

201410226097

Ekonomisk plan för

# **Bostadsrättsföreningen Slottsallén**

769624-6193

Stockholms kommun

**Registrerad av Bolagsverket 2014-10-23**

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Finansieringsplan	5
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7.	Lägenhetsförteckning	7
8.	Nyckeltal	8
9.	Ekonomisk prognos	9
10.	Känslighetsanalys	10
11.	Särskilda förhållanden	11

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Slottshallén /769624-6193/ som registrerats hos Bolagsverket 2012-04-11 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Ulfunda Fastighets III AB /556842-4278/, Ulfunda Fastighets IV AB /556841-0616/ och Ulfunda Fastighets V AB /556836-4227/ som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Stockholm Prästgården 3, Stockholm Prästgården 4, Stockholm Prästgården 5 och Stockholm Prästgården 6. Föreningen har därefter förvärvat fastigheterna av sina dotterbolag varefter dotterbolagen kommer att avyttras alternativt likvideras. På fastigheterna uppför föreningen 73 lägenheter i form av radhus och atriumhus vilka ska upplåtas med bostadsrätt. Till lägenheterna hörande mark upplåtes med bostadsrätt och utgör en del av lägenheten.

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. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

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.

Upplåtelse och inflyttning sker etappvis enligt nedan:

Etapp 1 – upplåtelse i oktober 2014 med första inflyttning i januari 2015.

Etapp 2 – upplåtelse i mars 2015 med första inflyttning i juni 2015.

Etapp 3 – upplåtelse i juli 2015 med första inflyttning i oktober 2015.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Prästgården 3, 4, 5 och 6
Fastighetens areal:	14 359 kvm
Bostadsarea (BOA):	7 099 kvm
Antal bostadslägenheter:	73 st
Byggnadsår:	2014-2015
Husets utformning:	Atriumhus och radhus

### Servitut, gemensamhetsanläggningar m.m.

Föreningens fastigheter belastas av nedan servitut:

- 1) Fjärrvärmedistribution ledningar, avtalsservitut: last
- 2) Väg, officialservitut: förmån

Föreningen avser att sammanlägga fastigheterna Stockholm Prästgården 3, 4, 5 och 6 till en fastighet för en för föreningens verksamhet mer ändamålsenlig fastighetsindelning.

### Byggnader:

Grundläggning: Platta på mark, pålning på vissa ställen

Antal våningar: 2

Stomme: Trä

Fasad:	Trä
Takbjälklag:	Trä
Yttertak:	Sedumtak
Balkong/terrass/uteplats:	Balkong och uteplats (radhus) Terrass och uteplats (atriumhus)
Fönster:	Träfönster med aluminiumbeklädnad.
Ytterdörr:	Målad trädörr (atriumhus), utvändigt aluminiumbeklädd trädörr/fönsterdörr (radhus).
<b>Gemensamma anordningar:</b>	
Sophantering:	Miljöhus för hushållsavfall samt återvinning av vissa fraktioner.
<b>Installationer:</b>	
Vatten/avlopp:	Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Varje lägenhet utrustas med en egen luftvärmepump. Kostnaden för uppvärmning ingår ej i årsavgiften.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
TV/tele/bredband:	Fastigheterna är anslutna till Stokabs fibernät.
<b>Lägenhetsbeskrivning:</b>	
Entréutrymme/hall:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Kök:	Moderna kök med, kyl/frys, ugn, mikrovågsugn, fläkt och spishäll. Parkettgolv.
Badrum:	WC, handfat och dusch eller i förekommande fall badkar. Kakel på väggar och klinker på golv.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Övriga rum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.

**Underhållsbehov:**

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

**3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastigheter, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 476 910 000 kr

**Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad 476 910 000 kr**

**4. FINANSIERINGSPLAN**

Lån 70 000 000 kr

Insatser 325 528 000 kr

Upplåtelseavgifter 81 382 000 kr

**Summa finansiering 476 910 000 kr**

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER****Kapitalkostnader**

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån enligt nedan. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	22 000 000	5 år	2,70%	594 000 kr
Lån 2	24 000 000	3 mån	2,43%	582 000 kr
Lån 3	24 000 000	3 år	2,60%	624 000 kr
<b>Summa</b>	<b>70 000 000</b>			<b>1 800 000 kr</b>
Amortering, år 1				49 000 kr
Räntekostnad, år 1				1 800 000 kr
<b>Summa beräknad kapitalkostnad</b>				<b>1 849 000 kr</b>

**Avskrivningar**

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

Underlag för avskrivning: 177 475 000 kr  
 Avskrivningsbelopp, år 1: 1 774 750 kr

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.

**Driftskostnader**

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Fastighetsel	125 000 kr
Vatten och avlopp	175 000 kr
Sophämtning, samt återvinning av vissa fraktioner	175 000 kr
Underhåll och drift av gemensamma anläggningar	150 000 kr
Fastighetsskötsel	56 250 kr
Trädgårdsskötsel (gemensamma ytor)	75 000 kr
Teknisk förvaltning	85 000 kr
Löpande underhåll och diverse	25 000 kr
Försäkringspremier	100 000 kr
Ekonomisk förvaltning	107 500 kr
Revisión	25 000 kr
TV/bredband/tele	54 750 kr
Arvode styrelse	45 000 kr
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 198 500 kr</b>

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

Värme (bostäderna ska klara BBRs energikrav för eluppvärmda småhus, 55 kWh/m<sup>2</sup>)  
 Hushållsel  
 TV/bredband/telefoni (Brf står för kommunikationsoperatör kostnad om ca 40-60 kr/lgh/mån)  
 Hemförsäkring

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Småhus 2012 - 2014, beräknats till:	200 000 000 kr
varav mark	120 000 000 kr
varav byggnad	80 000 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt beräknas ej uttgå för föreningens fastigheter.

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt** **0 kr**

**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. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen har beslutat att avsätta ett belopp motsvarande 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

**Summa fondavsättning, år 1** **200 000 kr**

**Extra fondavsättning**

Ränteläget har förändrats jämfört vid upprättande av föreningens kostnadskalkyl varför föreningens räntekostnader beräknas bli lägre än kalkylerat. Styrelsen har beslutat att göra en extra avsättning till fond för yttre underhåll av delar av de medel som står till föreningens förfogande. Den extra fondavsättningen är tillfällig och kan komma att ändras över tid beroende på hur ränteläget utvecklas.

**Summa extra fondavsättning, år 1** **726 788 kr**

**SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER** **3 974 288 kr**

**6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgift bostäder 3 634 688 kr

57 st carport - 400 kr/mån 273 600 kr

22 st p-platser - 250 kr/mån 66 000 kr

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER** **3 974 288 kr**

**7. LÄGENHETSFÖRTECKNING**

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift
1	4	100	1,41%	4 340 000	1 085 000	5 425 000	51 200
2	4	100	1,41%	4 340 000	1 085 000	5 425 000	51 200
3	4	100	1,41%	4 440 000	1 110 000	5 550 000	51 200
4	4	100	1,41%	4 500 000	1 125 000	5 625 000	51 200
5	4	100	1,41%	4 500 000	1 125 000	5 625 000	51 200
6	4	100	1,41%	4 500 000	1 125 000	5 625 000	51 200
7	4	100	1,41%	4 556 000	1 139 000	5 695 000	51 200
8	4	100	1,41%	4 556 000	1 139 000	5 695 000	51 200
9	5	107	1,51%	4 796 000	1 199 000	5 995 000	54 784
10	4	100	1,41%	4 340 000	1 085 000	5 425 000	51 200
11	4	100	1,41%	4 340 000	1 085 000	5 425 000	51 200
12	4	100	1,41%	4 440 000	1 110 000	5 550 000	51 200
13	4	100	1,41%	4 500 000	1 125 000	5 625 000	51 200
14	4	100	1,41%	4 500 000	1 125 000	5 625 000	51 200
15	4	100	1,41%	4 500 000	1 125 000	5 625 000	51 200
16	4	100	1,41%	4 556 000	1 139 000	5 695 000	51 200
17	4	100	1,41%	4 556 000	1 139 000	5 695 000	51 200
18	5	107	1,51%	4 796 000	1 199 000	5 995 000	54 784
19	3	86	1,21%	4 100 000	1 025 000	5 125 000	44 032
20	3	86	1,21%	4 060 000	1 015 000	5 075 000	44 032
21	3	86	1,21%	4 060 000	1 015 000	5 075 000	44 032
22	3	86	1,21%	4 100 000	1 025 000	5 125 000	44 032
23	4	100	1,41%	4 396 000	1 099 000	5 495 000	51 200
24	4	100	1,41%	4 396 000	1 099 000	5 495 000	51 200
25	4	100	1,41%	4 500 000	1 125 000	5 625 000	51 200
26	4	100	1,41%	4 556 000	1 139 000	5 695 000	51 200
27	4	100	1,41%	4 556 000	1 139 000	5 695 000	51 200
28	4	100	1,41%	4 556 000	1 139 000	5 695 000	51 200
29	4	100	1,41%	4 636 000	1 159 000	5 795 000	51 200

Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift
30	4	100	1,41%	4 636 000	1 159 000	5 795 000	51 200
31	5	107	1,51%	4 900 000	1 225 000	6 125 000	54 784
32	4	100	1,41%	4 396 000	1 099 000	5 495 000	51 200
33	4	100	1,41%	4 396 000	1 099 000	5 495 000	51 200
34	4	100	1,41%	4 500 000	1 125 000	5 625 000	51 200
35	4	100	1,41%	4 556 000	1 139 000	5 695 000	51 200
36	4	100	1,41%	4 556 000	1 139 000	5 695 000	51 200
37	4	100	1,41%	4 556 000	1 139 000	5 695 000	51 200
38	4	100	1,41%	4 636 000	1 159 000	5 795 000	51 200
39	4	100	1,41%	4 636 000	1 159 000	5 795 000	51 200
40	5	107	1,51%	4 900 000	1 225 000	6 125 000	54 784
41	3	89	1,25%	4 200 000	1 050 000	5 250 000	45 568
42	3	89	1,25%	4 200 000	1 050 000	5 250 000	45 568
43	3	89	1,25%	4 240 000	1 060 000	5 300 000	45 568
44	3	89	1,25%	4 240 000	1 060 000	5 300 000	45 568
45	3	89	1,25%	4 240 000	1 060 000	5 300 000	45 568
46	3	89	1,25%	4 200 000	1 050 000	5 250 000	45 568
47	3	86	1,21%	4 076 000	1 019 000	5 095 000	44 032
48	4	100	1,41%	4 440 000	1 110 000	5 550 000	51 200
49	4	100	1,41%	4 440 000	1 110 000	5 550 000	51 200
50	4	100	1,41%	4 520 000	1 130 000	5 650 000	51 200
51	4	100	1,41%	4 600 000	1 150 000	5 750 000	51 200
52	4	100	1,41%	4 600 000	1 150 000	5 750 000	51 200
53	4	100	1,41%	4 600 000	1 150 000	5 750 000	51 200
54	4	100	1,41%	4 700 000	1 175 000	5 875 000	51 200
55	4	100	1,41%	4 700 000	1 175 000	5 875 000	51 200
56	5	107	1,51%	4 956 000	1 239 000	6 195 000	54 784
57	4	100	1,41%	4 440 000	1 110 000	5 550 000	51 200
58	4	100	1,41%	4 440 000	1 110 000	5 550 000	51 200
59	4	100	1,41%	4 520 000	1 130 000	5 650 000	51 200
60	4	100	1,41%	4 600 000	1 150 000	5 750 000	51 200
61	4	100	1,41%	4 600 000	1 150 000	5 750 000	51 200
62	4	100	1,41%	4 600 000	1 150 000	5 750 000	51 200
63	4	100	1,41%	4 700 000	1 175 000	5 875 000	51 200
64	4	100	1,41%	4 700 000	1 175 000	5 875 000	51 200
65	5	107	1,51%	4 956 000	1 239 000	6 195 000	54 784
66	2	70	0,99%	3 580 000	895 000	4 475 000	35 840
67	3	89	1,25%	4 240 000	1 060 000	5 300 000	45 568
68	3	89	1,25%	4 240 000	1 060 000	5 300 000	45 568
69	3	89	1,25%	4 280 000	1 070 000	5 350 000	45 568
70	3	89	1,25%	4 280 000	1 070 000	5 350 000	45 568
71	3	89	1,25%	4 280 000	1 070 000	5 350 000	45 568
72	3	89	1,25%	4 240 000	1 060 000	5 300 000	45 568
73	3	89	1,25%	4 240 000	1 060 000	5 300 000	45 568
<b>Summa</b>		<b>7 099</b>	<b>100,00%</b>	<b>325 528 000</b>	<b>81 382 000</b>	<b>406 910 000</b>	<b>3 634 688</b>

**8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm)**

Anskaffningskostnad per kvm	67 180 kr
Beläning per kvm	9 861 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	57 319 kr
Driftskostnader per kvm år 1	169 kr
Årsavgift per kvm år 1	512 kr



9. EKONOMISK PROGNOSE

201410226105

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR</b>							
<i>Inbetalningar</i>							
Årsavgifter <sup>1</sup>	3 634 688	3 634 688	3 634 688	3 634 688	3 634 688	3 689 125	3 845 986
Hysesintäkter	339 600	346 392	353 320	360 386	367 594	374 946	413 971
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>3 974 288</b>	<b>3 981 080</b>	<b>3 988 008</b>	<b>3 995 074</b>	<b>4 002 282</b>	<b>4 064 071</b>	<b>4 259 956</b>
<i>Utbetalningar</i>							
Ränta <sup>2</sup>	1 800 000	2 056 677	2 055 241	2 269 653	2 267 876	2 439 514	2 422 193
Amortering <sup>3</sup>	49 000	53 200	58 800	65 800	72 800	80 500	133 000
Driftskostnader	1 198 500	1 222 470	1 246 919	1 271 858	1 297 295	1 323 241	1 460 965
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>3 047 500</b>	<b>3 332 347</b>	<b>3 360 960</b>	<b>3 607 311</b>	<b>3 637 971</b>	<b>3 843 255</b>	<b>4 016 157</b>
Fond för yttre underhåll/kassa	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Extra fondavsättning	726 788	444 733	418 968	175 522	147 824	0	0
<b>Saldo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar, avsättning till fond för yttre underhåll samt extra fondavsättning. På grund av föreningens lägre räntakostnader är årsavgiften under år 1-5 oförändrad i denna prognos, justering för inflation och ränteförändringar görs istället med en minskad extra fondavsättning.							
2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos åsatts en räntesats om 3,5 %.							
3) Föreningen avser att amortera lån 1-3 enligt en 50-årig serieplan.							

<b>FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>							
<i>Intäkter</i>							
Årsavgifter	3 634 688	3 634 688	3 634 688	3 634 688	3 634 688	3 689 125	3 845 986
Hysesintäkter	339 600	346 392	353 320	360 386	367 594	374 946	413 971
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 974 288</b>	<b>3 981 080</b>	<b>3 988 008</b>	<b>3 995 074</b>	<b>4 002 282</b>	<b>4 064 071</b>	<b>4 259 956</b>
<i>Kostnader</i>							
Ränta	1 800 000	2 056 677	2 055 241	2 269 653	2 267 876	2 439 514	2 422 193
Avskrivningar	1 774 750	1 774 750	1 774 750	1 774 750	1 774 750	1 774 750	1 774 750
Driftskostnader	1 198 500	1 222 470	1 246 919	1 271 858	1 297 295	1 323 241	1 460 965
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 773 250</b>	<b>5 053 897</b>	<b>5 076 910</b>	<b>5 316 261</b>	<b>5 339 921</b>	<b>5 537 505</b>	<b>5 657 907</b>
<b>Beräknat resultat<sup>4</sup></b>	<b>-798 962</b>	<b>-1 072 817</b>	<b>-1 088 902</b>	<b>-1 321 187</b>	<b>-1 337 639</b>	<b>-1 473 434</b>	<b>-1 397 951</b>
4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.							

<b>FÖRENINGENS ÅRSVAGIFTSUTTAG</b>							
<b>Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll</b>							
Årsavgifter, totalt	3 634 688	3 634 688	3 634 688	3 634 688	3 634 688	3 689 125	3 845 986
Årsavgifter, kr/kvm	512	512	512	512	512	520	542
<b>Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)</b>							
Årsavgifter, totalt	4 433 650	4 707 505	4 723 590	4 955 875	4 972 327	5 162 559	5 243 937
Årsavgifter, kr/kvm	625	663	665	698	700	727	739

<b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>							
Räntesats (genomsnitt)	2,57%	2,94%	2,94%	3,25%	3,25%	3,50%	3,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	7 099	7 099	7 099	7 099	7 099	7 099	7 099

## 10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>							
Årsavgift, totalt	3 634 688	3 634 688	3 634 688	3 634 688	3 634 688	3 689 125	3 845 986
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	512	512	512	512	512	520	542
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %</b>							
Årsavgift, totalt	4 334 688	4 334 198	4 333 666	4 333 078	4 332 420	4 386 129	4 538 041
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	611	611	610	610	610	618	639
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % och inflation + 1 %</b>							
Årsavgift, totalt	4 334 688	4 344 787	4 355 373	4 366 453	4 378 034	4 444 573	4 670 321
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	611	612	614	615	617	626	658


## 11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

**Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**


1. Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fond för yttre underhåll.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen har beslutat att avsätta ett belopp motsvarande 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Stockholm 16/10 2014

Bostadsrättsföreningen Slottshallén

  
 Staffan Svensson

  
 Louise Eklund

  
 Urban Eriksson

## Intyg


Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Slottsallén, org. nr 769624-6193, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund 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 hållbara.

Stockholm 2014-10-17



Ole Lien



Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

### Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar och registreringsbevis  
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister  
 Aktieöverlåtelseavtal med bilagor  
 Fastighetsöverlåtelseavtal med bilagor  
 Totalentreprenadkontrakt  
 Plan- och fasadritningar, situationsplan  
 Bankoffert  
 Beräkning taxeringsvärde  
 Offerter och beskrivning avseende försäkring, fastighetsskötsel och förvaltning  
 Bofaktablad  
 Avtal avseende hantering av osålda lägenheter och årsavgifter  
 Överenskommelse och avtal avseende slutlig och fastställd entreprenadsumma  
 Beräkning vatten, avlopp och sophämtning

Vi har dessutom haft en muntlig genomgång av projektet.