

Ekonomisk plan

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga utgifter
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Allén i Steninge Slottsby, Sigtuna kommun, som registrerades 2016-10-18 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal med föreningens blivande medlemmar.

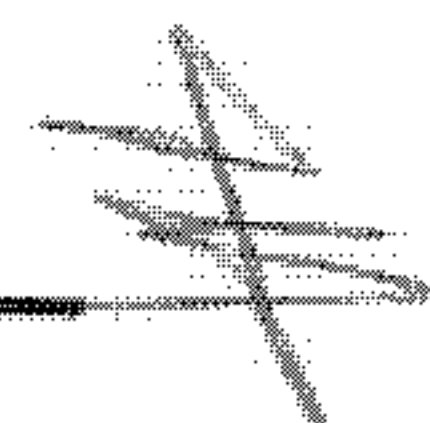
Fastigheten har förvärvats genom köp av ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarade fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Aktiebolaget kommer senare att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i oktober 2018. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadsprojektet kommer att genomföras enligt entreprenadavtal mellan bostadsrättsföreningen och upphandlad entreprenör.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under kvartal 1, 2019. Inflyttning beräknas ske mellan mars och maj 2019.




2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Sigtuna Steninge 1:32 samt 1:28.
Adresser	Trädgårdsmästeriets väg 3 A-E, 195 91 Märsta.
Fastigheternas areal	4 960 m ² .
Boarea (ca)	5 046,5 m ² .
Byggnadens utformning	Flerbostadshus i tre stycken våningsplan samt ett vindsplan.
Byggnadsår	År 2019.
Parkering	20 st carportsplatser samt 47 st p-platser (avgiftsbelagda).
Gällande planbestämmelser	Detaljplan: För Steninge Slottspark omfattande del av fastigheten Steninge 1:20. Akt 0191-P2017/4.
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få ett taxeringsvärde på 53 000 000 Kronor varav byggnadsvärde 45 000 000 kr. (Beräknad via SKVs förenklad fastighetstaxering).
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Gemensamma anordningar och installationer

Förråd	Lägenhetsförråd till samtliga bostadsrättshavare antingen på vind trapphus B/D/C, plan 1 trapphus E eller inne i lägenheten.
Gårdsmark/parkering	Gård och carports/p-platser utförs med gårdsgrus. Separat parkering omgärdas av häck och marken täcks med grus.



Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Fribärande bottenplatta av betong.
Stomme / Bjälklag	Betong och trä / Betong.
Fasader	Utvändig puts i kulör enligt gestaltungsprogram.
Yttertak	Yttertak i gråsvart falsad slätplåt. Anslutande skorsten, ventilationskupor andra takdetaljer i samma kulör.
Fönster	Trä/Aluminium.
Uteplatser / Balkonger	Trä och/eller betong och/eller betongplattor.
Trapphus / Hiss	Fem stycken trapphus med en hiss i vardera.
Uppvärmningssystem	Bergvärmepump med vattenburen värme.
Ventilation	Mekanisk frånluft med separat lägenhetsaggregat.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
TV/Bredband	Fiberanslutning via Telia.

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Skåp och luckor/lådor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, induktionshäll, spisfläkt, inbyggnadsugn och diskmaskin. Stänkskydd av kakel över diskbänk.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch med väggar i glas, kommod, spegelskåp, handdukhängare, torktumlare och tvättmaskin alternativt s.k kombimaskin.	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning.

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Allén i Steninge Slottsby är slutligt känd och uppgår till en summa om 242 448 725 kronor. Utöver köpeskillingen för aktierna och fastigheterna ingår i nedan "köpeskillning"; byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader, anslutningskostnader, reserverade belopp för fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden upptagna. Vidare avsätter föreningen 151 275 kronor för föreningens framtida likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskillning inkl entreprenad	242 448 725 kr
Likviditetsreserv	151 275 kr
Beräknad total förvärvskostnad	242 600 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i oktober 2018. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	20 170 000 kr	1,60%	322 720 kr	100 850 kr	3-mån
Lån 2	20 170 000 kr	1,95%	393 315 kr	100 850 kr	3 år
Lån 3	20 170 000 kr	2,50%	504 250 kr	100 850 kr	5 år
Summa lån	60 510 000 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	182 090 000 kr				
Totalt	242 600 000 kr		1 220 285 kr	302 550 kr	

*Amortering om 0,5% med en uppräknig om 2% årligen.

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 258 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhetsyta.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	1 522 835 kr	302 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	150 000 kr	30 kr
Ekonomisk förvaltning	85 000 kr	17 kr
Styrelse och revisor	25 000 kr	5 kr
Fastighetsskötsel/städning	225 000 kr	45 kr
Försäkring	45 000 kr	9 kr
Renhållning/sophantering	125 000 kr	25 kr
Vatten/avlopp/el	250 000 kr	50 kr
Värme bostäder	330 000 kr	65 kr
Övrigt	67 000 kr	13 kr
Summa	1 302 000 kr	258 kr
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Yttre fond	200 000 kr	40 kr
Totalt	3 024 835 kr	599 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	2 844 235 kr
Hysesintäkter*	180 600 kr
Totalt	3 024 835 kr

*Avser hyresintäkter för 20 st carportsplatser á 400 kr/mån och 47 p-platser á 150 kr/mån.



7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 67 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lgh. Nr.	Vån plan	Antal rum	Typ	Area* ca (m ²)	And.tal** (%)	Insats (kr)	Årsavg *** (kr)	Årsavg (kr/mån)
A1001	1	2	rok	64,5	1,30%	2 490 000	37 107	3 092
A1002	1	2	rok	59	1,21%	2 290 000	34 390	2 866
A1003	1	4	rok	84	1,64%	2 790 000	46 738	3 895
A1004	1	3	rok	78	1,54%	2 690 000	43 775	3 648
A1101	2	4	rok	96,5	1,86%	3 190 000	52 912	4 409
A1102	2	2	rok	59	1,21%	2 390 000	34 390	2 866
A1103	2	4	rok	84	1,64%	2 990 000	46 738	3 895
A1104	2	3	rok	78	1,54%	2 850 000	43 775	3 648
A1201	3	4	rok	96,5	1,86%	3 290 000	52 912	4 409
A1202	3	2	rok	59	1,21%	2 390 000	34 390	2 866
A1203	3	4	rok	84	1,64%	2 990 000	46 738	3 895
A1204	3	3	rok	78	1,54%	2 850 000	43 775	3 648
A1301	4	4	rok	103,5	1,98%	3 290 000	56 370	4 697
A1302	4	3	rok	82	1,61%	3 090 000	45 750	3 813
A1303	4	5	rok	141	2,63%	3 990 000	74 892	6 241
A1304	4	4	rok	80	1,57%	2 990 000	44 762	3 730
B1001	1	4	rok	81,5	1,60%	2 690 000	45 503	3 792
B1002	1	1,5	rok	42,5	0,92%	1 690 000	26 240	2 187
B1003	1	3	rok	72	1,43%	2 590 000	40 811	3 401
B1101	2	3	rok	74	1,47%	2 690 000	41 799	3 483
B1102	2	2	rok	53	1,10%	1 990 000	31 426	2 619
B1103	2	4	rok	87,5	1,70%	2 890 000	48 467	4 039
B1201	3	3	rok	74	1,47%	2 690 000	41 799	3 483
B1202	3	2	rok	53	1,10%	1 990 000	31 426	2 619
B1203	3	4	rok	87,5	1,70%	2 890 000	48 467	4 039
B1301	4	2,5	rok	66	1,33%	2 690 000	37 847	3 154
B1302	4	2	rok	50	1,05%	1 990 000	29 945	2 495
B1303	4	3	rok	73	1,45%	2 890 000	41 305	3 442
C1001	1	4	rok	81,5	1,60%	2 690 000	45 503	3 792
C1002	1	1,5	rok	42,5	0,92%	1 690 000	26 240	2 187
C1003	1	3	rok	72	1,43%	2 590 000	40 811	3 401
C1101	2	3	rok	74	1,47%	2 690 000	41 799	3 483
C1102	2	2	rok	53	1,10%	1 990 000	31 426	2 619
C1103	2	4	rok	87,5	1,70%	2 890 000	48 467	4 039
C1201	3	3	rok	74	1,47%	2 690 000	41 799	3 483
C1202	3	2	rok	53	1,10%	1 990 000	31 426	2 619
C1203	3	4	rok	87,5	1,70%	2 890 000	48 467	4 039
C1301	4	2,5	rok	66	1,33%	2 690 000	37 847	3 154
C1302	4	2	rok	50	1,05%	1 990 000	29 945	2 495
C1303	4	3	rok	73	1,45%	2 890 000	41 305	3 442

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALLÉN I STENINGE SLOTTSSBY
Organisations nr 769633-0500

Lgh. Nr.	Vån plan	Antal rum	Typ	Area* ca (m2)	And.tal** (%)	Insats (kr)	Årsavg *** (kr)	Årsavg (kr/mån)
D1001	1	4	rok	81,5	1,60%	2 790 000	45 503	3 792
D1002	1	1,5	rok	42,5	0,92%	1 750 000	26 240	2 187
D1003	1	3	rok	72	1,43%	2 650 000	40 811	3 401
D1101	2	3	rok	74	1,47%	2 750 000	41 799	3 483
D1102	2	2	rok	53	1,10%	2 050 000	31 426	2 619
D1103	2	4	rok	87,5	1,70%	2 990 000	48 467	4 039
D1201	3	3	rok	74	1,47%	2 750 000	41 799	3 483
D1202	3	2	rok	53	1,10%	2 050 000	31 426	2 619
D1203	3	4	rok	87,5	1,70%	2 990 000	48 467	4 039
D1301	4	2,5	rok	66	1,33%	2 750 000	37 847	3 154
D1302	4	2	rok	50	1,05%	2 090 000	29 945	2 495
D1303	4	3	rok	73	1,45%	2 950 000	41 305	3 442
E1001	1	3	rok	78	1,54%	2 790 000	43 775	3 648
E1002	1	4	rok	84	1,64%	2 950 000	46 738	3 895
E1003	1	3	rok	74	1,47%	2 590 000	41 799	3 483
E1101	2	3	rok	78	1,54%	2 890 000	43 775	3 648
E1102	2	4	rok	84	1,64%	3 090 000	46 738	3 895
E1103	2	2	rok	59	1,21%	2 390 000	34 390	2 866
E1104	2	4	rok	96,5	1,86%	3 290 000	52 912	4 409
E1201	3	3	rok	78	1,54%	2 890 000	43 775	3 648
E1202	3	4	rok	84	1,64%	3 090 000	46 738	3 895
E1203	3	2	rok	59	1,21%	2 390 000	34 390	2 866
E1204	3	4	rok	96,5	1,86%	3 390 000	52 912	4 409
E1301	4	4	rok	80	1,57%	3 090 000	44 762	3 730
E1302	4	5	rok	141	2,63%	4 190 000	74 892	6 241
E1303	4	3	rok	82	1,61%	3 190 000	45 750	3 813
E1304	4	4	rok	103,5	1,98%	3 390 000	56 370	4 697
Totalt lgh				5 046,5	100,00%	182 090 000	2 844 235	237 020

*Ytmätning enligt gällande mätregler SS 21054:2009.

**Andelstal beräknat på basfaktor om 42,5 kvm med marginaliseringseffekt om 0,80.

***I avgiften ingår ej hushållsel för vilken bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang.

8. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea (BOA) samt lokalarea (LOA).

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde BTA*	40 061 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	36 082 kr
3. Lån per kvm	11 990 kr
4. Årsavgift	564 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	0 kr
6. Driftkostnader	258 kr
7. Hyresintäkter	36 kr
8. Kassaflöde	599 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivning	448 kr

*Beräknat på BOA + LOA multiplicerat med 1,2.



9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 2,02%.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Bedömd snittränta	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	2 844 235	2 901 120	2 959 142	3 018 325	3 078 691	3 140 265	3 467 107	3 536 449
Övriga intäkter	180 600	184 212	187 896	191 654	195 487	199 397	220 150	224 553
Summa	3 024 835	3 085 332	3 147 038	3 209 979	3 274 179	3 339 662	3 687 257	3 761 002
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	1 302 000	1 328 040	1 354 601	1 381 693	1 409 327	1 437 513	1 587 131	1 752 321
Samfällighet	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt/ Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	122 973
Summa	1 302 000	1 328 040	1 354 601	1 381 693	1 409 327	1 437 513	1 587 131	1 875 293
Finansiella utgifter								
Låneräntor	1 220 285	1 210 523	1 200 150	1 189 168	1 177 575	1 165 372	1 104 358	1 073 851
Amorteringar	302 550	484 080	514 335	544 590	574 845	605 100	605 100	605 100
Summa	1 522 835	1 694 603	1 714 485	1 733 758	1 752 420	1 770 472	1 709 458	1 678 951
Ingående kassa	151 395							
Avsättning till fond	200 000	62 689	77 952	94 529	112 432	131 677	390 668	206 758
Likviditet	351 395	414 084	492 036	586 565	698 997	830 674	2 258 193	4 706 614

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	3 024 835	3 085 332	3 147 038	3 209 979	3 274 179	3 339 662	3 687 257	4 071 030
Rörelsekostnader exkl avskrivning	1 302 000	1 328 040	1 354 601	1 381 693	1 409 327	1 437 513	1 587 131	1 875 293
Avskrivningar*	2 058 526	2 058 526	2 058 526	2 058 526	2 058 526	2 058 526	2 058 526	2 058 526
Räntekostnader	1 220 285	1 210 523	1 200 150	1 189 168	1 177 575	1 165 372	1 104 358	1 073 851
Resultat	-1 555 976	-1 511 757	-1 466 239	-1 419 407	-1 371 249	-1 321 749	-1 062 758	-936 640

* Avskrivningar baseras på en linjär avskrivning med 1% av byggnadens beräknade bokförda värde vid förvärvstidpunkten. Fördelning mellan mark och byggnad är gjord efter taxeringsvärde.

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 564 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om elkostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys (BOA)	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	564 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	80 kr	14,18%
El, vatten och värme +25%	29 kr	5,10%
Hyresintäkt - 30%	11 kr	1,90%
Ökad beläning 10% av taxeringsvärde	18 kr	3,19%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	298	307	316	325	335	345	400	464
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	302	336	340	344	347	351	339	333
Övriga intäkter	36	37	38	39	40	41	48	56
Avgift	564	605	618	630	642	654	691	741

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	298	304	310	316	322	329	363	401
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	422	455	458	460	463	465	447	438
Övriga intäkter	36	37	37	38	39	40	44	48
Avgift	684	722	730	738	746	754	766	791

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

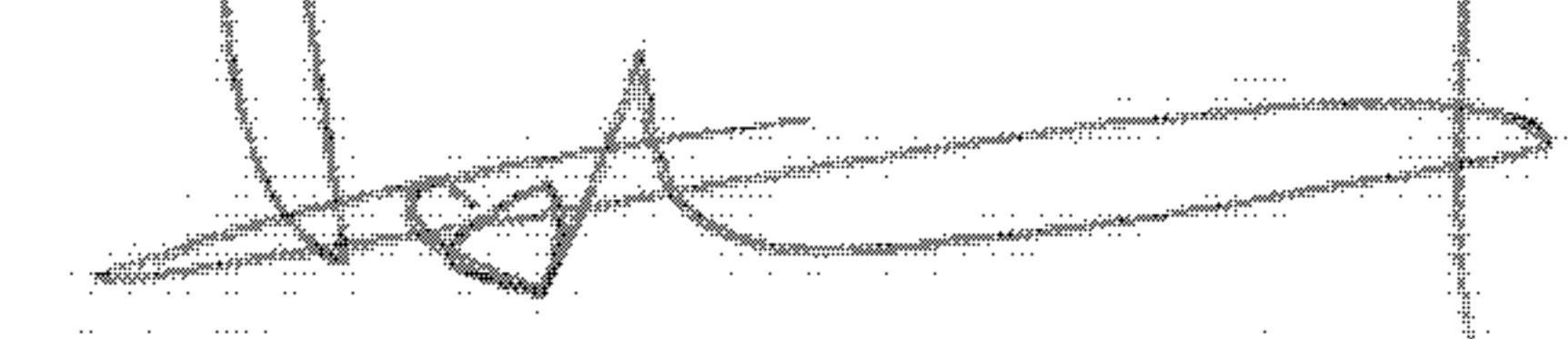
1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Sigtuna 2018-11-12


/ Joacim Sundh /


/ Martin Skoglund /


/ Jonas Kullenberg /


/ Staffan Hillberg /

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Allén i Steninge Slottsby, org.nr. 769633-0500, i Sigtuna kommun, undertecknad 2018-11-12, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och därifrån gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

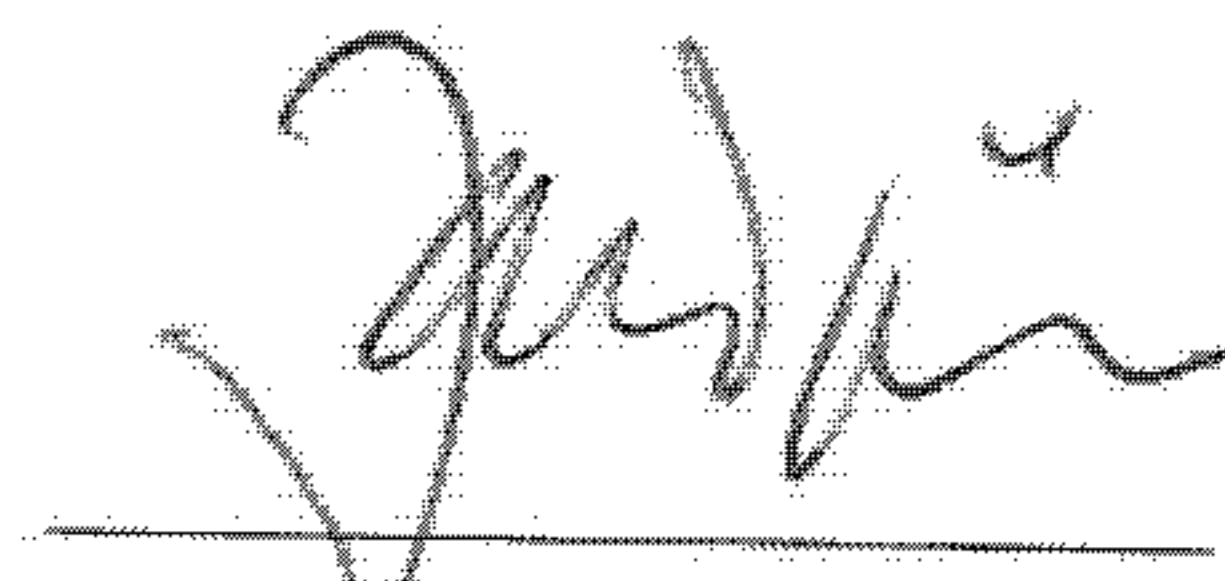
Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

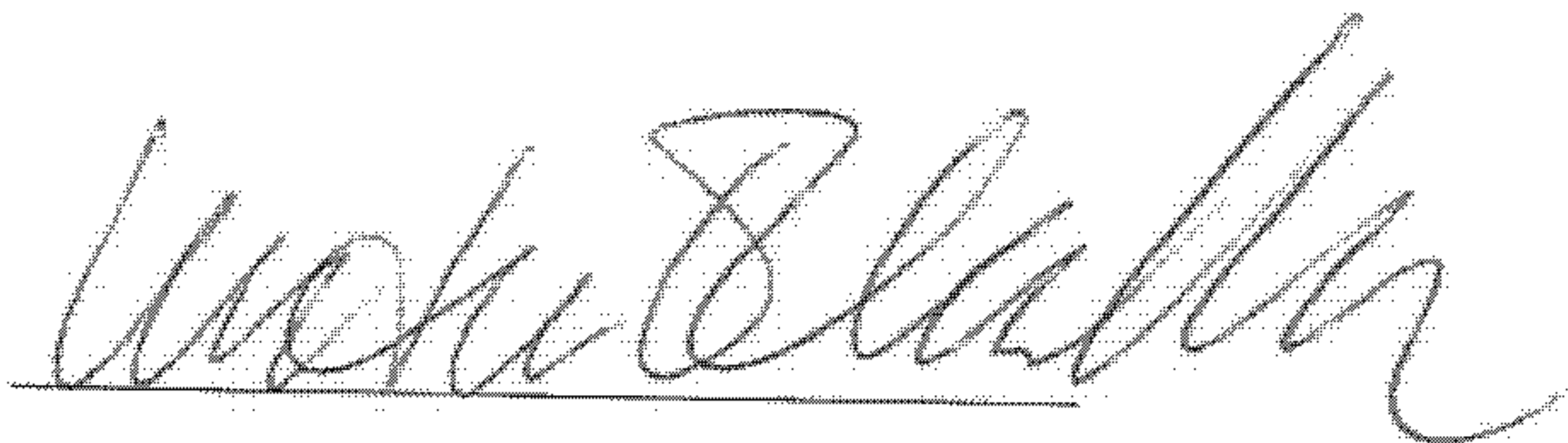
Uppdragsbeställning, 181112
Ekonomisk plan daterad 181112
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 170403
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 161018
Fastighetsutdrag, 181016
Kostnads kalkyl, 161111
Köpekontrakt, köpebrev 161031
Entreprenadavtal, Steninge Slott Projekt AB, 151222
Bygglov, 170613
Ritningar, 2016
Taxeringvärdeberäkning,
Aktieöverlåtelseavtal, 160428, 170330
Garanti slutlig kostnad och färdigställande, 181112
Garantiförbindelse osålda lägenheter, 181112
Intyg kontrollansvarig, Bygg & Kvalitetskonsult AB, 181204
Förvaltningsoffert, SBC AB, 181001
Försäkringsoffert, IF, 181011
Värderingsintyg lägenheter, Svensk Fastighetsförmedling, 181017
Finansieringsoffert, Danske Bank, 181030
Stämmoprotokoll, 181112

Växjö 2018-12-06

Växjö 2018-12-06



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

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