

Registrerades av Bolagsverket
2024-01-05 07:36
R734654/23

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖVYN

SALEMS KOMMUN



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
Föreningens syfte.....	3
Förvärv av fast egendom	3
Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt.....	3
2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN	4
Fastigheterna	4
Bostäderna.....	6
Gemensamma installationer	7
Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra	7
Underhållsbehov	7
3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD.....	8
4. FINANSIERINGSPLAN	8
Övriga upplysningar	8
5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	9
Kapitalkostnader	9
Driftkostnader & övriga kostnader	9
6. FÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN.....	11
Flöden år 1.....	11
Flöden år 1 – 16	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Flöden år 1 – 16	12
7. KÄNSLIGHETSANALYS	14
Beräknade årsavgifter år 1 – 16 vid olika antaganden om ränta och inflation	14
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING	15
9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR.....	15
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	16

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens syfte

Bostadsrättsföreningen Sjövyn med organisationsnummer 769637-1629 har sitt säte i Salems kommun, Stockholms län. Föreningen är en s.k. äkta privatbostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen håller på att uppföra 12 bostadsrätter i form av radhus på fastigheterna Salem Mossberga 2-5. Upplåtelseformen och medlemmarnas rätt i föreningen kallas för bostadsrätt, medlemmarna kallas för bostadsrättshavare. Föreningens avsikt är att sträva efter en belåningsgrad som är hållbar på sikt och som främjar medlemmarnas ekonomiska intressen. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i bedömda förhållanden vid upprättandet.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har förvärvat de fyra fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i Tallsätra 19 Mark & Projekt AB, 559170-7822 och Tallsätra 19 Utveckling AB, 559191-7249 ("**Bolagen**"). Bolagets enda tillgångar var vid förvärvstidpunkten de fyra fastigheterna. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten från Bolagen till fastigheternas marknadsvärde. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för föreningen.

Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt

Bygglov på fastigheterna är beviljade i oktober 2021 och byggstarten skedde Q2 2023. Slutbesiktning och tillträde av bostäderna förväntas preliminärt ske Q2 2024. Upplåtelse av bostadsrätt förväntas ske ca 3 månader innan godkänd slutbesiktning. Föreningen kommer att teckna en insatsgaranti med Nordic Guarantee samt begära tillstånd från Bolagsverket för att ha möjlighet att upplåta bostäderna innan godkänd slutbesiktning har skett i enlighet med 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Bostädernas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av Skatteverkets beräkningssystem, d.v.s. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

Beräknat slutgiltigt taxeringsvärde		Byggnad	Tomt	Summa
<i>Lägenhetstyp</i>				
Lägenhet 1	165 kvm	2 466 000 kr	554 000 kr	3 020 000 kr
Lägenhet 2	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 3	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 4	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 5	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 6	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 7	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 8	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 9	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 10	164 kvm	2 340 000 kr	554 000 kr	2 894 000 kr
Lägenhet 11	164 kvm	2 340 000 kr	554 000 kr	2 894 000 kr
Lägenhet 12	164 kvm	2 340 000 kr	554 000 kr	2 894 000 kr
Summa		25 470 000 kr	6 648 000 kr	32 118 000 kr

2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN

Fastigheterna

Fastigheten är belägen i nära anslutning till varandra på Tallsätravägen i området Rönninge, Salems kommun. Fastigheterna ligger i närheten till sjön Flaten, grönområden, skola och idrottsanläggningar, ca 30 km från centrala Stockholm. Varje bostad kommer även att ha tillhörande parkeringsplats(er) som även ingår med nyttjanderätter, en till två stycken per bostad.

Fastighetsbeteckning	Salem Mossberga 2, 3, 4 och 5
Adresser	Tallsätravägen 17, 19, 21 & 23, 144 63 Rönninge
Tomtareal	1003, 1023, 2032 och 1565, totalt 5 623 kvm
Planbestämmelser	Detaljplan Kv Mossberga och Hilsta, akt.nr 0128-P92/1217
Upplåtelseform	Bostadsrätt & andelsrätt

Lägenheter	12 st
Lokaler	0 st
Byggnadsutformning	4 st huskroppar med 2 våningar
Taxeringsmässigt värdeår	2022/2023
Kommunalt vatten och avlopp	Ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, hanteras av föreningen. Fasta VA-kostnader ingår i avgiften, förbrukningskostnader debiteras respektive hushåll baserat på faktisk förbrukning
Servitut	D201600436159:1.1, D-2023-00078325:1 Salems kommun har upplåtits mark för släntservitut för uppsättning av staket
Gemensamhetsanläggningar	Salem Uttringe GA:22, Salem Mossberga ga:1 Omfattar infartsväg, vatten- och avloppsledningar samt utrymme för tele- och kommunikationsledningar
Samfälligheter	Salem Rönninge SF:17 Fiske i Uttran och Flaten
Försäkring	Fullvärde från och med godkänd slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som är allrisk- och egendomsförsäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring, hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för. Även bostadsrättstillägg är bostadsrättshavarnas ansvar att teckna.
Byggnaderna	
Byggnadsår	2023-2024
Uppförande	Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad
Grundläggning	Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering, samt källarplan i murblock
Bärande konstruktioner	Ytterväggar i trä, vissa innerväggar i trä

Stomme	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Plåt
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas, trä och aluminium
Ytterdörrar	Grå
Uteplatser	De flesta bostäderna i nedre plan kommer att ha en egen uteplats, samtliga bostäder på övre plan har balkong
Källare	2 st
Vind	0 st
Total boarea	1 400 kvm
Boarea per lägenhet	Se 8. <i>Lägenhetsförteckning</i> i denna plan

Bostäderna

Föreningen kommer att bestå av fyra hus, med 3 radhusbostäder i varje hus.

Radhusbostäderna fördelas på 1st 8 RoK med 145 BOA, 8 st 5 RoK med 110 BOA, och 3 st 6 RoK med 125 BOA.

Uppvärmning	Frånluftsvärmepump; vattenburen golvvärme i två hus nedre plan och i övrigt radiatorer. Elburen golvvärme i bad
El	3-fas el, separata abonnemang
Ventilation	Frånluftsventilation med värmeåtervinning
Hall	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak
Badrum	Klinkers på golv, kakel på väggar, vitmålat tak; wc, dusch/badkar, handfat med skåp och spegel
Tvätttrum	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak; tvättmaskin
Sovrum	Ekparkett på golv, målade väggar och tak
Vardagsrum	Ekparkett på golv, målade väggar och tak
Kök	Ekparkett på golv, målade väggar med en del stänkskydd, målade tak; skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys, spotlights

Förvaring	Garderob i hall samt möjlighet till förvaring i alla sovrum
Invändiga väggar & tak	Vitmålade
Golv	Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum; klinkers hall, badrum, tvättstuga

Gemensamma installationer

Tomtmark	Gräsmatta, grusgångar
Bredband	Framdragning av fiber ingår i upplåtelsen

Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra

På fastigheten finns 4 radhuslängor med 3 bostäder vardera, vilka är belägna ca 5-15 meter ifrån varandra. Ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Underhållsbehov

Byggnaderna kommer att uppföras med högsta kvalitet. Följaktligen prognostiseras inga underhållsbehov utöver normalt fortlöpande underhåll de närmsta åren. För dessa underhåll görs första året en avsättning om 20 kronor/kvm enligt föreningens framtida ekonomiska plan, vilken finansieras genom årsavgifterna. Stadgarna säkerhetsställer lägsta årliga avsättning om 20 kronor/kvm och år. Därefter ska föreningen upprätta en underhållsplan för att säkerhetsställa att fastigheternas underhållsbehov ombesörjes. Avsättning för underhåll görs efter år 1 enligt denna plan. För inre underhåll, uteplatserna och uppvärmning ansvarar bostadsrättshavarna själva för underhåll. Underhåll för interiöra installationer ansvarar respektive bostadsrättshavare själv för.

3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt 1 400 kvm, vilket föreningen anskaffat genom ett s.k. indirekt förvärv (se 1. Förvärv av fast egendom). Lägenheterna säljs till slutkund med bostadsrätt. Förvärvskostnaden nedan utgör den uppskattade kostnaden för föreningen.

Förvärv av fastighet vid nybyggnad			
Anskaffningsvärde (preliminärt)	Belopp		
<i>Varav:</i>			
Köpeskilling mark/aktier	17 516 419 kr		
Entreprenad	37 812 500 kr		
Markarbete	6 000 000 kr		
Projektomkostnader	14 514 281 kr		
Summa total anskaffningsutgift	75 843 200 kr		
Kassabehållning	50 000 kr		
Finansiering	Belopp	Per kvm BOA	Per kvm golvyta
Insatser & upplåtelseavgifter	57 696 000 kr	41 211 kr	37 538 kr
Lån	18 197 200 kr	12 998 kr	11 839 kr
Summa finansiering	75 893 200 kr		
Bostadsyta	Area		
Bostadsarea	1 400		
Biarea	137		
Totalarea	1 537		

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsplan	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 3 månader	- kr	5,03%	- kr	- kr
Banklån 2 år	- kr	4,34%	- kr	- kr
Banklån 5 år	18 197 200 kr	3,73%	678 756 kr	- kr
Summa banklån	18 197 200 kr		678 756 kr	- kr*
Medlemsinsatser + upplåtelseavgifter	57 696 000 kr			
Summa lån och insatser per tillträdesdagen	75 893 200 kr			

Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån bankoffert (2023-12-06).

* Amortering sker efter år 10 med ca 1,12 % av det utestående lånebeloppet.

5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Räntor År 1
678 756 kr

Baserad på bankoffert (bilaga 1).

Planenliga avskrivningar 438 125 kr

Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K2 regelverket som föreningen tillämpar. Detta innebär att föreningens förvärvskostnad exklusive mark skrivs av linjärt, med en nyttjandeperiod om 100 år. Planenliga avskrivningar påverkar föreningens resultat men inte kassaflöde. Då föreningen kommer att ha en balanserad likviditet uppskattas föreningen ha negativt redovisningsmässigt resultat

Driftkostnader & övriga kostnader År 1

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning 30 000 kr

Baserad på offert från Nabo (Bilaga 2)

Försäkring 12 773 kr

Baserad på offert från Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Bilaga 3)

Vatten & avlopp exkl. förbrukning 17 280 kr

Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa, förbrukningskostnaden som debiteras per förbrukad m³ ligger utanför årsavgiften och debiteras separat av föreningen

Skötsel & renhållning 10 000 kr

Uppskattad utifrån andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och karaktär.

Inkluderar skötsel av gemensamma ytor, parkeringsplatser m.m. Skötsel av bostäder, förråd och egen tomt ansvarar respektive bostadsrättshavare för

Övriga kostnader 5 000 kr

Kommunal fastighetsavgift 0 kr

Bostadsrättsföreningar med nyproduktion är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren

Driftkostnader år 1

Driftkostnader	År 1
Försäkringar	12 773 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	17 280 kr
Skötsel & renhållning	10 000 kr
Övriga kostnader	5 000 kr
Summa driftkostnader	75 053 kr
Övriga externa kostnader	
Fastighetsskatt	- kr
Fastighetsavgift	- kr
Summa övriga externa kostnader	- kr
Räntenetto	
Ränteintäkter	- kr
Räntekostnader	678 756 kr
Summa räntenetto	678 756 kr

Kostnader som debiteras separat

Utöver kostnaderna redovisade ovan kan följande kostnader komma att tillkomma för bostadsrättshavaren, vilka betalas direkt till leverantör:

Värme	Ca 900 kr/mån
Hushållsel	Ca 2 500 kr/mån med en förbrukning om 17 000 kWh/år
Sophämtning	Ca 190 kr/mån med kärl om 140 l och hämtning 26 ggr/år

Utöver kostnader ovan ligger förbrukningskostnaden för vatten och avlopp utanför årsavgiften. Varje lägenhet har en egen mätare och VA betalas till föreningen med utgångspunkt i faktisk förbrukning.

Vatten & avlopp-förbrukningskostnad

Radhuslägenhet ca 4 930 kr per år

Beräknad med grund i gällande VA taxa, utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om 40 m³/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per radhusbostad

Hemförsäkring

Radhuslägenhet ca 3 500 kr per år

Uppskattningar gjorda av Länsförsäkringar Stockholm

Parkering

299 kr/månad per parkeringsplats

6. FÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

Flöden år 1

Resultatprognos	År 1	Per kvm BOA
Årsavgifter	767 577 kr	548 kr
Hysesintäkter/parkering	50 232 kr	
Övriga intäkter (VA förbrukning)	59 160 kr	
Summa intäkter	876 969 kr	
Driftkostnader	- 75 053 kr	- 54 kr
Vatten och avlopp förbrukning	- 59 160 kr	
Reparationer och underhåll	- kr	
Övriga externa kostnader	- kr	
Avskrivningar	- 438 125 kr	
Räntekostnader	- 678 756 kr	
Summa kostnader	- 1 251 094 kr	
Årets resultat	- 374 125 kr	
Avsättning underhållsfond	28 000 kr	
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	876 969 kr	
Summa kostnader	- 1 251 094 kr	
Återföring avskrivningar	438 125 kr	
Kassaflöde från löpande drift	64 000 kr	46 kr
Amorteringar	- kr	
Summa kassaflöde	64 000 kr	
Ytor	Area (kvm)	
Bostadsarea	1 400	
Biarea	137	
Totalarea	1 537	



Flöden år 1-16

Flöden									
Resultatprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16	Per kvm BOA år 1
Årsavgifter	767 577 kr	782 928 kr	798 587 kr	814 558 kr	830 850 kr	847 467 kr	935 672 kr	1 033 057 kr	548 kr
Hysesintäkter	50 232 kr	51 237 kr	52 261 kr	53 307 kr	54 373 kr	55 460 kr	61 233 kr	67 606 kr	
Övriga intäkter (VA förbrukning)	59 160 kr	60 343 kr	61 550 kr	62 781 kr	64 037 kr	65 317 kr	72 116 kr	79 622 kr	
Summa intäkter	<i>876 969 kr</i>	<i>894 508 kr</i>	<i>912 398 kr</i>	<i>930 646 kr</i>	<i>949 259 kr</i>	<i>968 244 kr</i>	<i>1 069 020 kr</i>	<i>1 180 284 kr</i>	
Driftkostnader	-75 053 kr	-76 554 kr	-78 085 kr	-79 647 kr	-81 240 kr	-82 865 kr	-91 489 kr	-101 011 kr	-54 kr
Vatten & avlopp förbrukning	-59 160 kr	-60 343 kr	-61 550 kr	-62 781 kr	-64 037 kr	-65 317 kr	-72 116 kr	-79 622 kr	
Reparationer och underhåll	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-149 989 kr	
Avskrivningar	-438 125 kr	-438 125 kr	-438 125 kr	-438 125 kr	-438 125 kr	-438 125 kr	-438 125 kr	-438 125 kr	
Räntekostnader	-678 756 kr	-678 756 kr	-678 756 kr	-678 756 kr	-678 756 kr	-678 756 kr	-674 955 kr	-637 994 kr	
Summa kostnader	<i>-1 251 094 kr</i>	<i>-1 253 778 kr</i>	<i>-1 256 516 kr</i>	<i>-1 259 308 kr</i>	<i>-1 262 157 kr</i>	<i>-1 265 063 kr</i>	<i>-1 276 684 kr</i>	<i>-1 406 741 kr</i>	
Årets resultat	-374 125 kr	-359 270 kr	-344 118 kr	-328 662 kr	-312 898 kr	-296 818 kr	-207 665 kr	-226 457 kr	
Avsättning underhållsfond	28 000 kr	28 000 kr	28 000 kr	28 000 kr	28 000 kr	28 000 kr	28 000 kr	28 000 kr	

Flöden år 1 – 16

Kassaflödesprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16	Per kvm BOA år 1
Summa intäkter	876 969 kr	894 508 kr	912 398 kr	930 646 kr	949 259 kr	968 244 kr	1 069 020 kr	1 180 284 kr	
Summa kostnader	-1 251 094 kr	-1 253 778 kr	-1 256 516 kr	-1 259 308 kr	-1 262 157 kr	-1 265 063 kr	-1 276 684 kr	-1 406 741 kr	
Återföring avskrivningar	438 125 kr	438 125 kr	438 125 kr	438 125 kr	438 125 kr	438 125 kr	438 125 kr	438 125 kr	
Kassaflöde från löpande drift	64 000 kr	78 855 kr	94 007 kr	109 463 kr	125 227 kr	141 307 kr	230 460 kr	211 668 kr	46 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-203 809 kr	-192 648 kr	
Summa kassaflöde	64 000 kr	78 855 kr	94 007 kr	109 463 kr	125 227 kr	141 307 kr	26 652 kr	19 020 kr	
Kassa IB	50 000 kr	114 000 kr	192 855 kr	286 862 kr	396 325 kr	521 552 kr	1 395 411 kr	1 810 735 kr	
Kassa UB	114 000 kr	192 855 kr	286 862 kr	396 325 kr	521 552 kr	662 859 kr	1 422 062 kr	1 829 755 kr	
Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	64 000 kr	142 855 kr	236 862 kr	346 325 kr	471 552 kr	612 859 kr	1 372 062 kr	1 779 755 kr	
Ackumulerat resultatmässigt underskott	-374 125 kr	-733 395 kr	-1 077 513 kr	-1 406 175 kr	-1 719 073 kr	-2 015 891 kr	-3 243 504 kr	-4 041 126 kr	
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	466 125 kr	466 125 kr	466 125 kr	466 125 kr	466 125 kr	466 125 kr	466 125 kr	466 125 kr	
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,73%	3,73%	3,73%	3,73%	3,73%	3,73%	3,73%	3,73%	
Inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	

Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I kalkylen är andelstalstal fördelat utifrån insatser. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån bankoffert (december 2023).



7. KÄNSLIGHETSANALYS

Beräknade årsavgifter år 1 – 16 vid olika antaganden om ränta och inflation

Beräknade årsavgifter								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
	767 577 kr	680 836 kr	680 318 kr	679 789 kr	679 250 kr	678 700 kr	875 787 kr	1 033 057 kr
<i>Förändring föreningskostnad vid ränta</i>								
<i>upp 1%</i>								
<i>upp 2%</i>	949 549 kr	862 808 kr	862 290 kr	861 761 kr	861 222 kr	860 672 kr	1 056 740 kr	1 204 101 kr
<i>upp 3%</i>	1 131 521 kr	1 044 780 kr	1 044 262 kr	1 043 733 kr	1 043 194 kr	1 042 644 kr	1 237 693 kr	1 375 145 kr
<i>upp 4%</i>	1 313 493 kr	1 226 752 kr	1 226 234 kr	1 225 705 kr	1 225 166 kr	1 224 616 kr	1 418 646 kr	1 546 189 kr
	1 495 465 kr	1 408 724 kr	1 408 206 kr	1 407 677 kr	1 407 138 kr	1 406 588 kr	1 599 599 kr	1 717 233 kr
<i>ned 1%</i>								
<i>ned 2 %</i>	585 605 kr	498 864 kr	498 346 kr	497 817 kr	497 278 kr	496 728 kr	694 834 kr	862 013 kr
<i>Förändring medlemsavgifter vid inflation</i>								
<i>upp 1%</i>								
<i>upp 2%</i>								
<i>upp 3%</i>	768 327 kr	682 345 kr	682 592 kr	682 837 kr	683 078 kr	683 317 kr	884 469 kr	1 046 010 kr
<i>upp 4%</i>	769 078 kr	683 868 kr	684 912 kr	685 976 kr	687 061 kr	688 169 kr	894 053 kr	1 061 036 kr
	769 828 kr	685 407 kr	687 277 kr	689 209 kr	691 204 kr	693 264 kr	904 625 kr	1 078 442 kr
<i>ned 1%</i>	770 579 kr	686 961 kr	689 689 kr	692 538 kr	695 510 kr	698 613 kr	916 275 kr	1 098 577 kr
<i>ned 2%</i>								
<i>ned 3%</i>	766 826 kr	679 343 kr	678 089 kr	676 832 kr	675 572 kr	674 308 kr	867 932 kr	1 021 908 kr



8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	RoK	BOA (kvm)	Golvyta	Insats	per kvm BOA	Per kvm golvyta	Andelstal	Upplåtelseavgift	Årsavgift	per kvm BOA	Månadsavgift
1	7	145	165	4 800 000 kr	33 103 kr	29 091 kr	9,375%	1 699 000 kr	71 960 kr	496	5 997
2	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	36 364 kr	7,813%		59 967 kr	545	4 997
3	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	36 364 kr	7,813%	400 000 kr	59 967 kr	545	4 997
4	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	36 364 kr	7,813%	1 399 000 kr	59 967 kr	545	4 997
5	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	36 364 kr	7,813%		59 967 kr	545	4 997
6	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	36 364 kr	7,813%	1 399 000 kr	59 967 kr	545	4 997
7	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	36 364 kr	7,813%		59 967 kr	545	4 997
8	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	36 364 kr	7,813%		59 967 kr	545	4 997
9	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	36 364 kr	7,813%		59 967 kr	545	4 997
10	5	125	164	4 800 000 kr	38 400 kr	29 268 kr	9,375%		71 960 kr	576	5 997
11	5	125	164	4 800 000 kr	38 400 kr	29 268 kr	9,375%		71 960 kr	576	5 997
12	5	125	164	4 800 000 kr	38 400 kr	29 268 kr	9,375%	1 599 000 kr	71 960 kr	576	5 997
		1 400	1 537	51 200 000 kr			100,000%	6 496 000 kr	767 577 kr		63 965

Årsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I kalkylen är andelstalstal fördelat utifrån insatser. Alla bostadsrättshavare ska till föreningen erlægga årsavgift.

9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Nyckeltal

Anskaffningsvärde per kvm BTA	40 965 kr
Insatser & upplåtelseavgift per kvm BOA	41 211 kr
Lån per kvm BOA	12 998 kr
Årsavgift per kvm BOA	558 kr
Enskilds genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm BOA	261 kr
Driftkostnader per kvm BOA	54 kr
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm BOA	46 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BTA	252 kr

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga *insats* med belopp som angivits i denna ekonomiska plan samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
2. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
3. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt SS 210554:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för dessa avvikelser sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
6. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.
7. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, föreningens fastighet föreligger inte.

Den ekonomiska planen har signerats digitalt i ett (1) eller flera originalexemplar och exporterats via PDF eller på annat elektroniskt sätt, vilka alla är att betrakta som original.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖVYN



Johan Nordquist



Sebastian Råsberg Örnlou



Martin Palm

Verifikat

Transaktion 09222115557506850055

Dokument

Brf Sjövn - Ekonomisk plan

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-12-15 09:57:11 CET (+0100) av Carl

Jedvall (CJ)

Färdigställt 2023-12-15 16:28:33 CET (+0100)

Initierare

Carl Jedvall (CJ)

Carl Ek Fastigheter

Org. nr 559110-0028

carl@carlefastigheter.se

+46706452248

Signerare

Sebastian Råsberg Örnclou (SRÖ)

Sebastian@carlefastigheter.se

Sebastian Råsberg Örnclou

Signerade 2023-12-15 10:42:01 CET (+0100)

Martin Palm (MP)

Martin.palm@svesamfast.se

Martin Palm

Signerade 2023-12-15 10:38:28 CET (+0100)

Johan Nordquist (JN)

johan.nordquist@consultant.com

Johan Nordquist

Signerade 2023-12-15 16:28:33 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557506850055

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>



Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Sjövyn*, organisationsnummer 769637-1629, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, som är digitalt daterad 2023, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm, 2023 (digitalt signerad)



Anders Uby



Gustav Lasota

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Aktieöverlåtelseavtal, Tallsätra 19 Utveckling AB, 2019-10-14
Aktieöverlåtelseavtal, Tallsätra 19 Mark & Projekt AB, 2019-02-09
Beräkningar taxeringsvärden, 2023-12-07
Bygglov, Salems kommun, 2021-10-19
Ekonomisk plan
Kostnadskalkyl, intygsgiven 2022-07-21
Köpekontrakt, fastigheterna Salem Uttringe 1:1050-1052 och 1:1456, 2018-08-23
Offert ekonomisk förvaltning, Nabo, 2023-12-08
Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätterna, 2023-12-07
Registreringsbevis, 2023-08-17
Ritningar
Ränteoffert, SoliFast, 2023-12-06
Situationsplan
Stadgar, registrerade 2022-11-14
Startbesked, Salems kommun, 2023-04-19 och 2023-06-09
Totalentreprenadkontrakt, TB Tyresöbyggarna AB, 2023-05-28
Utdrag ur Fastighetsregistret, Salem Mossberga 2-5, 2023-12-08

Intygsgivaren Gustav Lasota har gjort besök på platsen varvid han konstaterat ett gott läge i vacker omgivning och gynnsamma grundförhållanden (berg)

Verifikat

Transaktion 09222115557507271948

Dokument

Brf Sjövn - Ekonomisk plan (styrelsen)

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2023-12-21 13:24:17 CET (+0100) av Carl

Jedvall (CJ)

Färdigställt 2023-12-22 09:50:15 CET (+0100)

Initierare

Carl Jedvall (CJ)

Carl Ek Fastigheter

Org. nr 559110-0028

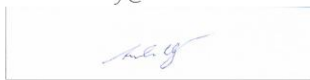
carl@carlefastigheter.se

+46706452248

Signerare

Anders Uby (AU)

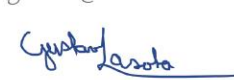
anders.uby@efin.se



Signerade 2023-12-21 14:22:18 CET (+0100)

Gustav Lasota (GL)

gustav@lasota.se



Signerade 2023-12-22 09:50:15 CET (+0100)

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>

