

# EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
SLOTTSHAMNEN I NÄSBYPARK

ORG NR: 769640-1053

TÄBY KOMMUN

NYPRODUKTION

Täby

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSHAMNEN I NÄSBYPARK

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
B.	NYCKELTAL år 1 .....	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	5
D.	SLUTLIGA FÖRVÄRVS KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET .....	7
E.	FINANSIERINGSPLAN .....	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1 .....	8
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1 .....	10
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1.....	12
I	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 11 OCH 16 .....	13
J.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16.....	14
K.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	15

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Slottshamnen i Näsbypark, med säte i Täby kommun, registrerades hos Bolagsverket 2021-06-17, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende där tillhörande markområde samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra lokaler samt bilplats. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avses bli en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen beräkna att teckna upplåtelseavtal i januari-februari 2023. Tillträde beräknas till april 2023. Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen kommer lämnas.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling och för byggnadskostnad totalentreprenad, som är den slutliga kostnaden, enligt nedan.

Långfristiga lån för Brf Slottshamnen i Näsbypark beräknas bli placerade enligt offert från Swedbank.

Wästbygg Projektutveckling AB, 556943-4870 har genom dotterbolag förvärvat Bostadsrättsföreningen Strandängarna 2 i Näsby Slottspark, 769636-2800, som omregistrerades till ekonomisk förening under samma organisationsnummer och ändring av styrelse samt namn, Ekonomiska Föreningen Spisefronten 1. Den ekonomiska föreningen har beställt totalentreprenad av Wästbygg Entreprenad AB, 556083-0829, för uppförande av 7 flerbostadshus på fastigheten. Den ekonomiska föreningen har också skrivit ett uppdragsavtal med Wästbygg Projektutveckling AB som uppdrar Wästbygg Projektutveckling AB att tillse att flerbostadshusen uppförs i enlighet med de avtal och andra förutsättningar som gäller för projektet.

Bostadsrättsföreningen Slottshamnen i Näsbypark har förvärvat samtliga andelar i den Ekonomiska Föreningen Spisefronten 1 som innehade fastigheten med äganderätt. Den ekonomiska föreningen har fusionerats upp i bostadsrättsföreningen. Registrerat 2022-08-04.

Byggnaderna omfattar totalt 47 bostadslägenheter. Total bostadsarea 4447 m<sup>2</sup>.

På fastigheten finns 53 parkeringsplatser, varav 13 laddplatser, till förfogande för medlemmar av bostadsrättsföreningen.

Likviditetsreserven kommer att utökas för att inkludera extra amorteringsutrymme för de första tre åren.

Wästbygg Projektutveckling AB, org.nr: 556943-4870, garanterar att förvärva ej upplåtna bostäder samt erlägga månadsavgift till dess att de är försålda till annan part. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske samt att använda osålda lägenheter till visningsändamål.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december 2022.

Affären ger upphov till en latent skatteskuld som dock endast realiserar i det fall föreningen avyttrar fastigheten. Då det är osannolikt att föreningen upphör med sin verksamhet och säljer fastigheten så redovisas inte den latent skatteskulden i bokföringen.

Avskrivning sker utifrån en rak avskrivningsplan enligt K2 på 120 år med 2 706 152 kr per år för fastighetens byggnad.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet. Det kommer ingå ett kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

## B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m<sup>2</sup> BOA

Anskaffningskostnad	98 704 kr/m <sup>2</sup>
Lån	12 500 kr/m <sup>2</sup>
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift, ca	86 204 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift (exkl. varmvatten och bredband/basutbud TV/IP-telefoni)	736 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift för varmvatten, prel. debiteras och regleras efter verklig förbrukning, inkl. moms	23 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift för bredband och basutbud TV inkl. moms	23 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift för hushållsel, prel. debiteras och regleras efter verklig förbrukning, inkl. moms,	85 kr/m <sup>2</sup>
Driftskostnad gemensam (exkl. varmvatten och bredband/basutbud TV/IP-telefoni)	307 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad för varmvatten, prel. debiteras regleras efter verklig förbrukning, inkl. moms	23 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad för bredband och basutbud TV inkl. moms	23 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad för hushållsel, prel. debiteras och regleras efter verklig förbrukning, inkl. moms	85 kr/m <sup>2</sup>
Årets kassaflöde exkl. likviditetsreserv, ca	30 kr/m <sup>2</sup>
Avsättning underhållsfond	30 kr/m <sup>2</sup>
Fondavsättning samt amortering (sparande)	130 kr/m <sup>2</sup>

### Individuella abonnemang

-

Ovanstående driftskostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

## C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Täby Frontespisen 1
Adress:	Näsbyviksgränd 2, 4, 6, 8 & Strandängsgatan 1, 3, 5.
Bostadsarea:	4 447 m <sup>2</sup>
Tomtareal:	9 321 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	47 bostadsrättslägenheter
Byggår:	2021-2023
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Tillträde:	Tillträde kommer ske etappvis under veckorna 15-18 2023.
Vatten/avlopp:	Fastigheten kommer anslutas till det kommunala nätet. IMD (Individuell mätning och debitering) av varmvatten.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme.
Ventilation:	FTX.
Vattenförbrukning:	Gemensamt abonnemang med individuell mätning av varmvatten.
Hushållsel:	Individuell mätning och debitering av förbrukning per bostadsrättsrätt.
Avfall:	Gemensamma sopkassuner på fastigheten.
P-platser:	53 st markparkeringar, varav 13 laddplatser.
Förråd:	Entréplan i resp. huskropp
Gällande planbestämmelse:	Detaljplan: Näsby slott 2017-11-27 Laga kraft: 2018-08-24
Rättigheter/Servitut m.m.	Servitut kommer att tecknas med kommunen för ledningar på fastighet. Ej registrerat ännu.
Värdeår:	2023
Beräknat taxeringsvärde:	Mark: 44 000 000kr
	Byggnad: 125 000 000kr
	<hr/> Totalt 169 000 000kr

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus**

Antal våningar:	Byggnaderna är i 3-4 våningar.
Grundläggning:	Delvis pålning, resterande platta på mark.
Stomme:	Hustyp 1 (fyrvåningshusen): Översta våningen i trä, resterande i betong, Hustyp 2 (trevåningshusen): Översta våningen i trä, resterande i betong.
Trapphus entré:	Entréparti i trä.
Yttertak:	Plåt och tegel.
Fasader:	Putsad.
Balkonger & Uteplatser:	Betong alt. markplattor i betong.
Dörrar:	Lägenhetsdörrar i stål. Innerdörrar släta vita.
Fönster:	Träfönster med aluminiumutsida.

Ventilation: FTX.  
Cykelförvaring: Cykelförråd i komplementbyggnad.

**Kortfattad rumsbeskrivning flerbostadshus:**

Kök: Induktionshäll, mikrovågsugn, kylskåp, frysskåp, diskmaskin, spisfläkt.  
Våtutrymmen: Vägghängd toalettstol, tvättställ med kommod, spegel, duschväggar (duschstång vid mindre utrymmen), tvättmaskin/torktummlare.  
Golvbeläggningar: Parkett, klinker i våtutrymmen, klinker i entré.  
Väggbeläggningar: Vitmålade väggar, kakel i våtutrymmen.

## D. SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader inkl moms, kostnader för lagfart, pantbrev och föreningsbildning. Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000 kr plus 833 783 kr som är tänkt att användas för amortering under föreningens första tre år.

<b>Summa förvärvskostnad (inkl. likviditetsreserv)</b>	<b><u>438 935 500 kr</u></b>
--	------------------------------

## E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	55 585 500 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	383 350 000 kr

<b>Summa Finansiering</b>	<b><u>438 935 500 kr</u></b>
---------------------------	------------------------------

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter samt ev. likviditetstillskott.

### Intäkter, år 1

Årsavgifter 1)	3 271 534 kr
Årsavgift varmvatten. Regleras efter förbrukning,	102 563 kr
Årsavgift bredband, basutbud TV	104 340 kr
Årsavgift parkeringsplatser	452 400 kr
Årsavgift hushållsel. Regleras efter förbrukning,	377 995 kr
Ingående kassa	100 000 kr
Extra likviditetskassa	277 928 kr

### **Summa beräknade intäkter inkl. ingående kassa år 1**

**4 686 760 kr**

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

Not 1) Årsavgifter är baserat på andelstal.  
Andelstalen är beräknat utefter lägenheternas BOA.  
I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

Lägenhetssammanställning, 47 lägenheter

Lgh.nr.	Lgh-beskr.	Vån plan	Bost-area cirka m <sup>2</sup>	Insats	Andels- tal 1	Årsavgift baserat på andelstal 1) (kr)	Mån- avgift (kr)	Beräkn årsavg varmvatten 2) (kr)	Beräkn. årsavg. Bredband/ basutbud TV 3)	Beräkn. årsavg. Hushållsel 4)	Total mån. avg 5) (kr)
47 lgh											
101-1001	3 rum och kök	Entréplan	77	5 900 000	1,7952	58 731	4 894	1 776	2 220	6 545	5 773
101-1002	3 rum och kök	Entréplan	73	6 300 000	1,7197	56 261	4 688	1 684	2 220	6 205	5 531
101-1101	4 rum och kök	Våning 1	88	7 500 000	2,0028	65 522	5 460	2 030	2 220	7 480	6 438
101-1102	5 rum och kök	Våning 1	141	11 000 000	3,0030	98 244	8 187	3 252	2 220	11 985	9 642
101-1201	4 rum och kök	Våning 2	88	7 600 000	2,0028	65 522	5 460	2 030	2 220	7 480	6 438
101-1202	5 rum och kök	Våning 2	141	11 200 000	3,0030	98 244	8 187	3 252	2 220	11 985	9 642
101-1301	4 rum och kök	Våning 3	94	8 600 000	2,1160	69 226	5 769	2 168	2 220	7 990	6 800
101-1302	4 rum och kök	Våning 3	91	8 800 000	2,0594	67 374	5 615	2 099	2 220	7 735	6 619
102-1001	3 rum och kök	Entréplan	77	6 200 000	1,7952	58 731	4 894	1 776	2 220	6 545	5 773
102-1002	3 rum och kök	Entréplan	73	6 100 000	1,7197	56 261	4 688	1 684	2 220	6 205	5 531
102-1101	4 rum och kök	Våning 1	88	7 700 000	2,0028	65 522	5 460	2 030	2 220	7 480	6 438
102-1102	5 rum och kök	Våning 1	141	11 200 000	3,0030	98 244	8 187	3 252	2 220	11 985	9 642
102-1201	4 rum och kök	Våning 2	88	7 800 000	2,0028	65 522	5 460	2 030	2 220	7 480	6 438
102-1202	5 rum och kök	Våning 2	141	11 400 000	3,0030	98 244	8 187	3 252	2 220	11 985	9 642
102-1301	4 rum och kök	Våning 3	94	8 750 000	2,1160	69 226	5 769	2 168	2 220	7 990	6 800
102-1302	4 rum och kök	Våning 3	91	9 000 000	2,0594	67 374	5 615	2 099	2 220	7 735	6 619
103-1001	3 rum och kök	Entréplan	77	6 200 000	1,7952	58 731	4 894	1 776	2 220	6 545	5 773
103-1002	3 rum och kök	Entréplan	73	6 100 000	1,7197	56 261	4 688	1 684	2 220	6 205	5 531
103-1101	4 rum och kök	Våning 1	88	7 800 000	2,0028	65 522	5 460	2 030	2 220	7 480	6 438
103-1102	5 rum och kök	Våning 1	141	11 300 000	3,0030	98 244	8 187	3 252	2 220	11 985	9 642
103-1201	4 rum och kök	Våning 2	88	7 900 000	2,0028	65 522	5 460	2 030	2 220	7 480	6 438
103-1202	5 rum och kök	Våning 2	141	11 500 000	3,0030	98 244	8 187	3 252	2 220	11 985	9 642
103-1301	4 rum och kök	Våning 3	94	8 900 000	2,1160	69 226	5 769	2 168	2 220	7 990	6 800
103-1302	4 rum och kök	Våning 3	91	9 100 000	2,0594	67 374	5 615	2 099	2 220	7 735	6 619
104-1001	3 rum och kök	Entréplan	77	6 300 000	1,7952	58 731	4 894	1 776	2 220	6 545	5 773
104-1002	3 rum och kök	Entréplan	73	6 200 000	1,7197	56 261	4 688	1 684	2 220	6 205	5 531
104-1101	4 rum och kök	Våning 1	88	7 800 000	2,0028	65 522	5 460	2 030	2 220	7 480	6 438
104-1102	5 rum och kök	Våning 1	141	11 200 000	3,0030	98 244	8 187	3 252	2 220	11 985	9 642
104-1201	4 rum och kök	Våning 2	88	7 900 000	2,0028	65 522	5 460	2 030	2 220	7 480	6 438
104-1202	5 rum och kök	Våning 2	141	11 400 000	3,0030	98 244	8 187	3 252	2 220	11 985	9 642
104-1301	4 rum och kök	Våning 3	94	8 900 000	2,1160	69 226	5 769	2 168	2 220	7 990	6 800
104-1302	4 rum och kök	Våning 3	91	9 100 000	2,0594	67 374	5 615	2 099	2 220	7 735	6 619
301-1001	2 rum och kök	Entréplan	55	4 300 000	1,3800	45 147	3 762	1 268	2 220	4 675	4 443
301-1002	2 rum och kök	Entréplan	55	4 400 000	1,3800	45 147	3 762	1 268	2 220	4 675	4 443
301-1101	3 rum och kök	Våning 1	84	7 100 000	1,9273	63 052	5 254	1 937	2 220	7 140	6 196
301-1102	4 rum och kök	Våning 1	84	7 200 000	1,9273	63 052	5 254	1 937	2 220	7 140	6 196
301-1201	6 rum och kök	Våning 2	147	13 700 000	3,1162	101 948	8 496	3 390	2 220	12 495	10 004
302-1001	2 rum och kök	Entréplan	55	4 300 000	1,3800	45 147	3 762	1 268	2 220	4 675	4 443
302-1002	2 rum och kök	Entréplan	55	4 400 000	1,3800	45 147	3 762	1 268	2 220	4 675	4 443
302-1101	3 rum och kök	Våning 1	84	7 100 000	1,9273	63 052	5 254	1 937	2 220	7 140	6 196
302-1102	4 rum och kök	Våning 1	84	7 200 000	1,9273	63 052	5 254	1 937	2 220	7 140	6 196
302-1201	6 rum och kök	Våning 2	147	13 900 000	3,1162	101 948	8 496	3 390	2 220	12 495	10 004
303-1001	2 rum och kök	Entréplan	55	4 400 000	1,3800	45 147	3 762	1 268	2 220	4 675	4 443
303-1002	2 rum och kök	Entréplan	55	4 500 000	1,3800	45 147	3 762	1 268	2 220	4 675	4 443
303-1101	3 rum och kök	Våning 1	84	7 100 000	1,9273	63 052	5 254	1 937	2 220	7 140	6 196
303-1102	4 rum och kök	Våning 1	84	7 200 000	1,9273	63 052	5 254	1 937	2 220	7 140	6 196
303-1201	6 rum och kök	Våning 2	147	13 900 000	3,1162	101 948	8 496	3 390	2 220	12 495	10 004
<b>BOA</b>			<b>4447</b>	<b>383 350 000</b>	<b>100,0000</b>	<b>3 271 534</b>		<b>102 563</b>	<b>104 340</b>	<b>377 995</b>	
Parkeringsplatser 40 st 650 kr/mån, 13 st 900 kr/mån						452 400					
<b>Totalt</b>						<b>3 723 934</b>					

1) I årsavgift andelstal ingår ej varmvatten, bredband samt hushållsel.

2) Årsavgift förbrukning av varmvatten beräknas till 23 kr/kvm.

3) Årsavgift bredband/basutbud TV, 185 kr/mån, lgh enl. avtal.

4) Årsavgift förbrukning hushållsel, uppskattad snittförbrukning om ca 85 kr/kvm, år.

Elpriset är förnärvarande högst osäkert till följd av omvärldesläget och kommande stödpaket.

5) Total beräknad månadsavg inkl. varmvatten, bredband/basutbud TV och hushållsel.

## G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Räntekostnad lån	2 056 664 kr
Avskrivning	2 706 152 kr
Amortering	444 684 kr
<b>Summa beräknade kapitalkostnader</b>	<b>5 207 809 kr</b>

### Specifikation av lån

Lån <sup>1)</sup>	Belopp (kr)	Bindnings- tid <sup>2)</sup>	Räntesats <sup>3)</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>4)</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	18 528 500	3 mån	3,50%	648 498	148 228	796 726
Lån 2	18 528 500	3 år	3,85%	713 347	148 228	861 575
Lån 3	18 528 500	5 år	3,75%	694 819	148 228	843 047
<b>Summa</b>	<b>55 585 500</b>		<b>3,70%</b>	<b>2 056 664</b>	<b>444 684</b>	<b>2 501 348</b>

1 Säkerhet för lån är pantbrev.

2 Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuellt.

3 Ränta inkl. räntemarginal ca 0,17%.

4 Amortering startfaktor 0,8%.

### Driftskostnader och fastighetsskatt (inkl. mervärdeskatt)

### Årskostnad

Fastighetsskötsel inkl. städning	185 625 kr
Teknisk Förvaltning	37 000 kr
Snöröjning	70 000 kr
Ekonomisk förvaltning	66 250 kr
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	68 775 kr
Revision	15 000 kr
Löpande Underhåll inkl. hissar och sotning	115 576 kr
Värme	291 106 kr
Vatten fast avgift & kallvattenförbrukning	163 235 kr
Gemensam elförbrukning	192 492 kr
Sophämtning	85 170 kr
Mättjänst	14 000 kr
Försäkring inkl. Brf-tillägg	<u>62 833 kr</u>

Summa gemensamma driftskostnader **1 367 062 kr**

Driftkostnader som justeras efter verklig förbrukning (varmvatten, bredband och hushållsel) 584 898 kr

### TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER INKL FASTIGHETSSKATT

**1 951 960 kr**

*Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Individuella abonnemang för bredband/ IP-telefoni samt el.*

### Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader

**7 159 460 kr**

Enl. nuvarande regler är fastighetens lägenheter befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

**Finansiella poster****Årskostnad****Benämning**

Amortering

444 684 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll (30 kr/m<sup>2</sup>)

133 410 kr

**Summa beräknade finansiella poster (130 kr/m<sup>2</sup>)****578 094 kr**

## H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

### Likvida medel

Total summa "Likvida medel" (inkl Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exkl avskrivningar).

Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1

**233 452 kr**

Den Ekonomiska planen beräknas utgå från en rak avskrivningsplan på 120 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna samt ev. likviditetsreserv är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader, amortering samt avsättning till fond.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras för extra amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

# I EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
<b>Arsavgifter, andelstal</b>	3 271 534	3 336 965	3 403 704	3 567 082	3 638 423	3 736 661	4 125 575	4 554 969
<i>Arsavgift varmvatten, prel.deb, regleras efter verklig förbrukn.</i>	102 563	104 614	106 707	108 841	111 017	113 238	125 024	138 036
<i>Arsavgift bredband/basutbud TV</i>	104 340	106 427	108 555	110 726	112 941	115 200	127 190	140 428
<i>Arsavgift hushållsel, prel.deb, regleras efter verklig förbrukn.</i>	377 995	385 555	393 266	401 131	409 154	417 337	460 774	508 732
<i>Arsavgift kr/m<sup>2</sup> andelstal</i>	736	750	765	802	818	840	928	1 024
<b>Övriga intäkter</b>								
Hysesintäkt 53 p-platser	452 400	461 448	470 677	480 090	489 692	499 486	551 473	608 871
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 308 832</b>	<b>4 395 009</b>	<b>4 482 909</b>	<b>4 667 871</b>	<b>4 761 228</b>	<b>4 881 922</b>	<b>5 390 036</b>	<b>5 951 035</b>
<b>Driftskostnader</b>	1 367 062	1 394 403	1 422 291	1 450 737	1 479 752	1 509 347	1 666 441	1 839 885
Varmvatten, prel debiteras, regleras efter verklig förbrukn.	102 563	104 614	106 707	108 841	111 017	113 238	125 024	138 036
Bredband/basutbud TV	104 340	106 427	108 555	110 726	112 941	115 200	127 190	140 428
Hushållsel	377 995	385 555	393 266	401 131	409 154	417 337	460 774	508 732
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	96 086
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>96 086</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	2 056 664	2 040 210	2 023 757	2 007 304	1 990 850	2 134 483	2 045 546	1 956 610
Avskrivningar	2 706 152	2 706 152	2 706 152	2 706 152	2 706 152	2 706 152	2 706 152	2 706 152
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 714 776</b>	<b>6 737 361</b>	<b>6 760 728</b>	<b>6 784 891</b>	<b>6 809 867</b>	<b>6 995 757</b>	<b>7 131 127</b>	<b>7 385 928</b>
<b>Årets bokföringsmässiga resultat <sup>1</sup></b>	<b>-2 405 944</b>	<b>-2 342 353</b>	<b>-2 277 819</b>	<b>-2 117 020</b>	<b>-2 048 638</b>	<b>-2 113 835</b>	<b>-1 741 091</b>	<b>-1 434 893</b>
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	133 410	136 078	138 800	141 576	144 407	147 295	162 626	179 552
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	133 410	269 488	408 288	549 864	694 271	841 566	1 623 428	2 486 667
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-2 405 944	-2 342 353	-2 277 819	-2 117 020	-2 048 638	-2 113 835	-1 741 091	-1 434 893
Årets avskrivning	2 706 152	2 706 152	2 706 152	2 706 152	2 706 152	2 706 152	2 706 152	2 706 152
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	300 209	363 799	428 333	589 132	657 514	592 317	965 061	1 271 259
Likviditetsreserv	100 000							
Amorteringar	-444 684	-444 684	-444 684	-444 684	-444 684	-444 684	-444 684	-444 684
Förskottsamortering	277 928	277 928	277 928					
<b>Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>42</b>	<b>60 965</b>	<b>122 776</b>	<b>2 872</b>	<b>68 422</b>	<b>337</b>	<b>357 751</b>	<b>647 023</b>

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	233 452	430 495	692 071	836 519	1 049 348	1 196 981	3 042 140	6 742 382
Beräkning av fastighetsavgift (betalas från år 16)	71 393	72 821	74 277	75 763	77 278	78 824	87 028	96 086

## Förutsättningar:

Arsavgifterna höjs med 2,0 % per år. År 4 höjs avgifterna ytterligare 2,8% för att ta höjd för ökad amortering och år 6 med ytterligare 0,7% för att ta höjd för högre ränta.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan är beräknad till 3,7% år 1-5 och 4,0% från år 6.

Antagen inflation 2,0 % enligt Riksbankens långsiktiga mål.

Inflation och räntor är i dagsläget osäkra. Se kap. "J Känslighetsanalys" för information om hur avgiften påverkas vid avvikelser från antagna värden.

Föreningens beräknade räntesatser samt amorteringsplan, se kap G.

Föreningen har vid ingången av år 1 ett kassatillskott placerat på ett separat bankkonto avsett för amortering enligt överenskommelse med bank. Den extra likvidreserven fördelas över år 1-3.

Detta är ett alternativ till att ha sänkt amortering år 1-3 som är i linje med tidigare upprättad kostnadskalkyl.

<sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt.

Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

## J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Arsavgift inkl. hushållsel, varmvatten och bredband per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	867	885	902	942	961	985	1 088	1 201
Antagen räntenivå + 1%	992	1 010	1 027	1 067	1 086	1 110	1 213	1 326
Antagen räntenivå + 2%	1 117	1 135	1 152	1 192	1 211	1 235	1 338	1 451
Antagen räntenivå - 1%	742	760	777	817	836	860	963	1 076
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	867	889	907	947	966	991	1 094	1 208
Antagen inflationsnivå + 2%	867	894	912	952	971	996	1 099	1 214
Antagen inflationsnivå - 1 %	867	880	897	937	955	980	1 082	1 195

\*) Ändringen sker utifrån ändrad ränte- och inflationsnivå istället för i ekonomisk prognos beräknade 2 %.

## K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas på föreningsstämma.

.....  
Lennart Fällström

.....  
Marie Hjärne

.....  
Marie Gedda

## INTYG AV EKONOMISK PLAN – Brf Slottshamnen i Näsbypark

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, granskat ekonomisk plan 2022-12-22 för Bostadsrättsföreningen Slottshamnen i Näsbypark (769640-1053) och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Brf Slottshamnen i Näsbypark har förvärvat fastigheten Täby Frontespisen 1, genom fusion av ekonomisk förening som tidigare förvärvade samtliga aktier i det bolag som då ägde fastigheten. Brf Slottshamnen i Näsbypark uppför i totalentreprenadavtal 7 flerbostadshus med 47 bostads-lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan kommer att föreligga.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämfört med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Uppsala

Bo Wolwan  
Fastighetsjurist

Robert Wikström  
Advokat

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.*

### Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2022-10-20
Stadgar	2021-09-13
Fastighetsdatautdrag	2022-10-10
Beräkning av tax.värde	
Karta detaljplan	2017-10-15
Handlingsplan projektet	
Bofaktablad	2021-09-15
Situationsplan	2022-03-18
Revisorsyttrande	2021-08-30
Startbesked	2021-09-07
Bygglov	2021-11-23
Entreprenadavtal & AF	2021-10-19
Överlåtelseavtal	2021-12-17
Garanti för kostnader & upplåtelse	2023-01-02
Låneoffert Swedbank	2021-08-31 & 2022-12-05