

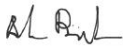
**Ekonomisk plan
för**

**Bostadsrättsföreningen
Stallet 2 i Snättringe**

Org. nr 769640-1681

Huddinge Kommun

Bostadsrättsföreningen Stallet 2



Andreas Bülow



Tomas Hollaus



Martin Sandstedt

(Denna kostnadskalkyl undertecknas av styrelsen genom elektronisk underskrift)

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
F. Resultat och kassaflödesprognos samt nyckeltal År 1	9
G. Redovisning av lägenheterna	10
H. Ekonomisk prognos	12
I. Känslighetsanalys	13

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stallet 2 i Snättringe med org.nr. 769640-1681 och som registrerats hos Bolagsverket 2021-07-01 har sitt säte i Huddinge Kommun. Enligt stadgarna har föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen uppför radhus på fastigheten Poeten 1 Huddinge kommun. Samt avser att bedriva verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske januari 2024. Och tillträde beräknas till mars -april 2024 .

Säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter kommer att lämnas av GarBo försäkrings AB.

Alla belopp i denna kostnadskalkyl anges i svenska kronor (SEK).

Årsavgifterna kan komma att justeras beroende på generella kostnadsökningar, inflation och räntehöjningar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Poeten 1, Huddinge Kommun
Fastighetens totala area:	2 790 kvm
Bruttoarea	2 622 kvm
Bostadsarea:	1 950 kvm
Antal bostadslägenheter:	15 st.
Byggnadsår:	2022 - 2024
Husets utformning:	Radhus

Parkering

Två parkeringsplatser vid varje radhus.

Förråd

Till alla radhus ingår förråd.

Servitut

För fastigheterna gäller följande servitut:

Släntservitut, Last, 2 st. Officialservitut 0126K-16792.3 och 0126K-16792.4

Beskrivning:

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Planelement i trä.
Tak:	Plåt på hustak.
Yttervägg:	Regelverk av trä med mellanliggande isolering.
Fasad:	Målad panel
Fönster och fönsterdörr:	Trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Uteplats:	Trall och gräsmatta enligt bofakta.
Sophantering:	Kärl vid varje hus.
Förråd:	Varje hus har ett kallt förråd.
Installationer:	
Vatten och avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunala nätet.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump med golvvärme på nedre plan och radiatorer på övre plan.
Ventilation:	FX, Frånluft med återvinning.
El:	Eluttag anslutna till jordfelsbrytare, gruppcentral med automatsäkringar. Laddbox för elbil.
Tv/tele/bredband:	Fiber.
Bostäderna:	
Entréutrymme/hall:	
Golv:	Enstavsparkett med undantag våtutrymmen och entré.
Väggar:	Målade.
Tak:	Gipsplank.
Badrum/WC:	Handfat, dusch och badkar, kakel på väggar, klinker på golv.
Kök:	Skåpssnickerier, bänkskiva och stänkskydd i stenkompis, rostfri ho, rostfria vitvaror, integrerad diskmaskin, kyl och frys.
Trappa:	Trä.
Tvättstuga/teknikrum:	Klinkergolv med sockel, målade väggar. Tvättmaskin med torktumlare. Värmepump.

Underhållsbehov

Periodiskt underhållsbehov har ännu inte fastställts, normalt löpande underhåll antas föreligga.

Försäkring

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Information om föreningens fastighetsförvärv, byggnation m.m.

Bostadsrättsföreningen Stallet 2 i Snättringe med org.nr. 769640-1681, har förvärvat samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Ängen i Snättringe med org.nr 769632-5310 som ägde fastigheten Poeten 1 i Huddinge. Efter förvärvet av andelarna i Bostadsrättsförening Ängen i Snättringe har Bostadsrättsföreningen Stallet 2 i Snättringe absorberat Bostadsrättsföreningen Ängen i Snättringe genom fusion. I samband med fusionen har föreningen övertagit Bostadsrättsföreningen Ängens i Snättringes samtliga tillgångar och skulder och därigenom blivit lagfaren ägare till fastigheten Poeten 1 i Huddinge.

Om föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst (latent fastighets-skatt).

Bygglov har erhållits 2022-05-11 och byggnationerna är pågående sedan augusti 2022.

För markarbeten har föreningen tecknat avtal om entreprenad med Frentab Entreprenad AB, 556722-1220 och för byggnation av föreningens hus har föreningen tecknat avtal om entreprenad med Active Bygg i Stockholm AB, org. nr 556276-9736.

Anskaffningskostnad	Belopp
Köpeskilling fastighet och andelar	30 764 495 kr
Entreprenad	66 265 000 kr
Byggherrekostnad övrigt mm	16 231 955 kr
	113 261 450 kr
Summa beräknad anskaffningskostnader	113 261 450 kr
Finansiering	
Insatser och upplåtelseavgifter	93 350 000 kr
Lån	19 911 450 kr
Summa finansiering	113 261 450 kr
Föreningens belåningsgrad (andelen lån av föreningens finansiering)	18%

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnader och amortering

Solifast har inkommit med finansieringsoffert för föreningens lån och föreningen avser att placera sina lån hos Solifast. Offererad genomsnittsränta beräknas till 4,84 % och föreningens genomsnittliga ränta har i denna kalkyl beräknas till 3,75 %, efter avdrag för räntekompensation. Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Föreningens totala lånebelopp kan delas upp i flera lån med olika bindningstider (3 mån - 5 år). Bindningstiderna kan komma att ändras den dag föreningen slutplacerar sina lån.

Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

Föreningen avser att tillämpa rak amortering minst 0,30% per år.

Lån	Belopp	Bindnings- tid	Offererad räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering och räntekostnad
Lån 1	6 637 150	3 mån	5,17%	19 911	343 141	363 052
Lån 2	6 637 150	3 år	4,78%	19 911	317 256	337 167
Lån 3	6 637 150	5 år	4,57%	19 911	303 318	323 229
Summa	19 911 450		4,84%	59 734	963 714	1 023 449
Räntekostnad, år 1						963 714 kr
Räntekompensation år 1						-217 035 kr
Amortering, år 1						59 734 kr
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering						806 414 kr

Överenskommelse om räntekompensation

Mellan Föreningen å ena sidan och Snättringe Södra Holding 4 AB, org. nr: 559281-4643, Snättringe Södra Holding 5 AB, org.nr: 559281-4684 och Snättringe Södra Holding AB 6, org.nr: 6, 559281-4692 ("Bolaget") å andra sidan har överenskommelse ingåtts om räntekompensation.

Överenskommelsen innebär att Bolaget ska ersätta föreningen med ett belopp motsvarande mellanskillnaden mellan genomsnittlig ränta om 3,75% (746 679 kr. år 1, och 744 439 kr. år 2) och räntekostnaden motsvarande de räntor som föreningen erhåller vid slutplacering av föreningens långsiktiga belåning upp till en genomsnittlig räntenivå om 5 % (995 573 kr.). Bolagets åtagande omfattar således inte att erlägga ersättning till föreningen för mellanskillnaden mellan antagna räntekostnader i kostnadskalkylen till den del den genomsnittliga räntan överstiger 5 %.

Överenskommelsen gäller i två år från slutplacering av föreningens lån.

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre underhåll göras enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande 0,1% av fastighetens taxeringsvärde, dock kan föreningen för de första tre verksamhetsåren göra avsättning enligt ekonomisk plan.

Föreningens styrelse har beslutat i föreningens ekonomiska plan beräkna avsättning till föreningens yttre underhåll motsvarande 35 kr / boa. Avsättningen kan komma att ändras om föreningen efter tre år antar en underhållsplan.

Summa fondavsättning, år 1, 35 kr / kvm

68 250 kr

Avskrivningar

Enligt bokföringslagen skall föreningen göra avskrivningar på byggnaden, vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten (kassaflöde).

Föreningen avser att tillämpa rak avskrivning i enligt med BFNAR 2016:10, Årsredovisning för mindre företag (K2). Nedan framgår det beräknade totala avskrivningsunderlag samt

Underlag för avskrivning, år 1	82 796 955 kr
Avskrivningsbelopp, år 1	827 970 kr

Föreningens uttag av årsavgifter täcker föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta att ta ut hela eller delar av föreningens årliga avskrivningsbelopp i årsavgiften. Årsavgifterna kan komma att justeras beroende på generella kostnadsökningar, inflation och räntehöjningar.

Driftskostnader

Föreningens löpande driftskostnader har beräknats utifrån normal förbrukning och normal kostnadsbild för likvärdiga fastigheter. I de beräknade driftskostnaderna ingår även beräknad årsavgifter vatten, el, värme och varmvatten som kommer att debiteras efter faktisk förbrukning. Och för Tv. Bredband och Telefoni för faktisk kostnad.

Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat efter faktisk förbrukning alt. faktisk kostnad per lägenhet

- Vatten, förbrukning och fasta kostnader	89 060 kr
- El, Värme och varmvatten	276 900 kr
- Tv Bredband Telefoni grundutbud och sophantering	97 965 kr

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal och svara själv för kostnaden

- Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	43 750 kr
Teknisk förvaltning, avrop	15 000 kr
Fastighetsförsäkring	37 757 kr
Styrelsearvode	40 000 kr
Revison	25 000 kr
Driftsreserv	43 328 kr

Löpande driftskostnader **204 835 kr**

Summa driftskostnader, Inkl. kostnader som debiteras separat 668 760 kr

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts för år 2023 men har beräknats till:

Mark bostäder	24 735 000 kr
Byggnad bostäder	16 622 000 kr
Summa taxeringsvärde	41 357 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter med nybyggnadsår 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. För lokaler inklusive mark utgår statlig fastighets skatt.

Fastighetsavgift bostäder, år 1	0 kr
Summa fastighetsavgift /fastighetsskatt	0 kr
SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR, UTBETALNINGAR, VATTEN OCH TV BREDBAND TELEFONI	1 543 424 KR

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	1 079 500 kr
Årsavgifter vatten inkl. moms	89 060 kr
Årsavgift El, Värme och varmvatten	276 900 kr
Årsavgifter Tv Bredband Telefoni och sophantering	97 965 kr
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 543 425 KR

F. RESULTAT OCH KASSAFLÖDESPROGNOS SAMT NYCKELTAL ÅR 1

Resultatprognos

Årsavgifter bostäder	1 079 500 kr
Årsavgifter vatten inkl. moms	89 060 kr
Årsavgift el, värme o varmvatten	276 900 kr
Årsavgifter TV Bredband Telefoni	97 965 kr

Summa intäkter **1 543 425 kr**

Driftskostnader inkl. vatten och Tv Bredband Telefoni	668 760 kr
Avskrivningar	827 970 kr
Räntekostnader	963 714 kr
Räntekompensation	-217 035 kr

Summa kostnader **2 243 409 kr**

Årets resultat **-699 984 kr**

Avsättning underhållsfond 68 250 kr

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	1 543 425 kr
Summa kostnader	2 243 409 kr
Återföring avskrivningar	-827 970 kr

Kassaflöde från löpande drift **127 986 kr**

Amorteringar -59 734 kr

Summa kassaflöde före avsättning till underhållsfond **68 250 kr**

Avsättning underhållsfond 68 250 kr

Summa kassaflöde efter avsättning till underhållsfond **0 kr**

NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	43 197 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	47 872 kr/kvm
Beläning	10 211 kr/kvm
Årsavgift som debiteras separat, vatten, el, värme, varmvatten, Tv bredband telefoni och sophantering	238 kr/kvm
Driftskostnader inkl. vatten, el, värme, varmvatten, Tv Bredband Telefoni och sophantering	343 kr/kvm
Årsavgift inkl. vatten, el, värme, varmvatten, Tv, bredband telefoni och sophantering	792 kr/kvm
Årsavgift exkl. vatten, el, värme, varmvatten, Tv bredband telefoni och sophantering	554 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	460 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	66 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

G. REDOVISNING AV LAGENHETERNA

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primär drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifterna som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Och efter faktisk kostnad och förbrukning avseende vatten, varmvatten, hushållsel samt faktisk kostnad per radhus avseende Tv, Bredband och Telefoni (Telia) och sophantering.

Vid beräkning av insats och upplåtelseavgift har hänsyn tagits till radhusens läge.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift, och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Lägenhetsarean är uppmätt på ritning och mindre avvikelser av lägenheternas area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek		Area	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift inkl. räntekompensation	Månadsavgift inkl. räntekompensation	Årsavgift exkl. räntekompensation	Prel. Årsavgift vatten 1)	Prel. Årsavgift El, värme, varmvatten 2)	Prel. Årsavgift Telia, sophantering 3)	Total beräknad årsavgift vatten, varmvatten, el, värme, Telia, sophantering 4)	Total beräknad årsavgift inkl. årsavgifter som debiteras separat exkl. räntekompensation	Lägenhetens del av föreningens lån
C25	5 rok	Uteplats	130	5 040 000	1 260 000	6 300 000	6,66667	71 967	5 997	86 436	5 937	18 460	6 531	102 895	117 364	1 327 430
C26	5 rok	Uteplats	130	4 960 000	1 240 000	6 200 000	6,66667	71 967	5 997	86 436	5 937	18 460	6 531	102 895	117 364	1 327 430
C27	5 rok	Uteplats	130	4 960 000	1 240 000	6 200 000	6,66667	71 967	5 997	86 436	5 937	18 460	6 531	102 895	117 364	1 327 430
C28	5 rok	Uteplats	130	4 960 000	1 240 000	6 200 000	6,66667	71 967	5 997	86 436	5 937	18 460	6 531	102 895	117 364	1 327 430
C29	5 rok	Uteplats	130	4 960 000	1 240 000	6 200 000	6,66667	71 967	5 997	86 436	5 937	18 460	6 531	102 895	117 364	1 327 430
C30	5 rok	Uteplats	130	4 960 000	1 240 000	6 200 000	6,66667	71 967	5 997	86 436	5 937	18 460	6 531	102 895	117 364	1 327 430
C31	5 rok	Uteplats	130	4 960 000	1 240 000	6 200 000	6,66667	71 967	5 997	86 436	5 937	18 460	6 531	102 895	117 364	1 327 430
C32	5 rok	Uteplats	130	4 960 000	1 240 000	6 200 000	6,66667	71 967	5 997	86 436	5 937	18 460	6 531	102 895	117 364	1 327 430
C33	5 rok	Uteplats	130	5 000 000	1 250 000	6 250 000	6,66667	71 967	5 997	86 436	5 937	18 460	6 531	102 895	117 364	1 327 430
C34	5 rok	Uteplats	130	4 960 000	1 240 000	6 200 000	6,66667	71 967	5 997	86 436	5 937	18 460	6 531	102 895	117 364	1 327 430

Lgh nr	Lgh storlek		Area ca	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift inkl. räntekompensation	Månadsavgift inkl. räntekompensation	Årsavgift exkl. räntekompensation	Prel. Årsavgift vatten 1)	Prel. Årsavgift El, värme, varmvatten 2)	Prel. Årsavgift Telia, sophantering 3)	Total beräknad årsavgift vatten, varmvatten, el, värme, Telia, sophantering 4)	Total beräknad årsavgift inkl. årsavgifter som debiteras separat exkl. räntekompensation	Lägenhetens del av föreningens lån
C35	5 rok	Uteplats	130	4 960 000	1 240 000	6 200 000	6,66667	71 967	5 997	86 436	5 937	18 460	6 531	102 895	117 364	1 327 430
C36	5 rok	Uteplats	130	4 960 000	1 240 000	6 200 000	6,66667	71 967	5 997	86 436	5 937	18 460	6 531	102 895	117 364	1 327 430
C37	5 rok	Uteplats	130	4 960 000	1 240 000	6 200 000	6,66667	71 967	5 997	86 436	5 937	18 460	6 531	102 895	117 364	1 327 430
C38	5 rok	Uteplats	130	4 960 000	1 240 000	6 200 000	6,66667	71 967	5 997	86 436	5 937	18 460	6 531	102 895	117 364	1 327 430
C39	5 rok	Uteplats	130	5 120 000	1 280 000	6 400 000	6,66667	71 967	5 997	86 436	5 937	18 460	6 531	102 895	117 364	1 327 430
			1 950	74 680 000	18 670 000	93 350 000	100,00000	1 079 500		1 296 535	89 060	276 900	97 965	1 543 425	1 760 460	19 911 461

- 1) Prel. vattenförbrukning beräknas till 250 kbm/år och radhus. Fasta kostnader ingår. Förbrukning är beroende av hushållets sammansättning samt levnadsvanor
- 2) Prel. förbrukning el, värme och varmvatten beräknas till 71 kWh/kvm á 2 kr/kWh. Beräknad kostnad ca 18 460 kr/radhus och år. Beroende av hushållets sammansättning och levnadsvanor.
- 3) Beräknad kostnad per radhus, Tv, Bredband och Telefoni, grundutbud, 300 kr / mån och lägenhet. Och sophantering 2 931 kr/år och lägenhet.
- 4) Årsavgiften för år 1-2 beräknas med hänsyn tagen till överenskommelsen om räntekompensation samt från år 3 exkl. räntekompensation. Se vidare överenskommelsen på sidan 5 i denna kostnadskalkyl.

H. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande år 1 och 2	3,75%
Ränteantagande från och med år 3	4,84%
Amortering	0,30%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde, fastighetsavgift och avsättning till fond	2,0%

(Belopp i kkr.)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad*		1 080	1 101	1 337	1 363	1 391	1 418	1 566	1 729
Årsavgifter vatten		89	91	93	95	96	98	109	120
Årsavgift värme o varmvatten		277	282	288	294	300	306	338	373
Årsavgift Tv Bredband Telefoni									
Sophantering		98	100	102	104	106	108	119	132
Summa intäkter		1 543	1 574	1 819	1 856	1 893	1 931	2 132	2 353
Drift/underhållskostnader		-205	-209	-213	-217	-222	-226	-250	-276
Vatten		-89	-91	-93	-95	-96	-98	-109	-120
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-179
Värme o varmvatten		-277	-282	-288	-294	-300	-306	-338	-373
Tv Bredband Telefoni									
Sophantering		-98	-100	-102	-104	-106	-108	-119	-132
Summa kostnader		-669	-682	-696	-710	-724	-738	-815	-1 079
DRIFTSNETTO		875	892	1 123	1 146	1 169	1 192	1 316	1 274
Räntekostnader		-747	-744	-958	-955	-952	-949	-935	-920
Amortering		-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60
Fond för yttre underhåll		-68	-70	-71	-72	-74	-75	-83	-92
KASSAFLÖDE		0	18	35	59	83	108	239	202
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	18	53	112	195	303	1 230	2 667
Amortering		60	60	60	60	60	60	60	60
Fond för yttre underhåll		68	70	71	72	74	75	83	92
Avskrivning linjär/rak		-825	-825	-825	-825	-825	-825	-825	-825
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-697	-677	-659	-634	-608	-582	-443	-471
ACKUMULERAT RESULTAT		-697	-1 374	-2 034	-2 668	-3 276	-3 858	-6 357	-8 304

*) För år 1 och 2 är den antagna räntan för föreningens lån 3,75% och från år 3 i enlighet med bankoffert, beräknad höjning av årsavgifterna motsvarande de ökade räntekostnader.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå år 1 och 2	3,75%
Antagen räntenivå från och med år 3 (enligt bankoffert)	4,84%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
------------------------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----

Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå (ovan)

	792	807	924	942	961	980	1 082	1 195
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------

Ökning av antagen räntenivå med 1 % (4,75%, år 1-2 och 5,84% from. år 3), antagen kostnadsökning/inflation (ovan)

	894	909	1 025	1 044	1 062	1 081	1 182	1 293
--	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

procentuell ändring av årsavgift	12,9%	12,6%	11,0%	10,7%	10,5%	10,3%	9,2%	8,2%
----------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------	------

Ökning av antagen räntenivå med 2 % (5,75%, år 1-2 och 6,84% from. år 3), antagen kostnadsökning/inflation (ovan)

	996	1 011	1 127	1 145	1 163	1 182	1 281	1 390
--	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

procentuell ändring av årsavgift	25,8%	25,2%	22,0%	21,5%	21,0%	20,5%	18,3%	16,3%
----------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Antagen räntenivå (ovan) och ökning av antagen inflationsnivå med 1 % (3 %)

	792	811	932	954	977	1 001	1 130	1 290
--	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------

procentuell ändring av årsavgift	0,0%	0,5%	0,8%	1,3%	1,7%	2,1%	4,4%	7,9%
----------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------

Antagen räntenivå (ovan) ökning av antagen inflationsnivå med 2% (4%)

	792	815	939	966	994	1 023	1 181	1 367
--	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------

procentuell ändring av årsavgift	0,0%	0,9%	1,7%	2,6%	3,4%	4,3%	9,1%	14,4%
----------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	-------

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Stallet 2 i Snättringe, org. nr 769640-1681.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till detta intyg.

De i ekonomiska planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det att i föreningens hus finnas minst 3 lägenheter att upplåtas med bostadsrätt. Vår bedömning är att förutsättningarna för registrering av planen enligt 1 kap 5 § i bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna skall upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.


Advokat Joakim Grönwall


Advokat Kjell Karlsson

[Detta intyg undertecknas genom elektronisk underskrift.]

Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Stallet 2 i Snättringe, org. nr 769640-1681

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, Bostadsrättsföreningen Stallet 2 i Snättringe 2023-07-20
- Stadgar, registrerade 2023-07-20
- Huvudtidplan – Södra radhusen, 2022-05-02, rev 2023-11-03
- Situationsplan, 2021-11-11, rev 2022-05-02
- Utdrag från fastighetsregistret, 2023-10-30 Poeten 1
- Ritning A-40.1-0110 radhus, 2023-04-25
- Ritning A 40.1-0120 radhus, 2023-04-25
- Byggnadsbeskrivning, 2023-10-27
- Entreprenadavtal mark, 2021-04-26
- Entreprenadavtal byggnation, 2022-04-08
- Tilläggsavtal till entreprenadavtal 2023-03-14
- Bygglov 2022-05-11
- Andelsöverlåtelse (*Brf Ängen i Snättringe till Brf Stallet 2 i Snättringe*) 2022-01-24
- Överlåtelse av förpliktelser, odaterad
- Fusionsplan, 2022-01-24
- Uppdragsavtal, 2022-01-17
- Offert slutplacering för Brf Stallet 2 i Snättringe, 2023-10-27
- Beräkning taxeringsvärde, odaterad
- Avfallstaxa, 2022-09-21
- Ekonomisk förvaltning Nabo, 2023-10-30
- Avtal Telia, gruppanslutning 2022-06-03
- Offert fastighetsförsäkring, Nordeuropa, 2023-11-06
- Beräkning anskaffningskostnad, avskrivningsunderlag, 2023-11-06
- Bofaktablad 2023-05-10
- Överenskommelse räntegaranti, 2023-08-16
- Tilläggsavtal, överenskommelse räntegaranti, 2023-08-22
- Garantiavtal osålda lägenheter, 2023-08-31

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Stallet 2 - Ek plan 231106

Unikt dokument-id:

a5a8cb90-bab2-4ec7-8c72-7f9b4e5538e1

Dokumentets fingeravtryck:

c93b091871a85c838fdbbc76121b7d2168f7ff38ae0d7397851d4b439fa48d3fdc476091cdd9aac548e3f3e
d38b1cf3f75e1d89e79b558e2098600f56068297fb

Undertecknare



Andreas Bülow

E-post: andreas.bulow@skierfe.se
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartphone)
IP nummer: 185.153.212.251

Signerad med BankID: ANDREAS
BÜLOW (199207305476)

Betrodd tidsstämpel:
2023-11-10 14:59:49 UTC



Thomas Hollaus

E-post: thomas.hollaus@arosbostad.se
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartphone)
IP nummer: 83.252.42.207

Signerad med BankID: THOMAS
HOLLAUS (196503076934)

Betrodd tidsstämpel:
2023-11-10 15:12:42 UTC



Martin Sandstedt

E-post: martin.sandstedt@klaraconsulting.se
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 151.236.201.186

Signerad med BankID: Martin Håkan
Sandstedt (197610091915)

Betrodd tidsstämpel:
2023-11-13 12:32:05 UTC



Joakim Grönwall

E-post: joakim.gronwall@advokatdelta.se
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 151.236.200.163

Signerad med BankID: JOAKIM
GRÖNWALL (196001180212)

Betrodd tidsstämpel:
2023-11-13 15:11:58 UTC



Undertecknare



Kjell Karlsson

E-post: kjell.karlsson@advokatdelta.se
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 151.236.200.163

Signerad med BankID: KJELL
KARLSSON (196103300197)

Betrodd tidsstämpel:
2023-11-13 15:27:14 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-11-13 15:27:14 UTC



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

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-11-13 15:27:14 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.200.163 - IP Plats: Märsta, Sweden

2023-11-13 15:27:08 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.200.163 - IP Plats: Märsta, Sweden

2023-11-13 15:26:37 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.200.163 - IP Plats: Märsta, Sweden

2023-11-13 15:14:36 UTC

Dokumentet öppnades av Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.200.163 - IP Plats: Märsta, Sweden

2023-11-13 15:12:01 UTC

Dokumentet skickades till Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se)
Enhet: ()

2023-11-13 15:11:58 UTC

Dokumentet signerades av Joakim Grönwall (joakim.gronwall@advokatdelta.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.200.163 - IP Plats: Märsta, Sweden

2023-11-13 15:11:52 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Joakim Grönwall (joakim.gronwall@advokatdelta.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.200.163 - IP Plats: Märsta, Sweden

2023-11-13 15:10:51 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Joakim Grönwall (joakim.gronwall@advokatdelta.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.200.163 - IP Plats: Märsta, Sweden

2023-11-13 14:59:31 UTC

Dokumentet öppnades av Joakim Grönwall (joakim.gronwall@advokatdelta.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.200.163 - IP Plats: Märsta, Sweden

2023-11-13 12:32:08 UTC

Dokumentet skickades till Joakim Grönwall (joakim.gronwall@advokatdelta.se)
Enhet: ()

2023-11-13 12:32:05 UTC

Dokumentet signerades av Martin Sandstedt (martin.sandstedt@klaraconsulting.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.201.186 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-13 12:32:00 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Martin Sandstedt (martin.sandstedt@klaraconsulting.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.201.186 - IP Plats: Stockholm, Sweden



2023-11-13 12:31:34 UTC Dokumentet verifierades genom handskriften signatur av Martin Sandstedt (martin.sandstedt@klaraconsulting.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.201.186 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-13 12:31:25 UTC Dokumentet öppnades av Martin Sandstedt (martin.sandstedt@klaraconsulting.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.201.186 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-10 15:12:42 UTC Dokumentet signerades av Thomas Hollaus (thomas.hollaus@arostad.se)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 83.252.42.207 - IP Plats: Västerås, Sweden

2023-11-10 15:12:37 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Thomas Hollaus (thomas.hollaus@arostad.se)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 83.252.42.207 - IP Plats: Västerås, Sweden

2023-11-10 15:12:12 UTC Dokumentet verifierades genom handskriften signatur av Thomas Hollaus (thomas.hollaus@arostad.se)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 83.252.42.207 - IP Plats: Västerås, Sweden

2023-11-10 15:11:58 UTC Dokumentet lästes igenom av Thomas Hollaus (thomas.hollaus@arostad.se)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 83.252.42.207 - IP Plats: Västerås, Sweden

2023-11-10 15:07:20 UTC Dokumentet öppnades av Thomas Hollaus (thomas.hollaus@arostad.se)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 83.252.42.207 - IP Plats: Västerås, Sweden

2023-11-10 14:59:49 UTC Dokumentet signerades av Andreas Bülow (andreas.bulow@skierfe.se)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 185.153.212.251 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-10 14:59:43 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Andreas Bülow (andreas.bulow@skierfe.se)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 185.153.212.251 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-10 14:59:12 UTC Dokumentet verifierades genom handskriften signatur av Andreas Bülow (andreas.bulow@skierfe.se)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 185.153.212.251 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-10 14:59:02 UTC Dokumentet lästes igenom av Andreas Bülow (andreas.bulow@skierfe.se)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 185.153.212.251 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-10 14:55:19 UTC Dokumentet öppnades av Andreas Bülow (andreas.bulow@skierfe.se)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 185.153.212.251 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-10 14:52:30 UTC Dokumentet öppnades av Sofia Åkerblad (sofia.akerblad@arostad.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 31.211.250.196 - IP Plats: Malmo, Sweden



2023-11-10 14:51:35 UTC Dokumentet skickades till Thomas Hollaus (thomas.hollaus@arostad.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 84.216.46.44 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-10 14:51:33 UTC Dokumentet skickades till Sofia Åkerblad (sofia.akerblad@arostad.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 84.216.46.44 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-10 14:51:31 UTC Dokumentet skickades till Martin Sandstedt
(martin.sandstedt@klaraconsulting.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 84.216.46.44 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-10 14:51:30 UTC Dokumentet skickades till Andreas Bülow (andreas.bulow@skierfe.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 84.216.46.44 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-10 14:51:27 UTC Dokumentet förseglades av Lina de Verdier (lina.deverdier@arostad.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 84.216.46.44 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-10 14:48:31 UTC Dokumentet skapades av Lina de Verdier (lina.deverdier@arostad.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 84.216.46.44 - IP Plats: Stockholm, Sweden



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