

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÄBY BARKABY,
STOCKHOLM.
ORGANISATIONSNUMMER: 769640–2218



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av Fastigheten	4
2.1. Gemensamma anordningar och utrymmen	5
2.2. Beskrivning av föreningens hus	5
2.3. Lägenhetsbeskrivning:	6
2.4. Underhållsbehov.....	6
2.5. Försäkringar	6
3. Slutlig känd anskaffningskostnad för föreningens förvärv	7
4. Finansieringsplan år ett.....	7
5. Beräknade utgifter och löpande kostnader och intäkter år ett.....	7
5.1. Driftskostnader	8
5.2. Övriga kostnader	8
5.3. Intäkter	9
5.4. Nyckeltal år ett	9
6. Lägenhetsredovisning, samtliga 1 rum och kök, exkl. amortering	10
7. Ekonomisk prognos & Känslighetsanalys	11
8. Särskilda förhållanden.....	13

BILAGOR

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Stadgar
Fastighetsinfo
Registreringsbevis
Slutbesked



1. Allmänna förutsättningar

Brf Säby Barkaby med org.nr. 769640–2218, som registrerats hos Bolagsverket 2021-07-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till Säby 3:94 i Järfälla kommun, Occom Flyginfarten Ekonomisk förening, 769636-4830 har överlåtit fastigheten till Brf Säby Barkaby med tillträde den första oktober 2021.

Affären har skett genom att föreningen förvärvat fastigheten Järfälla Säby 3:94. Fastigheten nyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Lägenheterna kommer upplåtas med bostadsrätt när den ekonomiska planen är registrerad hos bolagsverket, vilket förväntas bli under november månad 2021 dock senast 1 december 2021.

Föreningens förvärvs- och entreprenadkostnader uppgå till 92 139 000 kronor. Den slutliga kostnaden har redovisats på föreningsstämma.

Fastigheten Järfälla Säby 3:94 är belägen på Flyginfarten 14 i Järfälla kommun. Nuvarande byggnader på fastigheten är nybyggda och outhyrda. Total arean, som är uppmätt på ritning, uppgår till 1 012 kvadratmeter boarea. Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt. De färdigställda byggnaden består av 44 lägenheter och 10 parkeringsplatser i en gemensamhetsanläggning som ägs med Säby 3:93.

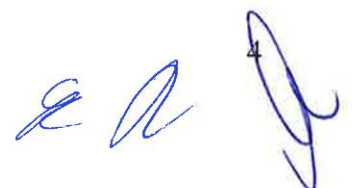
I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Överlåtelsehandlingarna avseende andelarna undertecknas 2021-10-01. Föreningen tillträder fastigheten samma dag, då undertecknades också köpebrev på fastigheten och köpeskillingen kvitteras. Upplåtelseavtal kommer att skrivas när den ekonomiska planen är registrerad hos bolagsverket vilket blir i november 2021. Bostadsrätterna kommer att upplåtas på tillträdesdagen. Fastigheten kommer vara fullvärdesförsäkrad då den tas i anspråk.

Genom undertecknande av denna ekonomiska plan garanterar styrelsen planens korrekta innehåll.

2. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Säby 3:94, i Järfälla kommun
Adress:	Flyginfarten 14, 177 38 Järfälla
Upplåtelseform:	Äganderätt
Planbestämmelser:	Detaljplan SÄBY 3:69 M.FL 2017-09-18, 0123-P2017/5 Laga kraft: 2017-10-23 Genomförande start: 2017-10-24 Genomförande slut: 2022-10-23 Registrerad: 2017-11-10
Servitut & gemensamhetsanläggningar:	Rättighet till förmån för fastigheten: Sophus genom officialservitut Fornlämning Registrerad: 2006-10-08 L2017:8996 GA:6, Parkering, cykelparkering m.m. GA:7: Förråds- och teknikutrymme samt ventilationsanläggning GA:8: Trapphus och till trapphuset tillhörande utrymmen och anordningar såsom hiss, tvättstuga, vindsförråd och gemensamma låsanordningar
Pantbrev:	På fastigheten finns pantbrev uttagna om 27 215 500 kr
Tomtens areal:	463 kvm
Antal byggnader:	Fastigheten är bebyggt med ett flerbostadshus med fyra våningar utan källare men med vind.
Byggnadsår:	Byggnaden är uppförd 2021
Husens utformning:	Flerfamiljshus
Antal bostadslägenheter:	44
Antal lokaler	Inga lokaler
Total area:	1 012 kvm
Bostadsarea (BOA):	1 012 kvm
Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar:	Upphandling pågår



Typkod:

Taxeringsenhet: 321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, Beräknat.

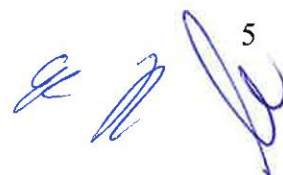
Taxeringsvärde:		Fördelning %
Bostäder, byggnad	22 200 000 kr	86,32%
Bostäder, mark	3 519 000 kr	13,68%
Lokaler, byggnad	0 kr	0%
Lokaler, mark	0 kr	0%
Summa taxeringsvärde	25 719 000 kr	100,00%

2.1. Gemensamma anordningar och utrymmen

Vatten/avlopp:	Fastigheten är anslutna till det kommunala nätet
Uppvärmning:	Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenradiatorer.
El:	Stigare med trefas till samtliga lägenheter. Fastighetsmätare i el-central. Separata mätare till varje lägenhet/lokal.
Ventilation:	Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft och tilluft via FTX, återvinning av värme.
Hiss:	En hiss finns, Kone Monospace 500.
Kabelteve/bredband:	Alla har eget abonnemang
Tvättstuga:	Det finns en fullt utrustade tvättstugor.
Sophantering:	Miljöhus och utvändiga krantömda sopkärl via servitut.
Trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade
Gård:	Uteplatser och cykelställ.
Garage:	Saknas

2.2. Beskrivning av föreningens hus

Antal våningar:	Fyra plan exkl. vind
Grundläggning:	Plintar
Grundstomme:	Konstruktionsvirke
Fasadbeklädnad:	Fasaderna är klädda med puts



Yttertak:	Sadeltak klätt med plåt
Fönster:	Kopplade 3-glas, aluminiumbeklädda.
Portar/dörrar:	Aluminiumpartier med glasinslag.
Trapphus:	Trapp och golvbeklädning i trapphus av terrazo, väggar och taken är målade. Golvbeläggning i korridorer är av linoleummatta.
Källare:	Saknas
Vind:	Samtliga lägenhetsförråd finns på vinden
Lokaler:	Saknas
Lägenhetsförråd:	44 stycken.
Parkering	10 parkeringsplatser i samfällighet tillhör fastigheten

2.3. Lägenhetsbeskrivning:

Bostadslägenheterna har varierande standard vad avser kök och bad.

Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsklassade
Entréutrymmen:	Parkett med målade väggar och målat tak
Kök:	Diskbänk, induktionshäll och elugn med inbyggd Micro, diskmaskin, spisfläkt, kyl med frysack, samt kökssnickerier
Hygienrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, undertak med spotlights. Duschplats med vikedörrar, wc-stol, tvättställ. pegel med infälld belysning. Elkom - fortgolvvärme samt elektrisk handdukstork
Vardagsrum:	Parkettgolv med målade väggar och målat tak
Övriga rum:	Plastmatta med målade väggar och målat tak
Garderober:	Finns i sovrum

2.4. Underhållsbehov

Bygganden är ny varför ingen kostnad för direkta underhåll finns.

2.5. Försäkringar

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring inkl. styrelseansvar vid tillträdet.



3. Slutlig känd anskaffningskostnad för föreningens förvärv

Anskaffningskostnad

Köpeskillning		90 573 872 kr
Föreningsbildning		156 250 kr
Lagfart	1,50%	1 359 433 kr
Lagfart baserad på:		Köpeskillning
Pantbrev	2,00%	0 kr
Totalt		92 089 555 kr
Reparationsfond		50 000 kr
Summa inklusive reparationsfond		92 139 555 kr

Fördelning insatser och lån

Lån, långsiktigt	12 650 000 kr
Insatser	79 489 555 kr
Totalt	92 139 555 kr

4. Finansieringsplan år ett

Föreningens belåning vid tillträdet är 12 650 000 kr. Krediten löper på tre år och räntan är 3 %. Belåningsgraden blir 14 % eller 12 500 kr/kvm.

Föreningens långsiktiga belåning ser ut enligt nedanstående tabell. Lånet löper utan amortering.

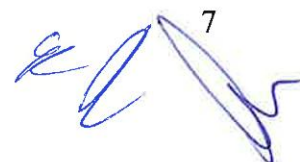
Lån	Lånebelopp	Räntesats	Ränta / år	Amortering / år
3 år	12 650 000 kr	3,00%	379 500 kr	0 kr
Totalt Lån	12 650 000 kr	3,00%	379 500 kr	0 kr

Villkoren för lånen är baserade på offert från bankfinansiering. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastighet.

Lånet löper utan amortering. Vid 1% amortering blir kostnaden för föreningen 126 500 kronor per år. Detta motsvarar en avgift på 125 kr per kvadratmeter. Avgiften blir 1 507 kr per månad för lägenheterna vid denna amortering.

5. Beräknade utgifter och löpande kostnader och intäkter år ett

	Ar 1
Avskrivningsunderlag:	78 181 110 kr
Årlig avskrivning på 1% enligt K2.	781 811 kr
Avskrivning/kvm	772,5 kr/kvm



Kapitalkostnader/avskrivningar		År 1
Räntor vid 3 %		379 500 kr
Amortering		0 kr
Årlig avskrivning på 1% enligt K2.		781 811 kr
Summa kapitalkostnader/avskrivningar		1 161 311 kr

Avskrivningar beräknas till en procent på anskaffningsvärdet exkl. mark. Amorteringar utgör noll procent på belånat belopp.

5.1. Driftskostnader

Driftkostnader inkl moms	Kr/kvm	År 1
Ekonomisk / administrativ förv.	35 kr/m ²	35 000 kr
Vattenförbrukning	25 kr/m ²	25 000 kr
Uppvärmning	105 kr/m ²	106 000 kr
Elförbrukning	25 kr/m ²	25 000 kr
Renhållning	40 kr/m ²	40 000 kr
Försäkringar	14 kr/m ²	14 000 kr
Fastighetsskötsel / reparationer	40 kr/m ²	40 000 kr
Städning	36 kr/m ²	36 000 kr
Kabel-TV	0 kr/m ²	- kr
Styrelsearvode	0 kr/m ²	- kr
Övrigt	10 kr/m ²	10 000 kr
Summa driftkostnader	327 kr/m²	331 000 kr

Driftskostnaderna grundar sig faktiska kostnader hos liknande fastigheter.

5.2. Övriga kostnader

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna göras enligt underhållsplan.

Underhållskostnader

Yttre underhållsfond enligt stadgarna	40 480 kr
Delsumma	40 480 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder	0 kr
Fastighetsskatt lokaler	0 kr
Summa övriga kostnader	0 kr
Kostnader/utgifter totalt	750 980 kr

5.3. Intäkter

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter, vid sex kvarvarande hyresrätter	År 1
Månadsavgifter	679 100 kr
Hyrer, bostäder	0 kr
Hyrer, parkering	71 400 kr
Intäkter totalt	750 980 kr

5.4. Nyckeltal år ett

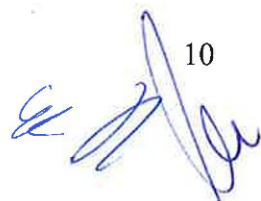
	Total yta
Anskaffningskostnad exkl reparationsfond (kr/kvm)	90 998 kr
Föreningslån (kr/kvm)	12 500 kr
Driftkostnad (kr/kvm)	327 kr
Insats (kr/kvm)	78 547 kr
Avskrivning (kr/kvm)	357 kr
Avsättning underhåll (kr/kvm/år)	40 kr
Årsavgift (kr/kvm)	672 kr
Kassaflöde (kr/kvm)	40 kr
Avskrivningar + underhållsfond (kr/kvm)	397 kr
Amortering + underhållsfond (kr/kvm)	40 kr
Amortering vid 1 % (kr/kvm)	0 kr

Nyckeltalen anger genomsnittliga värden.

Tillkommer utöver årsavgift: el, hemförsäkring, tv och bredband. Kostnaden för detta förväntas uppgå till 575 kr per lägenhet och månad. I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal. Lägenheternas storlek är uppmätta.

6. Lägenhetsredovisning, samtliga 1 rum och kök, exkl. amortering

Lgh nr	Adress	Vån	Area (kvm)	Insats (%)	Insats (kr)	Insats (kr/kvm)	And.tal (%)	Årsavg (kr/år)	Mån.avg (kr/mån)	Årsavg (kr/kvm)	Hyra (kr/år)
1001	Flyginfarten 14	0	23	2,306%	1 832 890 kr	79 691 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1002	Flyginfarten 14	0	23	2,306%	1 832 890 kr	79 691 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1003	Flyginfarten 14	0	23	2,306%	1 832 890 kr	79 691 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1004	Flyginfarten 14	0	23	2,306%	1 832 890 kr	79 691 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1005	Flyginfarten 14	0	23	2,306%	1 832 890 kr	79 691 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1006	Flyginfarten 14	0	23	2,306%	1 832 890 kr	79 691 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1007	Flyginfarten 14	0	23	2,245%	1 784 656 kr	77 594 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1008	Flyginfarten 14	0	23	2,245%	1 784 656 kr	77 594 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1009	Flyginfarten 14	0	23	2,245%	1 784 656 kr	77 594 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1010	Flyginfarten 14	0	23	2,245%	1 784 656 kr	77 594 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1011	Flyginfarten 14	1	23	2,306%	1 832 890 kr	79 691 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1101	Flyginfarten 14	1	23	2,124%	1 688 188 kr	73 399 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1102	Flyginfarten 14	1	23	2,124%	1 688 188 kr	73 399 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1103	Flyginfarten 14	1	23	2,124%	1 688 188 kr	73 399 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1104	Flyginfarten 14	1	23	2,124%	1 688 188 kr	73 399 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1105	Flyginfarten 14	1	23	2,124%	1 688 188 kr	73 399 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1106	Flyginfarten 14	1	23	2,124%	1 688 188 kr	73 399 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1107	Flyginfarten 14	1	23	2,245%	1 784 656 kr	77 594 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1108	Flyginfarten 14	1	23	2,245%	1 784 656 kr	77 594 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1109	Flyginfarten 14	1	23	2,245%	1 784 656 kr	77 594 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1110	Flyginfarten 14	2	23	2,306%	1 832 890 kr	79 691 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1111	Flyginfarten 14	2	23	2,306%	1 832 890 kr	79 691 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1201	Flyginfarten 14	2	23	2,184%	1 736 422 kr	75 497 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1202	Flyginfarten 14	2	23	2,184%	1 736 422 kr	75 497 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1203	Flyginfarten 14	2	23	2,184%	1 736 422 kr	75 497 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1204	Flyginfarten 14	2	23	2,184%	1 736 422 kr	75 497 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1205	Flyginfarten 14	2	23	2,184%	1 736 422 kr	75 497 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1206	Flyginfarten 14	2	23	2,184%	1 736 422 kr	75 497 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1207	Flyginfarten 14	2	23	2,306%	1 832 890 kr	79 691 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1208	Flyginfarten 14	2	23	2,306%	1 832 890 kr	79 691 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1209	Flyginfarten 14	3	23	2,427%	1 929 358 kr	83 885 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1210	Flyginfarten 14	3	23	2,427%	1 929 358 kr	83 885 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1211	Flyginfarten 14	3	23	2,427%	1 929 358 kr	83 885 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1301	Flyginfarten 14	3	23	2,245%	1 784 656 kr	77 594 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1302	Flyginfarten 14	3	23	2,245%	1 784 656 kr	77 594 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1303	Flyginfarten 14	3	23	2,245%	1 784 656 kr	77 594 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1304	Flyginfarten 14	3	23	2,245%	1 784 656 kr	77 594 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1305	Flyginfarten 14	3	23	2,245%	1 784 656 kr	77 594 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1306	Flyginfarten 14	3	23	2,427%	1 929 358 kr	83 885 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1307	Flyginfarten 14	3	23	2,427%	1 929 358 kr	83 885 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1308	Flyginfarten 14	3	23	2,427%	1 929 358 kr	83 885 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1309	Flyginfarten 14	3	23	2,427%	1 929 358 kr	83 885 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1310	Flyginfarten 14	3	23	2,427%	1 929 358 kr	83 885 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
1311	Flyginfarten 14	3	23	2,427%	1 929 358 kr	83 885 kr	2,273%	15 445 kr	1 287 kr	672 kr	
Parkerings	Flyginfarten 14	1									71 400 kr
			1 012	100 %	79 489 555 kr		100 %				



7. Ekonomisk prognos & Känslighetsanalys

Inflationsantagande	2,00%	Anskaffningskostnad / kvm	91 047 kr	Driftskostnad / kvm	327 kr
Ränteantagande	3,00%	Belåning / kvm	12 500 kr	Årsavgift / kvm	672 kr
Ränteökning per år	0,10%	Insats / kvm	78 547 kr		

AR	1	2	3	4	5	6	11	16
----	---	---	---	---	---	---	----	----

KASSAFLÖDE

Räntor	-379 500 kr	-392 150 kr	-404 800 kr	-417 450 kr	-430 100 kr	-442 750 kr	-506 000 kr	-569 250 kr
Amortering	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	-331 000 kr	-337 620 kr	-344 372 kr	-351 260 kr	-358 285 kr	-365 451 kr	-403 487 kr	-445 482 kr
Avsättning yttre underhållsfond	-40 480 kr	-41 290 kr	-42 115 kr	-42 958 kr	-43 817 kr	-44 693 kr	-49 345 kr	-54 481 kr
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-86 399 kr
Hyresintäkter	71 400 kr	72 828 kr	74 285 kr	75 770 kr	77 286 kr	78 831 kr	87 036 kr	96 095 kr
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna	679 580 kr	698 232 kr	717 003 kr	735 897 kr	754 916 kr	774 063 kr	871 796 kr	1 059 518 kr

Akkumulerat kassaflöde	40 480 kr	81 770 kr	123 885 kr	166 843 kr	210 660 kr	255 353 kr	492 590 kr	754 518 kr
-------------------------------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Hyror bostäder (ej medlemmar)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyror lokaler, parkering mm	71 400 kr	72 828 kr	74 285 kr	75 770 kr	77 286 kr	78 831 kr	87 036 kr	96 095 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	679 580 kr	698 232 kr	717 003 kr	735 897 kr	754 916 kr	774 063 kr	871 796 kr	1 059 518 kr

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)

Kapitalkostnader

Räntor	-379 500 kr	-392 150 kr	-404 800 kr	-417 450 kr	-430 100 kr	-442 750 kr	-506 000 kr	-569 250 kr
Avskrivningar	-781 811 kr	-781 811 kr	-781 811 kr	-781 811 kr	-781 811 kr	-781 811 kr	-781 811 kr	-781 811 kr
Driftkostnader	-331 000 kr	-337 620 kr	-344 372 kr	-351 260 kr	-358 285 kr	-365 451 kr	-403 487 kr	-445 482 kr
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-86 399 kr

Summa kostnader	-1 492 311 kr	-1 511 581 kr	-1 530 983 kr	-1 550 521 kr	-1 570 196 kr	-1 590 012 kr	-1 691 298 kr	-1 882 943 kr
------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Resultat	-741 331 kr	-740 521 kr	-739 696 kr	-738 853 kr	-737 994 kr	-737 118 kr	-732 466 kr	-727 330 kr
-----------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Balanserat resultat	-741 331 kr	-1 481 853 kr	-2 221 548 kr	-2 960 402 kr	-3 698 396 kr	-4 435 514 kr	-8 107 332 kr	-11 754 459 kr
---------------------	-------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------

Bostadsrättsarea, m2	1 012							
Taxeringsvärde	25 719 000 kr	26 233 000 kr	26 758 000 kr	27 293 000 kr	27 839 000 kr	28 396 000 kr	31 352 000 kr	34 615 000 kr
Föreningslån	12 650 000 kr	12 650 000 kr	12 650 000 kr	12 650 000 kr	12 650 000 kr	12 650 000 kr	12 650 000 kr	12 650 000 kr

Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2	672 kr	690 kr	709 kr	727 kr	746 kr	765 kr	861 kr	1 047 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning/m2	1 404 kr	1 422 kr	1 439 kr	1 457 kr	1 475 kr	1 493 kr	1 585 kr	1 766 kr

KÄNSLIGHETSANALYS



AR	1	2	3	4	5	6	7	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå									
årsavgift enligt ovanstående prognos	679 580 kr	698 232 kr	717 003 kr	735 897 kr	754 916 kr	774 063 kr	793 339 kr	871 796 kr	1 059 518 kr

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och	1	2	3	4	5	6	7	11	16
1. Dagens räntenivå +1%	679 580 kr	824 732 kr	843 503 kr	862 397 kr	881 416 kr	900 563 kr	919 839 kr	998 296 kr	1 186 018 kr
- per kvadratmeter	672 kr	815 kr	834 kr	852 kr	871 kr	890 kr	909 kr	986 kr	1 172 kr
2. Dagens räntenivå -1%	679 580 kr	571 732 kr	590 503 kr	609 397 kr	628 416 kr	647 563 kr	666 839 kr	745 296 kr	933 018 kr
- per kvadratmeter	672 kr	565 kr	584 kr	602 kr	621 kr	640 kr	659 kr	736 kr	922 kr
3. Dagens räntenivå +2%	679 580 kr	951 232 kr	970 003 kr	988 897 kr	1 007 916 kr	1 027 063 kr	1 046 339 kr	1 124 796 kr	1 312 518 kr
- per kvadratmeter	672 kr	940 kr	959 kr	977 kr	996 kr	1 015 kr	1 034 kr	1 111 kr	1 297 kr
4. Dagens räntenivå -2%	679 580 kr	445 232 kr	464 003 kr	482 897 kr	501 916 kr	521 063 kr	540 339 kr	618 796 kr	806 518 kr
- per kvadratmeter	672 kr	440 kr	459 kr	477 kr	496 kr	515 kr	534 kr	611 kr	797 kr

Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	679 580 kr	701 232 kr	723 155 kr	745 356 kr	767 843 kr	790 625 kr	813 711 kr	909 282 kr	1 036 765 kr
Inflationspåverkade	300 080 kr	309 082 kr	318 355 kr	327 906 kr	337 743 kr	347 875 kr	358 311 kr	403 282 kr	467 515 kr
Ej inflationspåverkade	379 500 kr	392 150 kr	404 800 kr	417 450 kr	430 100 kr	442 750 kr	455 400 kr	506 000 kr	569 250 kr
- per kvadratmeter	672 kr	693 kr	715 kr	737 kr	759 kr	781 kr	804 kr	899 kr	1 024 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	679 580 kr	695 231 kr	716 973 kr	738 988 kr	761 285 kr	783 870 kr	806 754 kr	901 452 kr	1 027 687 kr
Inflationspåverkade	300 080 kr	303 081 kr	312 173 kr	321 538 kr	331 185 kr	341 120 kr	351 354 kr	395 452 kr	458 437 kr
Ej inflationspåverkade	379 500 kr	392 150 kr	404 800 kr	417 450 kr	430 100 kr	442 750 kr	455 400 kr	506 000 kr	569 250 kr
- per kvadratmeter	672 kr	687 kr	708 kr	730 kr	752 kr	775 kr	797 kr	891 kr	1 016 kr
3. Dagens inflationsnivå +2%	679 580 kr	704 233 kr	726 246 kr	748 539 kr	771 122 kr	794 002 kr	817 190 kr	913 198 kr	1 041 304 kr
Inflationspåverkade	300 080 kr	312 083 kr	321 446 kr	331 089 kr	341 022 kr	351 252 kr	361 790 kr	407 198 kr	472 054 kr
Ej inflationspåverkade	379 500 kr	392 150 kr	404 800 kr	417 450 kr	430 100 kr	442 750 kr	455 400 kr	506 000 kr	569 250 kr
- per kvadratmeter	672 kr	696 kr	718 kr	740 kr	762 kr	785 kr	807 kr	902 kr	1 029 kr
4. Dagens inflationsnivå -2%	679 580 kr	692 230 kr	713 882 kr	735 805 kr	758 006 kr	780 493 kr	803 275 kr	897 536 kr	1 023 148 kr
Inflationspåverkade	300 080 kr	300 080 kr	309 082 kr	318 355 kr	327 906 kr	337 743 kr	347 875 kr	391 536 kr	453 898 kr
Ej inflationspåverkade	379 500 kr	392 150 kr	404 800 kr	417 450 kr	430 100 kr	442 750 kr	455 400 kr	506 000 kr	569 250 kr
- per kvadratmeter	672 kr	684 kr	705 kr	727 kr	749 kr	771 kr	794 kr	887 kr	1 011 kr

 12 

8. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrättslägenhet skall erlägga årsavgift med belopp som styrelsen fattar beslut om. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av årsavgiften skall beslutas av föreningsstämman.

Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget så att förändring av årsavgiften görs så att föreningens ekonomi skall vara i balans.

Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel. Medlem skall teckna s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt till hemförsäkring.

Styrelsen beslutar om uthyrning i andra hand. Vad gäller uthyrning i andra hand under sommartid så skall styrelsen bevilja detta om inte särskilda skäl finns.

Samtliga utrymmen på gården är gemensamma.

Järfälla 2021-11-11

Bostadsrättsföreningen Säby Barkaby



Christophe Lovén



Gustav Lönnqvist



Bob Erixon

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Säby Barkarby*, organisationsnummer 769640-2218, daterad 2021-11-11 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

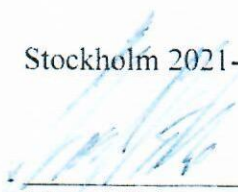
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

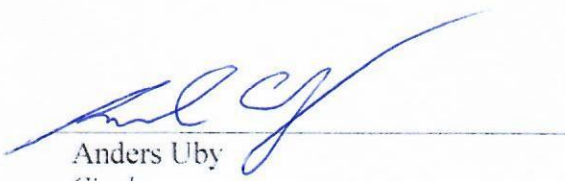
Lägenheterna bedöms kunna upplatas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2021-11-11


Claes Mörk
Jur.kand.


Anders Uby
Civ.ek.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärde
Protokoll föreningsstämma 2021-06-30
Ritningar samt situationsplan
Bygglov 2020-04-21
Bild på fastigheten
Besiktningens utlåtande Byggkonsultringen 2021-03-18
Fastighetsförsäkring Brandkontoret
Andelsöverlåtelseavtal 2021-04-27
Köpeavtal 2021-10-01
Låneoffert Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (publ) 2021-10-07
Värdeutlåtande Bronze Fastighetsförmedling AB 2021-10-28
Avtal om övertagande av totalentreprenad 2021-10-28
Garantier osålda lägenheter Wyrdd Properties Flyginfarten AB 2021-10-26