

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3

769638-1420

Botkyrka kommun

Stockholm 2021- 02 -15

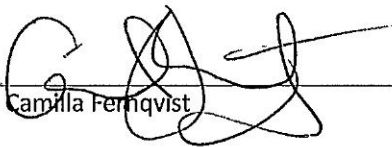
Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3



Maria Wideroth



Lars Mårtensson



Camilla Fernqvist

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	5
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
6. Resultat- och kassaflödesprognos	7
7. Redovisning av lägenheterna	8
8. Ekonomisk prognos	10
9. Känslighetsanalys	11

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3, org. nr. 769638-1420 som registrerats hos Bolagsverket 2019-11-28 har enligt stadgarna, registrerade 2020-07-13, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske från mars 2021. Tillträde beräknas ske från juni 2021.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, 556193-2905, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Viktor Hanson eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts från det månadsskifte som infaller 3 månader från godkänd slutbesiktning.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Botkyrka Toppstugan 1, 2, 3, 9 och 10
Adress:	Tant Gröns väg 59-84, 147 60 Uttran
Fastighetens areal:	11 695 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 750 kvm
Antal bostadslägenheter:	22 st
Antal p-platser:	Varje hus har en carport med p-plats
Byggnadsår:	2021
Husets utformning:	22 st friliggande småhus, varav 9 st har sadeltak och 13 har pulpettak.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna belastas inte av servitut och ingår inte heller i någon gemensamhetsanläggning.

Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:	Två plan.
Grundläggning:	Bottenplatta på mark med golvvärme.
Stomme:	Trästomme
Bärande konstruktioner:	Trästomme
Fasad:	Liggande träpanel.
Takbjälklag:	Träreglar och isolering.
Yttertak:	Bandtäckt plåt på yttertaken för hus med pulpettak. Betongpannor för hus med sadeltak.
Balkong/terrasser:	Inga balkonger men trädäck på baksidan av varje hus.
Fönster:	3-glas fönster.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	2 st ytterdörrar per hus. Entrédörr på framsidan samt tvättstugedörr vid carport.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet. Varje bostadsrätt har egen anslutning för förbrukning och drift av vatten och avlopp. Ingår ej i årsavgiften.
Uppvärmning:	Varje bostadsrätt utrustas med en egen frånluftvärmepump med mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Kostnaden för uppvärmning ingår ej i årsavgiften.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
El:	Varje bostadsrätt har eget abonnemang för hushållsel. Ingår ej i årsavgiften.
TV/tele/bredband:	Fastigheterna är anslutna till bredbandsnätet med öppen fiberanslutning. Ingår ej i årsavgiften.
Sophantering:	Fristående kärl till varje bostadsrätt. Ingår ej i årsavgiften.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Klinker i entré och parkett i hallen, målade väggar och tak.
Kök:	Kök med induktionshäll, inbyggnadsugn och mikrovågsugn i högskåp, spisfläkt, diskmaskin, kyl och frys.
Badrum:	WC, handfat och dusch/badkar. Kakerl på väggar och klinker på golv.
Tvätttrum:	Rostfri bänk, underskåp, tvättmaskin, torkskåp, städskåp, frånluftsvärmepump, samt förberedelse för torktumlare.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Sovrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Byggnaden kommer att nyproduceras varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-10.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i VIHABO AB, org. nr. 559240-0849 som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Toppstugan 1, 2, 3, 9 och 10. Föreningen har därefter genom en s k underprisöverlåtelse förvärvat fastigheterna av dotterbolaget till en köpeskilling motsvarande fastigheternas skattemässiga värde. Dotterbolaget har därefter avyttrats för likvidation.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Föreningen har uppfört 22 st friliggande småhus i två plan med totalt 22 bostadslägenheter på fastigheten, som ska upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har erhållit bygglov för den planerade byggnationen.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och föreningen som beställare av entreprenaden.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Köpeskilling fastighet/tomträtt	16 656 258	
Köpeskilling aktier	22 000 000	
Entreprenad	79 000 000	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	891 194	
Byggherrekosnader, övrigt m.m.	1 257 548	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	119 805 000	43 565
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	87 820 000	31 935
Lån	31 985 000	11 631
Summa finansiering	119 805 000	43 565

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 13 020 000 kronor.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Finansieringsoffert har lämnats av SEB, 2021-01-14 med räntevillkor 0,48 % (1 år), 0,57 % (3 år) och 1,01 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 2,5 %. Den faktiska räntan antas bli lägre och skillnaden utgör en likviditets-/räntereserv för föreningen. Reserven bör i första hand användas till extra amortering (förutsatt att föreningens övriga utbetalningar/kostnader tillåter det).

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1% per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	10 661 666	1 år	0,48%	51 176
Lån 2	10 661 667	3 år	0,57%	60 772
Lån 3	10 661 667	5år	1,01%	107 683
Summa	31 985 000			219 630
Räntekostnad, år 1				219 630
Amortering, år 1				319 850
Likviditets-/räntereserv				579 995
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 119 475

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1 **82 500**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	98 209 000
Avskrivningsbelopp:	982 090

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.


Signatur:

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	70 400
Ekonomisk förvaltning	36 125
Revision	12 500
Fastighetsförsäkring (ink bostadsrättstillägg)	38 312
Arvode styrelse	12 500
Övrigt/löpande underhåll	5 388
Summa driftskostnader	175 225

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Värme (frånluftvärmepump), beräknad årlig driftskostnad för el ca 11 000 kr/år.
- Hushållsel, beräknad årlig driftskostnad ca 8 000 kr/år utöver el för drift av luftvärmepump.
- Sophämtning, beräknad årlig driftskostnad ca 2 100 kr/år.
- TV/bredband/telefoni, beräknad driftskostnad ca 660 kr/mån, ca 8 000 kr/år.
- Hemförsäkring, beräknad årlig driftskostnad ca 4 000 kr/år exklusive bostadsrättstillägg.
- Bostadsrättshavaren svarar själv för snöröjning, sandning m.m. av respektive ytor i anslutning till den egna bostadsrätten. Det egna skötselområdet består av uppfart, uteplats, gräsytor, häckar m.m.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	21 126 600
byggnad bostäder	44 600 600
Summa	65 727 200

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värde år 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt**0****SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****1 377 200**


Signatur:

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	1 306 800
Årsavgifter vatten	70 400

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende vatten av respektive bostadsrätthavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en beräknad årsavgift som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 377 200
---------------------------------	------------------

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	1 306 800	475
Årsavgifter vatten	70 400	
Summa intäkter	1 377 200	
 Driftskostnader	 175 225	 64
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	982 090	357
Räntekostnader	219 630	
Summa kostnader	1 376 945	
 Årets resultat	 255	
Avsättning underhållsfond	82 500	30
 Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 377 200	
Summa kostnader	-1 376 945	
Återföring avskrivningar	982 090	
Kassaflöde från löpande drift	982 345	357
 Amorteringar	 -319 850	 116
Summa kassaflöde	662 495	241

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Hus	Fastighet	Adress	Lgh-typ (r o k) ¹⁾	Boarea (kvm) ²⁾	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund ³⁾	Månadsavgift grund	Årsavgift vatten ⁴⁾
3301	Toppstugan 1	Tant Gröns väg 78	5 r o k	125	3 400 000	750 000	4 150 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3302	Toppstugan 1	Tant Gröns väg 80	5 r o k	125	3 400 000	695 000	4 095 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3303	Toppstugan 1	Tant Gröns väg 82	5 r o k	125	3 400 000	645 000	4 045 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3304	Toppstugan 1	Tant Gröns väg 84	5 r o k	125	3 400 000	700 000	4 100 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3401	Toppstugan 2	Tant Gröns väg 70	5 r o k	125	3 400 000	750 000	4 150 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3402	Toppstugan 2	Tant Gröns väg 72	5 r o k	125	3 400 000	695 000	4 095 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3403	Toppstugan 2	Tant Gröns väg 74	5 r o k	125	3 400 000	695 000	4 095 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3404	Toppstugan 2	Tant Gröns väg 76	5 r o k	125	3 400 000	750 000	4 150 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3501	Toppstugan 3	Tant Gröns väg 60	5 r o k	125	3 400 000	650 000	4 050 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3502	Toppstugan 3	Tant Gröns väg 62	5 r o k	125	3 400 000	595 000	3 995 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3503	Toppstugan 3	Tant Gröns väg 64	5 r o k	125	3 400 000	595 000	3 995 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3504	Toppstugan 3	Tant Gröns väg 66	5 r o k	125	3 400 000	545 000	3 945 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3505	Toppstugan 3	Tant Gröns väg 68	5 r o k	125	3 400 000	650 000	4 050 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3201	Toppstugan 9	Tant Gröns väg 69	5 r o k	125	3 400 000	445 000	3 845 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3202	Toppstugan 9	Tant Gröns väg 71	5 r o k	125	3 400 000	495 000	3 895 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3203	Toppstugan 9	Tant Gröns väg 73	5 r o k	125	3 400 000	495 000	3 895 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3204	Toppstugan 9	Tant Gröns väg 75	5 r o k	125	3 400 000	495 000	3 895 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3101	Toppstugan 10	Tant Gröns väg 59	5 r o k	125	3 400 000	495 000	3 895 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3102	Toppstugan 10	Tant Gröns väg 61	5 r o k	125	3 400 000	495 000	3 895 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3103	Toppstugan 10	Tant Gröns väg 63	5 r o k	125	3 400 000	445 000	3 845 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3104	Toppstugan 10	Tant Gröns väg 65	5 r o k	125	3 400 000	495 000	3 895 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
3105	Toppstugan 10	Tant Gröns väg 67	5 r o k	125	3 400 000	445 000	3 845 000	4,55%	59 400	4 950	3 200
Summa				2 750	74 800 000	13 020 000	87 820 000	100,00%	1 306 800	108 900	70 400

1) Angiven bostadsarea (ca) är baserad på en uppmätning gjord på ritning.

2) Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

3) Årsavgiften är exklusive värme, hushållsel, sophämtning, TV/bredband/telefoni samt hemförsäkring

4) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende vatten av respektive bostadsrättsinnehavare efter uppmätt förbrukning. Övan anges en beräknad årsavgift som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.



Signatur:

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	1 306 800	1 332 936	1 359 595	1 386 787	1 414 522	1 442 813	1 592 982	1 758 781
Årsavgifter vatten	70 400	71 808	73 244	74 709	76 203	77 727	85 817	94 749
Summa intäkter	1 377 200	1 404 744	1 432 839	1 461 496	1 490 726	1 520 540	1 678 799	1 853 530
Driftskostnader	175 225	178 730	182 304	185 950	189 669	193 463	213 598	235 830
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	252 388
Avskrivningar	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090
Räntekostnader	219 630	427 000	419 003	616 777	608 781	759 644	719 663	679 681
Summa kostnader	1 376 945	1 587 819	1 583 398	1 784 818	1 780 540	1 935 196	1 915 351	2 149 989
Årets resultat	255	-183 075	-150 559	-323 322	-289 815	-414 656	-236 552	-296 459
Avsättning underhållsfond	82 500	82 500	82 500	82 500	82 500	82 500	82 500	82 500
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	1 377 200	1 404 744	1 432 839	1 461 496	1 490 726	1 520 540	1 678 799	1 853 530
Summa kostnader	-1 376 945	-1 587 819	-1 583 398	-1 784 818	-1 780 540	-1 935 196	-1 915 351	-2 149 989
Återföring avskrivningar	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090
Kassaflöde från löpande drift	982 345	799 015	831 531	658 768	692 275	567 434	745 538	685 631
Amorteringar ²⁾	-319 850	-319 850	-319 850	-319 850	-319 850	-319 850	-319 850	-319 850
Summa kassaflöde	662 495	479 165	511 681	338 918	372 425	247 584	425 688	365 781
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	662 495	1 141 659	1 653 341	1 992 259	2 364 684	3 953 343	6 460 706
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 064 590	1 064 590	1 064 590	1 064 590	1 064 590	1 064 590	1 064 590	1 064 590
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån ⁴⁾	0,69%	1,35%	1,34%	1,99%	1,98%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

4) Antagande om att lånen varefter bindningstid går ut åsätts den genomsnittliga räntan om 2,5%.


Signatur:

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	1 377 200	1 404 744	1 432 839	1 461 496	1 490 726	1 520 540	1 678 799	1 853 530
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	501	511	521	531	542	553	610	674
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	1 697 050	1 721 396	1 746 292	1 771 750	1 797 782	1 824 398	1 966 664	2 125 402
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	617	626	635	644	654	663	715	773
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	116	115	114	113	112	110	105	99
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	2 016 900	2 038 047	2 059 745	2 082 005	2 104 838	2 128 255	2 254 529	2 397 275
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	733	741	749	757	765	774	820	872
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	233	230	228	226	223	221	209	198
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	1 377 200	1 406 496	1 436 431	1 467 019	1 498 274	1 530 211	1 700 689	1 930 469
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	501	511	522	533	545	556	618	702
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	1	2	3	4	8	28
Nettoutbetalningar +/-	0	1 752	3 592	5 523	7 548	9 671	21 889	76 940
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	1 377 200	1 408 249	1 440 058	1 472 650	1 506 045	1 540 266	1 724 577	2 018 610
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	501	512	524	536	548	560	627	734
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	3	4	6	7	17	60
Nettoutbetalningar +/-	0	3 505	7 219	11 154	15 319	19 725	45 778	165 080

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3, org. nr. 769638-1420 och får härmed avge intyg avseende en bedömning av slutlig kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

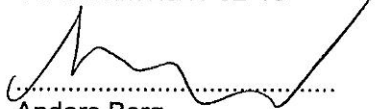
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om en nyproduktion av byggnader varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgått.

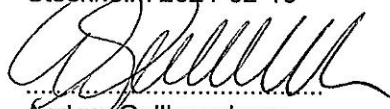
Stockholm 2021-02-15



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2021-02-15



Anders Gullbrandsson
Civilekonom

Borättbildarna KB

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

Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3

Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3, 2020-07-13.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3, 2020-07-13.

FDS-utdrag Botkyrka Toppstugan 1,2,3,9 och 10, 2021-02-05.

Köpekontrakt mellan Botkyrka kommun och Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, 2020-02-03.

Transportöverlåtelse I mellan Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och VIHABO AB, 2020-05-27.

Aktieöverlåtelseavtal med bilagor mellan Viktor Hanson Holding AB och Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3, 2020-05-28.

Transportöverlåtelse II mellan VIHABO AB och Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3, 2020-05-29.

Totalentreprenadavtal med bilagor mellan Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3 och Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, 2020-08-24.

Offert finansiering, SEB, 2021-01-14.

Offert revision, Borev Revision AB, 2021-01-19.

Offert fastighetsförsäkring, Brandkontoret, 2020-11-04.

Offert ekonomisk förvaltning, Fastum AB, 2021-01-18.

Taxeringsvärde, Forum Fastighetsekonomi, 2020-06-21.

Beslut om bygglov mellan Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun, 2020-02-11.

Ritningar, 2020-01-22 / 2020-06-15.

Beräknad anskaffningskostnad, odaterad.

Preliminärt avskrivningsunderlag, odaterad.

Avtal avseende hantering av osålda lägenheter mellan Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3 och Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, 2021-02-13.

Avtal avseende fastställande av slutlig entreprenadkostnad mellan Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3, Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och Aktiebolaget Nynäs City, 2021-02-13.

Överenskommelse avseende övertagande av betalningsansvar mellan Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och Aktiebolaget Nynäs City, 2021-02-13.

Fotografier/illustrationer, odaterade.

1 AB