

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKOGSLJUSET
NACKA KOMMUN**

ORG NR: 769639-6584

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
	2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	
	2.2 Gemensamma anordningar och utrymmen	
	2.3 Underhållsbehov samt kostnader för detta	
	2.4 Försäkring	
	2.5 Taxeringsvärde	
3	BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	6
4	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	6
5	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6	FINANSIERINGSPLAN	7
	6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	
7	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDET	7
	7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	
	7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter	
8	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER	8
	8.1 Nyckeltal	
9	EKONOMISK PROGnos	10
10	KÄNSLIGHETSANALYS	11
11	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12

Bilaga Fastighetsutdrag

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Kontaktuppgifter

RESTATE AB

Lilla Torg 1, 211 34 Malmö

Tfn. 040-611 99 60 www.restate.se

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skogsljuset, organisationsnummer 769639-6584, i Nacka kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2021-03-04, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen uppför 22 lägenheter i parhusform, 10 lägenheter i radhusform, 5 minivillor samt 2 studios. Totalt 39 lägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 4 562 kvm.

Byggnadsår 2022/2023.

Upplåtelse beräknas påbörjas Q4 år 2022/Q1 år 2023. Inflyttning beräknas till Q2 år 2023.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är av karaktären ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% förvärvade bostadsrätter kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet av Stjärnhöken Bygg AB, organisationsnummer 559279-7004.

Stjärnhöken Holding AB, organisationsnummer 559210-6594, svarar efter "Avstämningsdagen" (den dag då Byggnaden färdigställts och godkänd slutbesiktning skett och Bostadsrättsföreningen löst sin långsiktiga finansiering (den bankfinansiering som framgår av ekonomisk plan)) för de kapital- och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåts med bostadsrätt. Dennas skyldighet gäller intill upplåtelse sker. Bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt sex månader efter Avstämningsdagen skall Stjärnhöken Holding AB förvärva.

Bostadsrättsföreningen Skogsljuset har förvärvat aktierna i Skogsljuset Åbrodd 16 AB, organisationsnummer 559272-9361. Bolaget ägde fastigheterna och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till 10 381 693 kr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB, organisationsnummer 516401-6668.

Räntefond har skapats för att täcka det högre ränteläget vid den ekonomiska planens upprättande. Räntefonden beräknas täcka de 3 första åren.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckningar:	Nacka Velamsund 14:2, 14:53, 14:54; 14:60, 14:111, 14:112, 14:113, 14:114, 14:102, 14:103, 14:104, 14:105
Adresser:	Åbroddsvägen 2, 5, 16B-E samt Bågvägen 6, 8 132 37 Saltsjö-Boo.
Kommun	Nacka.
Fastigheternas areal:	12 385 m ² .
Bostadsarea:	4 562 m ² BOA, uppmätt på ritning.
Byggnadsår:	2022/2023.
Byggnadens utformning:	22 lägenheter i parhusform, 10 lägenheter i radhusform, 5 minivillor samt 2 studios.
Antal lägenheter:	39 bostadslägenheter.
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening.
Parkeringsplatser:	39 parkeringsplatser
Bygglov:	Beviljat.
Detaljplan:	Se bifogat fastighetsutdrag.
Gemensamhetsanläggning:	Se bifogat fastighetsutdrag.
Samfällighetsförening:	Se bifogat fastighetsutdrag.
Servitut:	Se bifogat fastighetsutdrag.
Upplåtelse, beräknad tidpunkt:	Q4 år 2022/Q1 år 2023.
Inflyttning, beräknad tidpunkt:	Q2 år 2023.

2.2 Gemensamma anordningar och utrymmen

Yttertak:	Papptak.
Fasad:	Lockläktspanel.
Entrédörrar:	Grå med glas.
Fönster/Fönsterdörrar:	Trä-aluminium, 2+1 glas isolerruta .
Uteplats:	Trärall och betongplattor.
Förråd:	Enligt ritning
Parkering:	En biluppställningsplats per bostad.
Uppvärmningssystem:	Vattenburen värme. Radiatorer. Frånluftsvärmepump invändigt.
Ventilation:	FX/FTX-system.

Inredning i bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Målade	
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målade	
Sovrum	Parkett	Målade	Målade	
Kök	Parkett	Målade	Målade	Ballingslöv stommar och luckor, handtag naturläder, inga handtag på överskåp. Enkelho, blandare. Integrerad kyl/frys och diskmaskin, ej integrerat i minivilla/studio. Rostfri fläktkåpa, Mikrovågsugn inbyggd i skåp. Spis och ugn. Stänkskydd.
Badrum	Klinker	Kakel	Målade	Tvättställ/kommod, spegel, blandare. Toalettstol, duschhörna, duschblandare. Tvättmaskin och torktumlare, bänkskiva.

* Avser standardutbud, möjlighet till tillval.

2.3 Underhållsbehov samt kostnader för detta

Byggnaden är helt ny och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 30 kr/kvm, se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

2.5 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2021–2023, har taxeringsvärdet uppskattats till 101 882 000 kr varav bostäder 73 235 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet antas fastigheten få typkod 220. Eftersom byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. År 16 kommer fastighetsavgift att erläggas, se Prognos och känslighetsanalys nedan.

Typkod: 220	<i>Bostäder</i>
Taxeringsvärde byggnad	73 235 000 kr
Taxeringsvärde mark	<u>28 647 000 kr</u>
Summa	101 882 000 kr

Totalt taxeringsvärde 101 882 000 kr

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i Skogsljuset Åbrodd 16 AB, 559272-9361. Bolaget ägde då en fastighet. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark, entreprenadkostnader* och aktier	278 377 806 kr
Kassa (120 000 kr) och räntefond (2 191 194 kr)**	<u>2 311 194 kr</u>
Summa att finansiera	280 689 000 kr

* *Entreprenadform: Total entreprenad*

** *Räntefond har skapats för att täcka det högre ränteläget vid den ekonomiska planens upprättande. Räntefonden beräknas täcka de 3 första åren. År 4 gäller räntan efter erhållen bankoffert.*

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kan komma att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens lån*	58 824 000 kr
Medlemmars insatser vid förvärv	221 865 000 kr
Summa	280 689 000 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Lånet amorteras enligt bankoffert med 1 % årligen.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnad

Räntekostnad, 4,25 %		2 500 020 kr
Räntefond, år 1*		-1 088 244 kr
Amortering, 1,0 %		588 240 kr
Planenlig avskrivning **	1 163 914 kr	

Driftkostnader ***

Administration	58 764 kr	
Försäkring	109 488 kr	
Tillsyn och skötsel	300 000 kr	468 252 kr
Kommunal fastighetsavgift ****		0 kr
Avsättning underhåll (30 kr/kvm) *****		136 860 kr
Summa kostnader		2 605 128 kr

* Räntefond har skapats för att täcka det högre ränteläget vid den ekonomiska planens upprättande. Räntefonden beräknas täcka 3 år. År 4 gäller räntan efter erhållen bankoffert.

** Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad

*** Driftkostnaderna är uppskattade och jämförbara med liknande projekt

**** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

***** Enligt föreningens stadgar § 8 ska avsättningar göras med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar	2 605 128 kr
Summa intäkter	2 605 128 kr

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER

Lgh.						Avgift
Nr	Lgh typ	Area kvm	Andelstal %	Insats, kr	Årsavgift, kr	kr/mån
1	Parhus	135,0	2,8802%	6 600 000	75 082	6 257
2	Parhus	135,0	2,8802%	6 600 000	75 082	6 257
3	Parhus	135,0	2,8802%	6 400 000	75 082	6 257
4	Parhus	135,0	2,8802%	6 400 000	75 082	6 257
5	Parhus	135,0	2,8802%	6 600 000	75 082	6 257
6	Parhus	135,0	2,8802%	6 600 000	75 082	6 257
7	Studio	26,0	0,9606%	2 295 000	25 040	2 087
8	Minivilla	42,0	1,2396%	2 595 000	32 314	2 693
9	Minivilla	42,0	1,2396%	2 595 000	32 314	2 693
10	Parhus	135,0	2,8802%	6 500 000	75 082	6 257
11	Parhus	135,0	2,8802%	6 500 000	75 082	6 257
12	Minivilla	42,0	1,2396%	2 595 000	32 314	2 693
13	Parhus	135,0	2,8802%	6 600 000	75 082	6 257
14	Parhus	135,0	2,8802%	6 600 000	75 082	6 257
15	Minivilla	42,0	1,2396%	2 295 000	32 314	2 693
16	Parhus	135,0	2,8802%	6 600 000	75 082	6 257
17	Parhus	135,0	2,8802%	6 600 000	75 082	6 257
18	Minivilla	42,0	1,2396%	2 595 000	32 314	2 693
19	Studio	26,0	0,9606%	2 295 000	25 040	2 087
20	Parhus	135,0	2,8802%	6 400 000	75 082	6 257
21	Parhus	135,0	2,8802%	6 400 000	75 082	6 257
22	Parhus	115,0	2,5136%	6 000 000	65 525	5 460
23	Parhus	115,0	2,5136%	5 800 000	65 525	5 460
24	Parhus	115,0	2,5136%	6 000 000	65 525	5 460
25	Parhus	115,0	2,5136%	5 800 000	65 525	5 460
26	Parhus	115,0	2,5136%	6 000 000	65 525	5 460
27	Parhus	115,0	2,5136%	5 800 000	65 525	5 460
28	Parhus	115,0	2,5136%	6 000 000	65 525	5 460
29	Parhus	115,0	2,5136%	5 800 000	65 525	5 460
30	Radhus	170,0	3,5420%	6 900 000	92 334	7 695
31	Radhus	135,0	2,8802%	6 200 000	75 082	6 257
32	Radhus	135,0	2,8802%	6 200 000	75 082	6 257
33	Radhus	170,0	3,5420%	7 200 000	92 334	7 695
34	Radhus	170,0	3,5420%	7 000 000	92 334	7 695
35	Radhus	135,0	2,8802%	6 300 000	75 082	6 257
36	Radhus	135,0	2,8802%	6 300 000	75 082	6 257
37	Radhus	135,0	2,8802%	6 300 000	75 082	6 257
38	Radhus	135,0	2,8802%	6 300 000	75 082	6 257
39	Radhus	170,0	3,5420%	7 300 000	92 334	7 695
		4 562,0	100,0%	221 865 000	2 605 128	217 235

Kostnaden för uppvärmning, vatten, lägenhetens hushållsel, TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgift ovan.

Uppvärmning och hushållsel, beräknat på 134 kr/kWh/kvm, uppskattad normalförbrukning (1 kWh kostar ca 1,50 kr).

Priser för el varierar över tid och bindningstider. Är elkostnaden väsentligt dyrare/billigare vid färdigställande av fastigheten kan priset per kWh bli annorlunda.

Vatten ca 3 800 kr/år.

Hushållsel ca 5 000–6 000 kWh/år.

TV/bredband ca 500 kr/mån

Hemförsäkring ca 500 kr/mån

Ovanstående siffror är uppskattade, beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	61 528 kr/m ²
Föreningslån	12 894 kr/m ²
Insats	48 633 kr/m ²
Driftkostnad	103 kr/m ²
Årsavgift	571 kr/m ²
Amortering	129 kr/m ²
Avskrivning	255 kr/m ²
Avsättning underhåll	30 kr/m ²
Kassaflöde	30 kr/m ²

9 EKONOMISK PROGNOIS

ÅR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	2 500 020	2 475 020	2 450 020	2 556 256	2 654 139	2 755 022	2 847 670	2 943 200	3 030 612	3 120 790	3 202 967	3 140 025
Avgränsningskostnader	- 1 088 244	- 735 300	- 367 650	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avskrivningar	1 163 914	1 163 914	1 163 914	1 163 914	1 163 914	1 163 914	1 163 914	1 163 914	1 163 914	1 163 914	1 163 914	1 163 914
Driftkostnader												
Driftkostnader	468 252	477 617	487 169	496 913	506 851	516 988	527 328	537 874	548 632	559 604	570 797	630 206
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	465 786
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	136 860	136 860	136 860	136 860	136 860	136 860	136 860	136 860	136 860	136 860	136 860	136 860
Amortering	588 240	588 240	588 240	588 240	588 240	588 240	588 240	588 240	588 240	588 240	588 240	588 240
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	2 605 128	2 942 437	3 294 639	3 778 269	3 886 090	3 997 110	4 100 098	4 206 174	4 304 344	4 405 494	4 498 863	4 961 117
Årsavgift kr/kvm/år	571	645	722	828	852	876	899	922	944	966	986	1 087
Underskott avskrivning/ avsättning underhåll	- 438 814	- 438 814	- 438 814	- 438 814	- 438 814	- 438 814	- 438 814	- 438 814	- 438 814	- 438 814	- 438 814	- 438 814
Notvärdig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	2 605 128	2 942 437	3 294 639	3 778 269	3 886 090	3 997 110	4 100 098	4 206 174	4 304 344	4 405 494	4 498 863	4 961 117
Kassaflöde												
Inläkter	2 605 128	2 942 437	3 294 639	3 778 269	3 886 090	3 997 110	4 100 098	4 206 174	4 304 344	4 405 494	4 498 863	4 961 117
Kostnader	- 2 968 272	- 2 952 637	- 2 937 189	- 3 053 169	- 3 160 990	- 3 272 010	- 3 374 998	- 3 481 074	- 3 579 244	- 3 680 394	- 3 773 763	- 3 770 231
Kassaflöde för löpande drift	- 363 144	- 10 200	357 450	725 100	725 100	725 100	725 100	725 100	725 100	725 100	725 100	1 190 886
Amorteringar	- 588 240	- 588 240	- 588 240	- 588 240	- 588 240	- 588 240	- 588 240	- 588 240	- 588 240	- 588 240	- 588 240	- 588 240
Summa kassaflöde	- 951 384	- 598 440	- 230 790	- 136 860	- 136 860	- 136 860	- 136 860	- 136 860	- 136 860	- 136 860	- 136 860	- 602 646
Akkumulera kassaflöde	- 951 384	- 1 549 824	- 1 780 614	- 1 643 754	- 1 506 894	- 1 370 034	- 1 233 174	- 1 096 314	- 959 454	- 822 594	- 685 734	- 464 352
Prognostföretsättningar												
Räntebärande	4,25%	4,25%	4,25%	4,48%	4,70%	4,93%	5,15%	5,38%	5,60%	5,83%	6,05%	6,28%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondavsättning och lokallhyror										
Taxeringsvärde	101 882 000	103 919 640	105 998 033	108 117 993	110 280 353	112 485 960	114 735 680	117 030 393	119 371 001	121 758 421	124 193 569	137 119 758
Föreningslån	58 824 000	58 235 760	57 647 520	57 059 280	56 471 040	55 882 800	55 294 560	54 706 320	54 118 080	53 529 840	52 941 600	50 000 400

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

10 KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgjitt enligt ovanstående prognos	2 605 128	2 942 437	3 294 639	3 778 269	3 886 090	3 997 110	4 100 098	4 206 174	4 304 344	4 405 494	4 498 863	4 961 117
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	4 781 616	5 351 076	5 332 537	5 445 482	5 550 326	5 658 427	5 758 554	5 861 831	5 957 262	6 055 737	6 146 495	6 596 700
2. Dagens räntenivå -1%	4 781 616	4 186 360	4 179 587	4 304 297	4 420 905	4 540 771	4 652 663	4 767 704	4 874 901	4 985 140	5 087 663	5 596 692
3. Dagens räntenivå +2%	4 781 616	5 933 433	5 909 013	6 016 075	6 115 036	6 217 255	6 311 499	6 408 894	6 498 443	6 591 035	6 675 911	7 096 704
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	4 781 616	4 774 769	4 768 467	4 893 962	5 011 682	5 132 997	5 246 689	5 363 895	5 473 634	5 586 808	5 692 671	6 298 445
2. Dagens inflationsnivå -1%	4 781 616	4 762 667	4 743 778	4 856 187	4 960 305	5 067 485	5 166 492	5 268 446	5 362 346	5 459 076	5 547 871	5 920 820
3. Dagens inflationsnivå +2%	4 781 616	4 780 820	4 780 993	4 913 408	5 038 518	5 167 717	5 289 814	5 415 870	5 535 234	5 658 537	5 775 164	6 529 563

Ränta och amortering räknas ej upp med inflation
Analysen avser helår

11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Räntefond har skapats för att täcka det högre ränteläget vid den ekonomiska planens upprättande. Räntefonden beräknas täcka de 3 första åren.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.

Några andra kostnader än de som är redovisade i denna ekonomiska plan inklusive de kostnader som belastar bostadsrättshavaren enligt punkt 8, ovan, samt ev. hyra av p-plats framgår ur stadgar alternativt följer av bostadsrättslagen tillkommer inte. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget och om nödvändigt justera årsavgifterna.

Vid bostadsrättsföreningen upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten av planens upprättande kända förutsättningar.

En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 221 865 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Nacka den 2022-11-28

Bostadsrättsföreningen Skogsljuset (769639-6584)

Erik Hedstad

Krister Haglund

Mikael Andersson

Erik Hedstad

Krister Haglund

Mikael Risberg Andersson

INTYG EKONOMISKPLAN

1(2)

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen (BRL 191:614), granskat ekonomisk plan för **Bostadsrättsföreningen Skogsljuset, org.nr 769639-6584, Stockholms län, Nacka kommun**, får härmed lämna följande intyg.

Bostadsrättsföreningen uppför 22 lägenheter i parhusform, 10 lägenheter i radhusform, 5 minivillor samt 2 studios att upplåtas med bostadsrätt. Totalt 39 lägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 4 562 kvm. Upplåtelse beräknas påbörjas Q4 år 2022/Q1 år 2023. Inflyttning beräknas ske Q2 år 2023. Äkta bostadsrättsförening. Rimlighetskontroll har gjorts genom tillgängliga handlingar nedan och de olika versionerna av Google Maps.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden om är av oss kända. Säkerhet för föreningen skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB, org. nr. 516401-6668. Garanti osålda lägenheter har lämnats av Stjärnhöken Holding AB org. nr. 559210-6594. Planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Platsbesök har inte gjorts. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss har varit stadgar registrerade hos Bolagsverket 210304, registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Skogsljuset 221003, anskaffningskostnad, finansieringskalkyl, beräknat taxeringsvärde 2021, 2022 och 2023, föreningens kostnader, föreningens intäkter, lägenhetsredovisning, nyckeltal, ekonomis prognos, känslighetsanalys, särskilda förhållande, allmän fastighetsinformation samt uppgift från Metria/FastighetSök 221003, aktieöverlåtelseavtal 220321, totalentreprenadkontrakt 220316, avtal om partsbyte 220316, finansieringsförslag Swedbank 221107, ritningar och situationsplan, registreringsbevis övriga inblandade bolag. Kostnadskalkyl 210607.

För att säkerställa föreningens räntebetalningsförmåga har en räntefond upprättats vilken vid tillträdet ingår i föreningens kassa. Anspråkstagande av fonden bör framledas av styrelsen särskilt redovisas i föreningens årsredovisning.

Sverige har vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande en inflation som överstiger Riksbankens inflationsmål om 2%. Då Riksbankens mål alltjämt är 2%, godkänner vi den redovisade inflationsnivån i känslighetsanalysen. Fokus bör hållas på driftkostnadsutvecklingen och även konsumenten bör informeras om konsekvenserna av en ev. kommande ökning av driften. I det fall Riksbanken ändrar inflationsmålet bör en reviderad ekonomisk plan upprättas.

Reporäntans kraftiga höjning under senare tid gör att fokus bör riktas på kalkylräntan 4,25% i denna plan. I normalfallet kan detta anses rimligt, men under nuvarande omständigheter

bör även konsumenten informeras om konsekvenserna av en ev. kommande ökning av reporäntan.

Med anledning av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi i ett allmänt omdöme uttala oss att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

2022-11-28

2022-11-28

Ingemar Bjerkborn

D. Ingemar Bjerkborn
Bjerkborn Innovation AB
556840-7074
Box 5003
200 71 Malmö

Bengt-Göran Grenander
Bengt-Göran Grenander
B-G Grenander Consulting AB
556770-5065
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

Båda fysiska personer ovan har av Boverket utsetts behöriga i hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.