Registrerades av Bolagsverket
2020-01-22 07:22
R30926/20

Ekonomisk plan för

Brf Skvadronhöjden

Org.nr 769634-9013

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRF Skvadronhöjden

Org.nr 769634-9013, Stockholms län

1 Allmänna förutsättningar
1.1 Förvärv av fast egendom
1.2 Entreprenad
1.3 Försäkring
1.4 Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
1.5 Taxeringsvärde

2 Beskrivning av fastigheterna
2.1 Tomt och läge
2.2 Fakta om fastigheterna
2.3 Gemensamma utrymmen och anordningar
2.4 Kortfattad byggnadsbeskrivning
2.5 Kortfattad lägenhetsbeskrivning
2.6 Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

3 Förvärvskostnad och finansieringsplan
3.1 Förvärvskostnad
3.2 Finansieringsplan

4 Förenings årliga kostnader och intäkter
4.1 Ekonomiskprognos
4.2 Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

5 Ekonomisk känslighetsanalys

6 Lägenhetsförteckning
6.1 Nyckeltalsberäkningar

7 Särskilda förhållanden

8 Intyg ekonomisk plan

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skvadronhöjden med org nr 769634-9013 som registrerades hos bolagsverket 2017-06-15 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tid. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

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 avseende föreningens förvärv av fastigheterna grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen äger fastigheterna, Vallentuna Bällsta 2:1265, 2:1267, 2:1268, 2:1269 samt 2:1270, 2:1266 och 2:655.
Dom fyra först nämnda fastigheterna Bällsta 2:1265, 2:1267, 2:1268 och 2:1269 bebyggdes under 2018 / 2019. Byggnationen färdigställdes och 12 stycken bostadsrätter tillträddes under 2019. Föreningen består efter byggnationen av etapp 1 av totalt 12 stycken bostadsrätter enligt ekonomisk plan 2019-01-11. Efter byggnation av fastigheterna 2:1270, 2:1266 och 2:655 så kommer ytterligare 9 bostadsrätter att tillföras föreningen och föreningen kommer efter färdigställandet utav etapp 2 bestå av totalt 21 stycken bostadsrätter.

Fastigheterna ligger intill varandra varvid bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

1.1 Förvärv av fast egendom

Föreningen förvärvade 2017-12-10 fastigheterna Vallentuna Bällsta 2:1265, 2:1267, 2:1268, 2:1269 samt 2:1270, 2:1266 och 2:655 genom förvärv av aktiebolaget Kolfast Bällsta AB org nr 559098-1774 som var ett helägt dotterbolag till Kolfast Bällsta Holding AB org nr 559097-4142. Kolfast Bällsta AB ägde vid förvärvet som sin enda tillgång fastigheterna.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Kolfast Bällsta AB org nr 559098-1774. Föreningen har därefter genom en s k underprisöverlåtelse förvärvat fastigheterna och är idag direkt ägare till fastigheterna, senare kommer bolaget Kolfast Bällsta AB att likvideras. 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 skattepliktigt vinst. Det beräknade skattemässiga ingångsvärdet för fastigheterna uppgår till 52 895 000 kr.

1.2 Entreprenad

Entreprenaden omfattar 3 stycken parhusbyggnader innehållande 2 stycken lägenheter vardera och 3 stycken studiohus, totalt 9 stycken lägenheter samt 3 stycken fristående förrådsbyggnader. För detta ändamål tecknar föreningen ett entreprenadavtal för byggnationen av parhusen med Karl Abel AB UNÄ FASTBYGG AB org. nr 559104-2535.

1.3 Försäkring

Under entreprenadstiden ombesörjer entreprenören att fastigheterna hålls försäkrade och färdigställandeskydd kommer att tecknas. Fastigheterna kommer efter färdigställande av entreprenaden vara fullvärdesförsäkrade med sedvanlig ansvarsdel för föreningens styrelse.

1.4 Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelse av bostadsrätt för de 9 tillkommande bostadsrätterna beräknas påbörjas under januari 2020. Inflyttning beräknas ske för 54-1001/54-1002 september 2020, 54-1003 oktober 2020, 58-1001/58-1002 oktober 2020, 58-1003 oktober, 52-1001/52-1002 november2020, 52-1003 december 2020 allteftersom byggnationen färdigställs.

1.5 Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering för småhus kommer respektive registerfastighets taxeringsvärde att uppgå till:

2:1269	6 985 000 kr (varav byggnad 5 400 000 kr och mark 1 585 000 kr)
2:1268	6 985 000 kr (varav byggnad 5 400 000 kr och mark 1 585 000 kr)
2:1267	7 985 000 kr (varav byggnad 6 400 000 kr och mark 1 585 000 kr)
2:1265	7 985 000 kr (varav byggnad 6 400 000 kr och mark 1 585 000 kr)
2:1270	7 985 000 kr (varav byggnad 6 400 000 kr och mark 1 585 000 kr)
2:1266	7 985 000 kr (varav byggnad 6 400 000 kr och mark 1 585 000 kr)
2:655	7 585 000 kr (varav byggnad 6 000 000 kr och mark 1 585 000 kr)

2 Beskrivning av fastigheterna

De redan uppförda fastigheterna etapp 1 består av 4 stycken parhusbyggnader, 4 stycken studiohus och 4 stycken förrådsbyggnader totalt 12 stycken bostäder. Liknande bebyggelse kommer att uppföras på fastigheterna 2:1270, 2:1266 och 2:655 i form utav ett parhus, studiohus och förråd per fastighet. Till föreningen tillkommer därmed ytterligare 9 stycken bostadsrätter och föreningen kommer efter byggnationen förvalta totalt 21 stycken bostadsrätter.

2.1 Tomt och läge

Bostäderna får ett förstklassigt läge i attraktiva Tingvall / Bällsta – Vallentuna, med närhet till fin natur och precis intill Vallentunasjön, samtidigt har området närhet till både skolor, dagligvaruhandel, bussar och Roslagsbanan. De goda kommunikationerna med Roslagsbanan gör att man tar sig till Stockholm Östra på ca 25 minuter.

2.2 Fakta om fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Vallentuna Bällsta 2:1265, 2:1267, 2:1268, 2:1269, 2:1270, 2:1266 och 2:655.
Adresser	Skvadronvägen 62, 64, 66, 60, 52, 54, och 58, 186 50 Vallentuna
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Tingvallaområdet, omfattande del av fastigheten Bällsta 2:789 M.F.L.FASTIGHETER Genomförandetid Fr o m 2013-07-19 T o m 2028-07-18
Markareal	8459 kvm
Boarea	Bostadsyta boarea etapp 1, 1160 kvm och biarea 116 kvm, tillkommande boarea etapp 2, 917 kvm och biarea 87 kvm totalt BOA 2077 kvm plus BIA 203 kvm
Lägenheter	Etapp 1, 12 st. Tillkommande i etapp 2, 9 st totalt 21 st bostadsrätter
Byggnadsutformning	7 st parhusbyggnader, 7 st friliggande studiohus och 7 st förrådsbyggnader
Byggnadsår	2020
Försäkring	Sedvanlig fastighetsförsäkring kommer att tecknas
Typkod	220 småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

2.3 Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Sophantering	Gemensamma kärl
Utvändig mark	Grusade vägar/gångar, trappor, naturmark, enskilda terrasser/uteplatser

2.4 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Ytterväggar	Träpanel på regelverk
Bjälklag	Trä
Innerväggar	Gips och spånskivor

Yttertak	Lutande med plåt/papp
Ventilation	147/136/124 kvm mekanisk frånluft via ventilationspaket till frånluftsvärmepump. Tilluft via Freshventventiler i yttervägg. 34 kvm mekanisk frånluft Pax fläkt, tilluft via Freshventventiler i yttervägg.
Uppvärmning	147/136/124 kvm lägenhet frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme på samtliga plan. 34 kvm lägenhet radiator. Elektrisk golvvärme i badrum. Elförbrukning för uppvärmning och varmvatten bekostas enskild av varje lägenhetsinnehavare.
El	3-fas servis indraget till varje lägenhet, individuella abonnemang för varje enskild lägenhet. Abonnemang och förbrukning bekostas enskilt av varje lägenhetsinnehavare

2.5 Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Vardagsrum	Golv:	Ekparkett
	Vägg:	Målad gips
	Tak:	Målad gips
Sovrum	Golv:	Ekparkett
	Vägg:	Målad gips
	Tak:	Målad gips
Kök	Golv:	Ekparkett
	Vägg:	Målad gips
	Tak:	Målad gips
	Övrigt:	Induktionshäll, inbyggnads ugn, Micro, köksfläkt, kyl o frys, diskmaskin. Vedum skåpinredning.
Badrum	Golv:	Klinker
	Vägg:	Kakel
	Tak:	Målad gips
	Övrigt:	Duschhörna, WC, kommod, handdukstork
Tvätt 1)	Golv:	Klinker
	Vägg:	Målad gips
	Tak:	Målad gips
	Övrigt:	Frånluftsvärmepump Nibe Fighter 730 med tillhörande ventilationspaket. Tvättmaskin och torktumlare 2). Skåpinredning enligt ritning med tvättho.

1) Separat tvättstuga finns bara i parhuslägenheterna.
2) I 34 kvm lägenheten finns tvättmaskin och torktumlare i badrum.

2.6 Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnaderna som består av lägenheterna 60-1001-1003, 62-1001-1003, 64-1001-1003, och 66-1001-1003 färdigställdes och flyttades in under 2019. Byggnaderna som består av lägenheterna 52-1001-1003, 54-1001-1003, 58-1001-1003 kommer att nyproduceras och färdigställas under 2020.

Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under dom närmaste åren.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan. I avvaktan på framtagande av underhållsplan avsätter föreningen ca 40 kr per kvm boarea.

För det inre underhållet i lägenheterna, liksom för uppvärmningssystemet och uteplatserna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

3 Förvärvskostnad & Finansieringsplan

För eventuella osålda lägenheter svarar Kolfast Consulting AB org nr 559008-6897 under sex månader att erlägga årsavgifter och eventuella andra kostnader som belöper de lägenheter som ej blivit upplåtna till bostadsrätt. Därefter förvärvar Kolfast Consulting AB eventuella lägenheter som ej blivit upplåtna.

Om entreprenadkostnaden eller projektkostnader skulle överstiga nedan angivna belopp kommer köpeskillingen för aktierna att reduceras i motsvarande mån.

3.1 Förvärvskostnad

Köpeskilling tidigare förvärvade fastigheter, aktier och Projektkostnader	62 200 000 kr
Tillkommande köpeskilling fastigheter, aktier och projektkostnader1)	49 600 000 kr
Kassa förstärkning	100 000 kr

Total kostnad **111 900 000 kr**

1) Projektkostnader innefattar byggentreprenad, lagfart, pantbrev, konsultarvoden, försäkringar, VA-anslutningar, bygglov etc. samtliga kostnader för färdigställande av byggnationen för föreningen.

3.2 Finansieringsplan

Tidigare erlagda insatser	46 350 000 kr 1)
Befintligt banklån	15 950 000 kr 2)
Tillkommande insatser	36 775 000 kr 1)
Tillkommande banklån	12 825 000 kr 2)
Totalt	111 900 000 kr

1) Se specifikation under rubrik 6 lägenhetsförteckning.
2) Se specifikation under rubrik 4 föreningens årliga kostnader och intäkter

4 Föreningens årliga kostnader och intäkter År1

Bindingstid	Ränta	Lån	Räntekostnad	Amortering	Summa
3 år [1]	1,60%	10 633 333 kr	170 133 kr	106 333 kr	276 467 kr
3 år [2]	2,00%	8 550 000 kr	171 000 kr	85 500 kr	256 500 kr
5 år [1]	1,85%	5 316 667 kr	98 358 kr	53 167 kr	151 525 kr
5 år [2]	2,25%	4 275 000 kr	96 188 kr	42 750 kr	138 938 kr
SUMMA		28 775 000 kr	535 679 kr	287 750 kr [3]	823 429 kr
Snitt ränta	1,86%				

1) Befintligt upptaget lån. 2) Tillkommande lån i samband med etapp 2, är i planen upptagna med tillägg om 0.55% i jmf med affärsförslag från Danskebank 2020-01-13. 3) Amorteringsfritt i 2 år under dessa år avsätts 150 tkr per år i en amorteringsfond. Denna i anspråktas sedan under en tid av 4 år.

Driftkostnader	
Försäkring	55 296 kr
Sophämtning (4st 660 l kärl, tömning 1ggr veckan)	44 512 kr
Snöröjning/sandning	75 000 kr
Underhåll	74 870 kr
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr
Vatten/avlopp (Beräkning på gällande taxa Roslagsvatten)	93 338 kr
Elförbrukning, exklusive värme	25 000 kr
Summa driftkostnader	408 016 kr
Summa avsättning	83 960 kr
Totalt årliga kostnader	**1 177 655 kr**
Intäkter	
Beräknade årsavgifter (se rubrik 6 Lägenhetsförteckning)	**1 177 655 kr**

4.1 Ekonomiskprognos

Angivet i kr								
ÅR	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
KASSAFLÖDE								
Räntor	-535 679	-535 679	-535 679	-530 322	-524 966	-519 609	-492 825	-466 041
Amortering	0	0	-287 750	-287 750	-287 750	-287 750	-287 750	-287 750
Amorteringsfond	-150 000	-150 000	75 000	75 000	75 000	75 000		
Driftskostnader	-408 016	-416 176	-424 500	-432 990	-441 650	-450 483	-497 369	-549 136
Fastighetsskatt/kommunal avgift	0							-227 491
Avsättning underhåll 1)	-83 960	-85 639	-87 352	-89 099	-90 881	-92 699	-102 347	-112 999
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna	1 177 655	1 187 495	1 260 281	1 265 161	1 270 246	1 275 540	1 380 291	1 643 417
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER								
Årsavgift	1 177 655	1 187 495	1 260 281	1 265 161	1 270 246	1 275 540	1 380 291	1 643 417
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)								
Räntor	-535 679	-535 679	-535 679	-530 322	-524 966	-519 609	-492 825	-466 041
Avskrivningar 2)	-483 500	-483 500	-483 500	-483 500	-483 500	-483 500	-483 500	-483 500
Driftkostnader	-408 016	-416 176	-424 500	-432 990	-441 650	-450 483	-497 369	-549 136
	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	-227 491
Summa kostnader	**-1 427 195**	**-1 435 355**	**-1 443 679**	**-1 446 812**	**-1 450 115**	**-1 453 591**	**-1 473 694**	**-1 498 677**
Kassaförstärkning	100 000	0	0	0	0	0	0	0
Kassa	**333 960**	**569 599**	**581 951**	**596 050**	**611 931**	**629 630**	**1 121 685**	**1 664 954**
Resultat bokföringsmässigt	**-249 540**	**-247 861**	**-183 398**	**-181 651**	**-179 869**	**-178 051**	**-93 403**	**-82 751**
1) Föreningen gör en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm boarea och år.								
2) Föreningen kommer i redovisningen att göra årlig avskrivning på fastighetens bokförda värde med 483,5 tkr per år, i 100 år.								
I enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka löpande utbetalningar för drift,								
låneräntor, amortering samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer i redovisningen att redovisa ett årlig underskott på grund av								
avskrivning. Detta är rent bokföringstekniskt och kommer inte att påverka föreningens likviditet eller kassaflöde.								

Ränteantagande snitt	1,86%							
Inflationsantagande	2,00%							
Bostadsrättsyta, m2	2 280							
Föreningslån	28 775 000	28 775 000	28 775 000	28 487 250	28 199 500	27 911 750	26 473 000	25 034 250
Erfoderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2	517	521	553	555	557	559	605	721

4.2 Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta enligt bankoffert. Föreningen kan komma att göra amorteringar utöver plan då det uppstår överskott i föreningens löpande ekonomi.

Föreningens medlemmar ansvarar själva för skötsel av mark i anslutning till byggnader. Inga gemensamma utrymmen finns (såsom trapphus, tvättstuga etc)
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske.
Uppskattade kostnader per bostad utöver årsavgift nedan

Genomsnittslägenhet	34 kvm	124/136/147 kvm
Uppskattat årskostnad värme	2-4000kr	6-8000kr
Uppskattat årskostnad el	2-4000kr	6-8000kr

Medlemmarna står för sitt egna abonnemang för tv och internt via fiber som finns indraget i bostäderna.

5 Ekonomisk känslighetsanalys

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelade i flera delar med olika räntebindningstider. Nedan angivna summor är angivna per kvm boarea plus biarea.

KÄNSLIGHETSANALYS ÅR								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter enligt prognos:	**517**	**521**	**553**	**555**	**557**	**559**	**605**	**721**
Årsavgifter om:								
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå +1%	643	647	679	680	681	682	722	831
2. Dagens räntenivå +2%	769	773	805	805	804	804	838	940
3. Dagens räntenivå - 1%	390	395	427	430	433	437	489	611
Dagens räntenivå och								
1. Dagens inflationsnivå +1%	517	523	557	562	566	571	632	738
2. Dagens inflationsnivå +2%	517	525	562	569	576	584	662	790
3. Dagens inflationsnivå -1%	517	519	548	548	548	548	581	652

6 Lägenhetsförteckning

Lägenhets	Lägenhets	Bo	Bi*	Andels	Insatser		Årsavgifter**		
nr	adress	area	area	tal	totalt	per kvm boa+bia	per mån	per år	per kvm boa+bia
66-1001	66 A	147	7	6,2769%	5 090 000 kr	33 052 kr	6 160 kr	73 920 kr	480 kr
66-1002	66 B	147	7	6,2769%	5 050 000 kr	32 792 kr	6 160 kr	73 920 kr	480 kr
64-1001	64 A	147	7	6,2769%	5 070 000 kr	32 922 kr	6 160 kr	73 920 kr	480 kr
64-1002	64 B	147	7	6,2769%	5 090 000 kr	33 052 kr	6 160 kr	73 920 kr	480 kr
62-1001	62 A	124	7	5,3394%	4 730 000 kr	36 107 kr	5 240 kr	62 880 kr	480 kr
62-1002	62 B	124	7	5,3394%	4 650 000 kr	35 496 kr	5 240 kr	62 880 kr	480 kr
60-1001	60 A	124	7	5,3394%	4 760 000 kr	36 336 kr	5 240 kr	62 880 kr	480 kr
60-1002	60 B	124	7	5,3394%	4 730 000 kr	36 107 kr	5 240 kr	62 880 kr	480 kr
66-1003	60 C	19	15	2,0363%	1 795 000 kr	52 794 kr	1 998 kr	23 981 kr	705 kr
64-1003	62 C	19	15	2,0363%	1 795 000 kr	52 794 kr	1 998 kr	23 981 kr	705 kr
62-1003	66 C	19	15	2,0363%	1 795 000 kr	52 794 kr	1 998 kr	23 981 kr	705 kr
60-1003	66 C	19	15	2,0363%	1 795 000 kr	52 794 kr	1 998 kr	23 981 kr	705 kr
58-1001	58 A	136	7	6,1321%	5 095 000 kr	35 629 kr	6 018 kr	72 215 kr	505 kr
58-1002	58 B	136	7	6,1321%	5 095 000 kr	35 629 kr	6 018 kr	72 215 kr	505 kr
52-1001	52 A	147	7	6,6692%	5 250 000 kr	34 091 kr	6 545 kr	78 540 kr	510 kr
52-1002	52 B	147	7	6,6692%	5 250 000 kr	34 091 kr	6 545 kr	78 540 kr	510 kr
54-1001	54 A	147	7	6,7346%	5 350 000 kr	34 740 kr	6 609 kr	79 310 kr	515 kr
54-1002	54 B	147	7	6,7346%	5 350 000 kr	34 740 kr	6 609 kr	79 310 kr	515 kr
58-1003	58 C	19	15	2,1196%	1 795 000 kr	52 794 kr	2 080 kr	24 961 kr	734 kr
52-1003	52 C	19	15	2,0918%	1 795 000 kr	52 794 kr	2 053 kr	24 634 kr	725 kr
54-1003	54 C	19	15	2,1064%	1 795 000 kr	52 794 kr	2 067 kr	24 806 kr	730 kr
		2077	**203**	**100%**	**83 125 000 kr**	**36 458 kr**		**1 177 655 kr**	

6.1 Nyckeltalsberäkningar

Avser	Per kvm Boa + Bia
Föreningens belåning	12 620 kr
Föreningens driftkostnad	179 kr
Föreningens årsavgift	516 kr
Insats/upplåtelseavgift	36 458 kr
Förvärvskostnad	49 079 kr
Avsättning + amortering	163 kr
Avsättning + avskrivning	249 kr

7 Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med det belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så den i förhållanden till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnader skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.

Utöver årsavgift ska medlemmarna själva ansvara att erlägga kostnader för hushållsel, värme samt för internet och tv.

Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll och skötsel av mark upplåten med bostadsrätt.

Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättshavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm 2020-01-16

Bostadsrättsföreningen Skvadronhöjden

.....	.....	.....
Peter Lundh	Andreas Hyltefors	Josephine Julner Dunn

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad den 16 januari 2020 för Bostadsrättsföreningen Skvadronhöjden organisationsnummer 769634-9013.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser en beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har fler hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 16 januari 2020

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till intyg daterat den 16 januari 2020 för ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen Skvadronhöjden, organisationsnummer 769634-9013.

Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, 2018-07-04
2. Registreringsbevis för Kolfast Bällsta AB, 2017-02-20
3. Stadgar för bostadsrättsföreningen, 2017-06-15
4. Fastighetsdatautdrag för föreningens fastigheter, 2019-01-10
5. Aktieöverlåtelseavtal, 2017-12-11
6. Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtalet 2019-01-10
7. Utfästelse kostnader och ej upplåtna lägenheter, 2019-01-10
8. Utfästelse kostnader och ej upplåtna lägenheter, 2019-12-16
9. Översiktskarta, markplan, 2018-09-30
10. Leveransbeskrivning studiohus, 2018-11-05
11. Mail avseende takbeklädnad, 2018-09-07
12. Tidplan, odaterad
13. Systemhandling avseende utformning av parhus med angivande av yta, 2016-06-14
14. Fyra köpeavtal, husleverans, gällande parhus, 2018-09-17
15. Fyra leveransavrop avseende husleverans, gällande parhus, 2018-11-05
16. Fyra entreprenadavtal, avseende parhusen, 2018-07-02
17. Accepterad offert markarbeten, 2018-05-14 och 2018-09-01
18. Avtal leverans av studiohus, 2018-12-20
19. Två entreprenadavtal för studiohus, 2018-12-20
20. Fyra entreprenadavtal för förråd, 2018-12-20
21. Leveransavtal förråd, 2018-12-20
22. Sammanställning av entreprenadkostnader, 2019-01-11
23. Ritning förslag attefallshus (studiohus) 2017-03-18
24. Bygglov, för fastigheterna Vallentuna Bällsta 2:1269, 2:1268, och 2:1265, 2017-08-24, samt för Vallentuna Bällsta 2:1267, 2017-08-21
25. Fyra startbesked och fastställande av kontrollplan, 2018-08-22
26. Lantmäterihandlingar fastighetsreglering, avstyckning och anläggningsåtgärd, infört i fastighetsregistret, 2016-05-19
27. Offert försäkring, 2019-12-11
28. Beräkning kostnader sophantering, odaterad
29. Mail angående VA kostnader, Roslagsvatten, 2018-12-05
30. Beräkning av taxeringsvärde, 2019-01-09
31. Beräkning av taxeringsvärde, 2019-12-16
32. Beräkning av taxeringsvärde, 2019-12-18
33. Situationsplan 2017-11-10
34. Bygglov, Vallentuna Bällsta 2:655 2018-08-30 med ritningar

35. Bygglov, Vallentuna Bällsta 2:1266 2018-09-07 med ritningar
36. Bygglov, Vallentuna Bällsta 2:1270 2018-08-30 med ritningar
37. Dom från Mark- och miljödomstolen, mål nr. P 880-19, 2019-06-28
38. Protokoll från Mark- och miljööverdomstolen, mål nr. P 7947-19, 2019-10-16
39. Entreprenadavtal, 2019-12-16
40. Leveransbeskrivning, 2019-12-10
41. Leveransdeklaration, Vimmerbyhus 2019
42. Standard tillval, Vimmerbyhus, 2017
43. Tidplan, odaterad
44. Ritningsförteckning med ritningar, 2019-12-11
45. Protokoll från extra föreningsstämma, 2019-12-09
46. Tilläggsavtal avseende tilläggsköpeskilling, 2019-12-16
47. Skuldebrev, 2019-12-16
48. Affärsförslag Danske bank, 2020-01-13
49. Två skuldebrev, Danske Bank, 2019-12-06