

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Granriket,
Steningehöjden

Org. nr. 769636-6918

EKONOMISK PLAN FÖR BRF GRANRIKET, STENINGEHÖJDEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	2
1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadernas 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	6
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA	6
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	7
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	7
6. FINANSIERINGSPLAN	7
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	7
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	8
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
INTYG	

Bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys

EKONOMISK PLAN FÖR BRF GRANRIKET, STENINGEHÖJDEN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsförening Granriket, Steningehöjden, org.nr 769636-6918, som registrerats hos Bolagsverket 2018-09-07 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 får 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 och den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

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

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning: Rävsta 5:371, 5:372, 5:373, 5:374, 5:375, 5:376, 5:377, 5:378, 5:379, 5:380, 5:381, 5:382, 5:383, 5:384 samt 5:385 (15 fastigheter)

Kommun: Sigtuna

Adress: Stensträngsvägen 1 – 29, 195 65 Steningehöjden

Upplåtelseform, fastighet: Äganderätt

Bostadsrättsform: Beräknad som äkta Bostadsrättsförening

Markareal:	2 669 kvm, fördelning enligt följande																																	
	<table><tr><th>fastighet</th><th>tomtarea</th><th>adress</th></tr><tr><td>5:371</td><td>214 kvm</td><td>Stensträngsvägen 1</td></tr><tr><td>5:372</td><td>152 kvm</td><td>Stensträngsvägen 3</td></tr><tr><td>5:373</td><td>152 kvm</td><td>Stensträngsvägen 5</td></tr><tr><td>5:374</td><td>152 kvm</td><td>Stensträngsvägen 7</td></tr><tr><td>5:375</td><td>152 kvm</td><td>Stensträngsvägen 9</td></tr><tr><td>5:376</td><td>152 kvm</td><td>Stensträngsvägen 11</td></tr><tr><td>5:377</td><td>152 kvm</td><td>Stensträngsvägen 13</td></tr><tr><td>5:378</td><td>152 kvm</td><td>Stensträngsvägen 15</td></tr><tr><td>5:379</td><td>152 kvm</td><td>Stensträngsvägen 17</td></tr><tr><td>5:380</td><td>152 kvm</td><td>Stensträngsvägen 19</td></tr></table>	fastighet	tomtarea	adress	5:371	214 kvm	Stensträngsvägen 1	5:372	152 kvm	Stensträngsvägen 3	5:373	152 kvm	Stensträngsvägen 5	5:374	152 kvm	Stensträngsvägen 7	5:375	152 kvm	Stensträngsvägen 9	5:376	152 kvm	Stensträngsvägen 11	5:377	152 kvm	Stensträngsvägen 13	5:378	152 kvm	Stensträngsvägen 15	5:379	152 kvm	Stensträngsvägen 17	5:380	152 kvm	Stensträngsvägen 19
fastighet	tomtarea	adress																																
5:371	214 kvm	Stensträngsvägen 1																																
5:372	152 kvm	Stensträngsvägen 3																																
5:373	152 kvm	Stensträngsvägen 5																																
5:374	152 kvm	Stensträngsvägen 7																																
5:375	152 kvm	Stensträngsvägen 9																																
5:376	152 kvm	Stensträngsvägen 11																																
5:377	152 kvm	Stensträngsvägen 13																																
5:378	152 kvm	Stensträngsvägen 15																																
5:379	152 kvm	Stensträngsvägen 17																																
5:380	152 kvm	Stensträngsvägen 19																																

EKONOMISK PLAN FÖR BRF GRANRIKET, STENINGEHÖJDEN

5:381	152 kvm	Stensträngsvägen 21
5:382	283 kvm	Stensträngsvägen 23
5:383	211 kvm	Stensträngsvägen 25
5:384	186 kvm	Stensträngsvägen 27
5:385	255 kvm	Stensträngsvägen 29

Detaljplan: Steningehöjden, etapp 3 (akt 0191-P09/1, 0191 263)

Bygglöf: Beslutat 2021-01-14 -- 2021-01-27 (D nr § 53, 79, 83, 93, 94, 96, 148, 150, 165, 167, 168, 170, 171, 172 samt 173)

Gemensamhetsanläggning: Sigtuna Rävsta GA:17 samt GA:18

Samfällighetsförening: Sigtuna Rävsta S:20 (marksamfällighet). De båda gemensamhetsanläggningarna och marksamfälligheten sköts via Steningehöjden Nybodavägen Samfällighetsförening (SNS). SNS ansvarar för väghållning samt gemensam markskötsel inom området. 31 fastigheter är medlemmar i SNS och Bostadsrättsföreningen äger 15 av dessa. På extra föreningsstämma 2021-11-22 beslutades efter omröstning att varje fastighet ska erlägga 6 191 kr till samfällighetsföreningen för täckande av gemensamma kostnader (även försäkring samt styrelse- och revisionsarvode). Denna kostnad är inte inräknad i föreningens driftkostnader då den var okänd när kostnadskalkylen upprättades. Derome kommer, för bostadsrättsföreningens räkning, erlägga kostnaden till SNS för 2022. Enligt uppgift på stämman avses angivet belopp sänkas efter första året. I prognosen har avgiften sänkts till 3 000 kr per fastighet med årlig uppräknings för inflation.

Servitut: Saknas

1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter: 15 stycken bostadslägenheter

Byggnad: 2 stycken radhusbyggnader

Byggnadsår: 2021-2022

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp: Kommunalt VA-nät

El: Separata elmätare för varje lägenhet. Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Placerad under trappan till plan 2. Utvändigt eluttag på baksida. Svensk standard.

Tvättstuga: Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare

Parkering: I anslutning till respektive lägenhet

EKONOMISK PLAN FÖR BRF GRANRIKET, STENINGEHÖJDEN

Förråd:	Separat utomhusförråd till respektive hus.
Tv, dator, telefon:	Fiber. Kombinerat el- och multimediaskåp under trappan
Väggvattenutkastare:	Placering på husgavel utanför kök
Brevlådor:	På förrådsgavel
Sopkärl, utomhus:	I anslutning till lägenheten

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund:	Fackverk av limträ
Stomme:	Trä
Antal våningar:	Två våningsplan
Yttervägg:	3-skiktskonstruktion, träpanel, luftspalt, fasadboard, vindskyddspapp, träregelstomme.
Bjälklag:	Bottenbjälklag på bärverk med underliggande isolering.
Yttertak:	Röd betongpanna, råspont, prefab takbjälkar, lösullsisolering
Fönstertyp:	3-glas energifönster, aluminiumbeklädd utsida, insida trä
Uteplats:	Grus vid entré och parkering. Tomtavskiljande mur på framsidan.
Balkong baksida:	Balkong/trall, räcke med glas och handledare i rostfritt.
Uppvärmningssystem:	Varje lägenhet har separat elmätare och svarar för egna el- och uppvärmningskostnader. Värmepump från Nibe. Golvvärme på plan 1, radiatorer på plan 2.
Ventilation:	Frånluftsventilation med återvinning (FX) placerad i värme-pump. Tilluft bakom radiatorer och bredvid fönster på vägg.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

15 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum. Bostadsarean uppgår till 115 m² och total bostadsarea till 1725 m² (se avsnitt 8).

Till varje bostadslägenhet kommer marken/uppfarten på framsidan samt uteplatsen på baksidan att disponeras av respektive bostadsrättshavare. Bostadsrättshavaren har skötselansvar för omkringliggande tomt. Tomten kommer inte att vara upplåten.

Nedre plan

Entréutrymme/hall:	Golvklinkers, ljusmålade väggar och tak. 2 garderober samt städskåp.
--------------------	--

EKONOMISK PLAN FÖR BRF GRANRIKET, STENINGEHÖJDEN

Badrum:	Kommod med luckor och handfat, spegel med belysning, tvättställsblandare, dusch, golvstående wc-stol. Golvklinkers, kaklade väggar. Något sänkt takhöjd (ca 2,25). Tvättmaskin, torktumlare samt bänkskiva. Frånluftsvärmepump.
Kök:	Köksskåp m målade luckor, bänkskiva med ho, stänkskydd av kakel, blandare med diskmaskinavstängning, spishäll med fläkt, inbyggd ugn och mikro, kyl, frys samt diskmaskin. Parkettgolv samt ljusmålade väggar
Vardagsrum:	Parkettgolv samt ljusmålade väggar och tak.
Trappa:	Till övre våning
Förråd:	Under trappan finns ett förråd. Oinredd.
<u>Övre plan</u>	
Hall:	Parkettgolv samt ljusmålade väggar och tak.
Sovrum, 3 st:	Parkettgolv samt ljusmålade väggar och tak. Garderober, 1-3 st beroende på rum.
Allrum:	Parkettgolv samt ljusmålade väggar och tak.
Badrum:	Kommod med luckor och handfat, spegel med belysning, tvättställsblandare, dusch, golvstående wc-stol. Golvklinkers, kaklade väggar.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning finns för Telia öppen fiber. Via Telia kan bredband och TV beställas. 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

Fastigheterna kommer att vara fullvärdesförsäkrade. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxering år 2021-2023 har taxeringsvärdet uppskattats till 39.600.000 kronor varav byggnad 28.725.000 kronor och mark 10.875.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna taxerats som småhus (radhus) med värdeår 2022.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF GRANRIKET, STENINGEHÖJDEN

Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheterna enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

Statlig fastighetsskatt erläggs för fastigheterna fram till den tidpunkt då dessa omtaxeras till bostadsfastigheter. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheterna slutbesiktats.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske i slutet av augusti 2022. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under mars 2022.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärven har skett genom att föreningen, av Drottninggranen AB, förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna Sigtuna Rävsta 5:371 – 5:385. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna 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. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Köpeskilling mark och aktier*	7.216.000 kr
Entreprenad – samt byggherrekostnad **	58.359.000 kr
Summa	65.575.000 kr
Kassa	50.000 kr
Att finansiera	65.625.000 kr

* det skattemässiga värdet uppgår till 60 787 595 kr och inkluderar entreprenad- och byggherrekostnad samt köpeskilling för mark

** entreprenadform: Totalentreprenadavtal enligt ABT 06 är tecknat med Derome Husproduktion AB. Avtalat pris är fast. I beloppet ingår kostnad för lagfart om 48.804 kr samt kostnad för pantbrev om 414.825 kr.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF GRANRIKET, STENINGEHÖJDEN

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 65.625.000 kr, i en garantiutfästelse från Drottninggranen AB, (559295-1247). Derome Hus AB (556250-9223) garanterar förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna har skötselansvar för marken/utfarten i anslutning till framsidan samt för uteplatsen på baksidan.

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	20.700.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	36.000.000 kr
Upplåtelseavgifter	8.925.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	65.625.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 0,5 % per år de första 5 åren, vilket motsvarar 103.500 kr/år, se prognos bilaga 1. Därefter beräknas amortering ske enligt 95-årig serieplan.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas 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. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

Den prognostiserade årliga avskrivningen är beräknad till 583 590 kr vilket motsvarar 1 % av byggnadskostnaden.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF GRANRIKET, STENINGEHÖJDEN

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad 2,08 %		430.560 kr
Amortering		103.500 kr
Driftkostnader ¹		116.000 kr
Administration	58.000 kr	
Försäkring	30.000 kr	
Löpande underhåll	5.000 kr	
Markskötsel	10.000 kr	
Fastighetsjour	5.000 kr	
Övrigt ²	8.000 kr	
Kommunal fastighetsavgift ³		0 kr
Avsättning till reparationsfond ⁴		69.000 kr
Summa kostnader		719.060 kr

- 1) uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt
- 2) se sid 3 under text om samfällighetsförening. Till följd av kostnaden till Samfällighetsföreningen har föreningen i prognosen räknat med höjning av årsavgiften år 2. Om räntenivån understiger kalkylräntan kan eventuellt det beloppet användas för betalning av avgiften för att undvika en höjning av årsavgiften.
- 3) befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk
- 4) enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter	719.060 kr
Summa intäkter	719.060 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
Hus 1							
1	115	6,6667	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
2	115	6,6667	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
3	115	6,6667	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
4	115	6,6667	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
5	115	6,6667	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
6	115	6,6667	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
7	115	6,6667	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
8	115	6,6667	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
9	115	6,6667	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
10	115	6,6667	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
11	115	6,6667	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
Hus 2							
12	115	6,6667	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
13	115	6,6667	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
14	115	6,6667	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
15	115	6,6667	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
	1 725	100,00%	36 000 000	8 925 000	44 925 000	719 060	59 922

EKONOMISK PLAN FÖR BRF GRANRIKET, STENINGEHÖJDEN

Arsavgift 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, hushållsel, vatten, sophämtning, kabel-TV/ bredband och hemförsäkring 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	Värmekostnad och hushållsel kr/mån ¹	VA kr/mån ²	Sophämtning kr/mån ³	Hemförsäkring kr/mån ⁴	Bredband/ TV kr/mån ⁵
115	1 753	374	209	380	350

- 1) Uppvärmning via luftvärmepump betalas, liksom hushållselen, via elräkningen. El-kostnaden består av en nätavgift och en brukningsavgift. Elnätet hanteras av Vattenfall och nätavgiften uppgår till 5 485 kr/år beräknad på 20 A. Överföringsavgiften uppgår till 30,5 öre/kwh och energiskatten till 45 öre/kwh. Elleverantör för förbrukning väljs fritt och här beräknas kostnaden till 80 öre/kwh. Förbrukningsel för uppvärmningen beräknas till 5 000 kwh och för hushållsel till 5 000 kwh.

Kostnad: 10 000 kwh/år * (30,5+45+80) = 15 550 kr/år + 5 485 kr/år = 21 035 kr/år

- 2) Kostnaden för vatten är uppskattad och beräknad på en årsförbrukning om 125 m³. Förbrukningskostnaden uppgår till 2 431 kr och den fasta avgiften till 1 900 kr/år. Härtill kommer kostnad för dagvatten om 157 kr/år. Totalt uppskattad kostnad 4 481 kr. Verklig kostnad är beroende av konsumtion. Priserna gäller för 2022. För mer information se Sigtuna Vatten och Renhållning ABs hemsida, www.sigtunavatten.se.
- 3) Kostnaden för renhållning beräknas uppgå till 2 510 kr/år. 1 200 kr avser grundavgift och 1 310 kr ett abonnemang för fyrfacksskär med varannan veckas tömning. Priserna gäller för 2022. För mer information se Sigtuna Vatten och Renhållnings ABs hemsida,
- 4) Kostnaden för hemförsäkring är en grundförsäkring för bostadsrätt och avser ett hushåll på 4 personer. Tillvalsförsäkringar och eventuella rabatter påverkar priset.
- 5) Kostnaden för bredband/TV uppskattas till 350 kr/månad. Kostnaden är beroende av val av leverantör, hastighet och kanalutbud.

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

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m ²	38 014 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m ²	26 043 kr
Belåning, per m ²	12 000 kr
Driftkostnad, per m ²	67 kr
Årsavgift per m ²	417 kr
Amortering	60 kr
Avsättning underhållsfond, per m ²	40 kr
Avskrivning, per m ²	338 kr
Kassaflöde, per m ²	40 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF GRANRIKET, STENINGEHÖJDEN

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och eventuell upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastigheter 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. Vid mindre förändringar 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 fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- H. 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 fastigheter föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Granriket, Steningehöjden

.....
Christine Hallberg

.....
Patrik Rosén

.....
Björn Isaksson

BILAGA 1 PROGROS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	430 560	428 407	426 254	424 102	421 949	419 796	417 612	415 397	413 151	410 872	408 580	396 497
Avskrivningar	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	118 000	118 320	120 686	123 100	125 562	128 073	130 635	133 248	135 912	138 631	141 403	155 121
Avgift till Samfällighetsförening, uppskattad	45 000	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	50 677	51 691	52 725	53 779	59 377
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift												179 149
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	69 000	70 380	71 788	73 223	74 688	76 182	77 705	79 259	80 844	82 461	84 111	92 865
Amortering	103 500	103 500	103 500	103 500	103 500	104 983	106 487	108 012	109 560	111 129	112 721	121 030
Erforderlig årsavgift	719 060	765 607	768 128	770 743	773 453	777 743	782 123	786 594	791 159	795 818	800 575	1 005 038
exkl avskrivningar												
Årsavgift kr/kr/m/år	417	444	445	447	448	451	453	456	459	461	464	563
Underskott	- 411 090	- 409 710	- 408 302	- 406 867	- 405 402	- 402 425	- 399 398	- 396 319	- 393 186	- 390 000	- 386 758	- 369 695
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	719 060	765 607	768 128	770 743	773 453	777 743	782 123	786 594	791 159	795 818	800 575	1 005 038
Kassaflöde												
Inläkter	719 060	765 607	768 128	770 743	773 453	777 743	782 123	786 594	791 159	795 818	800 575	1 005 038
Kostnader	- 1 130 150	- 1 130 317	- 1 130 531	- 1 130 792	- 1 131 101	- 1 131 459	- 1 131 837	- 1 132 235	- 1 132 653	- 1 133 093	- 1 133 554	- 1 315 356
Aterinförda avskrivningar	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590	583 590
Kassaflöde för löpande drift	172 500	218 880	221 188	223 541	225 942	229 874	233 876	237 949	242 095	246 315	250 611	273 271
Amorteringar	- 103 500	- 103 500	- 103 500	- 103 500	- 103 500	- 104 983	- 106 487	- 108 012	- 109 560	- 111 129	- 112 721	- 121 030
Investeringar												
Summa kassaflöde	69 000	115 380	117 688	120 041	122 442	124 891	127 389	129 937	132 535	135 186	137 890	152 241
Accumulerat kassaflöde	69 000	184 360	302 068	422 109	544 551	669 442	796 831	926 768	1 059 303	1 194 489	1 332 379	2 064 314
Prognosförutsättningar												
Räntesantagande	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%
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	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Taxeringsvärde	39 600 000	40 392 000	41 199 840	42 023 837	42 864 314	43 721 600	44 596 032	45 487 952	46 397 711	47 325 666	48 272 179	53 296 386
Föreningslån	20 700 000	20 596 500	20 493 000	20 389 500	20 286 000	20 182 500	20 077 517	19 971 030	19 863 018	19 753 458	19 642 329	19 062 343
Faslighetserna förvärfas under löpande kalenderår men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.												
Föreningen gör i prognosen en årlig avskrivning med 583 590 kr. Avskrivningsbeloppet är beräknat som 1 % på fastigheternas byggnadsvärde. 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												
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	417	444	445	447	448	451	453	456	459	461	464	583
Årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kr/m/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	417	563	564	565	566	568	570	572	574	576	578	693
2. Dagens räntenivå +2%	417	583	583	583	584	585	586	588	589	590	592	804
1. Dagens räntenivå - 1%	417	324	326	329	331	334	337	340	343	347	350	472
2. Dagens räntenivå - 2%	417	205	208	210	213	217	221	224	228	232	236	362
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	417	445	448	451	454	458	462	466	471	476	480	627
2. Dagens inflationsnivå +2%	417	446	450	455	459	465	471	478	484	491	498	677
1. Dagens inflationsnivå -1%	417	443	443	443	443	444	445	446	447	448	449	544
2. Dagens inflationsnivå -2%	417	442	440	439	438	438	437	437	436	436	436	511

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringsstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 390523054221d5d8e19d313b3e47d718d020acb3cdfd756bbaabd39ae15d3f186f2d0fb85bbcd336bf2a8e6eaf01e074a54083038a19957bf4d87e794dc46a95

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Granriket Steningehöjden Ekonomisk plan 2022-02-24

Unikt dokument-id:

fc50b31a-c239-4300-b46f-d9d0e6ee7847

Dokumentets fingeravtryck:

390523054221d5d8e19d313b3e47d718d020acb3cdfd756bbaabd39ae15d3f186f2d0fb85bbcd336bf2
a8e6eaf01e074a54083038a19957bf4d87e794dc46a95

Undertecknare



Bjorn Isaksson

E-post: bjorn.isaksson@restate.se
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (desktop)
IP nummer: 151.236.206.108
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: BJÖRN ISAKSSON (195212020175)

Betrodd tidsstämpel:
2022-02-24 09:01:41 UTC



Patrik Rosen

E-post: patrik.rosen@restate.se
Enhet: Chrome Mobile iOS 97.0 on iOS 15.3 AP iPhone (smartphone)
IP nummer: 83.185.39.74
IP Plats: Arvika, Värmland County, Sweden

Undertecknad med BankID: Anders Patrik Rosén (198301074632)

Betrodd tidsstämpel:
2022-02-24 15:29:35 UTC



Christine Hallberg

Restate

E-post: christine.hallberg@restate.se
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (desktop)
IP nummer: 151.236.206.108
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2022-02-24 08:44:45 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-02-24 15:29:35 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten 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 Granriket, Steningehöjden med organisationsnummer 769636-6918. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 15 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 Granriket, Steningehöjden, daterad 2022-02-24.
- Stadgar för Brf Granriket, Steningehöjden, odaterade.
- Registreringsbevis för Brf Granriket, Steningehöjden, daterat 2022-02-08.
- FDS-utdrag för Sigtuna Rävsta 5:371-385, daterade 2022-02-18.
- Bygglov för Sigtuna Rävsta 5:371-385, olika dateringar.
- Startbesked för Sigtuna Rävsta 5:371-385, daterade 2021-04-01 och 2021-04-06.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2021-05-06.
- Entreprenadavtal, daterat 2021-05-06.
- Offert finansiering, daterad 2022-02-09.
- Garanti gällande anskaffningskostnad och osålda bostadsrätter, daterad 2022-03-07.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, odaterade.
- Beslut från Bolagsverket gällande förskott, daterat 2020-12-09.
- Kostnadskalkyl för Brf Granriket, Steningehöjden, daterad 2020-11-09.
- Mäklarstatistik för Sigtuna kommun, daterad 2022-03-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

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

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Intyg Brf Granriket Steningehöjden

Unikt dokument-id:
54c1e246-df64-4a5a-b623-8f0f0bd4f6ba

Dokumentets fingeravtryck:
00167f6617155e92ca2fb1c0752b0d71def5e46e50728df5cb43d8838f72ef300ea9c5344b7ab23a4594c9da390d1d9b1146d5777f414ef17729dea435a0fd72

Undertecknare

 Daniel Karlsson E-post: Daniel.Karlsson@hsb.se Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 51.124.61.85 IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands	Undertecknad med BankID: DANIEL KARLSSON (198006262037) Betrodd tidsstämpel: 2022-03-08 12:02:27 UTC 
 Fredrik Wirf E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 146.119.129.132 IP Plats: Espoo, Uusimaa, Finland	Undertecknad med BankID: FREDRIK WIRF (197703231956) Betrodd tidsstämpel: 2022-03-08 12:58:24 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:
2022-03-08 12:58:24 UTC



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