

Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÖNDALS ENTRÈ
769640-4644

Upprättad i december 2022

Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
FÖRVARVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	8
AVSKRIVNINGAR	10
BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR	11
NYCKELTAL	12
LÄGENHETSREDOVISNING	14
EKONOMISK PROGNOZ	15
KÄNSLIGHETSANALYS	16
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	17



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Sköndals Entré. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGENS FÖRVARV

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Hallongrottan 1 och Bondkakan 1 i Stockholms kommun per den 21 januari 2022. Fastigheterna har förvärvats av bostadsrättsföreningen genom förvärv av Sköndals Projektering AB, 556880-3885, och därefter har fastigheterna överförts till bostadsrättsföreningen genom transportköp. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheterna har överlåtits till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheterna, i aktiebolaget, bokförda värde. Det övertagna skattemässiga värdet vid tidpunkten för förvärvet uppgick högst till 26 806 500 kr.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

BYGGNATION OCH UPPLÅTELSE

Under 2022-2023 uppför bostadsrättsföreningen totalt 15 stycken radhus uppdelade i två etapper. Bygglov beviljades per den 15 december 2021 och startbesked erhöles den 5 april 2022.

Byggnadsprojektet utförs på totalentreprenad enligt entreprenadavtal tecknat med Castella Byggentreprenad AB den 2 maj 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna i etapp 1 väntas ske under december 2022 efter det att föreningen ställt betryggande säkerhet för insatserna (insats- eller bankgaranti) samt erhållit tillstånd från Bolagsverket alternativt fastställt den slutliga kostnaden vid extra föreningsstämma. Tillträde beräknas ske under april 2023. Etapp 2 kommer att färdigställas under 2023 och upplåtas löpande.

Föreningen kommer vara en äkta bostadsrättsförening.

GARANTIER & SÄKERHET

Castella Fastigheter AB ("Bolaget") svarar under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna. Utöver detta kommer Bolaget att garantera att bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad inte kan överstiga vad som framgår av den ekonomiska planen.

Bolaget kommer inför tillträde, genom utställande av räntegaranti, att ersätta bostadsrättsföreningen för skillnaden mellan en kalkylränta 2.25% och faktiskt ränta på dagen för slutplacering under fem år. I den ekonomiska planen har den beräknats utifrån en faktiskt ränta om 4.50%.

Därutöver kommer bostadsrättsföreningen att ställa betryggande säkerhet för de insatser som bostadsrättsföreningen erhåller ("insatsgaranti" eller motsvarande) samt ansöka om tillstånd hos Bolagsverket.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Totalt har 15 radhus uppförts. Lägenheterna är belägna så nära varandra, på en sammanhållen tomt, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt. Förråd finns i anslutning till varje lägenhet.

ALLMÄNT OM FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckningar	Stockholm Bondkakan 1 och Hallongrottan 1
Adress	Sköndalsvägen 34 A -G Sköndalsvägen 38 A-H 128 66 SKÖNDAL
Fastigheterna areal	2 719 kvadratmeter
Planförhållanden	Detaljplan: SKÖNDAL 2:1 VID KVARTERET KORINTKAKAN (akt: 0180K-P2013-15135)
Typkod	220 (småhus)
Antal byggnader	15 stycken
Antal bostadslägenheter	15 stycken
Antal parkeringar	15 stycken i anslutning till respektive bostad
Bostadsarea (BOA):	2 505 kvadratmeter (uppmätt på ritning)
Byggnadsår	2021-2022
Byggnadstyp	Radhus
Beräknat taxeringsvärde	21 368 000 varav 16 400 00 för byggnader och 4 968 000 för mark.
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring.
Servitut	Avtalsservitut (Akt: D202100372608:1.1) Befintlig stadsvattenledning (SVOA) finns på Bondkakan 1.
Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggning för parkering, sopkasun samt fastighetsström bildas.

2.1 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Samtliga byggnader kommer har grundlagts med betongplatta på mark och uppförts med stomme i trä. Nedan följer en övergripande beskrivning av byggnaderna uppdelad på byggnadstyp.

BYGGNADSBESKRIVNING

Våningar	3-plan
Källare	Finns ej
Grundläggning	Betongplatta med underliggande värmeisolering
Stomme	Trä
Fasad	Plywood samt stående ribbor
Yttertak	Takduk
Uteplats	Egen uteplats på entréplan samt balkong
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster i 3-glas
Hiss	Nej



2.2 GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH INSTALLATIONER

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna inom respektive byggnadstyp samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som BRF Sköndals Entré har.

INSTALLATIONER

Vatten / Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump med golvvärme
El	Individuell mätare finns i respektive lägenhet
Ventilation	Frånluftssystem via frånluftsvärmepump
Teknik	Fiber / Data / TV-uttag finns indraget i dom vanligt förekommande rummen

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Sophantering	Gemensam avfallshantering finns på respektive fastighet.
Tomt	Hårdgjorda ytor vid entré i kombination med planteringar och gräsytor

2.3 KORTFATTAD BOSTADSBESKRIVNING

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variation förekommer mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

BOSTADSBESKRIVNING

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade Kakel på tätskikt i badrum
Golv	Parkett Klinker på tätskikt i våtutrymme
Garderober	I sovrum och entré
Förråd	Kallförråd finns i direkt anslutning till varje bostad
Kök	Kyl / Frys / Micro / Ugn / Diskmaskin / Spishäll / Köksfläkt
Badrum	WC / Dusch / Kommod
Övrigt	Vattenburen golvvärme. Tvättmaskin och torktumlare i separat tvätttrum.



3. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling fastigheter + aktier	90 629 310 kr	
Entreprenad- och byggherrekostnader ¹	85 000 000 kr	
Lagfart- och pantbrevskostnader	950 190 kr	
Beräknad slutlig anskaffningskostnad²	176 579 500 kr	70 491 kr / kvm

Investering- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	50 000 kr	
Summa kassa	50 000 kr	20 kr / kvm

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	27 304 500 kr	10 900 kr / kvm
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	149 325 000 kr	59 611 kr / kvm
Summa finansiering	176 629 500 kr	70 511 kr / kvm

¹ Castella Fastigheter AB kommer att garantera att bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad inte kan överstiga upptaget belopp i ekonomisk plan. Vid den händelse att bostadsrättsföreningen skulle drabbas av fördyringar vid slutförande av entreprenaden så kommer det att minska köpeskillingen för aktierna med motsvarande belopp.

² I enlighet med föreningens stadgar så äger styrelsen rätt att ta ut en upplåtelseavgift i samband med upplåtelse. Vid den händelse att föreningen utöver angiven insats och upplåtelseavgift i denna ekonomisk plan, tar ut en högre eller lägre upplåtelseavgift kommer föreningens anskaffningskostnad att förändras med motsvarande belopp krona-för-krona.

FÖRENINGENS FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen baseras på prisindikation från Solifast. Kalkylen utgår från att föreningen binder hela lånebeloppet på en bunden 5-årig ränta. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån än ett, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Total amorteringstid avses uppgå till 100 år.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1 %
Lån botten	27 304 500 kr	4.50%	1 228 703 kr	273 045 kr
Total summa	1 501 748 kr			

OM KALKYLRÄNTA

Vid den ekonomiska planens upprättande är världsläget utsatt med uppåtgående och föränderliga inflations- och räntenivåer på daglig basis. Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från Solifast som lämnats i samband med kostnadskalkylens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 19.

4. AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.) Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 21 368 000 kr, varav byggnad utgör 16 400 000 kr och mark utgör 4 968 000 kr.

BERÄKNING AV AVSKRIVNING	
Beräknat taxeringsvärde byggnad	16 400 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	4 968 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	21 368 000 kr
Varav byggnadens andel	76.75 %
Anskaffningskostnad	176 379 500 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	135 371 266 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	1 353 713 kr

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

5. BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Driftkostnaderna är beräknade utifrån liknande föreningar och fastigheter samt faktiska offerter avseende förvaltning, försäkring och finansiering.

Intäkter		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 186 902 kr	474 kr / kvm
Intäkt räntegaranti ³	614 351 kr	
Summa årliga intäkter	1 801 253 kr	719 kr / kvm
Driftskostnader		
Ekonomisk förvaltning	31 250 kr	
Fastighetsförsäkring	39 330 kr	
Snöröjning & Skötsel	25 000 kr	
Renhållning	20 000 kr	
Reserv	11 620 kr	
Summa årliga driftskostnader	127 200 kr	51 kr / kvm
Kapitalkostnader och utgifter		
Ränta	1 228 703 kr	
Amortering	273 045 kr	
Fastighetsavgift ⁴	0 kr	
Summa utbetalningar	1 501 748 kr	600 kr / kvm
Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	87 675 kr	35 kr / kvm
Summa avsättningar	87 675 kr	35 kr / kvm
Total summa		Nyckeltal
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	1 716 623 kr	685 kr / kvm

³ Bostadsrättsföreningen kommer enligt utställd garanti från Castella Fastigheter AB att erhålla ett belopp som motsvarar skillnaden mellan föreningens tidigare kalkylränta om 2.25% och föreningens faktiska ränta på dagen för slutplacering under fem år. I ekonomisk plan används kalkylränta om 4.50% som beräkningsgrund. Till följd av detta bedöms BRF fått ett årligt överskott.

⁴ Takbeloppet för fastighetsavgift per 2023 är 9 287 kr per småhus. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsavgiften infaller först år 16, se ekonomisk prognos.

ÖVERGRIPANDE SUMMERING

AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 1% på det totala lånet och det motsvarar 273 045 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

AVSÄTTNINGAR

Föreningen kommer att från start att avsätta 35 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 87 675 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas. Avsättning styrs enligt stadgarna av styrelsens årsvis uppdaterad underhållsplan.

FÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring med tillhörande styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg. Samtliga bostadsrättshavare skall teckna egen hemförsäkring.

RÄNTA

Räntan i denna kostnadskalkyl är beräknad till 4.50% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

UNDERHÅLL

Behov av större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

KASSA

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 50 000 kr. Det innebär att BRF Sköndals Entré redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

6. NYCKELTAL

Nyckeltal i kr	
Anskaffningskostnad	70 491 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	59 611 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	10 900 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	51 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	575 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	473 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	69 kr / kvm

7. LÄGENHETSREDOVISNING

Nedan följer en sammanställning av de bostadsrätter som utgör föreningens hus. Utöver angiven månadsavgift så ska även respektive hushåll separat betala för uppvärmning, hemförsäkring, bredband/tv, v/a samt hushållsel. En sammanställning av kostnaderna finns nedan.

Objekt	Antal kvm	RoK	Andelstal	Insats	Beräknad upplåtelseavgift ⁵	Årsavgift	Månadsavgift
<u>Etapp 1</u>							
001	167	6 RoK	6.67%	9,995,000	-	79,127 kr	6,594
002	167	6 RoK	6.67%	9,595,000	-	79,127 kr	6,594
003	167	6 RoK	6.67%	9,595,000	-	79,127 kr	6,594
004	167	6 RoK	6.67%	9,595,000	-	79,127 kr	6,594
005	167	6 RoK	6.67%	9,595,000	-	79,127 kr	6,594
006	167	6 RoK	6.67%	9,595,000	-	79,127 kr	6,594
007	167	6 RoK	6.67%	9,995,000	-	79,127 kr	6,594
<u>Etapp 2</u>							
008	167	6 RoK	6.67%	7,995,000	3,000,000	79,127 kr	6,594
009	167	6 RoK	6.67%	6,995,000	3,000,000	79,127 kr	6,594
010	167	6 RoK	6.67%	6,995,000	3,000,000	79,127 kr	6,594
011	167	6 RoK	6.67%	6,895,000	3,000,000	79,127 kr	6,594
012	167	6 RoK	6.67%	6,895,000	3,000,000	79,127 kr	6,594
013	167	6 RoK	6.67%	6,795,000	3,000,000	79,127 kr	6,594
014	167	6 RoK	6.67%	6,795,000	3,000,000	79,127 kr	6,594
015	167	6 RoK	6.67%	7,995,000	3,000,000	79,127 kr	6,594
Totalt	2,505		100%	125,325,000 kr	24,000,000 kr	1,186,902 kr	98,909

Nyckeltal för individuella bostadsrättshavare

Nedanstående nyckeltal är schabloner och kan variera beroende på hushållets sammansättning och vanor, leverantörer och rådande marknadsförutsättningar.

Uppvärmning	80-120 kr per kvadratmeter och år
Hemförsäkring	30-40 kr per kvadratmeter och år
Bredband	30-40 kr per kvadratmeter och år
V/A	40-60 kr per kvadratmeter och år
El	40-60 kr per kvadratmeter och år

Summa 220-320 kr per kvadratmeter och år

⁵ En upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Vid den ekonomiska planens upprättande beräknas upplåtelseavgiften uppgå till 3 000 000 kr för bostadsrätterna i etapp 2 men kan komma att justeras efter beslut av styrelsen. En justering av upplåtelseavgiften kommer att justera anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen krona-för-krona.

8. EKONOMISK PROGNOSS

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar driftskostnaderna förändring vid en årlig inflation om 2%. Prognosen är beräknad med årlig avgiftshöjning med 2% under år 1-5 och sedan en ökning med 3% från och med år 6. Föreningen erhåller genom räntegaranti ett belopp motsvarande 2.25% ränta årligen under år 1-5.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	1,186,902	1,210,640	1,234,853	1,259,550	1,284,741	1,323,283	1,534,048	1,778,382
Årsintäkt räntegaranti	614,351	608,208	602,064	595,921	589,777			
Summa intäkter	1,801,253	1,818,848	1,836,917	1,855,471	1,874,518	1,323,283	1,534,048	1,778,382
Drift	127,200	129,744	132,339	134,986	137,685	140,439	155,056	171,194
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	187,486
Avskrivningar	1,353,713	1,353,713	1,353,713	1,353,713	1,353,713	1,353,713	1,353,713	431,560
Ränta	1,228,703	1,216,415	1,204,128	1,191,841	1,179,554	1,167,267	1,105,832	1,044,397
Summa Kostnader	2,709,615	2,699,872	2,690,180	2,680,540	2,670,952	2,661,419	2,614,601	1,834,638
Årets resultat	-908,362	-881,024	-853,263	-825,069	-796,434	-1,338,136	-1,080,553	-56,256
Avsättning underhåll	87,675	87,675	87,675	87,675	87,675	87,675	87,675	87,675
Kassaflöde								
Summa intäkter	1,801,253	1,818,848	1,836,917	1,855,471	1,874,518	1,323,283	1,534,048	1,778,382
Summa kostnader	2,709,615	2,699,872	2,690,180	2,680,540	2,670,952	2,661,419	2,614,601	1,834,638
Återföring avskrivningar	1,353,713	1,353,713	1,353,713	1,353,713	1,353,713	1,353,713	1,353,713	431,560
Kassaflöde löpande drift	445,351	472,688	500,450	528,644	557,278	15,577	273,160	375,304
Amorteringar	273,045	273,045	273,045	273,045	273,045	273,045	273,045	273,045
Summa kassaflöde	172,306	199,643	227,405	255,599	284,233	-257,468	115	102,259
Ingående kassa	50,000							
Ackumulerat kassaflöde	222,306	421,949	649,354	904,953	1,189,186	931,718	405,249	1,073,428

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan tabell redovisar hur årsavgiften per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation, förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas på samma nivå som grundprognosen.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	474	483	493	503	513	528	612	710
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	583	597	612	627	641	662	770	893
Antagen räntenivå +2%	692	706	721	736	750	771	879	1,002
Antagen räntenivå -1%	365	379	394	409	423	444	552	675
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	474	492	502	512	522	538	623	721
Antagen inflationsnivå +1%	474	488	497	507	517	533	618	716
Antagen inflationsnivå -1%	474	479	489	498	508	524	607	704

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Samtliga bostadsrättshavare skall teckna individuell hemförsäkring.
4. Kostnader för värme, tv/bredband, kall- och varmvatten samt hushållsel ingår ej i årsavgiften.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
8. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.

BRF Sköndals Entré

2022-12- (digitalt signerad)

Marc Benjaro

Samer Kass Kawo

Gabriel Olsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Sköndals Entré*, organisationsnummer 769640-4644, 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 har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

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

I planen, som är digitalt daterad 2022, 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, 2022 (digitalt signerad)

Anders Uby

Bengt Jansson

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, Castella Fastigheter AB, 2022-01-21
Beräkningar taxeringsvärden
Bygglov, Stockholms stad, 2021-12-15
Ekonomisk plan
Exploateringsavtal inom del av Sköndal 2:1, Stockholms stad, 2019-03-23
Garanti osålda lägenheter, Castella Förvaltning AB, 2021-11-18
Garanti ränteskillnadsersättning, Castella Fastigheter AB, 2022-12-14
Garanti slutlig kostnad, Castella Fastigheter AB, 2022-12-14
Kostnadskalkyl intygsgiven 2021-11-29
Köpebrev Bondkakan 1 och Hallongrottan 1, Stockholms stad, 2021-03-11
Offert ekonomisk förvaltning, Interesta AB, 2022-12-07
Offert fastighetsförsäkring, Accelerant Insurance Europe SA, 2022-12-08
Registreringsbevis, Brf Sköndals Entré, 2022-11-29
Ritningar och situationsplan
Ränteoffert, Solifast, 2022-11-16
Rumsbeskrivning, Karlsson Lauri, 2021-06-27
Stadgar registrerade 2021-10-19
Startbesked byggnation, Stockholms stad, 2022-09-13
Startbesked plattor, Stockholms stad, 2022-04-05
Totalentreprenadkontrakt, Castella Byggentreprenad AB, 2022-05-02
Transportköp, Sköndals projektering AB, Bondkakan 1 och Hallongrottan 1, 2022-01-21
Utdrag ur Fastighetsregistret, Bondkakan 1 och Hallongrottan 1, 2022-12-08

This documents contains 18 pages before this page
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Gabriel Charles Olsson 9609250239

4669d1e7-010c-4385-bb61-70eaaed04709 - 2022-12-14 15:30:18 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 73db292e-9e13-4b2c-bb61-4097a70eb3e4 - SE

MARC BENJARO 198701110374

3f690dd6-153e-416f-ab13-49588f029477 - 2022-12-14 15:32:29 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 34ac10d1-d72c-4ebd-949c-79335091d115 - SE

SAMER KASS KAWO 7903230758

919f6e32-50d0-46c0-89b0-639580d14818 - 2022-12-14 16:27:15 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 395e6cb9-fcd0-43d7-9275-fc486b66444b - SE

Anders Olof Uby 6305261130

d6016422-944c-4c8d-8add-43b7d5b2b665 - 2022-12-14 16:41:19 UTC +02:00
BankID / Freja eID - b2037b94-29c1-496f-94c3-fd850b6640cd - SE

BENGT JANSSON 196104042798

a7d0ecdb-b0dc-4585-876d-3ec2e2ff422 - 2022-12-14 17:41:29 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 05666c5e-2e61-438e-acc7-2a0f214c2c29 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende