.595.100 kr, i en garantiutfästelse från Derome Husproduktion AB (556210-7069). Derome Husproduktion AB, garanterar förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna ansvarar även för skötsel och underhåll av den markyta som framgår av respektive lägenhets upplåtelseavtal. Marken ingår inte i upplåtelsen.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	17.250.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	47.940.000 kr
Upplåtelseavgifter	4.280.000 kr
Upplåtelseavgifter motsvarande tillval	<u>2.125.100 kr</u>
Finansiering av anskaffningskostnaden	71.595.100 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTTSÄNGEN I BRO

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 0,5 % per år de första 5 åren, vilket motsvarar 86.250 kr/år, se prognos bilaga 1. Därefter beräknas amortering ske enligt 95-årig serieplan.

Föreningen kommer att uppta föreningslånet när samtliga lägenheter tillträtts och kommunen meddelat slutbesked. Avsikten är att föreningslånet då ska delas upp i tre delar för att få en bra spridning på lånet. Vilka bindningstider som kommer att väljas beror på ränteläget vid den aktuella tidpunkten. Om det bedöms mer fördelaktigt kan räntan bindas på kortare tid alternativt läggas rörligt.

När föreningens kostnadskalkyl upprättades i oktober 2021 var räntenivån lägre än den är nu i februari /mars 2023. Det högre ränteläget innebär att kalkylräntan i den ekonomiska planen är högre än kalkylräntan i kostnadskalkylen.

Derome Husproduktion AB garanterar föreningens räntekostnad de första tre åren (del av 2023, 2024, 2025 samt del av 2026) upp till det belopp som högst utgör mellanskillnaden mellan räntenivån 2,70% och 4,25%. Garantin innebär att Derome Husproduktion AB kan komma att erlagga ränteersättning till Föreningen de första tre åren med ett belopp som maximalt uppgår till 267.375 kr/år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av byggnadens värde. Sannolikt kommer avskrivningsbeloppet att ändras. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar varför ändring av avskrivningsbelopp inte kommer att påverka föreningens likviditet.

Den prognostiserade årliga avskrivningen är beräknad till 552 800 kr vilket motsvarar 1 % av entreprenadkostnaden.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad 3,80%		655.500 kr
Amortering		86.250 kr
Driftkostnader*		155.000 kr
Administration	40.000 kr	
Löpande underhåll och skötsel	25.000 kr	
Vatten (kall)	62.000 kr	
Försäkring	25.000 kr	
Övrigt	3.000 kr	
Kommunal fastighetsavgift**		0 kr
Avsättning till reparationsfond***		60.000 kr
Summa kostnader		956.750 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTTSÄNGEN I BRO

* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt. Nivån på driftkostnader förutsätter att medlemmarna tar aktiv del i föreningens skötsel, särskilt vad gäller fastighetskötsel.

** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.

*** enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Räntersättning	189.750 kr
Årsavgifter	767.000 kr
Summa intäkter	956.750 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhetsadress	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
Bondh.v 1	125	8,3333	3 995 000	467 000	4 462 000	63 917	5 326
Bondh.v 3	125	8,3333	3 995 000	617 550	4 612 550	63 917	5 326
Bondh.v 5	125	8,3333	3 995 000	440 550	4 435 550	63 917	5 326
Bondh.v 7	125	8,3333	3 995 000	637 550	4 632 550	63 917	5 326
Bondh.v 9	125	8,3333	3 995 000	529 550	4 524 550	63 917	5 326
Bondh.v 11	125	8,3333	3 995 000	424 000	4 419 000	63 917	5 326
Bondh.v 13	125	8,3333	3 995 000	517 950	4 512 950	63 917	5 326
Bondh.v 15	125	8,3333	3 995 000	528 950	4 523 950	63 917	5 326
Bondh.v 17	125	8,3333	3 995 000	403 950	4 398 950	63 917	5 326
Bondh.v 19	125	8,3333	3 995 000	612 550	4 607 550	63 917	5 326
Bondh.v 21	125	8,3333	3 995 000	462 950	4 457 950	63 917	5 326
Bondh.v 23	125	8,3333	3 995 000	762 550	4 757 550	63 917	5 326
	1 500	100,00%	47 940 000	6 405 100	54 345 100	767 000	63 917

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, sophämtning, hushållsel, varmvatten, tele/kabel-TV/bredband, hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår ej i årsavgifter ovan. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Uppvärmning kr/mån ¹	Hushållsel kr/mån ²	Sophämtning kr/mån ³	TV/Bredband kr/mån ⁴	Hemförsäkring kr/mån ⁵
125	782	1 258	220	350	400

- 1) Värmekostnaden, inklusive uppvärmning av vatten, är beräknad till 75 kr/kvm. Elnätsavgiften är inräknad i kostnad för hushållsel, se nedan. Se även not nedan angående elpris samt observera att uppvärmningskostnaden är beroende av elpriset.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTTSÄNGEN I BRO

- 2) Kostnaden för hushållsel är baserad på en förbrukning om 5 000 kwh. Nätavgift, överföringsavgift samt energiskatt betalas till Eon som innehar elnätet. Nätavgift 20 A uppgår till 492,50 kr/mån, överföringsavgift inkl energiskatt till 67,55 öre/kwh. För elförbrukning har vi räknat med 100 öre/kwh. Årskostnaden uppgår till $(492,50 \cdot 12) + (1,0 + 0,6755) \cdot 5000 = 15\,098$ kr. Observera att elkostnaden kan variera och i dagsläget överstiger kostnad/kwh 100 öre.
- 3) Sophämtningen sköts av Upplands-Bro kommun är beräknad till 2 635 kr/år. 1 625 kr avser en fast grundavgift och 1 020 kr avser abonnemangskostnad för fyrfackskärl. Se kommunens hemsida för ytterligare information om kostnader och alternativa abonnemangsformer.
- 4) Kostnad för bredband/Tv är bland annat beroende av val av leverantör, vald hastighet och abonnemangsform
- 5) Kostnaden för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är en grundförsäkring och avser ett hushåll på 4 personer. Tillvalsförsäkringar och eventuella rabatter påverkar priset.

Observera att kostnaderna är beräknade och att de varierar bland annat beroende av hushållets konsumtionsmönster, abonnemangsform samt leverantör i de fall denna kan väljas.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m ²	47 697 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m ²	36 230 kr
Belåning, per m ²	11 500 kr
Driftkostnad, per m ²	103 kr
Årsavgift, per m ²	511 kr
Amortering	58 kr
Avsättning underhållsfond, per m ²	40 kr
Avskrivning, per m ²	369 kr
Kassaflöde, per m ²	40 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTTSÄNGEN I BRO

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- G. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Slottsängen i Bro

Christine Hallberg

Patrik Rosén

Björn Isaksson

BILAGA 1 PROGNOIS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	655 500	652 223	648 945	645 668	642 390	639 113	635 790	632 423	629 009	625 549	622 041	603 773
Avskrivningar	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	155 000	158 100	161 262	164 487	167 777	171 133	174 555	178 046	181 607	185 239	188 944	208 610
Övriga kostnader												
Fasighetsstat/kommunal avgift												149 989
Intäkter exkl årsavgifter												
Räntekompensation	189 750	189 750	189 750									
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	68 921	70 300	71 706	73 140	80 752
Amortering	86 250	86 250	86 250	86 250	86 250	87 428	88 621	89 831	91 058	92 301	93 561	100 125
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	767 000	768 023	769 131	769 077	769 363	769 917	770 536	771 177	771 837	772 507	773 177	773 847
Årsavgift kr/kv/mår	511	512	513	513	513	513	513	513	513	513	513	513
Underskott	- 406 550	- 405 350	- 404 126	- 402 878	- 401 604	- 399 128	- 396 609	- 394 048	- 391 443	- 388 794	- 386 099	- 371 923
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	767 000	768 023	769 131	769 077	769 363	769 917	770 536	771 177	771 837	772 507	773 177	773 847
Kassaflöde												
Intäkter	956 750	957 773	958 881	959 989	961 097	962 205	963 313	964 421	965 529	966 637	967 745	968 853
Kostnader	- 1 363 300	- 1 363 123	- 1 362 967	- 1 362 955	- 1 362 967	- 1 363 045	- 1 363 145	- 1 363 269	- 1 363 416	- 1 363 588	- 1 363 786	- 1 363 994
Återförda avskrivningar	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800	552 800
Kassaflöde för löpande drift	146 250	147 450	148 674	149 922	151 196	152 470	153 744	155 018	156 292	157 566	158 840	160 114
Amorteringar	- 86 250	- 86 250	- 86 250	- 86 250	- 86 250	- 87 428	- 88 621	- 89 831	- 91 058	- 92 301	- 93 561	- 100 125
Summa kassaflöde	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	68 921	70 300	71 706	73 140	80 752
Akkumulerat kassaflöde	60 000	121 200	183 624	247 296	312 242	378 487	446 057	514 978	585 278	656 983	730 123	807 875
Prognosförutsättningar												
Räntebärande	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyreshöjning	30 240 000	30 844 800	31 461 696	32 090 930	32 732 749	33 387 403	34 055 152	34 736 255	35 430 980	36 139 599	36 862 391	40 699 059
Skatt	17 250 000	17 163 750	17 077 500	16 991 250	16 905 000	16 818 750	16 731 322	16 642 701	16 552 870	16 461 812	16 369 512	15 888 757

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Ar 1 i prognosen motsvarar år 2023. Även om föreningen inte uppljar föreningslånet förrän under kvartal 3, 2023 redovisas den årliga räntekompensationen på år 1. I verkligheten kommer föreningen, förutsatt räntenvärdet om 4%, endast erhålla del av kompensationsen år 1. Föreningen erhåller räntesättning år 1 - 4, i enlighet med punkt 6.1 i den ekonomiska planen.

För att undvika en allt för markant höjning av årsavgiften mellan år 3 och 4 rekommenderas föreningen att höja årsavgiften med ca 5% från skiftet år 12 fram till år 4. På så sätt kan föreningen bättre möta den prognostiserade årsavgiftsökningen år 4.

I prognosen beräknas Föreningen göra linjär avskrivning med 552 800 kr. Observera dock att avskrivning efter färdigställande beräknas ske enligt regelverket K3 (punkt 7 i planen). Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Det kommer inte att påverka föreningens likviditet.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå	511	512	513	640	641	643	644	646	648	650	652	762
årsavgift enligt												
ovanslående prognos kritikår												
Arsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntnivå +1%	575	575	575	753	754	755	756	757	758	760	761	868
2. Dagens räntnivå +2%	689	689	689	867	866	867	867	868	869	869	870	974
3. Dagens räntnivå +3%	805	804	803	980	979	979	979	979	979	979	979	1 080
1. Dagens inflationsnivå - 1%	511	513	514	527	528	530	533	535	538	540	543	656
2. Dagens inflationsnivå - 2%	408	410	412	414	416	418	421	424	427	430	434	550
Dagens räntnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	511	513	516	645	647	651	654	658	662	666	670	808
2. Dagens inflationsnivå +2%	511	515	519	649	653	659	664	670	676	683	689	861
3. Dagens inflationsnivå +3%	511	516	522	654	660	667	675	683	692	701	711	922
1. Dagens inflationsnivå -1%	511	511	510	636	635	635	635	635	635	635	635	722
2. Dagens inflationsnivå -2%	511	509	507	631	629	628	626	625	623	622	620	667







Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Brf Slottsängen i Bro Ekonomisk Plan

Unikt dokument-id:
69172503-ba2e-436e-b157-52178e316575

Dokumentets fingeravtryck:
**b9582ce886e5733c9773ad253a5c034e0a031a4d9b7b01fd848f2ae46dfcbbb40ab95bd57bc4d61a45
285c4ab614e5893f2c314b8a8c21b5847797d6cf50686**

Undertecknare

 <p>Bjorn Isaksson E-post: bjorn.isaksson@restate.se Enhet: Chrome 110.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 151.236.206.108 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Björn Isaksson (195212020175) Betrodd tidsstämpel: 2023-02-15 13:45:01 UTC</p> 
 <p>Patrik Rosen Restate Bjurfors Isaksson Partners AB (556560-5085) E-post: patrik.rosen@restate.se Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 151.236.206.108 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Anders Patrik Rosén (198301074632) Betrodd tidsstämpel: 2023-02-15 14:27:12 UTC</p> 
 <p>Christine Hallberg Restate E-post: christine.hallberg@restate.se Enhet: Microsoft Edge 110.0.1587.41 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 151.236.206.108 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2023-02-15 13:43:43 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-02-15 14:27:12 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings tjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Slottsängen i Bro med organisationsnummer 769640-2671. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 12 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Slottsängen i Bro, daterad 2023-02-15.
- Stadgar för Brf Slottsängen i Bro, registrerade hos Bolagsverket 2023-01-31.
- Registreringsbevis för Brf Slottsängen i Bro, daterat 2023-01-31.
- FDS-utdrag för Upplands-Bro Brogård 1:160, daterat 2023-01-30.
- Bygglöv, daterat 2021-08-24.
- Startbesked, daterat 2021-09-10.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2022-08-23.
- Köpebrev fastighet, daterat 2022-08-19.
- Transportköpsavtal, daterade 2022-08-25.
- Offert finansiering, daterad 2023-02-07.
- Garanti gällande anskaffningskostnad, osålda bostadsrätter och tillskott, daterad 2023-02-15.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Totalentreprenadavtal, daterat 2022-08-23.
- Tillstånd att ta emot förskott, daterat 2021-11-12.
- Kostnadskalkyl för Brf Slottsängen i Bro, daterad 2021-10-13.
- Nybyggnadskarta, daterad 2021-07-08.
- Ritningar, daterade 2021-07-01 och 2021-07-02.
- Mäklarstatistik för Upplands-Bro kommun, daterad 2023-02-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Intyg Brf Slottsängen i Bro 230216

Unikt dokument-id:
064c3ab6-0833-4ffc-9d74-b41fbcbe284e

Dokumentets fingeravtryck:
**9a5e71fc3830d3e013461596bdd97cc8cca1050b0d26575b81a32384f520527644ebf72d28145adfdce23
66acde21ba63ca4ae6c092f27391c641d87bba39e32**

Undertecknare

 <p>Daniel Karlsson E-post: daniel.karlsson@hsb.se Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 51.124.61.85 IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands</p>	<p>Undertecknad med BankID: DANIEL KARLSSON (198006262037)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-02-16 15:30:30 UTC</p> 
 <p>Fredrik Wirf E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 194.103.240.26 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: FREDRIK WIRF (197703231956)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-02-17 06:19:23 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-02-17 06:19:23 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.