

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILVERDALSSLÄNTEN

SOLLENTUNA KOMMUN



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Föreningens syfte.....	3
Förvärv av fast egendom	3
Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt.....	3
2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN Fastigheten.....	5
Bostäderna	7
Gemensamma installationer.....	7
Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra	8
Underhållsbehov.....	8
3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD.....	9
4. FINANSIERINGSPLAN.....	10
Övriga upplysningar	10
5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	11
Kapitalkostnader.....	11
Driftkostnader & övriga kostnader	11
Driftkostnader år 1	12
Kostnader som debiteras separat	13
6. FÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN	14
Flöden år 1	14
Flöden år 1 – 20	15
Ställda antaganden.....	16
7. KÄNSLIGHETSANALYS.....	17
Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation	17
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	18
9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	19
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	20
11. BILAGOR	21
BILAGA 1 – Underhållsplan	21

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens syfte

Bostadsrättsföreningen Silverdalsslänten med organisationsnummer 769641-7414

(**"Föreningen"**) har sitt säte i Sollentuna kommun, Stockholms län. Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upp låta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har uppfört 12 bostadsrätter i form av radhus på fastigheten Sollentuna Marsken 1. Upplåtelseformen och medlemmarnas rätt i föreningen kallas för bostadsrätt, medlemmarna kallas för bostadsrättshavare. Föreningens avsikt är att sträva efter en belåningsgrad som är hållbar på sikt och som främjar medlemmarnas ekonomiska intressen. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i bedömda förhållanden vid upprättandet.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har förvärvat fastigheten Sollentuna Marsken 1 genom förvärv av samtliga aktier i Carl Ek Fastigheter Mark 6 AB, org.nr 559405-8744 (**"Bolaget"**). Bolagets enda tillgångar var vid förvärvstidpunkten fastigheten. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten från Bolaget till fastigheternas marknadsvärde. Detta resulterade inte i någon uttagsbeskattning för föreningen.

Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt

Bygglov på fastigheten beviljades 29:e januari 2023, startbesked erhöles 28:e september 2023 och byggstart skedde under Q3 2023. Färdigställandet av bostäderna och inflyttning i bostäderna kommer att ske i tre etapper. Inflyttning i lgh 9-12 har skett under september och oktober 2024, inflyttning i lgh 5, 6 och 8 har skett under perioden december 2024 – februari 2025 och inflyttning i lgh 4 har skett i april 2025. Inflyttning i lgh 1-3 och 7 kommer ske under juni – augusti 2025. Upplåtelse av bostadsrätt förväntas ske ca en månad innan inflyttning.

Lägenheterna 4, 5, 6, 8 och 9-12 har vid upprättandet av denna reviderade ekonomiska plan upplåtits som bostadsrätt och övriga lägenheter väntas kunna tillträdas i enlighet med ovan. Bostadsrättshavarna ska från och med inflyttning erlägga månadsavgift. Det kommer efter

samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt att ske en avräkning mot Carl Ek Fastigheter Projekt 6 AB som står för samtliga kostnader (och intäkter) fram till avräkningsdatumet.

Bostädernas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av Skatteverkets beräkningssystem, d.v.s. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

***Beräknat slutgiltigt
taxeringsvärde***

	Byggnad	Tomt	Summa
<i>Lägenhetstyp</i>			
Lägenhet 1	4 752 000 kr	1 535 000 kr	6 287 000 kr
Lägenhet 2	4 752 000 kr	1 535 000 kr	6 287 000 kr
Lägenhet 3	4 752 000 kr	1 535 000 kr	6 287 000 kr
Lägenhet 4	4 752 000 kr	1 535 000 kr	6 287 000 kr
Lägenhet 5	4 752 000 kr	1 535 000 kr	6 287 000 kr
Lägenhet 6	4 752 000 kr	1 535 000 kr	6 287 000 kr
Lägenhet 7	4 752 000 kr	1 535 000 kr	6 287 000 kr
Lägenhet 8	4 752 000 kr	1 535 000 kr	6 287 000 kr
Lägenhet 9	3 444 000 kr	1 535 000 kr	4 979 000 kr
Lägenhet 10	3 547 000 kr	1 535 000 kr	5 082 000 kr
Lägenhet 11	3 547 000 kr	1 535 000 kr	5 082 000 kr
Lägenhet 12	3 547 000 kr	1 535 000 kr	5 082 000 kr
<i>Summa</i>	<i>52 101 000 kr</i>	<i>18 420 000 kr</i>	<i>70 521 000 kr</i>

2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten

Fastigheten är beläget i området Silverdal, Sollentuna kommun. Silverdal är kommunens sydligaste bostadsområde nära till Helenelunds pendeltågstation där man når Stockholm C på 10 min samt angränsar till flera stora grönområden. Strandpromenaden vid Edsviken ligger inom promenadavstånd från fastigheten. I anslutning till strandpromenaden finns flera badplatser och cirka 10 minuters promenad i sydlig riktning återfinns Ulriksdals Slottspark. Varje bostad disponerar över en egen uteplats som ingår i med nyttjanderätt. Varje bostad har även tillhörande parkeringsplatser som ingår med nyttjanderätt; två stycken per radhus i länga A (varav ett i garage) och en parkering för radhus i länga B. Förråd finns tillhörande respektive bostad.

Fastighetsbeteckningar	Sollentuna Marsken 1
Adresser	Rådanvägen 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 & 20 Margreteborgsvägen 20A-D, 191 37 Sollentuna
Tomtareal	1 342 m ²
Planbestämmelser	Detaljplan för södra Silverdal, området Linvävarorp, Helenelund, Sollentuna kommun - D-097-02b
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Gemensamhetsanläggningar	Sollentuna Marsken GA:1, GA:3, GA:4
Samfälligheter	Sollentuna Marsken S:1
Officialservitut	0163-15/19.1: Förmån avseende fjärrvärme 0163-15/19.2: Förmån avseende avlopp 0163-15/19.3: Förmån avseende vattenledning
Lägenheter	12 st
Lokaler	0 st
Byggnadsutformning	2 st huskroppar med 2-3 våningar
Taxeringsmässigt värdeår	2023/2024
Kommunalt vatten och avlopp	Ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, hanteras av föreningen. Fasta VA- kostnader ingår i avgiften, förbrukningskostnader

	debiteras respektive hushåll baserat på schablon som beslutas av föreningens styrelse
Försäkring	Fullvärde från och med avslutad slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som är allrisk- och egendomsförsäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring; hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för. Även bostadsrättstillägg är Bostadsrättshavarnas ansvar att ha tecknat
Byggnaderna	
Byggnadsår	2023/2024
Uppförande	Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad
Grundläggning	Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering
Bärande konstruktioner	Ytterväggar i trä, vissa innerväggar i trä
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongplattor
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas, trä och aluminium
Ytterdörrar	Grå
Uteplatser	Varje lägenhet har en egen uteplats med möjlighet till altan
Källare	I lgh 1-8
Vind	0 st
Total boarea	1 585,5 kvm
Boarea per lägenhet	Se 8. <i>Lägenhetsförteckning</i> i denna plan

Bostäderna

Föreningen består av 12 radhusbostäder. Lgh 1-8 är 170 kvm, varav 145 kvm BOA, lgh 9 är 99 kvm BOA och lgh 10-12 är 103 kvm BOA*

Uppvärmning	Fjärrvärme-vattenburen golvvärme på nedervåning, vattenburna radiatorer på övervåning
El	3-fas el, separata abonnemang
Ventilation	Frånluft & tilluft via ventiler;
Hall	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak
Badrum	Klinkers på golv, kakel på väggar, vitmålat tak; wc, dusch/badkar, handfat med skåp och spegel
Tvätttrum	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak; tvättmaskin
Sovrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Vardagsrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Kök	Ekparkett på golv, vitmålade väggar med en del stänkskydd, målade tak; skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys
Förvaring	Klädkammare på övre plan
Invändiga väggar & tak	Vitmålade
Golv	Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum; klinkers hall, badrum, tvättstuga

Gemensamma installationer

Tomtmark	Gräsmatta, grusgångar
Bredband	Fiber, finns framdraget till fastighetsgräns, anslutning bekostas av respektive bostadsrättshavare

*Mätning har gjorts på ritning

Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra

Fastigheten är uppdelad i två delar, vilka är belägna ca 100 m ifrån varandra. Fastighetsdelarna är belägna så att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Underhållsbehov

Byggnaderna är nyuppförda. Följaktligen prognostiseras inget underhållsbehov utöver normalt fortlöpande underhåll de närmsta åren. För dessa underhåll görs första året en avsättning om 40 kronor/kvm enligt föreningens ekonomiska plan, vilken finansieras genom årsavgifterna. Stadgarna säkerhetsställer lägsta årliga avsättning om 20 kronor/kvm och år. Bifogat till denna plan finns en underhållsplan för att säkerhetsställa att fastigheternas underhållsbehov ombesörjes. Avsättning för underhåll efter år 1 görs i enlighet med föreningens underhållsplan. Preliminärt görs avsättningen för underhåll efter år 1 med 40 kr/kvm och år vilket täcker behoven enligt underhållsplanen och överstiger lägsta årliga avsättningen enligt stadgarna. För inre underhåll, uteplatserna och uppvärmning ansvarar bostadsrättshavarna själva för underhåll. Underhåll för interiöra installationer efter ansvarstiden ansvarar respektive bostadsrättshavare själv för.

3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt 1 585,5 kvm, vilket föreningen anskaffat genom ett s.k. indirekt förvärv (se 1. *Förvärv av fast egendom*). Lägenheterna upplåts till slutkund med bostadsrätt. Förvärvskostnaden nedan utgör den slutliga kostnaden för föreningen.

Anskaffningsvärde	Belopp
<i>Varav:</i>	
Köpeskilling mark	25 000 000 kr
Entreprenad (exklusive ÄTAor m.m.)	53 538 750 kr
Lagfart	375 000 kr
Pantbrev	268 219 kr
Rörelsekostnader (netto)	1 943 612 kr
Räntekostnader (netto)	5 935 814 kr
Övriga kostnader (bl.a. köpeskilling aktier)	32 246 015 kr
Summa total anskaffningsutgift	119 307 410 kr

Kassabehållning	50 000 kr
-----------------	-----------

Finansiering	Belopp	Per kvm BOA
Insatser & upplåtelseavgifter	101 476 141 kr	64 003 kr
Lån	17 881 269 kr	11 278 kr
Summa finansiering	119 357 410 kr	

Bostadsyta	Area
Bostadsarea	1 586
Biarea	177
Totalarea	1 763

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsplan år 1	Belopp	Ränta	Ränta efter räntekompensation	Kostnad	Amortering
<i>Banklån 3 mån</i>	<i>8 940 634 kr</i>	<i>3,33%</i>			
<i>Banklån 3 år</i>	<i>8 940 635 kr</i>	<i>3,32%</i>			
Banklån totalt	17 881 269 kr	3,33%	3,16%	564 154 kr	- kr [*]
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter	101 476 141 kr				
Summa lån, insatser & upplåtelseavgifter	119 357 410 kr				

Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev. Räntenivåer i denna plan utgår från villkorsbilaga för utbetalda lån (2025-05-12) samt ifrån ränteoffert (2025-04-08). Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

Carl Ek Fastigheter Projekt 6 AB, org.nr 559381-2679 ("Garanten") har lämnat en räntegaranti till Föreningen. Garanten garanterar gentemot Föreningen att i det fall att de faktiska räntekostnaderna skulle överstiga de beräknade räntekostnaderna i denna ekonomiska plan under period(erna) angiven nedan och med räntenivå(er) angiven nedan, till Föreningen, erlägga ett belopp motsvarande mellanskillnaden upp till en total kapitalkostnad beräknad med en maximal ränta (takränta för räntekompensation) angiven nedan. Eventuell mellanskillnad betalas kvartalsvis i förskott

Period	Ränta i kalkyl	Takränta för räntekompensation	Maximal räntekompensation
År 1	3,16 %	3,58 %	0,42 %
År 2	3,30 %	3,58 %	0,28 %

* Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

	<i>År 1</i>
Räntor	564 154 kr
Baserad på villkorsbilaga (2025-05-12) och ränteoffert (2025-04-08)	
Planenliga avskrivningar	943 074 kr
Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K2 regelverket som föreningen tillämpar. Detta innebär att föreningens förvärvskostnad exklusive mark skrivs av linjärt, med en nyttjandeperiod om 100 år. Planenliga avskrivningar påverkar föreningens resultat men inte kassaflöde. Då föreningen kommer att ha en balanserad likviditet uppskattas föreningen ha negativt redovisningsmässigt resultat	

Driftkostnader & övriga kostnader

	<i>År 1</i>
<i>Driftkostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	36 250 kr
Enligt avtal med Nabo	
Försäkring	9 437 kr
Enligt försäkringsbrev från Bostadsrätterna	
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	26 552 kr
Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa hos SEOM, förbrukningskostnaden per förbrukad m ³ ligger utanför årsavgiften och debiteras separat av föreningen enligt schablon som bestäms av föreningens styrelse	
Skötsel & renhållning	15 000 kr
Uppskattad utifrån andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och karaktär. Inkluderar skötsel av gemensamma ytor, parkeringsplatser m.m. Skötsel av bostäder, förråd och egen tomt ansvarar respektive bostadsrättshavare för	
<i>Övriga kostnader</i>	
Kommunal fastighetsavgift	0 kr
Bostadsrättsföreningar med nyproduktion är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren	
Samfällighet och gemensamhetsanläggningar	40 000 kr
Övrigt	25 000 kr

Driftkostnader år 1

Driftkostnader	År 1
Försäkringar	9 437 kr
Ekonomisk förvaltning	36 250 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	26 552 kr
Skötsel & renhållning	15 000 kr
Samfällighet & GA	40 000 kr
Övrigt	25 000 kr
Summa driftkostnader	152 239 kr

Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt	- kr
Fastighetsavgift	- kr
Summa övriga externa kostnader	- kr

Räntenetto

Ränteintäkter	- kr
Räntekostnader	564 154 kr
Summa räntenetto	564 154 kr

Kostnader som debiteras separat

Utöver kostnaderna redovisade ovan kan följande kostnader komma att tillkomma för bostadsrättshavaren, vilka betalas direkt till leverantör:

Värme

Lgh 1-8: ca 900 kr per månad

Lgh 9-12: ca 750 kr per månad

Beräknad med grund i gällande taxa hos SEOM. Notera att denna kostnad av Föreningen faktureras bostadsrättshavare utifrån schablon som beslutas av styrelsen.

Hushållsel

Radhusbostad: ca 830 kr/mån med en förbrukning om 5.000 kWh/år

Sophämtning

Ca 150 kr/mån enligt beräkning från SEOM

Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon som bestäms av styrelsen.

Vatten & avlopp-förbrukningskostnad

Radhuslägenhet

2 900 kr per år

Beräknad med grund i gällande VA taxa hos SEOM, utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om ca 40 m³/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per bostad. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån schablon som beslutas av styrelsen.

Hemförsäkring

Radhuslägenhet

Ca 150 kr per månad för lgh 9-12

Ca 200 kr per månad för lgh 1-8

Uppskattningar gjorda av Compricer.se och inkluderar bostadsrättstillägg

6. FÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

Flöden år 1

Resultatprognos	År 1	Per kvm BOA
Årsavgifter	781 452 kr	493 kr
Hysesintäkter/lokal	- kr	
Övriga intäkter (VA förbrukning)	58 858 kr	
Summa intäkter	840 310 kr	
Driftkostnader	-152 239 kr	- 96 kr
Vatten och avlopp förbrukning	-58 858 kr	
Reparationer och underhåll	- kr	
Övriga externa kostnader	- kr	
Avskrivningar	- 943 074 kr	
Räntekostnader	-564 154 kr	
Summa kostnader	-1 718 325 kr	
Årets resultat	-878 015 kr	
Avsättning underhållsfond	63 420 kr	
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	840 310 kr	
Summa kostnader	-1 718 325 kr	
Återföring avskrivningar	943 074 kr	
Kassaflöde från löpande drift	65 059 kr	41 kr
Amorteringar	- kr	
Summa kassaflöde	65 059 kr	
Ytor	Area (kvm)	
Bostadsarea	1 586	
Biarea	177	
Totalarea	1 763	

Flöden år 1 – 20

Resultatprognos										
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20
Årsavgifter	781 452 kr	808 803 kr	837 111 kr	866 410 kr	896 734 kr	928 120 kr	1 065 039 kr	1 102 315 kr	1 309 205 kr	1 502 342 kr
Hyresintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Övriga intäkter (VA förbrukning)	58 858 kr	60 035 kr	61 235 kr	62 460 kr	63 709 kr	64 984 kr	70 340 kr	71 747 kr	79 215 kr	85 744 kr
Summa intäkter	<i>840 310 kr</i>	<i>868 837 kr</i>	<i>898 346 kr</i>	<i>928 870 kr</i>	<i>960 443 kr</i>	<i>993 103 kr</i>	<i>1 135 379 kr</i>	<i>1 174 062 kr</i>	<i>1 388 419 kr</i>	<i>1 588 087 kr</i>
Driftkostnader	-152 239 kr	-155 284 kr	-158 389 kr	-161 557 kr	-164 788 kr	-168 084 kr	-181 940 kr	-185 578 kr	-204 894 kr	-221 783 kr
Vatten & avlopp förbrukning	-58 858 kr	-60 035 kr	-61 235 kr	-62 460 kr	-63 709 kr	-64 984 kr	-70 340 kr	-71 747 kr	-79 215 kr	-85 744 kr
Reparationer och underhåll	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-45 000 kr	0 kr	0 kr	-180 000 kr
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-165 953 kr	-179 633 kr
Avskrivningar	-943 074 kr	-943 074 kr	-943 074 kr	-943 074 kr	-943 074 kr	-943 074 kr	-943 074 kr	-943 074 kr	-943 074 kr	-943 074 kr
Räntekostnader	-564 154 kr	-589 188 kr	-594 552 kr	-640 149 kr	-640 149 kr	-640 149 kr	-640 149 kr	-636 593 kr	-601 029 kr	-572 578 kr
Summa kostnader	-1 718 325 kr	-1 747 580 kr	-1 757 251 kr	-1 807 241 kr	-1 811 721 kr	-1 816 291 kr	-1 880 504 kr	-1 836 993 kr	-1 994 165 kr	-2 182 813 kr
Årets resultat	-878 015 kr	-878 743 kr	-858 905 kr	-878 371 kr	-851 278 kr	-823 188 kr	-745 124 kr	-662 931 kr	-605 746 kr	-594 727 kr
Avsättning underhållsfond	63 420 kr	63 420 kr	63 420 kr	63 420 kr	63 420 kr	63 420 kr	63 420 kr	63 420 kr	63 420 kr	63 420 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	198 681 kr	198 681 kr	198 681 kr

Kassaflödesprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20	Per kvm BOA år 1
Summa intäkter	840 310 kr	868 837 kr	898 346 kr	928 870 kr	960 443 kr	993 103 kr	1 135 379 kr	1 174 062 kr	1 388 419 kr	1 588 087 kr	
Summa kostnader	-1 718 325 kr	-1 747 580 kr	-1 757 251 kr	-1 807 241 kr	-1 811 721 kr	-1 816 291 kr	-1 880 504 kr	-1 836 993 kr	-1 994 165 kr	-2 182 813 kr	
Återföring avskrivningar	943 074 kr	943 074 kr	943 074 kr	943 074 kr	943 074 kr	943 074 kr	943 074 kr	943 074 kr	943 074 kr	943 074 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>65 059 kr</i>	<i>64 331 kr</i>	<i>84 169 kr</i>	<i>64 703 kr</i>	<i>91 796 kr</i>	<i>119 886 kr</i>	<i>197 950 kr</i>	<i>280 144 kr</i>	<i>337 328 kr</i>	<i>348 348 kr</i>	<i>41 kr</i>
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-198 681 kr	-198 681 kr	-198 681 kr	
Summa kassaflöde	65 059 kr	64 331 kr	84 169 kr	64 703 kr	91 796 kr	119 886 kr	197 950 kr	81 463 kr	138 648 kr	149 667 kr	
Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	115 059 kr	179 390 kr	263 559 kr	328 262 kr	420 059 kr	539 945 kr	1 276 605 kr	1 358 068 kr	2 205 381 kr	3 049 979 kr	
Ackumulerat resultatmässigt underskott	-878 015 kr	-1 756 758 kr	-2 615 663 kr	-3 494 034 kr	-4 345 312 kr	-5 168 500 kr	-8 204 136 kr	-8 867 066 kr	-11 741 720 kr	-13 874 695 kr	
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 006 494 kr	1 006 494 kr	1 006 494 kr	1 006 494 kr	1 006 494 kr	1 006 494 kr	1 006 494 kr	1 006 494 kr	1 006 494 kr	1 006 494 kr	
Prognosförutsättningar											
Räntesats lån	3,16%	3,30%	3,33%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	
Inflationstakt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	

Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I denna ekonomiska plan är andelstalstal fördelat utifrån insatser. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan utgår från villkorsbilaga för utbetalda lån (2025-05-12) samt ifrån ränteoffert (daterad 2025-04-08).

7. KÄNSLIGHETSANALYS

Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation

Beräknade årsavgifter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20
<i>Förändring årsavgifter vid ränta</i>	781 452 kr	808 803 kr	837 111 kr	866 410 kr	896 734 kr	928 120 kr	1 065 039 kr	1 102 315 kr	1 309 205 kr	1 502 342 kr
<i>upp 1%</i>	960 265 kr	987 615 kr	1 015 924 kr	1 045 222 kr	1 075 547 kr	1 106 932 kr	1 243 851 kr	1 280 134 kr	1 477 090 kr	1 662 280 kr
<i>upp 2%</i>	1 139 077 kr	1 166 428 kr	1 194 736 kr	1 224 035 kr	1 254 359 kr	1 285 745 kr	1 422 664 kr	1 457 954 kr	1 644 975 kr	1 822 218 kr
<i>upp 3%</i>	1 317 890 kr	1 345 241 kr	1 373 549 kr	1 402 848 kr	1 433 172 kr	1 464 558 kr	1 601 477 kr	1 635 773 kr	1 812 860 kr	1 982 156 kr
<i>upp 4%</i>	1 496 703 kr	1 524 054 kr	1 552 362 kr	1 581 660 kr	1 611 985 kr	1 643 371 kr	1 780 290 kr	1 813 592 kr	1 980 746 kr	2 142 094 kr
<i>ned 1%</i>	602 639 kr	629 990 kr	658 298 kr	687 597 kr	717 921 kr	749 307 kr	886 226 kr	924 496 kr	1 141 319 kr	1 342 404 kr
<i>ned 2%</i>	423 827 kr	451 177 kr	479 485 kr	508 784 kr	539 109 kr	570 494 kr	707 413 kr	746 677 kr	973 434 kr	1 182 466 kr
<i>Förändring årsavgifter vid inflation</i>										
<i>upp 1%</i>	783 609 kr	810 990 kr	839 329 kr	868 659 kr	899 016 kr	930 435 kr	1 067 492 kr	1 104 805 kr	1 311 888 kr	1 505 194 kr
<i>upp 2%</i>	785 765 kr	813 177 kr	841 547 kr	870 909 kr	901 298 kr	932 750 kr	1 069 946 kr	1 107 295 kr	1 314 571 kr	1 508 046 kr
<i>upp 3%</i>	787 922 kr	815 364 kr	843 765 kr	873 159 kr	903 580 kr	935 065 kr	1 072 400 kr	1 109 785 kr	1 317 254 kr	1 510 898 kr
<i>upp 4%</i>	790 078 kr	817 551 kr	845 983 kr	875 409 kr	905 862 kr	937 380 kr	1 074 853 kr	1 112 275 kr	1 319 937 kr	1 513 750 kr
<i>ned 1%</i>	779 295 kr	806 616 kr	834 893 kr	864 160 kr	894 452 kr	925 805 kr	1 062 585 kr	1 099 825 kr	1 306 521 kr	1 499 490 kr
<i>ned 2%</i>	777 139 kr	804 429 kr	832 675 kr	861 910 kr	892 170 kr	923 490 kr	1 060 132 kr	1 097 335 kr	1 303 838 kr	1 496 638 kr

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Antal RoK	BOA (kvm)	Insats	per kvm BOA	Andelstal	Upplåtelse - avgift	Årsavgift	Månads- avgift
1	5	146,5	4 995 000 kr	34 096 kr	9,211%	3 605 000 kr	71 982 kr	5 998
2	5	147,5	4 995 000 kr	33 864 kr	9,211%	3 455 000 kr	71 982 kr	5 998
3	5	147,5	4 995 000 kr	33 864 kr	9,211%	4 004 000 kr	71 982 kr	5 998
4	5	147,5	4 995 000 kr	33 864 kr	9,211%	3 905 000 kr	71 982 kr	5 998
5	5	147,5	4 995 000 kr	33 864 kr	9,211%	4 105 240 kr	71 982 kr	5 998
6	5	147,5	4 995 000 kr	33 864 kr	9,211%	4 345 689 kr	71 982 kr	5 998
7	5	147,5	4 995 000 kr	33 864 kr	9,211%	4 504 000 kr	71 982 kr	5 998
8	5	144,5	4 995 000 kr	34 567 kr	9,211%	4 604 000 kr	71 982 kr	5 998
9	4	99,0	3 566 719 kr	36 027 kr	6,577%	4 132 281 kr	51 399 kr	4 283
10	4	103,5	3 566 719 kr	34 461 kr	6,577%	3 632 281 kr	51 399 kr	4 283
11	4	103,5	3 566 719 kr	34 461 kr	6,577%	3 428 265 kr	51 399 kr	4 283
12	4	103,5	3 566 719 kr	34 461 kr	6,577%	3 528 511 kr	51 399 kr	4 283
			1 585,5	54 226 874 kr	100,0%	47 249 267 kr	781 452 kr	65 121 kr

Årsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I denna ekonomiska plan är andelstalstal fördelat utifrån insatser. Alla bostadsrättshavare skall till föreningen erlägga årsavgift.

9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Nyckeltal

Anskaffningsvärde per kvm BTA *	57 883 kr
Insatser & upplåtelseavgift per kvm BOA	64 003 kr
Lån per kvm BOA	11 278 kr
Årsavgift per kvm BOA	493 kr
Enskilds genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm BOA	206 kr
Driftkostnader per kvm BOA	96 kr
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm BOA	41 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA	635 kr

* Baserat på 2 061 kvm BTA

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga *insats* med belopp som angivits i denna ekonomiska plan samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
2. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
3. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt SS 210554:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för dessa avvikelser sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.
6. Tillstånd att upplåta bostadsrätt kommer att sökas hos Bolagsverket i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap, 2 §.
7. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.
8. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, föreningens fastighet föreligger inte.

Ort: Sollentuna
Datum: 2025-05-30

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILVERDALSSLÄNTEN

William Lundgren

William Lundgren

AW

Annie Wattström

Carl-Johan Chambers

Carl-Johan Chambers

11. BILAGOR

BILAGA 1 – Underhållsplan



Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Silverdalsslänten*, organisationsnummer 769641-7414, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

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

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 12 bostäder i 2 huskroppar, placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2025, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultattmässiga underskott beroende på att avgifterna inte täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2025 (digitalt signerad)

Jönköping, 2025 (digitalt signerad)

Anders Uby

Kristofer Björk

Anders Uby

Kristofer Björk

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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar

Akticöverlåtelseavtal, Carl Ek Fastigheter Projekt 6 AB, 2023-04-17
Avtal ekonomisk förvaltning, Nabo, 2025-03-07
Beräkningar taxeringsvärden
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-05-14
Bygglov, Sollentuna kommun, 2023-01-29
Ekonomisk plan
Energiberäkning, Nässjö TeknikProjektering, 2024-04-22
Fastighetsförsäkring, Bostadsrätternas fastighetsförsäkring, 2025-05-28
Garantiutfästelse slutlig kostnad, Carl Ek Fastigheter Projekt 6 AB, 2025-05-23
Intygsgiven ekonomisk plan, 2025-04-09
Intygsgiven kostnadskalkyl, 2023-02-14
Köpebrev, Sollentuna Marsken 1, 2023
Nybyggnadskartor
Registreringsbevis, Brf Silverdalsslänten, 2025-04-03
Registreringsbevis Carl Ek Fastigheter Mark 6 AB, 2023-11-13
Registreringsbevis Carl Ek Fastigheter Projekt 6 AB 2023-11-13
Ritningar
Räntegaranti, Carl Ek Fastigheter Projekt 6 AB, 2025-04-08
Ränteoffert, Solifast, 2025-04-08
Situationsplaner
Slutbesked, Sollentuna kommun, 2024-12-19
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2023-01-18
Startbesked, Sollentuna kommun, 2023-09-28
Totalentreprenadkontrakt, Bwn Bygg AB, 2023-10-04
Transportköp Sollentuna Marsken 1, 2023-04-17
Underhållsplan 50 år, Ingenjörsfirma Magnus Stålbrandt, 2024-04-04
Utdrag ur Fastighetsregistret, Sollentuna Marsken 1, 2025-04-04
Villkorsbilagor lån, Solifast, 2025-05-12

Carl Jedvall

carl@carlekfastigheter.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Kristofer Björk, Wisano AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Silverdalsslänten, organisationsnummer 769641-7414.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Silverdalsslänten har den 4 april 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Kristofer Björk som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 10 maj 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen. Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Anders Uby och Kristofer Björk har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Silverdalsslänten om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Tyra Ask.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Tyra Ask
jurist

Verifikat

Transaktion 09222115557548199316

Dokument

Brf Silverdalsslänten_Ekonomisk plan_Slutlig kostnad (med intyg)_20250530 Huvuddokument 24 sidor Startades 2025-05-30 12:27:12 CEST (+0200) av Carl Jedvall (CJ) Färdigställt 2025-05-30 15:41:17 CEST (+0200)	Brf Silverdalsslänten_Underhållsplan (2024-04-04) Bilaga 1 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Carl Jedvall (CJ)
---	--

Initierare

Carl Jedvall (CJ) Carl Ek Fastigheter Org. nr 559110-0028 carl@carlekfastigheter.se +46706452248

Signerare

William Lundgren (WL) william@carlekfastigheter.se <i>William Lundgren</i> Signerade 2025-05-30 12:28:44 CEST (+0200)	Annie Wattström (AW) annie@carlekfastigheter.se  Signerade 2025-05-30 13:38:01 CEST (+0200)
Carl-Johan Chambers (CC) carljohan@carlekfastigheter.se <i>Carl-Johan Chambers</i> Signerade 2025-05-30 12:52:33 CEST (+0200)	Anders Uby (AU) anders.uby@efin.se <i>Anders Uby</i> Signerade 2025-05-30 15:41:17 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548199316

Kristofer Björk (KB)
kristofer@interesta.se



Signerade 2025-05-30 14:00:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>



UNDERHÅLLSPLAN

Brf Silverdalsslänten

Org nr 769641-7414



Innehållsförteckning

Brf Silverdalsslänten	1
Översikt	3
Om fastigheterna	3
Fastighetsbeteckningar	3
Adresser	3
Tomtareal	3
Åtgärder/perioder	4
Åtgärdshistorik	4

Översikt

Bostadsrättsföreningen består av 12 bostadsrätter i form av två radhus på fastigheten Marsken 1. Underhållsplanen omfattar ett 50-årsperspektiv.

Startår	2024
Slutår	2073
Moms på kostnadssummor	25%
Kostnadstillägg byggherrekostnader	8%
Årlig uppräknings	2%
Basår för indexering	2024

Om fastigheterna

Fastigheten är i två delar belägna i området Silverdal, Sollentuna kommun. Dels i början av Rådanvägen och dels i slutet av Margreteborgsvägen. Åtta bostäder om totalt 170 kvadratmeter med eget garage i huset och fyra bostäder om 99-103 kvadratmeter. Samtliga med egen uteplats och genomgående hög standard.

Fastighetsbeteckningar

Marsken 1

Adresser

Rådanvägen 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 samt Margreteborgsvägen 20 A-D

Tomtareal

Totalt 1342 kvm



Åtgärder/perioder

Tabell 1

Mark	Underhåll dagvattenssystem		30 år	200000 kr
	Underhåll avloppsledningar		30 år	110000 kr
Fasad	Fönster		30 år	300000 kr
	Fasadpanel		20 år	180000 kr
Tak	Underhåll plåttak (rengöring, ev ommålning)		15 år	50000 kr
VENT	Rensa ventilationskanaler		10 år	45000 kr
	Byte ventilationsaggregat		40 år	120000 kr
EL	Elstambyte installationer		50 år	70000 kr
Investe ringar				

Åtgärdshistorik

Inga åtgärder vid rapporttillfället