

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Station 1901

[2021-12-13]



Innehåll

1	Allmänna förutsättningar.....	3
2	Kortfattad beskrivning av fastigheten.....	6
3	Beräknat taxeringsvärde för fastigheten.....	11
4	Utgifter för föreningens förvärv.....	12
5	Finansieringsplan.....	13
6	Beräkning av föreningens årliga utbetalningar.....	14
7	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar.....	16
8	Lägenhetssammanställning.....	17
9	Avsättningsplan för fastighetsunderhåll.....	20
10	Ekonomisk prognos år 1-16.....	21
11	Känslighetsanalys.....	24
12	Särskilda förhållanden och styrelsens underskrift.....	26

1 Allmänna förutsättningar

1.1 Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Station 1901, org.nr. 769638-4689, med säte i Täby kommun har registrerats hos Bolagsverket 2020-02-28. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse 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.

1.2 Föreningens förvärv av mark och byggnad

Bostadsrättsföreningen har per 2021-02-19 förvärvat samtliga aktier i Ronäs Projekt AB, org.nr 556052-4269 ("Bolaget"), vilket är ägare till fastigheten Roslags-Näsby 28:8 ("Fastigheten") i Täby kommun. Köpeskillingen för aktierna kommer att motsvara Fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan Fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Skattemässigt värde vid förvärvstidpunkten beräknas uppgå till totalt 61 737 131 kronor, i sin helhet avseende mark.

Samma dag som aktieöverlåtelsen sker förvärvade föreningen samtliga tillgångar och övertog samtliga skulder i Bolaget genom en inkrämsöverlåtelse. Köpeskillingen för inkrämet inklusive Fastigheten motsvarar skattemässigt värde.

När föreningen erhållit lagfart för Fastigheten träder Bolaget i frivillig likvidation vilket hanteras och bekostas av Mecon Bostad AB eller anvisat ombud. Likvidationsförfarandet kan alternativt hanteras genom att aktierna i Bolaget avyttras till extern part innan likvidationen genomförs.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 110 lägenheter, 6 stadsradhus, en lokal och ett garage med 57 parkeringsplatser inom Fastigheten. Byggnadsprojektet kommer att genomföras som totalentreprenad av Mecon Bostad AB enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningen, vilket tecknats samma dag som ovan nämnda aktie- och inkrämsöverlåtelseavtal. Mecon Bostad AB har i entreprenadavtalet åtagit sig att teckna upplåtelseavtal för eventuella bostadsrätter som ej upplåtits med bostadsrätt senast sex månader efter överlämnande och avräkning enligt entreprenadkontraktet.

Produktionen av bostadsrättsföreningens hus är indelat i två produktionsetapper där norra kvarteret utgör etapp 1 och södra kvarteret utgör etapp 2. Det innebär att inflytt i de två etapperna kommer att ske med viss förskjutning.

1.3 Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har bostadsrättsföreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende förvärvet av Fastigheten och föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden. Den ekonomiska planen är upprättad efter det att bygglov erhållits och bygghandling projekterats.

1.4 Årsavgifter och andelstal

Enligt föreningens stadgar ska varje bostadsrätt betala årsavgift för att täcka föreningens utgifter för verksamheten och avsättningar till yttre fond för underhåll. Årsavgiften fördelas av styrelsen enligt beslutat andelstal för respektive bostadsrätt. Beslutade andelstal och avgiftsfördelning baseras på styrelsens bedömning av den marknadsmässiga avvägningen mellan insats och avgift för respektive bostadsrätt med hänsyn till en rad faktorer bland annat lägenhetstyp, läge och lokala marknadsförhållanden.

1.5 Areamätning

Mätning av respektive lägenhets area har gjorts på ritning och avvikelser kan förekomma mot verklig uppmätt area.

1.6 Regelverk för redovisning

Föreningen har valt att tillämpa K3-regelverket (BFNAR 2012:1) "Årsredovisning och koncernredovisning (K3)".

1.7 Avskrivningar

Bostadsrättsföreningen kommer att göra avskrivningar på bokfört värde av byggnaden i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en linjär avskrivningsmetod kommer att tillämpas. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.

Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed. Beräknat på bedömt bokfört värde av byggnaden om 370 000 000 kronor skulle detta innebära en avskrivning om 3 700 000 kronor per år, motsvarande 455 kr/kvm/år (beräknat på summa BOA/LOA).

Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognosticeras redovisa ett årligt resultatmässigt underskott. Underskottet redovisas särskilt i den ekonomiska

prognosen i avsnitt 10. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs genom tillräckligt utrymme för i) amortering och ii) avsättning till underhållsfond.

1.8 Stadgar

Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2020-02-28.

1.9 Lov och tillstånd

För Fastigheten gäller Detaljplan för del av Roslags-Näsby 28:7 m fl som antogs 2017-09-04 och vann laga kraft 2018-12-21.

Bygglov med diarienumr 2020-000659 beviljades 2021-01-26 och startbesked från kommunen erhöles 2021-02-15.

Uppgifterna om anskaffningsutgiften att betrakta som preliminära och inte slutliga. Föreningen behöver ansöka om tillstånd hos Bolagsverket innan upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt får ske.

Inga övriga lov och tillstånd krävs för föreningens verksamhet.

1.10 Försäkringar

Byggnaderna kommer att vara fullvärdeförsäkrade vid inflyttning.

Som säkerhet för förskott enligt förhandsavtal har säkerhet ställts till Bolagsverket i form av förskottsgaranti utställd av Moderna Garanti – en del av Moderna Försäkringar.

Inför tecknande av upplåtelseavtal kommer säkerhet för inbetalda insatser och upplåtelseavgifter att ställas till Bolagsverket, antingen i form av borgen från Mecon AB eller insatsgarantiförsäkring.

1.11 Skattemässig klassificering

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag från och med det första verksamhetsåret, det vill säga det år då upplåtelse av bostadsrätter skett till föreningens medlemmar.

1.12 Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Tecknande av upplåtelseavtal för etapp 1 beräknas påbörjas under maj 2022 med tillträde och inflyttning under perioden september-december 2022. Upplåtelseavtal för etapp 2 beräknas påbörjas under kvartal 3 2022 med tillträde och inflyttning under perioden januari till mars 2023.

2 Kortfattad beskrivning av fastigheten

2.1 Allmän fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Täby Roslags-Näsby 28:8
Upplåtelseform mark	Äganderätt
Adresser	Stationsvägen 6-46 (jämna tal), Perrongvägen 2 (infart/utfart garage)
Postnummer	187 48
Kommun	Täby
Tomtens areal	4 816 kvm
Bostadsarea (BOA)	8 078 kvm
Antal huskroppar	Totalt 8 st varav 2 st för flerbostadshus och 6 st stadsradhus
Antal lägenheter	116 st varav 6 stadsradhus
Antal lokaler	1
Antal garageplatser	57
Antal parkeringsplatser	3 st gästparkeringar och 6 st markparkeringar i anslutning till stadsradhusen
Gemensamma utrymmen i och i anslutning till husen	Innergård, cykelrum, barnvagns-/rullstolsförråd, leveransrum, miljöstuga, takterrasser (2 st), orangeri.
Gemensamma anläggningar	-
Servitut	Täby kommun har rätt att anlägga, behålla, underhålla och förnya allmän gång- och cykelväg inom Fastigheten (Officialservitut 0160-2019/32.2)

2.2 Byggnadsbeskrivning

	Flerbostadshus	Stadsradhus
Antal våningar	4-8 plan	3 plan
Källare	Källarvåning med garage, teknikutrymmen och förråd under flerbostadshus och gård.	-
Vind	-	-
Grundläggning	Platsgjuten betong, sk platta på mark, delvis pålad.	Platsgjuten pålad betongplatta, sk platta på mark.

	Flerbostadshus	Stadsradhus
Ytterväggar	Betongvägg, isolering, fasadbeklädnad.	Trästomme, mineralull, träfiber- alternativt plywoodskiva, gipsskiva, fasadbeklädnad av trä (Thermowood).
Lägenhetsskiljande väggar	Betong eller stomme av trä- alternativt plåtreglar, mineralull, plywoodskiva, gips.	Stomme av trä- alternativt plåtreglar, mineralull, plywoodskiva, gips.
Mellanbjälklag	Betong.	Trästomme, mineralull för ljudisolering.
Yttertak	Gips, stomme av trä, mineralull, plywood, ytskikt av plåt, sedum	Takstolar av trä, mineralull, råspont, papp, bandtäckning av plåt, sedum på tak ovan entré.
Fasadbeklädnad	Trä, puts, klinker eller tegel.	Målad träfasad.
Balkong	I förekommande fall betongplattor med pinnräcke i metall.	-
Uteplats	I förekommande fall med stenlagd markyta med avdelare mellan uteplatser.	Av trä med trall som golv. Avdelare mellan uteplatserna på markplan.
Takterrasser	I förekommande fall på betongbjälklag belagt med betong/trall/granitkeramik. Pinnräcken i metall.	Träbjälklag belagda med isolering och tätskikt, ytskikt av granitkeramik, räcke av glas.
Innerväggar	Betong, stomme av trä/stål, mineralull, träfiberskiva, gips.	Stomme av trä- alternativt plåtreglar, mineralull, träfiber alternativt plywoodskiva, gips.
Fönster/fönsterdörrar	3-glas med båg och karm i trä/aluminium.	3-glas med båg och karm i trä/aluminium.
Ytterdörrar	Tamburdörr typ Daloc S33 40 dB, på entréplan S43.	Ytterdörr med sidoglas, ljudklass 33dB.
Innerdörrar	Typ Swedoor Unique	Typ Swedoor Unique
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar)	Trapphus förses med trappor i betong, hiss, entrébalkonger för vissa lägenheter.	-

	Flerbostadshus	Stadsradhus
Förråd	Till varje lägenhet hör ett förråd i garageplan, med nätvägg och förberett för låsning med hänglås.	-
Tomtavskiljare	Terrasser avdelas med räcke, uteplatser på mark med växter.	Uteplatser på entréplan avskärmas mot granne av träplank.

2.3 Installationer

	Flerbostadshus	Stadsradhus
Värmeproduktionsanläggning	Fjärrvärme.	Bergvärme.
Sätt för värmedistribution	Vattenburen golvvärme.	Vattenburen golvvärme på entréplan, vägghängda panelradiatorer på plan 2 och 3.
Ventilation	FTX-system, kolfilterfläkt i kök.	
Vatten	Kommunalt.	
Avlopp	Kommunalt.	
Fiber	Öppet nät via IP-only	
Hiss	Hiss från garage- och entréplan till samtliga plan.	-

2.4 Rumsbeskrivning

Nedanstående beskrivningar avser standardutförande, individuella tillval och anpassningar kan förekomma.

Angivna varumärken och specifika modeller är projekterade i bygghandling men kan komma att ersättas av motsvarande likvärdiga produkter, exempelvis om det i inköpsskedet visar sig att projekterad produkt utgått ur leverantörens sortiment.

2.4.1 Allmänt

Fönsterbänkar	Carraramarmor (infällda)
Innerdörrar	Typ Swedoor Unique advance-line, kulör vit.
Innerdörrstrycke	Matt rostfritt utseende, fabrikat Hoppe.

Vägg	Vitmålad betong eller gipsskivor
Golv	Parkett Haro (lamell 1-stav) typ "Plaza 4V Oak Sand White Markant brushed" i vardags-, sov-, allrum och kök. Textilmatta i walk—in-closets. Golv i entré och tvättutrymmen i stadsradhusen beläggs med klinker Bricmate "M Ceppo di Gre", 597x597 mm.
Tak	Vitmålad betong eller gipsskivor.
Sockel	MDF, målad i ljusgrå kulör.
Foder	MDF, målad i ljusgrå kulör.
Garderobluckor	HTH KP mono vit.
Handtag garderober	HTH typ "Steel look BASE"
Ytterdörr	Flerbostadshusen: Tamburdörr typ Daloc S33 40 dB, på entréplan S43. Stadsradhusen: Dörr med sidoglas, ljudklass 33dB
Ytterdörrstrycke	Elektroniskt lås, fabrikat Simon Voss, rostfritt utseende.
Hatthylla	Skjutdörrsgarderob med medicinskåp och städbeslag i parhusen. Hatthylla Nostalg i aluminium/ek.

2.4.2 Kök (Standard)

Bänkskåp	HTH VH-7 Mono vit, med grepplist
Överskåp	HTH Mono vit
Handtag	Handtagslöst
Bänkbelysning	LED-belysning
Takbelysning	Hidealite LED Comfort track micro.
Köksblandare	Typ "Tapwell RT 184 Krom", med diskmaskinsavstängning.
Avfallskvarn:	Evolution 100 supreme
Diskho	Planlimmad diskho i rostfritt stål.
Bänkskiva	Jetstone kvartskomposit 20 mm Jet Black.
Stänkskydd	Lågt stänkskydd, Jetstone kvartskomposit 20 mm Jet Black.

2.4.3 Badrum (Standard)

Golv	Klinker Bricmate "M Ceppo di Gre", 597x597 mm.
Golv vid brunn	Klinker Bricmate "M Ceppo di Gre" 30x30 mm i dusch.
Väggar	Klinker Bricmate "M Ceppo di Gre polished", 597x597 mm sätts upp till ca 2,1 meters höjd, resterande vägg målas i vitt.
Spegel	Infälld i klinker.
Tvättställ/kommod	Hafa Sun Grå.
Takbelysning	Dimbara spotlights infällda i tak.
WC	IFÖ Spira golv 6262 Rimfree
Tvättställsblandare	Typ "Tapwell RT2 071"
Duschblandare och duschset	Typ "Tapwell EVO TVM 7200-160, edition 2"
Tvättbänksskiva	Vit laminat
Komfortvärme golv (elektrisk)	Ja
Duschvägg	Hafa Pro Igloo Klarglas

2.4.4 Vitvaror (Standard)

Inbyggnadsugn	Siemens Serie iQ700
Induktionshäll	Siemens serie iQ100
Mikrovågsugn	Siemens serie iQ700
Spiskåpa	Siemens serie iQ300
Kyl	Siemens serie iQ500 (integrerad)
Frys	Siemens serie iQ500 (integrerad)
Diskmaskin	Siemens serie iQ300 (integrerad)
Tvättmaskin*	Siemens serie iQ300
Torktumlare*	Siemens serie iQ300
Kombimaskin Tvätt/Tork*	Siemens serie iQ500

** I vissa mindre lägenheter sätts kombimaskin istället för separata tvättmaskiner/torktumlare, framgår av bofaktablad som biläggs förhands-/upplåtelseavtal.*

3 Beräknat taxeringsvärde för fastigheten

Fastigheten kommer att taxeras som Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321).

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Taxeringsvärde (kr)	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	193 000 000	78 000 000	271 000 000
Lokaler	714 000	133 000	847 000
SUMMA	193 714 000	78 133 000	271 847 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde Fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

4 Utgifter för föreningens förvärv

	kr	kr/kvm BOA
Förvärv av aktier och fastighet samt utgift för totalentreprenad	549 587 000	68 035
Kassa	100 000	12
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSGIFT	549 687 000	68 047

Tillvägagångssättet vid förvärvet av föreningens Fastighet beskrivs närmare i avsnitt 1.2.

Innan slutlig avräkning och överlämnande skett är den totala anskaffningsutgiften att betrakta som preliminär och kan bland annat påverkas av eventuella ändrings- och tilläggsarbeten i entreprenaden.

5 Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Räntebindning	Ränta, %	Amortering, %	Ränta, kr ¹	Amortering, kr
Lån 1	35 500 000	rörligt-ca 3 mån	1,25%		443 750	0
Lån 2	35 000 000	2 år	1,25%		437 500	0
Lån 3	35 000 000	5 år	2,00%		700 000	0
Räntebuffert & amortering	-	-	-	1,20%	1 372 750	1 266 000
S:A/GENOMSNIITT LÅN	105 500 000		2,80%	1,20%	2 954 000	1 266 000

Total finansieringsbild	kr	kr/kvm BOA
Lån	105 500 000	13 060
Beräknad återvinning investeringsmoms	482 000	60
Insatser och upplåtelseavgifter	443 705 000	54 928
SUMMA INSATSER OCH LÅN	549 687 000	68 047

Noter till tabell

1. Räntan beräknas här på ingående balans för lånet, det vill säga utan hänsyn till amortering år 1.

Slutgiltiga räntebindningstider och amorteringsvillkor fastställs i samband med lyft av kredit. Preliminärt kommer räntebindningen initialt att fördelas enligt tabellen ovan.

Den genomsnittliga räntesatsen som tillämpas ovan och i den ekonomiska prognosen i avsnitt 10 motsvarar över 10 års räntebindning i aktuellt ränteläge.

Då del av föreningens anskaffningsutgift avser en kommersiell lokal som väntas användas till momspliktig verksamhet beräknas investeringsmoms om 482 000 kronor kunna återvinnas. Ansökan om återvinning av investeringsmoms ombesörjs av Mecon Bostad AB och reglering av utfallet görs mot köpeskillingen för aktierna enligt aktieöverlåtelseavtalet.

6 Beräkning av föreningens årliga utbetalningar

Utgiftspost (år 1)	kr	kr/kvm BOA
Ränta ¹	2 936 276	363
Amortering	1 266 000	157
Underhållskostnader ²	242 340	30
Driftskostnader	2 339 581	290
Fastighetsskatt lokal	8 470	1
Kommunal fastighetsavgift ³	0	0
SUMMA UTBETALNINGAR	6 792 667	841

Noter till tabell

1. Beräknad med hänsyn till amortering, det vill säga på genomsnitt av in- och utgående balans för lånet.
2. Faktiska underhållskostnader antas motsvara avsättningen till fond för yttre underhåll. Siffran i tabellen avser år 1, se avsättningsplan i avsnitt 9.
3. År 1 - 15 utgår enligt gällande regler ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder då fastigheten beräknas få 2023 som nytt värdeår. Föreningen kan komma att belastas av kommunal fastighetsavgift fram till dess att fastigheten har omtaxerats och fått ett nytt värdeår. Från och med år 16 utgår kommunal fastighetsavgift, se vidare ekonomisk prognos i avsnitt 10.

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade och bedömda efter normala förhållanden, med ledning av husens utformning, belägenhet och storlek. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från beräknad kostnad. Den bedömda driftkostnadens ingående delposter specificeras på nästa sida. Nedanstående driftkostnadsposter tillkommer för bostadsrättshavaren via eget abonnemang och ska betalas direkt till leverantör:

- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni

Summan av dessa poster bedöms till i genomsnitt cirka 101 kr/kvm/år (motsvarande 588 kr/bostad/mån i genomsnitt), fördelade enligt nedan:

Utgiftspost	kr/kvm/år	kr/lgh/mån
Hushållsel	75	438
TV/bredband/telefoni	26	150
SUMMA	101	588

Uppvärmningskostnad varmvatten tillkommer för bostadsrättsinnehavaren via utdebitering från bostadsrättsföreningen efter individuell förbrukning.

6.1 Specifikation över föreningens årliga driftskostnader

Utgiftspost (år 1)	kr	kr/kvm BOA
<i>Taxebundna kostnader</i>	<i>1 095 063</i>	<i>136</i>
- Vatten	282 730	35
- Värme	379 666	47
- Varmvatten	230 717	29
- El (fastighet)	48 468	6
- Sophämtning	153 482	19
<i>Fastighetsskötsel</i>	<i>452 368</i>	<i>56</i>
- Fastighetsskötsel	282 730	35
- Städning	169 638	21
<i>Övriga förvaltningskostnader</i>	<i>586 288</i>	<i>73</i>
- Arvode ekonomisk förvaltning	177 716	22
- Arvode teknisk förvaltning	129 248	16
- Fastighetsförsäkring	77 374	10
- Övrigt	201 950	25
<i>Övriga rörelsekostnader/buffert</i>	<i>205 862</i>	<i>25</i>
SUMMA	2 339 581	290

7 Beräkning av föreningens årliga inbetalningar

Inkomstpost (år 1)	Not	kr	kr/kvm BOA
Årsavgifter		5 509 440	682
Årsavgift varmvatten	1	230 717	29
Hyra lokaler inkl. tillägg		97 510	12
Hyra parkering		855 000	106
Inbetalning vid finansiering		100 000	12
SUMMA INBETALNINGAR		6 792 667	841

Noter till tabell:

1. Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende uppvärmning av varmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning.

8 Lägenhetssammanställning

Separat lägenhetsförråd ingår i upplåtelsen för bostadsrätterna i flerbostadshusen.

Mark i anslutning till stadsradhusen och lägenheterna i flerbostadshusens entréplan ingår i upplåtelsen.

Lgh nr	Antal RoK, st	Area, kvm			Andels- tal	Beräknad årsavgift varmvatten*		Årsavgift, kr	Årsavgift, kr/mån
						kr	kr/mån		
5-1001	3	68			0,870	2 008	167	47 940	3 995
5-1002	5	98			1,088	2 510	209	59 940	4 995
5-1101	2	61			0,783	1 807	151	43 140	3 595
5-1102	2	36			0,631	1 455	121	34 740	2 895
5-1103	4	89			1,066	2 460	205	58 740	4 895
5-1201	2	62			0,805	1 857	155	44 340	3 695
5-1202	2	36			0,631	1 455	121	34 740	2 895
5-1203	4	89			1,066	2 460	205	58 740	4 895
5-1301	2	61			0,783	1 807	151	43 140	3 595
5-1302	2	36			0,631	1 455	121	34 740	2 895
5-1303	4	89			1,066	2 460	205	58 740	4 895
5-1401 (Etagé)	5	129			1,306	3 013	251	71 940	5 995
5-1402	4	84			1,023	2 359	197	56 340	4 695
6-1001	3	65			0,870	2 008	167	47 940	3 995
6-1002	5	99			1,088	2 510	209	59 940	4 995
6-1101	2	59			0,761	1 756	146	41 940	3 495
6-1102	2	36			0,631	1 455	121	34 740	2 895
6-1103	4	88			1,044	2 410	201	57 540	4 795
6-1201	2	59			0,761	1 756	146	41 940	3 495
6-1202	2	36			0,631	1 455	121	34 740	2 895
6-1203	4	88			1,044	2 410	201	57 540	4 795
6-1301	2	59			0,761	1 756	146	41 940	3 495
6-1302	2	36			0,631	1 455	121	34 740	2 895
6-1303	4	88			1,044	2 410	201	57 540	4 795
6-1401	2	65			0,805	1 857	155	44 340	3 695
6-1402	4	84			1,023	2 359	197	56 340	4 695
6-1501	5	100			1,088	2 510	209	59 940	4 995
6-1601	4	93			1,088	2 510	209	59 940	4 995
7-1001	2	48			0,652	1 505	125	35 940	2 995
7-1002	1	34			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1003	1	34			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1004	1	35			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1101	3	72			0,870	2 008	167	47 940	3 995
7-1102	2	55			0,718	1 656	138	39 540	3 295
7-1103	1	34			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1104	1	34			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1105	1	35			0,522	1 204	100	28 740	2 395
7-1106	1	33			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1107	2	51			0,652	1 505	125	35 940	2 995
7-1201	3	72			0,870	2 008	167	47 940	3 995
7-1202	1	36			0,543	1 254	104	29 940	2 495
7-1203	1	34			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1204	1	34			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1205	1	34			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1206	1	35			0,522	1 204	100	28 740	2 395
7-1207	1	33			0,500	1 153	96	27 540	2 295

Lgh nr	Antal RoK, st	Area, kvm			Andels- tal	Beräknad årsavgift varmvatten*		Årsavgift, kr	Årsavgift, kr/mån
						kr	kr/mån		
7-1208	2	51			0,652	1 505	125	35 940	2 995
7-1301	3	72			0,870	2 008	167	47 940	3 995
7-1302	1	36			0,543	1 254	104	29 940	2 495
7-1303	1	34			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1304	1	35			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1305	1	35			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1306	1	35			0,522	1 204	100	28 740	2 395
7-1307	1	33			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1308	2	51			0,652	1 505	125	35 940	2 995
7-1401	3	72			0,870	2 008	167	47 940	3 995
7-1402	1	34			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1403	1	35			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1404	1	35			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1405	1	35			0,522	1 204	100	28 740	2 395
7-1406	1	33			0,500	1 153	96	27 540	2 295
7-1407	2	51			0,652	1 505	125	35 940	2 995
7-1501	3	79			0,957	2 209	184	52 740	4 395
7-1502 (Etagé)	4	106			1,219	2 812	234	67 140	5 595
7-1503	4	87			1,044	2 410	201	57 540	4 795
7-1601	3	79			0,957	2 209	184	52 740	4 395
7-1602	4	96			1,088	2 510	209	59 940	4 995
7-1701	3	79			0,957	2 209	184	52 740	4 395
7-1702	4	96			1,088	2 510	209	59 940	4 995
Stadsradhus 1	5	134			1,306	3 013	251	71 940	5 995
Stadsradhus 2	5	134			1,306	3 013	251	71 940	5 995
Stadsradhus 3	5	134			1,306	3 013	251	71 940	5 995
DELSUMMA ETAPP 1		4 437			56	128 916	10 743	3 078 480	256 540

Lgh nr	Antal RoK, st	Area, kvm			Andels- tal	Beräknad årsavgift varmvatten*		Årsavgift, kr	Årsavgift, kr/mån
						kr	kr/mån		
1-1001	2	53			0,761	1 756	146	41 940	3 495
1-1002	4	98			1,088	2 510	209	59 940	4 995
1-1101	2	54			0,761	1 756	146	41 940	3 495
1-1102	4	110			1,219	2 812	234	67 140	5 595
1-1103	2	53			0,761	1 756	146	41 940	3 495
1-1201	2	54			0,761	1 756	146	41 940	3 495
1-1202 (Etagé)	4	92			1,175	2 711	226	64 740	5 395
1-1203	2	49			0,696	1 606	134	38 340	3 195
1-1204	2	53			0,761	1 756	146	41 940	3 495
1-1301 (Etagé)	6	154			1,502	3 465	289	82 740	6 895
2-1001	4	97			1,088	2 510	209	59 940	4 995
2-1002	2	66			0,914	2 108	176	50 340	4 195
2-1101	2	62			0,870	2 008	167	47 940	3 995
2-1102	4	92			1,088	2 510	209	59 940	4 995
2-1201	2	62			0,870	2 008	167	47 940	3 995
2-1202	4	92			1,088	2 510	209	59 940	4 995
2-1301	4	101			1,197	2 761	230	65 940	5 495
2-1302	4	92			1,088	2 510	209	59 940	4 995
2-1401	3	70			0,935	2 158	180	51 540	4 295
3-1001	3	74			0,979	2 259	188	53 940	4 495
3-1002	2	66			0,914	2 108	176	50 340	4 195
3-1101	2	62			0,870	2 008	167	47 940	3 995
3-1102	4	92			1,088	2 510	209	59 940	4 995
3-1201	2	62			0,870	2 008	167	47 940	3 995
3-1202	4	92			1,088	2 510	209	59 940	4 995
3-1301	2	62			0,870	2 008	167	47 940	3 995

Lgh nr	Antal RoK, st	Area, kvm			Andels- tal	Beräknad årsavgift varmvatten*		Årsavgift, kr	Årsavgift, kr/mån
						kr	kr/mån		
3-1302	4	92			1,088	2 510	209	59 940	4 995
3-1401	2	57			0,739	1 706	142	40 740	3 395
3-1402	2	65			0,827	1 907	159	45 540	3 795
3-1501	5	135			1,371	3 163	264	75 540	6 295
4-1001	3	75			0,979	2 259	188	53 940	4 495
4-1002	1	31			0,500	1 153	96	27 540	2 295
4-1101	2	66			0,935	2 158	180	51 540	4 295
4-1102	3	78			0,935	2 158	180	51 540	4 295
4-1201	2	66			0,935	2 158	180	51 540	4 295
4-1202	3	78			0,979	2 259	188	53 940	4 495
4-1301	2	66			0,935	2 158	180	51 540	4 295
4-1302	3	78			0,935	2 158	180	51 540	4 295
4-1401	4	114			1,240	2 862	238	68 340	5 695
4-1501	4	114			1,240	2 862	238	68 340	5 695
4-1601	5	124			1,306	3 013	251	71 940	5 995
Stadsradhus 4	5	134			1,306	3 013	251	71 940	5 995
Stadsradhus 5	5	134			1,306	3 013	251	71 940	5 995
Stadsradhus 6	5	120			1,262	2 912	243	69 540	5 795
DELSUMMA ETAPP 2	3 641				44	101 800	8 483	2 430 960	202 580
TOTALSUMMA	8 078	438 255 000	5 450 000		100	230 717	19 226	5 509 440	459 120

Noter till tabell

*Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende uppvärmning av varmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en beräknad årsavgift baserad på en uppskattad total normalförbrukning för fastigheten, och som fördelats till respektive lägenhet efter dess andelstal.

8.1 Lokaler

	Area, kvm	Hyra (exkl. moms), kr/år	Hyra (exkl. moms), kr/kvm/år	Tillägg fastighets- skatt, kr/år
Lokal 1	53	89 040	1 680	8 470
SUMMA	53	89 040	1 680	8 470

8.2 Parkering

	Antal, st	Hyra kr/år	Hyra kr/plats/mån
Garageplatser	57	855 000	1 250
SUMMA	57	855 000	1 250

9 Avsättningsplan för fastighetsunderhåll

År	Avsättning totalt, kr	Avsättning kr/kvm BOA	Avsättning kr/bostad	Ackumulerad avsättning, kr
1	242 340	30	2 089	242 340
2	255 272	32	2 201	497 612
3	268 894	33	2 318	766 505
4	283 242	35	2 442	1 049 748
5	298 357	37	2 572	1 348 104
6	314 278	39	2 709	1 662 382
7	331 048	41	2 854	1 993 430
8	348 713	43	3 006	2 342 143
9	367 321	45	3 167	2 709 465
10	386 922	48	3 336	3 096 387
11	407 569	50	3 514	3 503 957
12	429 318	53	3 701	3 933 275
13	452 227	56	3 899	4 385 502
14	476 359	59	4 107	4 861 861
15	501 779	62	4 326	5 363 640
16	528 555	65	4 557	5 892 195
17	556 759	69	4 800	6 448 954
18	586 469	73	5 056	7 035 423
19	617 764	76	5 326	7 653 188
20	650 729	81	5 610	8 303 917
21	685 454	85	5 909	8 989 371
22	722 031	89	6 224	9 711 402
23	760 560	94	6 557	10 471 962
24	801 145	99	6 906	11 273 107
25	843 896	104	7 275	12 117 002
SUMMA	12 117 002	1 500	104 457	

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en så kallad yttre fond.

Ovanstående plan för avsättningar utgår från ett mål om total avsättning om efter 25 år om 12 117 002 kronor, motsvarande 1 500 kr/kvm BOA vilket bedöms täcka periodens behov av yttre underhåll.

Avsättningen är fördelad över perioden så att lägre avsättningar görs i början för att sedan stiga över tid. Syftet med detta är att avsättningen ska följa det förväntade underhållsbehovet i föreningens hus, vilket stiger i takt med byggnadernas ålder.

Årsavgiften är initialt satt för att även täcka en linjär amortering på föreningens lån om 1,2 procent per år. Det totala likvidmässiga utrymmet för framtida underhåll innefattar även denna post, vilken uppgår till 1 266 000 kr/år, ackumulerat 31 650 000 kronor efter 25 år.

10 Ekonomisk prognos år 1–16

10.1 Likviditetsprognos

(kr)	Not	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1	5 509 440	5 619 629	5 732 021	5 846 662	5 963 595	6 082 867	6 715 977	7 414 981
Årsavgifter varmvatten		230 717	235 331	240 037	244 838	249 735	254 730	281 242	310 514
Hyra lokaler inkl. tillägg		97 510	99 460	101 449	103 478	105 548	107 659	118 864	131 236
Hyra parkering		855 000	872 100	889 542	907 333	925 479	943 989	1 042 240	1 150 717
Inbetalning vid finansiering		100 000	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar		6 792 667	6 826 520	6 963 050	7 102 311	7 244 357	7 389 245	8 158 323	9 007 448
Driftkostnader	2	-2 339 581	-2 386 372	-2 434 100	-2 482 782	-2 532 437	-2 583 086	-2 851 936	-3 148 767
Underhållskostnader	3	-242 340	-255 272	-268 894	-283 242	-298 357	-314 278	-407 569	-528 555
Räntekostnad	4	-2 936 276	-2 900 828	-2 865 380	-2 829 932	-2 794 484	-2 759 036	-2 581 796	-2 404 556
Amortering		-1 266 000	-1 266 000	-1 266 000	-1 266 000	-1 266 000	-1 266 000	-1 266 000	-1 266 000
Fastighetsskatt lokal		-8 470	-8 639	-8 812	-8 988	-9 168	-9 352	-10 325	-11 400
Kommunal fastighetsavgift	5	0	0	0	0	0	0	0	-232 336
Summa utbetalningar		-6 792 667	-6 817 111	-6 843 185	-6 870 944	-6 900 446	-6 931 751	-7 117 626	-7 591 613
ÅRETS KASSAFLÖDE		0	9 409	119 865	231 367	343 911	457 494	1 040 697	1 415 835
Årets kassaflöde, kr/kvm BOA		0	1	15	29	43	57	129	175

Noter till tabell

1. Årsavgiften antas höjas med 2 procent per år.
2. Årlig driftkostnadsutveckling (inflation) antas uppgå till 2 procent per år.
3. Faktisk underhållskostnad antas motsvara avsättning till fond för yttre underhåll, se avsnitt 9.
4. Räntesatsen 2,8 procent enligt avsnitt 5 antas vara konstant över perioden. Årlig räntekostnad beräknas på genomsnitt av årets in- och utgående balans för lånet.
5. År 1 - 15 utgår enligt gällande regler ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder då fastigheten beräknas jä 2023 som nytt värdeår. Från och med år 16 utgår kommunal fastighetsavgift, vilken räknats upp med 2 procent per år jämfört med dagens belopp.

10.2 Resultatprognos

(kr)	Not	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årets kassaflöde		0	9 409	119 865	231 367	343 911	457 494	1 040 697	1 415 835
Återföring inbetalning vid finansiering		-100 000	0	0	0	0	0	0	0
Återföring amorteringar	1	1 266 000	1 266 000	1 266 000	1 266 000	1 266 000	1 266 000	1 266 000	1 266 000
Avskrivningar på byggnad	2	-3 700 000	-3 700 000	-3 700 000	-3 700 000	-3 700 000	-3 700 000	-3 700 000	-3 700 000
ÅRETS RESULTAT		-2 534 000	-2 424 591	-2 314 135	-2 202 633	-2 090 089	-1 976 506	-1 393 303	-1 018 165

Noter till tabell

1. Amorteringar belastar kassaflödet men ej det redovisade resultatet. Amortering antas ske med 1,2 procent av det ursprungliga lånebeloppet per år.

2. Avskrivningar belastar ej kassaflödet utan är en redovisningsmässig periodisering av anskaffningsutgiften för föreningens byggnad över avskrivningsperioden (100 år).

I enlighet med föreningens stadgar är inte avgifterna satta för att täcka avskrivningar, då dessa är en redovisningsteoretisk kostnad som inte medför någon ytterligare likvid utbetalning. Detta medför att föreningen prognosticeras gå med en viss resultatmässig förlust varje år.

Som framgår av prognosen för balansräkningen på nästa sida utgör det redovisade ackumulerade negativa resultatet endast en försumbar andel av föreningens totala egna kapital. Till skillnad från exempelvis ett aktiebolag möter en bostadsrättsförening heller inga formella krav på att gå med redovisningsmässig vinst, eller att upprätta kontrollbalansräkning om det egna kapitalet sjunker till en viss nivå.

10.3 Prognos balansräkning (utgående balanser)

(Mkr)	Not	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Byggnader och mark		545,4	541,7	538,0	534,3	530,6	526,9	508,4	489,9
Kassa		0,00	0,01	0,13	0,36	0,70	1,16	5,19	11,97
S:A TILLGÅNGAR		545,4	541,7	538,1	534,7	531,3	528,1	513,6	501,9
Insatser och upplåtelseavgifter		443,7	443,7	443,7	443,7	443,7	443,7	443,7	443,7
Fond för yttre underhåll	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Ackumulerat resultat		-2,53	-4,96	-7,27	-9,48	-11,57	-13,54	-21,68	-27,07
Summa eget kapital (EK)		441,2	438,7	436,4	434,2	432,1	430,2	422,0	416,6
Skuld till kreditinstitut		104,2	103,0	101,7	100,4	99,2	97,9	91,6	85,2
S:A SKULDER OCH EK		545,4	541,7	538,1	534,7	531,3	528,1	513,6	501,9

Noter till tabell

1. Fonderad balans uppgår till noll i prognosen, vilket följer av antagandet att den avsättning till fond för yttre underhåll som görs årligen exakt matchas av verkliga underhållskostnader (uttag ur fonden). Om verklig kostnad understiger årets avsättning skulle det byggas upp en balans över tid i prognosen. Om verklig kostnad istället överstiger årets fondavsättning skulle den prognosticerade balansen sjunka. I praktiken är det föreningens styrelse som beslutar om i vilken utsträckning medel ur fonden ska upplösas för att matcha verkliga underhållskostnader.

Av förenklingsskäl omfattar balansräkningsprognosen ej normala rörelsetillgångar och –skulder i bostadsrättsföreningens verksamhet, exempelvis leverantörsskulder eller förutbetalda årsavgifter. Nettot av dessa poster kan väntas stärka kassalikviditeten marginellt relativt prognosen.

Utöver den kassalikviditet som byggs upp över tid sjunker föreningens skuld till kreditinstitut i takt med den årliga amortering som görs i prognosen. Amorteringen är ett sparande som ökar utrymmet för att vid framtida behov stärka likviditeten, genom att på nytt öka belåningen.

11 Känslighetsanalys

Antagandena om inflation och ränta som gjorts i den ekonomiska prognosen ska i likhet med övriga redovisade uppgifter i den ekonomiska planen vara rättvisande och ekonomiskt hållbara, i enlighet med bostadsrättslagens krav och Boverkets allmänna råd. Inflationsantagandet i den ekonomiska prognosen ligger inom Sveriges riksbanks målintervall för penningpolitiken och ränteantagandet motsvarar över 10 års räntebindning i aktuellt ränteläge.

Nedanstående tabeller visar hur årsavgiften påverkas vid alternativa ränte- och inflationsantaganden, dels totalt i kronor och dels i procent relativt den ekonomiska prognosen. Känslighetsanalysen bygger på principen att föreningens kassaflöde ska vara oförändrat respektive år jämfört med den ekonomiska prognosen i avsnitt 10, det vill säga förändringar i räntekostnader och de utgiftsposter som beror av inflationen slår direkt på årsavgiften.

Känslighetsanalysen är en rent matematisk beräkning givet olika antaganden om ränta och inflation och syftar till att ge information om möjliga konsekvenser vid olika utfall. Däremot ger känslighetsanalysen ingen vägledning om sannolikheten för de olika utfallen.

11.1 Årsavgift totalt (kr)

Scenario	Räntesats	Inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
0. Ränta och inflation enligt ekonomisk prognos	2,80%	2,00%	5 509 440	5 619 629	5 732 021	5 846 662	5 963 595	6 082 867	6 715 977	7 414 981
Scenario 1-4: Ränta enligt prognos, alternativa antaganden om inflation										
1: LÄGRE inflation (-2 procentenheter)	2,80%	0,00%	5 509 440	5 572 837	5 637 502	5 703 461	5 770 738	5 839 362	6 203 622	6 605 794
2: LÄGRE inflation (-1 procentenhet)	2,80%	1,00%	5 509 440	5 596 233	5 684 528	5 774 352	5 865 735	5 958 704	6 448 393	6 982 394
3: HÖGRE inflation (+1 procentenhet)	2,80%	3,00%	5 509 440	5 643 025	5 779 983	5 920 403	6 064 376	6 211 996	7 008 242	7 911 204
4: HÖGRE inflation (+2 procentenheter)	2,80%	4,00%	5 509 440	5 666 420	5 828 412	5 995 590	6 168 136	6 346 238	7 327 192	8 479 666
Scenario 5-8: Inflation enligt prognos, alternativa antaganden om räntesats										
5: LÄGRE ränta (-1,5 procentenheter)	1,30%	2,00%	3 936 435	4 065 614	4 196 996	4 330 627	4 466 550	4 604 812	5 332 872	6 126 826
6: LÄGRE ränta (-0,75 procentenheter)	2,05%	2,00%	4 722 938	4 842 621	4 964 509	5 088 644	5 215 073	5 343 839	6 024 424	6 770 903
7: HÖGRE ränta (+0,75 procentenheter)	3,55%	2,00%	6 295 943	6 396 636	6 499 534	6 604 679	6 712 118	6 821 894	7 407 529	8 059 058
8: HÖGRE ränta (+1,5 procentenheter)	4,30%	2,00%	7 082 445	7 173 644	7 267 046	7 362 697	7 460 640	7 560 922	8 099 082	8 703 136

11.2 Procentuell höjning (+) / sänkning (-) av årsavgift relativt ekonomisk prognos

Scenario	Räntesats	Inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
0. Ränta och inflation enligt ekonomisk prognos	2,80%	2,00%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Scenario 1-4: Ränta enligt prognos, alternativa antaganden om inflation										
1: LÄGRE inflation (-2 procentenheter)	2,80%	0,00%	0%	-0,8%	-1,5%	-2,2%	-2,9%	-3,6%	-6,9%	-9,8%
2: LÄGRE inflation (-1 procentenhet)	2,80%	1,00%	0%	-0,4%	-0,7%	-1,1%	-1,5%	-1,8%	-3,6%	-5,3%
3: HÖGRE inflation (+1 procentenhet)	2,80%	3,00%	0%	0,4%	0,8%	1,1%	1,5%	1,9%	3,9%	6,0%
4: HÖGRE inflation (+2 procentenheter)	2,80%	4,00%	0%	0,8%	1,5%	2,3%	3,1%	3,9%	8,2%	12,9%
Scenario 5-8: Inflation enligt prognos, alternativa antaganden om räntesats										
5: LÄGRE ränta (-1,5 procentenheter)	1,30%	2,00%	-29%	-28%	-27%	-26%	-25%	-24%	-21%	-17%
6: LÄGRE ränta (-0,75 procentenheter)	2,05%	2,00%	-14%	-14%	-13%	-13%	-13%	-12%	-10%	-9%
7: HÖGRE ränta (+0,75 procentenheter)	3,55%	2,00%	14%	14%	13%	13%	13%	12%	10%	9%
8: HÖGRE ränta (+1,5 procentenheter)	4,30%	2,00%	29%	28%	27%	26%	25%	24%	21%	17%

12 Särskilda förhållanden och styrelsens underskrift

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.
2. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och eventuella hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall carport/förråd.
4. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm [2021-12-13]

Mikael Bölander

Fredrik Gamrell

Per Persson

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Station 1901, org. nr. 769638-4689, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att bygglov erhållits och kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

Stockholm 2021, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....
Anders Berg
Fastighetsjurist

.....
Anders Gullbrandsson
Civilekonom

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

[Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift]

Bilaga.

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av ekonomisk plan för Brf Station 1901 org. nr. 769638-4689.

Registreringsbevis Brf Station 1901, 2020-02-28,
registreringsbevis Ronäs Projekt AB, 2020-02-21,
stadgar registrerade 2020-02-28,
fastighetsdatautdrag 2021-12-06,
beräkning av taxeringsvärde odaterat,
bankoffert Swedbank 2020-02-21 och mail 2021-12-10,
värderingsintyg fastighetsmäklare Philip Malmqvist, 2020-02-24,
drift- och underhållskostnader underlag odaterat,
aktieöverlåtelseavtal mellan Ronäs Holding AB och Brf Station 1901 2021-02-19,
inkråmsöverlåtelseavtal mellan Ronäs Projekt AB och Brf Station 1901 2021-02-19,
totalentreprenadkontrakt mellan Mecon Bostad AB och Brf Station 1901 inklusive särskilda bestämmelser avseende bl. a avseende åtagande att förvärva osålda lägenheter 2021-02-19,
bygglov 2021-01-26,
projektförsäkring Länsförsäkringar 2021-02-26,
protokoll extra föreningsstämma i Brf Station 1901 2021-02-19.

Deltagare

BORÄTTSBILDARNA Sverige

Påverkare

Anders Gullbrandsson
anders@borattsbildarna.se

Leveranskanal: E-post

FREDRIK GAMRELL 19770515-0014 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Fredrik Gamrell

Fredrik Gamrell
fredrik.gamrell@meconbostad.se
19770515-0014

2021-12-14 17:23:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

KARL MIKAEL BÖLANDER 19721207-0358 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL BÖLANDER

Karl Mikael Bölander
mikael.bolander@meconbygg.se
19721207-0358

2021-12-14 16:28:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PER PERSSON 19700410-0157 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Tommy Persson

Per Persson
per.persson@meconbostad.se
19700410-0157

2021-12-14 17:34:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ANDERS BERG 196008061035 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Berg

Anders Berg
anders@bergfastighetsjuridik.se
196008061035

2021-12-14 19:10:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Gullbrandsson

Anders Gullbrandsson
anders@gullbrandsson.se
708678010
196806161631

2021-12-14 17:36:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post