

EKONOMISK PLAN

BRF RN3 TORGET
769640-2937

juni 2023



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>4</i>
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	<i>7</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	<i>8</i>
7.3	<i>Avskrivningar</i>	<i>8</i>
8	Föreningens intäkter	8
9	Nyckeltal	9
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>10</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys</i>	<i>11</i>
11	Lägenhetsredovisning	12
11.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler</i>	<i>14</i>
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	14

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BRF RN3 TORGET

1 ALLMÄNT

Brf RN3 Torget med org.nr. 769640-2937 har registrerats hos Bolagsverket 2021-08-30. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört ett flerfamiljshus med 74 bostadsrättslägenheter, 2 lokaler samt 48 parkeringsplatser i garage på fastigheterna Blåklinten 5 och 7 i Täby kommun.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i RN3 Torget AB, 559215-9510 (Blåklinten 7) och Näsby Torghuset AB, 559104-5215 (Blåklinten 5), som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheterna och projektet. Fastigheterna har därefter förvärvats av föreningen genom transportköp och föreningen har tagit över projektet och rollen som beställare. Föreningen erhöll lagfart 2021-11-22. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bygglov erhöles 2021-09-13 och starbesked 2021-11-24. Byggstart har skett och inflyttning är planerad till från 2023-11-23 för hus 1, från 2023-12-18 för hus 2, från 2024-01-23 för hus 3 och från 2024-02-15 för hus 4.

Föreningen kommer att teckna en insatsgarantiförsäkring och ansöka om Bolagsverkets tillstånd att få upplåta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätt avses ske från löpande från maj 2023 till december 2023 när den ekonomiska planen blivit registrerad och efter att föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket.

68 st av totalt 74 lägenheter är tecknade med förhandsavtal. Osålda lägenheter kommer att förvärfas av Stadsvillan Bygg och Entreprenad AB, 559237-2725, på tillträdesdagen vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutliga köparna.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Blåklinten 5 och 7
Kommun	Täby
Adress/belägenhet	Gamla Norrtäljevägen 106-108, Stationsvägen 66-82
Areal	2 234 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2018-12-21, akt nr 0160-D330
Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas avseende skötsel av gemensam innergård (förvaltd genom en samfällighetsförening) och avseende garage (delägarförvaltd)
Samfällighet	Näsby Blåklintens Samfällighetsförening, 717921-6606
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2022-2024
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 7 våningsplan.
Uthyrningsbar area	6 170,5 m ² .
Bostadslägenheter	74 lägenheter om sammanlagt 5 743,5 m ² .
Lokaler	2 lokaler om sammanlagt 427,0 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, barnvagnsförråd, cykelrum, takterrass, soprum
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet system
Ventilation	Mekanisk till och frånluftsventilation med värmeåtervinning

Vatten	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp
El	Fastigheten är ansluten till elnätet
Hiss	Hiss finns i varje trapphus (totalt 4 stycken)
Grundläggning	Pålad betongplatta på mark och grundläggning på berg
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Tätskiktsmatta med ört-gräs-sedum
Fasader	Tegel, plåt, betong, trä och fibercementskivor
Fönster	3-glasfönster av trä med aluminiumklädd utsida
Balkong	Varje lägenhet har minst en balkong eller uteplats
Trapphus, entré	Klinkergolv på våningsplan och trapplöp i terazzo. I entrén finns postboxar med digitala namnskyltar samt fastighetsskärm med lägenhetsregister
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare finns i respektive lägenhet
Sophantering	Soprum och fraktionering finns på entréplan. Matavfall hanteras med avfallskvarn.
Parkering	Del i underjordiskt garage med 198 platser (48 platser tillhör föreningen)
Mark	Gemensam innergård som delas med övriga fastigheter i kvarteret. Gården kommer att skötas av en samfällighetsförening
Övrigt	Byggnaden kommer att vara miljöcertifierad via Svanen

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2023 är 230 007 000 kr, fördelat på bostäder 215 000 000 kr och lokaler 15 007 000 kr och fördelat på byggnader 176 000 000 kr och mark 54 007 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	431 116 000	69 867
Anskaffningskostnad	431 116 000	69 867
Ingående saldo	-	
Anskaffningskostnad + kassa	431 116 000	69 867

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	28 777 000	ca 5 år	3,80	1 093 526	143 885 1 237 411	4,25
Bottenlån 2	28 777 000	ca 5 år	3,80	1 093 526	143 885 1 237 411	4,25
Bottenlån 3	28 777 000	ca 5 år	3,80	1 093 526	143 885 1 237 411	4,25
Summa lån år 1	86 331 000	Snittränta:	3,80	3 280 578	431 655 3 712 233	4,25
Insatser	344 785 000					
Summa finansiering år 1	431 116 000					

Offererad ränta per 2023-03-03 uppgår till 4,20 % för bindningstid 3 månader, 4,65 % för bindningstid 3 år och 4,42 % för bindningstid 5 år. Stadsvillan Bygg och Entreprenad AB, 559237-2725 garanterar att räntan inte överstiger 3,8 % under de första 5 åren i kalkylen.

Amortering på föreningens lån sker enligt en 125-årig serieplan, vilket innebär att amorteringen är låg i början av låneperioden och hög på slutet. Om amorteringsplanen följs är lånet slutamorterat om 125 år.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
<i>Driftskostnader som fördelas efter andelstalet</i>		
Vatten	125 000	20
Värme	300 000	49
El	75 000	12
Renhållning	125 000	20
Styrelse/revision	20 000	3
Ekonomisk förvaltning	90 000	15
Trappstädning	125 000	20
Fast skötsel	125 000	20
Försäkring	75 000	12
Medlemsavgift bilpool	90 000	15
Källsortering	100 000	16
Drift garage	50 000	8
Samfällighetsavgift	50 000	8
Löpande underhåll	50 000	8
Delsumma	1 400 000	227
<i>Driftskostnader som debiteras efter förbrukning</i>		
Varmvatten	122 000	20
Hushållsel	315 000	51
Bredband	177 600	29
Delsumma	614 600	100
Summa driftkostnad år 1	2 014 600	326
Avsättning yttre underhåll	308 525	50
Snitt årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	215 000 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2037)	117 586
Taxeringsvärde lokaler	15 007 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	150 070

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 589 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2037.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	329 887 421
Avskrivning per år	2 639 099

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en genomsnittlig avskrivningstid på 125 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	3 850 730	670
Hysesintäkter lokaler	1 084 725	2 540
Årsavgifter förbrukning	437 000	76
Årsavgifter media	177 600	31
Parkering, garage mm ¹	639 360	
Totala intäkter år 1	6 189 415	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden. Angiven hyra för parkeringsplatser, garage och lokaler är exklusive moms.

¹ Garaget kommer att hanteras av parkeringsbolag. Debitering kommer att ske med 1 600 kr/plats/månad inklusive moms. I kalkylen anges intäkten till föreningen exklusive moms och efter operatörsavdrag 13 % (=1110 kr/plats/månad)

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	69 867
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	52 400
Lån år 1	13 991
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	60 030
Årsavgift andelstal år 1	670
Årsavgift förbrukning år 1	76
Årsavgift media år 1	31
Totala årsavgifter år 1	777
Driftskostnader år 1	326
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	120
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	2 540
Kassaflöde år 1	51

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2,0% % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 1,0% och 2,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Ränta	3 280 578	3 264 175	3 247 656	3 231 020	3 214 266	3 576 032	3 479 653	3 379 811
Ränta %	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	4,25%	4,25%	4,25%
Avskrivningar	2 639 099	2 639 099	2 639 099	2 639 099	2 639 099	2 639 099	2 639 099	2 639 099
Driftskostnader	2 014 600	2 054 892	2 095 990	2 137 910	2 180 668	2 224 281	2 455 786	2 711 386
Fastighetsskatt/avgift	150 070	157 574	160 726	163 942	167 221	170 566	188 314	370 825
Summa kostnader	8 084 347	8 115 740	8 143 471	8 171 971	8 201 254	8 609 978	8 762 853	9 101 122
Årsavgift/m ² (bostäder)	670	684	698	711	726	740	817	902
Årsavgifter bostäder	3 850 730	3 927 744	4 006 299	4 086 425	4 168 154	4 251 517	4 694 018	5 182 575
Hysesintäkter lokaler	1 084 725	1 106 420	1 128 548	1 151 119	1 174 141	1 197 624	1 322 274	1 459 897
Årsavgifter förbrukning etc.	614 600	626 892	639 430	652 218	665 263	678 568	749 194	827 171
Parkering	639 360	652 147	665 190	678 494	692 064	705 905	779 376	860 494
Summa intäkter	6 189 415	6 313 203	6 439 467	6 568 256	6 699 621	6 833 614	7 544 862	8 330 137
Årets Resultat	-1 894 933	-1 802 537	-1 704 004	-1 603 715	-1 501 632	-1 776 364	-1 217 991	-770 985
Ackumulerat redovisat resultat	-1 894 933	-3 697 470	-5 401 474	-7 005 189	-8 506 822	-10 283 186	-17 509 541	-22 113 983
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-1 894 933	-1 802 537	-1 704 004	-1 603 715	-1 501 632	-1 776 364	-1 217 991	-770 985
Återföring avskrivningar	2 639 099	2 639 099	2 639 099	2 639 099	2 639 099	2 639 099	2 639 099	2 639 099
Amorteringar	-431 655	-434 713	-437 794	-440 896	-444 020	-447 166	-463 234	-479 880
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	312 512	401 849	497 301	594 489	693 447	415 569	957 874	1 388 235
Avsättning till yttre underhåll	-308 525	-314 696	-320 989	-327 409	-333 957	-340 637	-376 090	-415 234
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	3 987	87 153	176 312	267 080	359 490	74 933	581 784	973 001
Ingående saldo kassa	0							
Ackumulerat saldo kassa²	312 512	714 360	1 211 662	1 806 151	2 499 598	2 915 167	6 600 502	12 825 684
Ackumulerad avsättning underhåll	308 525	623 221	944 210	1 271 619	1 605 576	1 946 213	3 754 353	5 750 685

² Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	4,3%	4,3%	4,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ³	3 846 743	3 840 591	3 829 987	3 819 345	3 808 664	4 176 584	4 112 234	4 209 574
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	670	669	667	665	663	727	716	733
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	670	684	698	711	726	740	817	902
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	5,3%	5,3%	5,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 846 743	3 840 591	3 829 987	3 819 345	3 808 664	5 018 003	4 930 976	5 004 824
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	670	669	667	665	663	874	859	871
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,1%	-2,2%	-4,4%	-6,5%	-8,6%	18,0%	5,0%	-3,4%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	6,3%	6,3%	6,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 846 743	3 840 591	3 829 987	3 819 345	3 808 664	5 859 422	5 749 717	5 800 073
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	670	669	667	665	663	1 020	1 001	1 010
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,1%	-2,2%	-4,4%	-6,5%	-8,6%	37,8%	22,5%	11,9%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	4,3%	4,3%	4,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 846 743	3 841 980	3 832 835	3 823 724	3 814 648	4 184 252	4 129 588	4 264 713
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	670	669	667	666	664	729	719	743
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,1%	-2,2%	-4,3%	-6,4%	-8,5%	-1,6%	-12,0%	-17,7%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	4,3%	4,3%	4,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 846 743	3 843 369	3 835 711	3 828 189	3 820 809	4 192 223	4 148 527	4 327 879
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	670	669	668	667	665	730	722	754
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,1%	-2,1%	-4,3%	-6,3%	-8,3%	-1,4%	-11,6%	-16,5%

³ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter och årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/mån ⁴	Årsavgift hushållsel kr/mån ⁵	Årsavgift media kr/mån ⁶	Akt hyra kr/mån
1-1001	Entre	1 rok	39,5	0,8536	1 995 000	2 739	70	181	200	-
1-1101	1	3 rok	82,5	1,4151	4 195 000	4 541	146	377	200	-
1-1102	1	5 rok	105,5	1,7155	5 850 000	5 505	187	482	200	-
1-1201	2	3 rok	82,5	1,4151	4 325 000	4 541	146	377	200	-
1-1202	2	5 rok	105,5	1,7155	5 950 000	5 505	187	482	200	-
1-1301	3	3 rok	82,5	1,4151	4 400 000	4 541	146	377	200	-
1-1302	3	5 rok	105,5	1,7155	6 050 000	5 505	187	482	200	-
1-1401	4	3 rok	82,5	1,4151	4 475 000	4 541	146	377	200	-
1-1402	4	5 rok	105,5	1,7155	6 150 000	5 505	187	482	200	-
1-1501	5	3 rok	82,5	1,4151	4 550 000	4 541	146	377	200	-
1-1502	5	5 rok	105,5	1,7155	6 250 000	5 505	187	482	200	-
1-1601	6	3 rok	82,5	1,4151	4 625 000	4 541	146	377	200	-
1-1602	6	5 rok	105,5	1,7155	6 400 000	5 505	187	482	200	-
1-1701	7	3 rok	89	1,5000	6 400 000	4 813	158	407	200	-
2-1001	Entre	3 rok	75	1,3172	3 595 000	4 227	133	343	200	-
2-1101	1	3 rok	81,5	1,4021	4 495 000	4 499	144	372	200	-
2-1102	1	2 rok	52	1,0169	2 895 000	3 263	92	238	200	-
2-1103	1	2 rok	40,5	0,8667	2 495 000	2 781	72	185	200	-
2-1201	2	3 rok	83,5	1,4282	4 695 000	4 583	148	382	200	-
2-1202	2	2 rok	52	1,0169	2 970 000	3 263	92	238	200	-
2-1203	2	2 rok	40,5	0,8667	2 570 000	2 781	72	185	200	-
2-1301	3	3 rok	83,5	1,4282	4 795 000	4 583	148	382	200	-
2-1302	3	2 rok	52	1,0169	3 045 000	3 263	92	238	200	-
2-1303	3	2 rok	40,5	0,8667	2 645 000	2 781	72	185	200	-
2-1401	4	3 rok	83,5	1,4282	4 895 000	4 583	148	382	200	-
2-1402	4	2 rok	52	1,0169	3 120 000	3 263	92	238	200	-
2-1403	4	2 rok	40,5	0,8667	2 720 000	2 781	72	185	200	-
2-1501	5	3 rok	83,5	1,4282	4 995 000	4 583	148	382	200	-
2-1502	5	2 rok	52	1,0169	3 195 000	3 263	92	238	200	-
2-1503	5	2 rok	40,5	0,8667	2 795 000	2 781	72	185	200	-
2-1601	6	3 rok	83,5	1,4282	5 125 000	4 583	148	382	200	-
2-1602	6	2 rok	52	1,0169	3 295 000	3 263	92	238	200	-
2-1603	6	2 rok	40,5	0,8667	2 870 000	2 781	72	185	200	-
2-1701	7	6 rok	202	2,9756	14 995 000	9 549	358	923	200	-
3-1001	Entre	4 rok	94	1,5653	4 995 000	5 023	166	430	200	-
3-1002	Entre	2 rok	37	0,8210	2 150 000	2 635	65	169	200	-
3-1003	Entre	2 rok	54,5	1,0495	2 495 000	3 368	96	249	200	-
3-1101	1	4 rok	94	1,5653	5 350 000	5 023	166	430	200	-
3-1102	1	2 rok	43	0,8993	2 750 000	2 886	76	197	200	-
3-1103	1	3 rok	65,5	1,1932	3 995 000	3 829	116	299	200	-
3-1201	2	4 rok	94	1,5653	5 450 000	5 023	166	430	200	-
3-1202	2	2 rok	43	0,8993	2 825 000	2 886	76	197	200	-
3-1203	2	3 rok	65,5	1,1932	4 150 000	3 829	116	299	200	-
3-1301	3	4 rok	94	1,5653	5 550 000	5 023	166	430	200	-
3-1302	3	2 rok	43	0,8993	2 900 000	2 886	76	197	200	-
3-1303	3	3 rok	65,5	1,1932	4 295 000	3 829	116	299	200	-
3-1401	4	4 rok	94	1,5653	5 650 000	5 023	166	430	200	-

12 (14)



Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/mån ⁴	Årsavgift hushållsel kr/mån ⁵	Årsavgift media kr/mån ⁶	Akt hyra kr/mån
3-1402	4	4 rok	112,5	1,8069	6 550 000	5 798	199	514	200	-
3-1501	5	4 rok	94	1,5653	5 750 000	5 023	166	430	200	-
3-1502	5	4 rok	112,5	1,8069	7 995 000	5 798	199	514	200	-
3-1601	6	4 rok	100	1,6437	6 995 000	5 274	177	457	200	-
3-1602	6	3 rok	86,5	1,4674	6 995 000	4 709	153	395	200	-
4-1001	Entre	2 rok	41	0,8732	2 425 000	2 802	73	187	200	-
4-1002	Entre	3 rok	79,5	1,3760	4 195 000	4 415	141	363	200	-
4-1003	Entre	3 rok	77	1,3433	4 150 000	4 311	136	352	200	-
4-1101	1	3 rok	82,5	1,4151	4 395 000	4 541	146	377	200	-
4-1102	1	4 rok	112,5	1,8069	6 250 000	5 798	199	514	200	-
4-1103	1	2 rok	41	0,8732	2 595 000	2 802	73	187	200	-
4-1104	1	3 rok	79,5	1,3760	4 250 000	4 415	141	363	200	-
4-1105	1	3 rok	82	1,4086	4 395 000	4 520	145	375	200	-
4-1201	2	3 rok	82,5	1,4151	4 495 000	4 541	146	377	200	-
4-1202	2	4 rok	112,5	1,8069	6 350 000	5 798	199	514	200	-
4-1203	2	2 rok	41	0,8732	2 645 000	2 802	73	187	200	-
4-1204	2	3 rok	79,5	1,3760	4 350 000	4 415	141	363	200	-
4-1205	2	3 rok	82	1,4086	4 495 000	4 520	145	375	200	-
4-1301	3	3 rok	88,5	1,4935	4 795 000	4 793	157	404	200	-
4-1302	3	4 rok	112,5	1,8069	6 450 000	5 798	199	514	200	-
4-1303	3	2 rok	41	0,8732	2 695 000	2 802	73	187	200	-
4-1304	3	3 rok	104	1,6959	6 750 000	5 442	184	475	200	-
4-1401	4	3 rok	89	1,5000	4 895 000	4 813	158	407	200	-
4-1402	4	4 rok	112,5	1,8069	6 600 000	5 798	199	514	200	-
4-1403	4	2,5 rok	58	1,0952	4 500 000	3 514	103	265	200	-
4-1501	5	5 rok	107	1,7351	7 850 000	5 568	189	489	200	-
4-1502	5	2,5 rok	58,5	1,1017	4 600 000	3 535	104	267	200	-
Lokaler										
1	Entré	-	276	-	-	-	-	-	-	59 869
2	Entré	-	151	-	-	-	-	-	-	30 525
Parkeringsplatser, garage mm										
48 st garageplatser å 1110 kr/månad (exklusive operatörskostnader och moms)										53 280
Totalt			6 170,5	100,00	344 785 000	320 890	10 170	26 250	14 800	143 674

Bostadsrättshavaren skall utöver årsavgiften samt avgiften för varmvatten, internet/tv, samt hushållsel enligt ovan även teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Denna tjänst tecknas genom individuellt avtal med eget försäkringsbolag. Hyran för garageplatserna uppgår till 1 600 kr/plats/månad inklusive operatörskostnader och moms.

Lägenhetens andelstal baseras till 25 % på lägenheten i förhållande till det totala antalet lägenheter i föreningen och till 75 % på lägenhetens yta i förhållande till den totala bostadsytan i föreningen.

⁴ Kostnaden för varmvatten debiteras ut efter verklig förbrukning. Angivet belopp avser bedömd preliminär debitering.

⁵ Kostnaden för hushållsel debiteras ut efter verklig förbrukning. Angivet belopp avser bedömd preliminär debitering.

⁶ Kostnaden för internet/tv debiteras ut per lägenhet. Angiven kostnad avser grundnivå för 100/100 mbit/s samt TV-paket bas. Medlemmen har möjlighet att själva uppgradera upp till 1000/1000 mbit/s och utöka TV-paketet.

11.1 Kontraktsvillkor lokaler

Bedömda hyror för föreningens lokaler framgår av nedanstående tabell. Stadsvillan Bygg och Entreprenad AB garanterar att hyresintäkterna uppgår till minst nedanstående belopp i 24 månader.

Lokal nr	Våning	Typ	Area m ²	Hyresgäst	Hyra 2023		Löptid	Index-%
					kr/år	kr/m ²		
1	Entré	Restaurang	276	Restaurang och vinbar	718 425	2 603		-
2	Entré	Butik	151	Café/Butik	366 300	2 426		-

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för varmvatten och hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning. Kostnader för media fördelas lika för varje lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg. Kostnaden ligger normalt mellan ca 100 - 200 kr/månad.
- F. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- G. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- H. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- I. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Täby 2023-06-09



Johan Eriksson



Olle Persson



Patrick de Meijere

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen RN3 Torget, 769640-2937, Täby kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

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

Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm juni 2023

jos

.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående
Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf RN3 Torget, 769640-2937

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2023-05-11
- Stadgar registrerade, 2021-08-30 samt nya stadgar antagna 2023-05-30
- Extra föreningsstämma, 2023-05-30
- Fastighetsutdrag Täby Blåklinten 5 och 7, 2023-05-02
- Aktieöverlåtelseavtal, Stadsvillan Roslags Näsby AB / Brf RN3 Torget, 2021-11-17
- Köpebrev Täby kommun / Näsby Torghuset AB, 2021-09-01
- Transportköp, 2021-11-18
- Avtal om arbete på fastigheterna, Näsby Torghuset AB / Stadsvillan Bygg och Entreprenad AB samt överlåtelse till Brf RN3 Torget, 2021-11-17
- Entreprenaduppgörelse Stadsvillan Bygg och Entreprenad AB / Kvalitetsbygg R AB, 2021-11-17
- Bygglov, 2021-09-13
- Startbesked, 2021-11-24
- Finansieringsoffert SoliFast, 2023-03-03
- Räntegarantiavtal, Stadsvillan Bygg & Entreprenad AB 2023-06-07
- Hyresgaranti verksamhetslokaler, Stadsvillan Bygg & Entreprenad AB 2023-06-07
- Offert försäkring, Länsförsäkringar Stockholm, 2023-02-08 samt uppdatering 2023-04-17
- Anbud ekonomisk och teknisk förvaltning, SBC, 2023-02-13
- Energiberäkningar Energikompetens AB, 2022-03-14
- Marknadsvärdering, Mäklarhuset, 2023-05-30
- Ritningar och situationsplan
- Taxeringsberäkning

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen RN3 Torget, 769640-2937.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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 som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen RN3 Torget, 769640-2937

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2023-05-11
- Stadgar registrerade, 2021-08-30 samt nya stadgar antagna 2023-05-30
- Extra föreningsstämma, 2023-05-30
- Fastighetsutdrag Täby Blåklinten 5 och 7, 2023-05-02
- Aktieöverlåtelseavtal, Stadsvillan Roslags Näsby AB / Brf RN3 Torget, 2021-11-17
- Köpebrev Täby kommun / Näsby Torghuset AB, 2021-09-01
- Transportköp, 2021-11-18
- Avtal om arbete på fastigheterna, Näsby Torghuset AB / Stadsvillan Bygg och Entreprenad AB samt överlåtelse till Brf RN3 Torget, 2021-11-17
- Entreprenaduppgörelse Stadsvillan Bygg och Entreprenad AB / Kvalitetsbygg R AB, 2021-11-17
- Bygglov, 2021-09-13
- Startbesked, 2021-11-24
- Finansieringsoffert SoliFast, 2023-03-03
- Räntegarantiavtal, Stadsvillan Bygg & Entreprenad AB 2023-06-07
- Hyresgaranti verksamhetslokaler, Stadsvillan Bygg & Entreprenad AB 2023-06-07
- Offert försäkring, Länsförsäkringar Stockholm, 2023-02-08 samt uppdatering 2023-04-17
- Anbud ekonomisk och teknisk förvaltning, SBC, 2023-02-13
- Energiberäkningar Energikompetens AB, 2022-03-14
- Marknadsvärdering, Mäklarhuset, 2023-05-30
- Ritningar och situationsplan
- Taxeringsberäkning