

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SLOTTSÄNGEN I NÄSBYPARK

ORG NR: 769640-0477

TÄBY KOMMUN

NYPRODUKTION

Täby

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSÄNGEN I NÄSBYPARK

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	NYCKELTAL år 1	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	5
D.	SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER 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 Slottsängen i Näsbypark, med säte i Täby kommun, registrerades hos Bolagsverket 2021-06-02, 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 juni 2023. Tillträde beräknas ske etappvis oktober – december 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 köpeskillning och för byggnadskostnad totalentreprenad med fastpris utan indexreglering, som är den slutliga kostnaden, enligt nedan.

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

Wästbygg Projektutveckling AB, 556943-4870 har genom dotterbolag förvärvat Bostadsrättsföreningen Strandängarna 1 i Näsby Slottspark, 769636-2792, som omregistrerades till ekonomisk förening under samma organisationsnummer och ändring av styrelse samt namn, Ekonomiska Föreningen Spisefronten 2. Den ekonomiska föreningen har beställt totalentreprenad av Wästbygg Entreprenad AB, 556083-0829, för uppförande av 6 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 Slottsängen i Näsbypark har förvärvat samtliga andelar i den Ekonomiska Föreningen Spisefronten 2 som innehade fastigheterna Täby Frontespisen 2 och 3 med äganderätt. Den ekonomiska föreningen har fusionerats upp i bostadsrättsföreningen. Registrerat 2023-01-18.

Byggnaderna omfattar totalt 42 bostadslägenheter. Total bostadsarea 4022 m².

Föreningen har 26 p-platser på fastigheten Täby Frontespisen 2 samt 24 p-platser på fastigheten Täby Frontespisen, varav 15 p-platser på p-däck i gemensamhetsanläggningen Täby Slottshallen GA:1. 10 av p-platserna i gemensamhetsanläggningen utgörs av laddplatser.

Likviditetsreserven kommer att utökas för att inkludera extra amorteringsutrymme samt avsättning till underhåll för de första fem 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 maj 2023.

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 2 428 015 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 m² BOA

Anskaffningskostnad	98 052 kr/m ²
Lån	12 500 kr/m ²
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift, ca	85 552 kr/m ²
Årsavgift (exkl. varmvatten och bredband/basutbud TV/IP-telefoni)	776 kr/m ²
Årsavgift för varmvatten, prel. debiteras och regleras efter verklig förbrukning, inkl. moms	31 kr/m ²
Årsavgift för bredband och basutbud TV inkl. moms	23 kr/m ²
Årsavgift för hushållsel, prel. debiteras och regleras efter verklig förbrukning, inkl. moms,	85 kr/m ²
Driftskostnad gemensam (exkl. varmvatten och bredband/basutbud TV/IP-telefoni)	338 kr/m ²
Driftkostnad för varmvatten, prel. debiteras regleras efter verklig förbrukning, inkl. moms	31 kr/m ²
Driftkostnad för bredband och basutbud TV inkl. moms	23 kr/m ²
Driftkostnad för hushållsel, prel. debiteras och regleras efter verklig förbrukning, inkl. moms	85 kr/m ²
Årets kassaflöde exkl. likviditetsreserv, ca	30 kr/m ²
Avsättning underhållsfond	30 kr/m ²
Fondavsättning samt amortering (sparande)	117 kr/m ²

Individuella abonnemang

-

Ovanstående driftskostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Täby Frontespisen 2 & 3
Adress:	Täby Frontespisen 2: Näsbyviksgränd 10-12 & Strandängsgatan 7-9. Täby Frontespisen 3: Djursholmsvägen 30C & Kadettens Gata 1-3
Bostadsarea:	4 022 m ²
Tomtareal:	8 721 m ²
Antal lägenheter:	42 bostadsrättslägenheter
Byggår:	2021-2023
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Tillträde:	Tillträde kommer ske etappvis under september-december.
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:	50 st parkeringar, varav 15 st i gemensamhetsanläggning, där 10 st är laddplatser.
Förråd:	Entréplan i resp. huskropp
Gällande planbestämmelse:	Detaljplan: Näsby slott 2017-11-27 Laga kraft: 2018-08-24
Gemensamhetsanläggning:	Täby Slottshallen GA:1
Rättigheter/Servitut m.m:	Parkering Förmån Avtalsservitut D202000087099:1.1 Parkering Förmån Avtalsservitut D202100057724:1.1 Ytterligare servitut rörande kommunala anläggningar enligt detaljplan kommer att belasta fastigheterna.
Värdeår:	2023
Beräknat taxeringsvärde:	Mark: 40 000 000kr Byggnad: 113 000 000kr Totalt 153 000 000kr

Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus

Antal våningar:	Byggnaderna är i 3-4 våningar.
Grundläggning:	Delvis pålning, resterande platta på mark.
Stomme:	Hustyp 1 (fyravåningshusen): 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:	Vitmalade 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.

Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000 kr plus 961 000 kr som är tänkt att användas för amortering under föreningens första fem år.

Summa förvärvskostnad (inkl. likviditetsreserv)	<u>394 465 000 kr</u>
--	------------------------------

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	50 275 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	344 090 000 kr

Summa Finansiering	<u>394 365 000 kr</u>
---------------------------	------------------------------

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

Föreningens årsavgifter ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Intäkter, år 1

Årsavgifter ¹⁾	3 122 032 kr
Årsavgift varmvatten. Regleras efter förbrukning,	124 682 kr
Årsavgift bredband, basutbud TV	93 240 kr
Årsavgift parkeringsplatser	420 000 kr
Årsavgift hushållsel. Regleras efter förbrukning,	341 870 kr
Ingående kassa	100 000 kr
Likviditetsreserv /förskottsamortering	351 000 kr

Summa beräknade intäkter inkl. ingående kassa år 1

4 595 024 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, 42 lägenheter

Lgh.nr.	Lgh-beskr.	Vån plan	Bost-area cirka m ²	Insats	Andels- tal 1	Årsavgift baserat på andelstal 1) (kr)	Mån- avgift (kr)	Beräkn årsavg varmvatten 2) (kr)	Beräkn. årsavg. Basutbud TV/bredband 3) (kr)	Beräkn. årsavg. hushållsel 4) (kr)	Total mån. avg 5) (kr)
105-1001	3 ROK	Entréplan	77	6 195 000	1,9879	62 063	5 172	2 387	2 220	6 545	6 101
105-1002	3 ROK	Entréplan	73	6 295 000	1,9043	59 453	4 954	2 263	2 220	6 205	5 845
105-1101	4 ROK	Våning 1	88	7 795 000	2,2194	69 290	5 774	2 728	2 220	7 480	6 810
105-1102	5 ROK	Våning 1	141	11 595 000	3,3288	103 926	8 661	4 371	2 220	11 985	10 209
105-1201	4 ROK	Våning 2	88	7 895 000	2,2194	69 290	5 774	2 728	2 220	7 480	6 810
105-1202	5 ROK	Våning 2	141	11 695 000	3,3288	103 926	8 661	4 371	2 220	11 985	10 209
105-1301	4 ROK	Våning 3	94	8 895 000	2,3432	73 155	6 096	2 914	2 220	7 990	7 190
105-1302	4 ROK	Våning 3	91	9 095 000	2,2805	71 198	5 933	2 821	2 220	7 735	6 998
106-1001	3 ROK	Entréplan	77	6 195 000	1,9879	62 063	5 172	2 387	2 220	6 545	6 101
106-1002	3 ROK	Entréplan	73	6 195 000	1,9043	59 453	4 954	2 263	2 220	6 205	5 845
106-1101	4 ROK	Våning 1	88	7 795 000	2,2194	69 290	5 774	2 728	2 220	7 480	6 810
106-1102	5 ROK	Våning 1	141	11 495 000	3,3288	103 926	8 661	4 371	2 220	11 985	10 209
106-1201	4 ROK	Våning 2	88	7 895 000	2,2194	69 290	5 774	2 728	2 220	7 480	6 810
106-1202	5 ROK	Våning 2	141	11 595 000	3,3288	103 926	8 661	4 371	2 220	11 985	10 209
106-1301	4 ROK	Våning 3	94	8 895 000	2,3432	73 155	6 096	2 914	2 220	7 990	7 190
106-1302	4 ROK	Våning 3	91	8 995 000	2,2805	71 198	5 933	2 821	2 220	7 735	6 998
107-1001	3 ROK	Entréplan	77	5 895 000	1,9879	62 063	5 172	2 387	2 220	6 545	6 101
107-1002	3 ROK	Entréplan	73	5 995 000	1,9043	59 453	4 954	2 263	2 220	6 205	5 845
107-1101	4 ROK	Våning 1	88	7 195 000	2,2194	69 290	5 774	2 728	2 220	7 480	6 810
107-1102	5 ROK	Våning 1	141	10 795 000	3,3288	103 926	8 661	4 371	2 220	11 985	10 209
107-1201	4 ROK	Våning 2	88	7 295 000	2,2194	69 290	5 774	2 728	2 220	7 480	6 810
107-1202	5 ROK	Våning 2	141	10 995 000	3,3288	103 926	8 661	4 371	2 220	11 985	10 209
107-1301	4 ROK	Våning 3	94	8 495 000	2,3432	73 155	6 096	2 914	2 220	7 990	7 190
107-1302	4 ROK	Våning 3	91	8 795 000	2,2805	71 198	5 933	2 821	2 220	7 735	6 998
108-1001	3 ROK	Entréplan	77	5 895 000	1,9879	62 063	5 172	2 387	2 220	6 545	6 101
108-1002	3 ROK	Entréplan	73	5 595 000	1,9043	59 453	4 954	2 263	2 220	6 205	5 845
108-1101	4 ROK	Våning 1	88	7 195 000	2,2194	69 290	5 774	2 728	2 220	7 480	6 810
108-1102	5 ROK	Våning 1	141	10 495 000	3,3288	103 926	8 661	4 371	2 220	11 985	10 209
108-1201	4 ROK	Våning 2	88	7 295 000	2,2194	69 290	5 774	2 728	2 220	7 480	6 810
108-1202	5 ROK	Våning 2	141	10 695 000	3,3288	103 926	8 661	4 371	2 220	11 985	10 209
108-1301	4 ROK	Våning 3	94	8 495 000	2,3432	73 155	6 096	2 914	2 220	7 990	7 190
108-1302	4 ROK	Våning 3	91	8 095 000	2,2805	71 198	5 933	2 821	2 220	7 735	6 998
304-1001	2 ROK	Entréplan	55	4 395 000	1,5282	47 711	3 976	1 705	2 220	4 675	4 693
304-1002	2 ROK	Entréplan	55	4 695 000	1,5282	47 711	3 976	1 705	2 220	4 675	4 693
304-1101	3 ROK	Våning 1	84	7 295 000	2,1342	66 630	5 553	2 604	2 220	7 140	6 550
304-1102	4 ROK	Våning 1	84	7 495 000	2,1342	66 630	5 553	2 604	2 220	7 140	6 550
304-1201	6 ROK	Våning 2	147	14 495 000	3,4507	107 732	8 978	4 557	2 220	12 495	10 584
305-1001	2 ROK	Entréplan	55	4 395 000	1,5282	47 711	3 976	1 705	2 220	4 675	4 693
305-1002	2 ROK	Entréplan	55	4 595 000	1,5282	47 711	3 976	1 705	2 220	4 675	4 693
305-1101	3 ROK	Våning 1	84	7 195 000	2,1342	66 630	5 553	2 604	2 220	7 140	6 550
305-1102	4 ROK	Våning 1	84	7 295 000	2,1342	66 630	5 553	2 604	2 220	7 140	6 550
305-1201	6 ROK	Våning 2	147	14 495 000	3,4507	107 732	8 978	4 557	2 220	12 495	10 584
BOA			4022,00	344 090 000	100,0000	3 122 032		124 682	93 240	341 870	
Parkeringsplatser 35 st å 650 kr/mån + 5 st, 750 kr/mån, laddplatser 10 st, 1100 kr/må						450 000					
Totalt						3 572 032					

¹⁾ I årsavgift andelstal ingår ej varmvatten samt hushållsel och bredband/basutbud TV.

²⁾ Årsavgift varmvatten preliminär debiteras och regleras efter förbrukning. Uppskattas : 31 kr/kvm

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

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

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

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Räntekostnad lån	2 103 171 kr
Avskrivning	2 428 015 kr
Amortering	351 924 kr
Summa beräknade kapitalkostnader, amortering och avskrivningskostnader	4 883 110 kr

Specifikation av lån

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Offererad räntesats	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	16 758 333	3 mån	4,43	4,65%	779 263	117 308	896 571
Lån 2	16 758 333	4 år	3,84	4,00%	670 333	117 308	787 641
Lån 3	16 758 333	5 år	3,72	3,90%	653 575	117 308	770 883
Summa	50 275 000			4,18%	2 103 171	351 924	2 455 095

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 0,19 %.

⁴ Amortering startfaktor 0,7% (år 1-5), År 6-10 0,9%, År 11- 1,1%.

Driftskostnader och fastighetsskatt (inkl. mervärdesskatt)

Årskostnad

Fastighetsskötsel inkl. städning	162 000 kr
Teknisk Förvaltning	42 000 kr
Snöröjning	65 000 kr
Ekonomisk förvaltning	56 250 kr
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	63 666 kr
Revision	18 000 kr
Löpande Underhåll inkl. hissar	60 314 kr
Värme	305 222 kr
Vatten fast avgift & kallvattenförbrukning	176 660 kr
Gemensam elförbrukning	223 714 kr
Sophämtning	77 779 kr
Mättjänst	14 000 kr
Gemensamhetsanläggning	34 832 kr
Försäkring inkl. Brf-tillägg	<u>60 000 kr</u>

Summa gemensamma driftskostnader **1 363 458 kr**

Driftkostnader som justeras efter verklig förbrukning (varmvatten, bredband och hushållsel) 523 594 kr

TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER INKL FASTIGHETSSKATT

1 887 052 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 och amortering

6 802 338 kr

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

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

Amortering

351 924 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll (30 kr/m²)

120 660 kr

Summa beräknade finansiella poster (130 kr/m²)**472 584 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

220 701 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 är beräknade så att föreningens ekonomi ska vara långsiktigt hållbar.

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter, andelstal *	3 122 032	3 278 134	3 392 868	3 460 726	3 529 940	3 600 539	3 975 286	4 389 037
Arsavgifter bredband/basutbud TV *	93 240	97 902	101 329	103 355	105 422	107 531	118 723	131 079
Arsavgift hushållsel, prel.deb., regleras efter verklig förbrukning *	341 870	358 964	371 527	378 958	386 537	394 268	435 303	480 610
Arsavgift varmvatten, prel.deb., regleras efter verklig förbrukning *	124 682	130 916	135 498	138 208	140 972	143 792	158 758	175 281
Arsavgift kr/m² andelstal	776	815	844	860	878	895	988	1 091
Övriga intäkter								
Hyresintäkt 50 p-platser *	450 000	472 500	489 038	498 818	508 795	518 971	572 985	632 622
Räntor	12 200	11 614	11 103	11 903	13 975	17 764	50 437	115 033
Summa intäkter	4 144 024	4 350 029	4 501 363	4 591 968	4 685 642	4 782 864	5 311 492	5 923 663
Driftskostnader *	1 359 436	1 427 408	1 477 367	1 506 914	1 537 053	1 567 794	1 730 971	1 911 132
Varmvatten, prel. debiteras och regleras efter verklig förbrukning *	124 682	130 916	135 498	138 208	140 972	143 792	158 758	175 281
Bredband/basutbud TV *	93 240	97 902	101 329	103 355	105 422	107 531	118 723	131 079
Hushållsel, prel. debiteras och regleras efter verklig förbrukning *	341 870	358 964	371 527	378 958	386 537	394 268	435 303	480 610
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder *	0	0	0	0	0	0	0	93 822
Summa	0	0	0	0	0	0	0	93 822
Kapitalkostnader								
Räntor	2 103 171	2 088 449	2 073 727	2 059 004	2 044 282	1 940 615	1 850 120	1 739 515
Avskrivningar	2 428 015	2 428 015	2 428 015	2 428 015	2 428 015	2 428 015	2 428 015	2 428 015
Summa kostnader	6 450 414	6 531 653	6 587 463	6 614 455	6 642 281	6 582 014	6 721 890	6 959 455
Årets bokföringsmässiga resultat ¹	-2 306 390	-2 181 624	-2 086 099	-2 022 487	-1 956 640	-1 799 150	-1 410 398	-1 035 792
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond *	120 660	126 693	131 127	133 750	136 425	139 153	153 636	169 627
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	120 660	247 353	378 480	512 230	648 655	787 808	1 526 451	2 341 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-2 306 390	-2 181 624	-2 086 099	-2 022 487	-1 956 640	-1 799 150	-1 410 398	-1 035 792
Årets avskrivning	2 428 015	2 428 015	2 428 015	2 428 015	2 428 015	2 428 015	2 428 015	2 428 015
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	121 625	246 391	341 916	405 528	471 375	628 865	1 017 617	1 392 223
Likviditetsreserv 1	100 000							
Amorteringar	-351 924	-351 924	-351 924	-351 924	-351 924	-452 475	-553 025	-553 025
Likviditetsreserv/förskottsamortering	351 000	250 000	170 000	120 000	70 000			
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv 1 efter avsättning till underhållsfond	41	17 774	28 864	39 855	53 026	37 237	310 956	669 571
Inflationsantagande	5,0%	3,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	220 701	365 168	525 160	698 764	888 215	1 064 605	2 986 458	6 590 838
Beräkning av fastighetsavgift (betalas från år 16)	66 738	70 075	72 528	73 978	75 458	76 967	84 978	93 822

Förutsättningar:

Räntan på kassan har satts till 2,0%.

* Poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

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

Amortering startfaktor 0,7% (år 1-5), År 6-10 0,9%, År 11- 1,1%.

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 1-5. Detta är ett alternativ till att ha sänkt amortering år 1-5 som är i linje med tidigare upprättad kostnads kalkyl.

Preliminärt har snitträntan beräknats till 4,2% år 1-5. Därefter 4,0%.

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder de första 15 åren efter fastställt värdeår. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationsberäkningen.

¹ 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
Arsavgift inkl varmvatten, hushållsel och bredband per m² om:								
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	915	943	971	1 000	1 030	1 051	1 160	1 281
Antagen räntenivå + 1%	1 040	1 068	1 096	1 125	1 155	1 176	1 285	1 406
Antagen räntenivå + 2%	1 165	1 193	1 221	1 250	1 280	1 301	1 410	1 531
Antagen räntenivå - 1%	790	818	846	875	905	926	1 035	1 156
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	915	948	976	1 006	1 036	1 057	1 167	1 288
Antagen inflationsnivå + 2%	915	953	982	1 011	1 042	1 062	1 173	1 295
Antagen inflationsnivå + 3%	915	959	987	1 017	1 047	1 068	1 179	1 302
Antagen inflationsnivå - 1 %	915	937	966	995	1 024	1 045	1 154	1 274

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

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 Slottsängen i Näsbypark

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, granskat ekonomisk plan av maj 2023 för Bostadsrättsföreningen Slottsängen i Näsbypark (769640-0477) och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Brf Slottsängen i Näsbypark har förvärvat fastigheterna Täby Frontespisen 2 & 3 genom fusion av ekonomisk förening som tidigare förvärvat samtliga aktier i bolag som då ägde fastigheterna och tecknat totalentreprenadavtal. Brf Slottsängen i Näsbypark uppför 6 flerbostadshus, belägna i direkt anslutning till varandra, 42 bostadslägenheter 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) jämte 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 *signerat elektroniskt* maj 2023

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	2023-04-24
Stadgar	2021-11-19 & 2023-05-16
Protokoll antagande av nya stadgar	2023-05-16
Fastighetsdatautdrag	2023-05-02
Beräkning av tax.värde	
Bygglov m ritningar	2019-09-18
Startbesked	2021-09-14
Situationsplan	2022-03-18
Entreprenadavtal & AF	2021-10-29
Överlåtelseavtal	2022-03-18
Garanti för kostnader & upplåtelser	2021-12-07
Låneoffert Swedbank	2023-05-15

Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2023



Ekonomisk plan Brf Slottsängen.pdf

(767824 byte)
SHA-512: 64d91cd10f2a7b92ebccc227be8a659f4ec05
401ffff943789f95920275dd665a889c616c5cd306ae58
1db3ab20868ecfd8191b8c38ced3ed5320170fbafdc62

Underskrifter

2023-05-30 11:00:13 (CET)



Nils Lennart Fällström

lennart@ifallstrom.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-30 11:29:18 (CET)



Marie Gedda

marie.gedda@geddafast.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-30 11:36:38 (CET)



Marie Siedberg Hjärne

marie.hjarne@wastbygg.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-30 11:52:38 (CET)



Robert Wikström

robert.wikstrom@konradadvokater.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-30 12:07:32 (CET)



Bo Stensson Wolwan

epost@wolwan.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Slottsängen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
a8112e5588bbfaa8b596ca2ea1f324602fd114b16862bd10243e1f6110bcffcd2115d5af5544a9a52c626362327a127aa46173de2d1612b8483734b1af699cb4



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.