

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Ljusstaden i Huddinge
org.nr. 769634-8254



Innehållsförteckning

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Allmänna förutsättningar..... | 3 |
| 2 | Beskrivning av fastigheter | 4 |
| 3 | Byggnadsbeskrivningen..... | 4 |
| 4 | Förvärvskostnader | 5 |
| 5 | Finansieringsplan | 5 |
| 6 | Beräkning av föreningens årliga kostnader | 5 |
| 6.1 | <i>Kapitalkostnader</i> | <i>5</i> |
| 6.2 | <i>Driftskostnader</i> | <i>6</i> |
| 6.3 | <i>Kommunal fastighetsavgift</i> | <i>6</i> |
| 6.4 | <i>Avsättning till fond för yttre underhåll.....</i> | <i>6</i> |
| 6.5 | <i>Avskrivningar.....</i> | <i>7</i> |
| 7 | Beräkning av föreningens årliga intäkter..... | 7 |
| 8 | Ekonomisk prognos | 8 |
| 9 | Stresskalkyl | 9 |
| 9.1 | <i>Scenario 1.....</i> | <i>9</i> |
| 9.2 | <i>Scenario 2.....</i> | <i>10</i> |
| 9.3 | <i>Scenario 3.....</i> | <i>11</i> |
| 9.4 | <i>Scenario 4.....</i> | <i>12</i> |
| 10 | Lägenhetsförteckning..... | 13 |
| 11 | Särskilda förhållanden..... | 14 |

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ljusstaden i Huddinge, 769634-8254, registrerat den 24 maj 2017 vid Bolagsverket har till syfte 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. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheterna Huddinge Basunen 2, 12, 14 och 15 i Huddinge kommun. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde fastigheterna, Stortorp Fastigheter AB, 559119-4666. Föreningen förvärvade sedan fastigheterna genom en intern transaktion från bolaget. Det förvärvade bolaget kommer slutligen att likvideras.

Försäljning av fastigheter via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheter kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under juni 2022. Produktion av bostadsrätterna påbörjades under februari 2021, och inflyttning beräknas ske från och med 30 september 2022. Samtliga lägenheter ska vara färdigställda november 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens kommande verksamhet. Uppgifterna och uppskattningar i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Föreningens slutliga anskaffningskostnad är känd då föreningen ha erhållit en bindande garanti om slutlig anskaffningskostnad. Ekonomiska planen kommer att ligga till grund för upplåtelseavtal med bostadsköpare i enlighet med 4 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Varje lägenhet har separat anläggning för uppvärmning och framställan av varmvatten. Varje bostadsrättshavare innehar egen vattenmätare. Varje bostadsrättshavare ombesörjer själv abonnemang för TV och internet. Varje lägenhet i föreningen skall tillförsäkras minst en parkeringsplats som ingår i årsavgiften. Bostadsrättshavare ansvarar för snöröjning på mark och parkeringsplats som ingår i upplåtelsen. Till varje lägenhet kommer fiberinternetanslutning att finnas. Tidpunkten för uppkoppling är avhängig av leverantören.

2 Beskrivning av fastigheter

| | | |
|------------------------|--|--------------------------------|
| Kommun | Huddinge kommun, Trångsund | |
| Typkod | 220 | |
| Fastighetsbeteckningar | Huddinge Basunen 2 | Printz Väg 17 |
| | Huddinge Basunen 12 | Bondevägen 12, Printz Väg 19 A |
| | Huddinge Basunen 14 | adress är inte fastställd |
| | Huddinge Basunen 15 | adress är inte fastställd |
| Ägandestatus | Äganderätt | |
| Försäkring | Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg. | |

3 Byggnadsbeskrivningen

| | |
|------------------------------|---|
| Byggnadsår | 2022 |
| Byggnadstyp | fyra parhus om vardera två lägenheter samt fyra fristående hus (studiovilla) |
| Lägenhetsyta | 1 244 kvm |
| Bostadsarea, BOA | 1 112 kvm |
| Uteförråd | ca 24 kvm |
| Antal bostadsrättslägenheter | 12 |
| Antalet parkeringsplatser | 12 |
| Källarvåning | ingen |
| Grundläggning | Betongplatta på mark/torpargrund |
| Stomme | Trä |
| Ytterväggar | Trä |
| Bjälklag | Trä |
| Yttertak | Plåttak/papp |
| Altaner | Tryckimpregnerat virke |
| Fönster | Alu/Trä |
| Uppvärmning | värmeanläggning, frånluftvärmepump, varje lägenhet är försedd med egen varmvattenberedare |
| Vatten/avlopp | anslutet till kommunalt nät |
| Ventilation | FX: Mekaniskt frånluft med värmeåtervinning och reglerbara ventiler för tilluft |
| Sophantering | Sorteringskärl |
| <u>Lägenheter</u> | |
| Vitvaror | Bosch, Zanussi, Electrolux, Thermex eller liknande |
| Invändiga väggar | Målat |

| | |
|---------------|---|
| Invändigt tak | Målade gipstak |
| Golv | Ekparkett |
| Badrum | helkaklade väggar och klinker på golv |
| Tvättstuga | i varje lägenhet finns utrymme för klädvård |

4 Förvärvskostnader

| | |
|--|-------------------|
| Förvärv av fastigheterna, bildande av föreningen, försäljningskostnad | 35 458 000 |
| Entreprenadkostnad | 25 000 000 |
| Kassa | 10 000 |
| Summa | 60 468 000 |

Anskaffningskostnad är 48 600 kvm lägenhetsyta och 54 369 kr per kvm BOA.

5 Finansieringsplan

| | |
|------------------------|-------------------|
| Insatser bostadsrätter | 41 600 000 |
| Upplåtelseavgifter | 3 940 000 |
| Lån | 14 928 000 |
| Summan | 60 468 000 |

6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

6.1 Kapitalkostnader

| Långgivare | Belopp *1 | Bindningstid | Räntesats*2 | Räntekostnad | Amortering |
|------------|------------|--------------|-------------|--------------|------------|
| Lån | 14 928 000 | 1 år bunden | 2,6 % | 388 128 | 124 400 |

*1 Föreningslån motsvarar 12 000 kr per kvm lägenhetsyta och 13 424 kr per kvm BOA.

*2 Vid upptagande och slutlig placering av föreningslånet kan annan fördelning och bindningstid komma att beslutas. Säkerhet för lånet utgörs av pantbrev i föreningens fastigheter. Kalkylen utgår från en ränta om 2,6 % år 1 och 3,6 % från år 2 och amortering av lån om 120 år.

6.2 Driftskostnader

| | |
|------------------------|---------------|
| Försäkring | 29 600 |
| Ekonomisk förvaltning | 30 000 |
| Löpande underhåll | 6 220 |
| Renhållning | 18 840 |
| Grundavgift för vatten | 4 550 |
| Avgift för dagvatten | 6 000 |
| Arvode till styrelse | 0 |
| Summa | 95 210 |

Driftkostnaden för år 1 uppgår till 77 kr/kvm lägenhetsyta och 86 kr/kvm per kvm BOA som ingår i månadsavgiften. Utöver månadsavgift tillkommer för varje bostadsrättsinnehavare att betala för uppvärmning och för förbrukning av vatten för sin lägenhet. Kostnaden för uppvärmning debiteras på hushållselen och uppgår till ca 55 kWh/kvm och år. Kostnaden för en 1 kWh är ca 1,5 kr. Alla lägenheter har undermätning för förbrukning av vatten. Fast grundavgift för vatten och avgift för dagvatten betalas av föreningen. Föreningen debiterar bostadsrättsinnehavare självkostnadspris för förbrukning av vatten och fast avgift i relation till förbrukningen. Kostnaden är ca 10 kr/ kubikmeter vatten. Ett normalt hushåll förbrukar ca 3 kubikmeter vatten per person och månad i hushållet. Varje hushåll ansvarar själv för kostnader för el abonnemang, tv och internet.

6.3 Kommunal fastighetsavgift

Fastigheterna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har i stället uppskattas med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har beräknats för alla fastigheterna till 38 500 000 kronor.

Den kommunala fastighetsavgiften för småhus är ca 8 874 kronor per parhuslägenhet och år. För nybyggnation uttas ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2022. Från år 2037 uttas fastighetsavgift om 23 886 kr per fastighet uppräknat med inflation om 2 % från år 2.

Kommunal fastighetsavgift 0*

*Husen är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år från år 2022 räknat.

6.4 Avsättning till fond för yttre underhåll

I avvaktan på antagen underhållsplan görs fondavsättning med 20 kr/kvm och år. Detta skall utgöra föreningens underhållsfond. Medlemmarna har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadsrättslägenheten.

20 kr/kvm x 1 244 kvm

24 880 kronor

6.5 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Redovisningsmetod K3 kommer att tillämpas för föreningen varför avskrivningen kommer att redovisas som negativt resultat men att föreningen uppnår ett positivt kassaflöde. Entreprenadkostnaden har uppgått till 24 800 000 kronor. Avskrivningen kommer att differentieras mellan olika byggnadsdelar samt nyttjandeperiod enligt nedan vilket innebär att avskrivningen kommer att bli 1 % per år.

| Byggnadsdel | Andel (%) | Nyttjandeperiod (år) |
|-------------------------|-----------|----------------------|
| Stomme och grund | 70 % | 200 |
| Rör, värme, ventilation | 10 % | 50 |
| EI | 3 % | 40 |
| Fasad | 5 % | 50 |
| Fönster | 5 % | 50 |
| Yttertak | 7 % | 40 |
| | 100% | |

Summa beräknad årlig avskrivning 248 000 kronor

7 Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter.

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Årsavgifter | 632 618 |
| Uthyrning av parkeringsplatser | 0 |
| Summa | 632 618 |

8 Ekonomisk prognos

Föreningens likviditet utgår från kalkylens antaganden. Hur förändras avgiften per kvm om inflationen ökar med 2 % på driftkostnader och yttre underhåll, banklåneränta är 2,6 % år 1 och 3,6 % från år 2. Amortering av lån sker från år 1 med 124 400 kr per år. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (8 874 kr per parhuslägenhet och år, år 1).

| FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Räntekostnad | 388 128 | 532 930 | 528 451 | 523 973 | 519 494 | 515 016 | 492 624 | 470 232 |
| Amortering | 124 400 | 124 400 | 124 400 | 124 400 | 124 400 | 124 400 | 124 400 | 124 400 |
| Fastighetsskatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 95 546 |
| Driftskostnader | 95 210 | 97 114 | 99 056 | 101 038 | 103 058 | 105 120 | 116 060 | 128 140 |
| Avsättning till yttre fond | 24 880 | 25 378 | 25 885 | 26 403 | 26 931 | 27 470 | 30 329 | 33 485 |
| Summa årliga utbetalningar | 632 618 | 779 821 | 777 793 | 775 813 | 773 884 | 772 005 | 763 413 | 851 803 |
| FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR | | | | | | | | |
| Uthyrning av parkeringsplatser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifter | 632 618 | 779 821 | 777 793 | 775 813 | 773 884 | 772 005 | 763 413 | 851 803 |
| Summa årliga inbetalningar | 632 618 | 779 821 | 777 793 | 775 813 | 773 884 | 772 005 | 763 413 | 851 803 |
| Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens utbetalningar och avsättning till fond för yttre underhåll | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 632 618 | 779 821 | 777 793 | 775 813 | 773 884 | 772 005 | 763 413 | 851 803 |
| <i>Driftskostnader / kvm lägenhetsyta</i> | <i>77</i> | <i>78</i> | <i>80</i> | <i>81</i> | <i>83</i> | <i>85</i> | <i>93</i> | <i>103</i> |
| <i>Årsavgifter / kvm lägenhetsyta</i> | <i>509</i> | <i>627</i> | <i>625</i> | <i>624</i> | <i>622</i> | <i>621</i> | <i>614</i> | <i>685</i> |
| <i>Driftskostnader / kvm BOA</i> | <i>86</i> | <i>87</i> | <i>89</i> | <i>91</i> | <i>93</i> | <i>95</i> | <i>104</i> | <i>115</i> |
| <i>Årsavgifter / kvm BOA</i> | <i>569</i> | <i>701</i> | <i>699</i> | <i>698</i> | <i>696</i> | <i>694</i> | <i>687</i> | <i>766</i> |

9 Stresskalkyl

9.1 Scenario 1

Proformaresultaträkning med ränta om 2,6 % år 1 och 3,6 % från år 2 och amortering från år 1 om 124 400 kr, avskrivning är 248 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (8 874 kr per parhuslägenhet och år, år 1).

| FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnad | 388 128 | 532 930 | 528 451 | 523 973 | 519 494 | 515 016 | 492 624 | 470 232 |
| Avskrivning | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 |
| Fastighetsskatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 95 546 |
| Driftskostnader | 95 210 | 97 114 | 99 056 | 101 038 | 103 058 | 105 120 | 116 060 | 128 140 |
| Kostnader för yttre underhåll | 24 880 | 25 378 | 25 885 | 26 403 | 26 931 | 27 470 | 30 329 | 33 485 |
| Summa kostnader | 756 218 | 903 421 | 901 393 | 899 413 | 897 484 | 895 605 | 887 013 | 975 403 |
| FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 632 618 | 779 821 | 777 793 | 775 813 | 773 884 | 772 005 | 763 413 | 851 803 |
| Uthyrning av parkeringsplatser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa intäkter | 632 618 | 779 821 | 777 793 | 775 813 | 773 884 | 772 005 | 763 413 | 851 803 |
| Resultat | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 |
| Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 632 618 | 779 821 | 777 793 | 775 813 | 773 884 | 772 005 | 763 413 | 851 803 |
| <i>Driftskostnader / kvm lägenhetsyta</i> | 77 | 78 | 80 | 81 | 83 | 85 | 93 | 103 |
| <i>Årsavgifter / kvm lägenhetsyta</i> | 509 | 627 | 625 | 624 | 622 | 621 | 614 | 685 |
| <i>Driftskostnader / kvm BOA</i> | 86 | 87 | 89 | 91 | 93 | 95 | 104 | 115 |
| <i>Årsavgifter / kvm BOA</i> | 569 | 701 | 699 | 698 | 696 | 694 | 687 | 766 |

9.2 Scenario 2

Proformaresultaträkning med ränta 3 % under hela perioden, amortering om 124 400 kr sker från år 1, avskrivning är 248 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (8 874 kr per parhuslägenhet och år, år 1).

| FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnad | 447 840 | 444 108 | 440 376 | 436 644 | 432 912 | 429 180 | 410 520 | 391 860 |
| Avskrivning | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 |
| Fastighetsskatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 95 546 |
| Driftskostnader | 95 210 | 97 114 | 99 056 | 101 038 | 103 058 | 105 120 | 116 060 | 128 140 |
| Kostnader för yttre underhåll | 24 880 | 25 378 | 25 885 | 26 403 | 26 931 | 27 470 | 30 329 | 33 485 |
| Summa kostnader | 815 930 | 814 600 | 813 318 | 812 084 | 810 901 | 809 769 | 804 909 | 897 031 |
| FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 692 330 | 691 000 | 689 718 | 688 484 | 687 301 | 686 169 | 681 309 | 773 431 |
| Uthyrning av parkeringsplatser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa intäkter | 692 330 | 691 000 | 689 718 | 688 484 | 687 301 | 686 169 | 681 309 | 773 431 |
| Resultat | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 |
| Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 692 330 | 691 000 | 689 718 | 688 484 | 687 301 | 686 169 | 681 309 | 773 431 |
| <i>Driftskostnader / kvm lägenhetsyta</i> | <i>77</i> | <i>78</i> | <i>80</i> | <i>81</i> | <i>83</i> | <i>85</i> | <i>93</i> | <i>103</i> |
| <i>Årsavgifter / kvm lägenhetsyta</i> | <i>557</i> | <i>555</i> | <i>554</i> | <i>553</i> | <i>552</i> | <i>552</i> | <i>548</i> | <i>622</i> |
| <i>Driftskostnader / kvm BOA</i> | <i>86</i> | <i>87</i> | <i>89</i> | <i>91</i> | <i>93</i> | <i>95</i> | <i>104</i> | <i>115</i> |
| <i>Årsavgifter / kvm BOA</i> | <i>623</i> | <i>621</i> | <i>620</i> | <i>619</i> | <i>618</i> | <i>617</i> | <i>613</i> | <i>696</i> |

9.3 Scenario 3

Proformaresultaträkning med ränta 4 % under hela perioden, amortering om 124 400 kr sker från år 1, avskrivning är 248 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 3 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (8 874 kr per parhuslägenhet och år, år 1).

| FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Räntekostnad | 597 120 | 592 144 | 587 168 | 582 192 | 577 216 | 572 240 | 547 360 | 522 480 |
| Avskrivning | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 |
| Fastighetsskatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 110 603 |
| Driftskostnader | 95 210 | 98 066 | 101 008 | 104 039 | 107 160 | 110 374 | 127 954 | 148 334 |
| Kostnader för yttre underhåll | 24 880 | 25 626 | 26 395 | 27 187 | 28 003 | 28 843 | 33 437 | 38 762 |
| Summa kostnader | 965 210 | 963 837 | 962 571 | 961 418 | 960 378 | 959 457 | 956 751 | 1 068 180 |
| FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 841 610 | 840 237 | 838 971 | 837 818 | 836 778 | 835 857 | 833 151 | 944 580 |
| Uthyrning av parkeringsplatser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa intäkter | 841 610 | 840 237 | 838 971 | 837 818 | 836 778 | 835 857 | 833 151 | 944 580 |
| Resultat | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 |
| Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 841 610 | 840 237 | 838 971 | 837 818 | 836 778 | 835 857 | 833 151 | 944 580 |
| <i>Driftskostnader / kvm lägenhetsyta</i> | <i>77</i> | <i>79</i> | <i>81</i> | <i>84</i> | <i>86</i> | <i>89</i> | <i>103</i> | <i>119</i> |
| <i>Årsavgifter / kvm lägenhetsyta</i> | <i>677</i> | <i>675</i> | <i>674</i> | <i>673</i> | <i>673</i> | <i>672</i> | <i>670</i> | <i>759</i> |
| <i>Driftskostnader / kvm BOA</i> | <i>86</i> | <i>88</i> | <i>91</i> | <i>94</i> | <i>96</i> | <i>99</i> | <i>115</i> | <i>133</i> |
| <i>Årsavgifter / kvm BOA</i> | <i>757</i> | <i>756</i> | <i>754</i> | <i>753</i> | <i>752</i> | <i>752</i> | <i>749</i> | <i>849</i> |

9.4 Scenario 4

Proformaresultaträkning med ränta 5 % under hela perioden, amortering om 124 400 kr sker från år 1, avskrivning är 248 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 4 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (8 874 kr per parhuslägenhet och år, år 1).

| FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnad | 746 400 | 740 180 | 733 960 | 727 740 | 721 520 | 715 300 | 684 200 | 653 100 |
| Avskrivning | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 | 248 000 |
| Fastighetsskatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 127 853 |
| Driftskostnader | 95 210 | 99 018 | 102 979 | 107 098 | 111 382 | 115 838 | 140 934 | 171 468 |
| Kostnader för yttre underhåll | 24 880 | 25 875 | 26 910 | 27 987 | 29 106 | 30 270 | 36 828 | 44 807 |
| Summa kostnader | 1 114 490 | 1 113 074 | 1 111 849 | 1 110 825 | 1 110 008 | 1 109 408 | 1 109 963 | 1 245 228 |
| FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 990 890 | 989 474 | 988 249 | 987 225 | 986 408 | 985 808 | 986 363 | 1 121 628 |
| Uthyrning av parkeringsplatser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa intäkter | 990 890 | 989 474 | 988 249 | 987 225 | 986 408 | 985 808 | 986 363 | 1 121 628 |
| Resultat | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 | -123 600 |
| Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 990 890 | 989 474 | 988 249 | 987 225 | 986 408 | 985 808 | 986 363 | 1 121 628 |
| <i>Driftskostnader / kvm lägenhetsyta</i> | <i>77</i> | <i>80</i> | <i>83</i> | <i>86</i> | <i>90</i> | <i>93</i> | <i>113</i> | <i>138</i> |
| <i>Årsavgifter / kvm lägenhetsyta</i> | <i>797</i> | <i>795</i> | <i>794</i> | <i>794</i> | <i>793</i> | <i>792</i> | <i>793</i> | <i>902</i> |
| <i>Driftskostnader / kvm BOA</i> | <i>86</i> | <i>89</i> | <i>93</i> | <i>96</i> | <i>100</i> | <i>104</i> | <i>127</i> | <i>154</i> |
| <i>Årsavgifter / kvm BOA</i> | <i>891</i> | <i>890</i> | <i>889</i> | <i>888</i> | <i>887</i> | <i>887</i> | <i>887</i> | <i>1 009</i> |

10. Lägenhetsförteckning

| Lägenhets nr | Fastighet Huddinge Basunen | Andelstal i procent | Lägenhetsyta | BOA | Årsavgift | Månadsavgift | Upplåtelseavgift | Insats | Summa upplåtelseavgift och insats | Insats och upplåtelseavgift/per kvm lägenhetsyta | Insats och upplåtelseavgift/per kvm BOA | Avgift/per kvm lägenhetsyta | Avgift/per kvm BOA |
|--------------|-------------------------------|------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|------------------|-------------------|---|--|---|--------------------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 10,46 | 137,5 | 125,5 | 66 151 | 5 513 | 345 000 | 4 350 000 | 4 695 000 | 34 145 | 37 410 | 481 | 527 |
| 2 | 2 | 10,46 | 137,5 | 125,5 | 66 151 | 5 513 | 345 000 | 4 350 000 | 4 695 000 | 34 145 | 37 410 | 481 | 527 |
| 3 | 2 | 4,09 | 36 | 27 | 25 852 | 2 154 | 295 000 | 1 700 000 | 1 995 000 | 55 417 | 73 889 | 718 | 957 |
| 4 | 12 | 10,46 | 137,5 | 125,5 | 66 151 | 5 513 | 345 000 | 4 350 000 | 4 695 000 | 34 145 | 37 410 | 481 | 527 |
| 5 | 12 | 10,46 | 137,5 | 125,5 | 66 151 | 5 513 | 345 000 | 4 350 000 | 4 695 000 | 34 145 | 37 410 | 481 | 527 |
| 6 | 12 | 4,09 | 36 | 27 | 25 852 | 2 154 | 295 000 | 1 700 000 | 1 995 000 | 55 417 | 73 889 | 718 | 957 |
| 7 | 14 | 10,46 | 137,5 | 125,5 | 66 151 | 5 513 | 345 000 | 4 350 000 | 4 695 000 | 34 145 | 37 410 | 481 | 527 |
| 8 | 14 | 10,46 | 137,5 | 125,5 | 66 151 | 5 513 | 345 000 | 4 350 000 | 4 695 000 | 34 145 | 37 410 | 481 | 527 |
| 9 | 14 | 4,09 | 36 | 27 | 25 852 | 2 154 | 295 000 | 1 700 000 | 1 995 000 | 55 417 | 73 889 | 718 | 957 |
| 10 | 15 | 10,46 | 137,5 | 125,5 | 66 151 | 5 513 | 345 000 | 4 350 000 | 4 695 000 | 34 145 | 37 410 | 481 | 527 |
| 11 | 15 | 10,46 | 137,5 | 125,5 | 66 151 | 5 513 | 345 000 | 4 350 000 | 4 695 000 | 34 145 | 37 410 | 481 | 527 |
| 12 | 15 | 4,09 | 36 | 27 | 25 852 | 2 154 | 295 000 | 1 700 000 | 1 995 000 | 55 417 | 73 889 | 718 | 957 |
| Summa | | 100 | 1 244 | 1 112 | 632 618 | | 3 940 000 | 41 600 000 | 45 540 000 | | | | |

Adresserna kommer att fastställas av Huddinge kommun efter att slutbevis har beslutats.
Lägenheternas andelstal bygger på respektive lägenhets insats.

11. Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrningsavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Fördelningen av årsavgiften, föreningens kostnader, är baserad på lägenheternas andelstal. Lägenheternas andelstal är baserad på respektive lägenhets insats.
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för el och internet för sin individuella lägenhet. Bostadsrättshavare skall hålla lägenheten i gott skick och ombesörja på egen bekostnad det inre underhållet i sin lägenhet i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens förråd, altaner, uteplatser och parkeringsplatser som eventuellt ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavare ska ombesörja snöröjning på altaner, mark och parkeringsplats som ingår i upplåtelsen.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten. I fall det kommer att pågå arbeten vars syfte är att färdigställa föreningens byggnader eller mark har bostadsrättshavare inte rätt att få nedsättning av avgift p.g.a. eventuella olägenheter som dessa arbeten kan medföra.
5. Föreningens kassa vid överlämnande stämma skall vara 10 000 kr.
6. Angiven boarea och biarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelser påverkar inte fastställda insatser.
7. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen dock max för fyra lägenheter eller 40 % av den totala upplåtna lägenhetsytan. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse i föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

Signeras digitalt

Bostadsrättsföreningen Ljusstaden i Huddinge



Felat Beyri



Alex Ali Ghanati



Sezar Karboujian

Verifikat

Transaktion 09222115557472072511

Dokument

Ek plan Brf Ljustaden i Huddinge
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2022-06-23 14:17:10 CEST (+0200) av Katarina Biertz (KB)
Färdigställt 2022-06-23 14:41:55 CEST (+0200)

Initierare

Katarina Biertz (KB)
Advokatfirman Goddaslaw AB
katarina@goddaslaw.se
+46739481756

Signerande parter

Felat Beyri (FB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FELAT BEYRI"
Signerade 2022-06-23 14:20:43 CEST (+0200)

Sezar Karbojian (SK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SEZAR KARBOUJIAN"
Signerade 2022-06-23 14:24:44 CEST (+0200)

Alex Ghanati (AG)



Verifikat

Transaktion 09222115557472072511



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alex
Ali Ghanati"
Signerade 2022-06-23 14:41:55 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2§ bostadsrättslagen har granskat den **uppdaterade ekonomiska planen** för Bostadsrättsföreningen Ljusstaden i Huddinge, org. nr. 769634-8254, och får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Objektet består av 12 lägenheter fördelade på 4 till varandra närliggande fastigheter med vardera ett parhus och ett studiohus. Ändamålsenlig samverkan bedöms kunna ske.

De faktiska uppgifterna som lämnas i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. I planen gjorda bedömningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att planen är vederhäftig, och enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Registreringsbevis Bolagsverket daterat 2022-05-31
- Av Bolagsverket registrerade stadgar 2017-09-06
- Fastighetsutdrag Basunen 2, 12, 14, 15 2022-05-31
- Hemsida brfljusstaden.se med säljbeskrivning 2022-06-22 samt bilder från byggnationen.
- Affärsförslag Danske Bank 2022-05-11
- Bygglov 2019-09-11
- Totalentreprenadkontrakt Conware AB, 12 lägenheter, 2021-01-22
- Garantiutfästelse 2022-05-30
- Ekonomisk plan signerad 2022-06-23 med uppgift om fastighetsförvärvets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelstal och kostnader, ekonomisk prognos och känslighetsanalys med olika nivåer för ränta och inflation

Signeras digitalt



Malin Åhman



Veronika Larsson

Av Boverket utsedd som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Verifikat

Transaktion 09222115557472085910

Dokument

Intyg ek plan Brf Ljusstaden i Huddinge

Huvuddokument

1 sida

Startades 2022-06-23 15:57:56 CEST (+0200) av Katarina Biertz (KB)

Färdigställt 2022-06-23 16:04:42 CEST (+0200)

Initierare

Katarina Biertz (KB)

Advokatfirman Goddaslaw AB

katarina@goddaslaw.se

+46739481756

Signerande parter

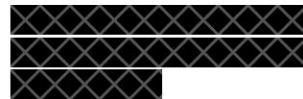
Malin Åhman (MÅ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN ÅHMAN"

Signerade 2022-06-23 16:04:42 CEST (+0200)

Veronika Larsson (VL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Veronika Larsson"

Signerade 2022-06-23 15:59:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt



Verifikat

Transaktion 09222115557472085910

på: <https://scribe.com/verify>

