

# EKONOMISK PLAN

FÖR

BRF ÄNGBY ALLÈ

Org. nr. 769637-5448

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	3
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	4
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	4
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	4
2.3	Lägenhetsbeskrivning	5
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	5
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
2.6	Försäkring	5
2.7	Taxeringsvärde	6
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	6
4	Finansiering	6
4.1	Finansieringsplan	6
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	7
5.1	Kapital - och driftskostnader	7
5.2	Föreningens intäkter	7
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	8
6.1	Nyckeltal	9
7	Särskilda förhållanden	10

### Bilaga 1. Prognos och känslighetsanalys

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ängby Allé, org. nr. 769637-5448, med säte i Stockholms kommun registrerades hos Bolagsverket 2019-05-17. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i bolaget Pilspetsen 1 AB org.nr 559048-5297 innehållande fastigheten Stockholm Pilspetsen 1. Föreningens fastighet består av totalt 18 lägenheter varav 10 st är nyproducerade och övriga har genomgått en omfattande renovering. Bostadsarean uppgår till totalt 594 kvm, föreningen omfattas även av en lägenhet som är taxerad som lokal på 80 kvm.

Då byggnationen är färdigställd och fastigheten är tomtställd sker upplåtelse och inflytning med start under kvartal 1 2023. Föreningens slutliga anskaffningskostnad är i denna ekonomiska plan känd.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

### 2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Stockholm Pilspetsen 1
Adress:	Stora Ängby allé 1 A, 168 55 Bromma
Kommun:	Stockholm
Upplåtelseform:	Tomträtt
Markareal:	885 kvm
Lägenhetsarea:	665+9 kvm
Antal lägenheter:	18 st
Byggnadsår:	1934, ombyggnadsår 2020-2022
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
GA:	Fastigheterna ingår inte i någon GA
Servitut:	Inga servitut finns på fastigheten

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGBY ALLÈ

Detaljplan:	Stadsplan: Ängby del av stadsdelen 1931-05-08 Akt 0180-897
OVK:	Godkänd 2021-11-24
Energideklaration:	Genomförd 2009-07-31
Status Projekt:	Byggnationen är färdigställd

### 2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Stomme:	Betong
Bjälklag:	Betong
Fasad:	Putsfasad
Yttertak:	Plåttak
Fönster:	Delvis 3-glas träfönster, delvis isolerglas trä/aluminium
Balkonger:	Platta av betong. Balkongfronter i perforerad plåt
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Bergvärme. Vattenburna radiatorer i lägenheterna
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Media:	Fastigheten är ansluten till fibernätet
Avfall:	Gemensamt sopkärl
Förråd:	Källarförråd, uthyres för 500kr/mån
Tvättstuga:	Ingen gemensam tvättstuga i fastigheten

### 2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Lägenhetsdörr:	Säkerhetsdörr
Tak:	Vitmålade tak
Väggar:	Vitmålade väggar
Innerdörrar:	Vita , fabriksmålade
Golv:	1-stavs härdat ekgolv, Klinkerinsteg i hall
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt bofaktablad
KÖK:	Målade luckor, Belysning under köksskåp. Bänkskiva och stänkskydd i marmor el Silestone. Spis, fläkt, inbyggnadsugn, mikrovågsugn. Kyl och frys alt kyl/frys. Integrerad diskmaskin.
Badrum/Wc:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Spotlights i tak. Duschväggar av glas. Tvättställs-kommod, spegel med belysningsarmatur. Tvättmaskin.

## 2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaden är helt nyrenoverad och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

## 2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

## 2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

## 2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2022– 2024, beräknats till 26 282 000kr, varav 7 800 000 kr avser mark och 18 482 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Vid beräkning har vi antagit typkod 321.

## 3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som ägde Fastigheten Pilspetsen 1. Fastigheten överläts sedan till föreningen genom en internttransaktion från bolaget.

Överlåtelse av fastighet mellan bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheterna kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheterna kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	61 335 713
Lagfart & Pantbrev	789 287
<b>Summa</b>	<b>62 125 000 kr</b>
Dispositionsfond	50 000
<b>Summa</b>	<b>62 175 000 kr</b>

\*Varav det skattemässiga värdet är 40 564 103 kr

## 4 FINANSIERING

### 4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	9 000 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	42 460 000
Upplåtelseavgifter	10 715 000
<b>Summa</b>	<b>62 175 000 kr</b>

\*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

### 4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna ekonomiska plan inte räknat med någon amortering under år 1-5, men därefter beräknas en årlig amortering ske om 94 750 kr, se närmare i Bilaga 1.

## 5 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Vid sk komponentavskrivning har de olika komponenterna olika livslängd. Kostnaden för respektive komponent är inte känd vid tidpunkten för kalkylens upprättande varför den årliga avskrivningen i bilagd prognos är beräknad till 405 641 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden. Med största sannolikhet kommer den framtida komponentavskrivningen innebära att det årliga avskrivningsbeloppet kommer att justeras. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

### 5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

#### Kapitalkostnad

Räntekostnad, räknat med snittränta 4,25 % 382 500

Amortering 0

**Driftskostnader\*** 270 271

Ekonomisk förvaltning 30 000

Fastighetsskötsel 40 000

Vatten & avlopp 50 000

Värme 75 000

Löpande underhåll 20 000

Renhållning 15 451

Försäkring 34 820

Gemensam El 5 000

Tomträttsavgäld 45 900

Fastighetsskatt 41 833

Avsättning underhåll (40 kr per kvm)\*\* 26 600

**Summa kostnader 767 104 kr**

\* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet.

\*\* Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

### 5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Tillskott 27 500

Hysesintäkt förråd 78 000

Årsavgifter medlemmar 661 604

**Summa intäkter 767 104 kr**

## 6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER, NYCKELTAL

Lgh nr	Rum & Kök	Area m <sup>2</sup>	Biarea m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
904	1 rok	18		3,3644%	1 200 000	250 000	1 450 000	22 259	1 855
903	1 rok	17		3,3214%	1 200 000	300 000	1 500 000	21 974	1 831
902	2 rok	35		5,7568%	1 760 000	440 000	2 200 000	38 087	3 174
901	2 rok	47		6,6427%	2 000 000	500 000	2 500 000	43 949	3 662
*1001	3 rok	80		11,2052%	5 600 000	1 400 000	7 000 000	74 134	6 178
1002	2 rok	39		5,9045%	2 380 000	595 000	2 975 000	39 064	3 255
1003	2 rok	38		5,7942%	2 300 000	625 000	2 925 000	38 334	3 195
1004	2 rok	37		5,3362%	2 220 000	655 000	2 875 000	35 305	2 942
1101	1 rok	18		3,3644%	1 250 000	300 000	1 550 000	22 259	1 855
1102	1 rok	25		3,7382%	1 550 000	400 000	1 950 000	24 732	2 061
1103	1 rok	32		4,5755%	1 840 000	460 000	2 300 000	30 272	2 523
1104	2 rok	33		4,6727%	2 200 000	575 000	2 775 000	30 915	2 576
1105	2 rok	39		5,9045%	2 540 000	635 000	3 175 000	39 064	3 255
1106	2 rok	37		5,3362%	2 460 000	615 000	3 075 000	35 305	2 942
1201	2 rok	45	3	6,4484%	3 080 000	770 000	3 850 000	42 663	3 555
1202	1 rok	37	3	5,3362%	2 580 000	570 000	3 150 000	35 305	2 942
1203	3 rok	61	3	8,8576%	4 200 000	975 000	5 175 000	58 602	4 884
1005	1 rok	27		4,4410%	2 100 000	650 000	2 750 000	29 382	2 448
<b>18</b>		<b>665</b>	<b>9</b>	<b>100,00%</b>	<b>42 460 000</b>	<b>10 715 000</b>	<b>53 175 000</b>	<b>661 604</b>	<b>55 134</b>

\*lgh 1001 är taxerad som lokal

Kostnaden för hushållsel, tv-bredband och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan.

Uppskattad elkostnad 420 kr/mån

Uppskattad tv/bredbandskostnad 300 kr/mån

Uppskattad hemförsäkringskostnad 300 kr/mån

### 6.1 NYCKELTAL

Insats och upplåtelse i snitt per m<sup>2</sup> 78 895 kr

Driftkostnad i snitt per m<sup>2</sup> 401 kr

Årsavgift i snitt per m<sup>2</sup>/år 982 kr

Anskaffningskostnad per m<sup>2</sup> 92 174 kr

Föreningslån per m<sup>2</sup> 13 353 kr

Avsättning underhållsfond per m<sup>2</sup> 40 kr

Avskrivningar per m<sup>2</sup> 602 kr

Kassaflöde per m<sup>2</sup> 40 kr

\*Nyckeltal är räknade på BOA+BIA



## 7 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlagga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Den slutliga kostnaden för föreningens hus är vid tidpunkten för framtagandet av denna ekonomiska plan känd.
- D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- E. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.

Bromma den

### Bostadsrättsföreningen Ängby Allé

---

Roberth Wallin

---

Alexander Rustom

---

Amardip Singh

# BILAGA 1 PROGNOSS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>												
Räntor	382 500	382 500	382 500	382 500	382 500	378 473	374 446	370 419	366 393	362 366	358 339	338 204
Avskrivningar	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641
<b>Driftkostnader (kr)</b>												
Driftkostnader	269 784	275 180	280 683	286 297	292 023	297 863	303 821	309 897	316 095	322 417	328 865	363 094
<b>Övriga kostnader</b>												
Tomträttsavgäld	45 900	45 900	51 200	56 500	61 800	61 800	61 800	61 800	61 800	61 800	61 800	61 800
Fastighetsskatt/kommunal avgift	27 013	27 553	28 104	28 666	29 240	29 825	30 421	31 029	31 650	32 283	32 929	36 356
Lokaler (1% på taxv)	14 820	15 116	15 419	15 727	16 042	16 362	16 690	17 024	17 364	17 711	18 065	19 946
<b>Intäkter exkl årsavgifter</b>												
Tillskott	27 500	27 500	27 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyror förråd	78 000	79 560	81 151	82 774	84 430	86 118	87 841	89 597	91 389	93 217	95 082	104 978
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>												
Avsättning underhåll	26 600	27 132	27 675	28 228	28 793	29 369	29 956	30 555	31 166	31 789	32 425	35 800
Amortering	-	-	-	-	-	94 750	94 750	94 750	94 750	94 750	94 750	94 750
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>	661 117	666 321	676 930	715 144	725 967	822 324	824 043	825 877	827 828	829 899	832 092	844 972
<b>Årsavgift kr/kvm/år</b>	994	1 002	1 018	1 075	1 092	1 237	1 239	1 242	1 245	1 248	1 251	1 271
Underskott avskrivning - avsättning underhåll	- 379 041	- 378 509	- 377 966	- 377 413	- 376 848	- 281 522	- 280 935	- 280 336	- 279 725	- 279 102	- 278 466	- 369 841
<b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>	661 117	666 321	676 930	715 144	725 967	822 324	824 043	825 877	827 828	829 899	832 092	844 972
Årsavgifter medlemmar	661 117	666 321	676 930	715 144	725 967	822 324	824 043	825 877	827 828	829 899	832 092	844 972
<b>Kassaflöde</b>												
Intäkter	766 617	773 381	785 581	797 919	810 397	908 442	911 884	915 474	919 218	923 116	927 173	949 950
Kostnader	- 1 084 938	- 1 090 874	- 1 096 929	- 1 103 104	- 1 109 404	- 1 111 802	- 1 114 329	- 1 116 987	- 1 119 779	- 1 122 707	- 1 125 774	- 1 143 295
Återinförda avskrivningar	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641	405 641
<b>Kassaflöde för löpande drift</b>	87 320	88 148	94 293	100 455	106 634	202 281	203 196	204 129	205 080	206 051	207 041	212 296
Amorteringar	-	-	-	-	-	94 750	94 750	94 750	94 750	94 750	94 750	94 750
<b>Summa kassaflöde</b>	87 320	88 148	94 293	100 455	106 634	107 531	108 446	109 379	110 330	111 301	112 291	117 546
<b>Akkumulerat kassaflöde</b>	87 320	175 468	269 762	370 217	476 851	584 382	692 828	802 207	912 537	1 023 837	1 136 128	1 713 139
<b>Prognosförutsättningar</b>												
Ränteantagande	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	26 282 000	26 807 640	27 343 793	27 890 669	28 448 482	29 017 452	29 597 801	30 189 757	30 793 552	31 409 423	32 037 611	35 372 112
Föreningslån	9 000 000	9 000 000	9 000 000	9 000 000	9 000 000	8 905 250	8 810 500	8 715 750	8 621 000	8 526 250	8 431 500	7 957 750

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 405 641 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

**KÄNSLIGHETSANALYS**

<b>ÅR</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>16</b>
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	994	1 002	1 018	1 075	1 092	1 237	1 239	1 242	1 245	1 248	1 251	1 271
<b>Årsavgifter om:</b>												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	994	1 137	1 153	1 211	1 227	1 370	1 372	1 373	1 374	1 376	1 378	1 390
2. Dagens räntenivå +2%	994	1 273	1 289	1 346	1 362	1 504	1 504	1 504	1 504	1 504	1 505	1 510
1. Dagens räntenivå - 1%	994	867	883	940	956	1 103	1 107	1 111	1 115	1 120	1 124	1 151
2. Dagens räntenivå - 2%	994	731	747	805	821	969	974	980	986	992	998	1 031
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	994	1 006	1 026	1 087	1 108	1 257	1 264	1 272	1 280	1 288	1 297	1 358
2. Dagens inflationsnivå +2%	994	1 010	1 034	1 100	1 126	1 281	1 294	1 307	1 322	1 337	1 353	1 448
1. Dagens inflationsnivå -1%	994	998	1 010	1 063	1 075	1 216	1 214	1 212	1 210	1 208	1 207	1 198
2. Dagens inflationsnivå -2%	994	994	1 002	1 051	1 059	1 196	1 190	1 184	1 178	1 172	1 166	1 135







# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:  
**Ek plan Ängby Allé**

Unikt dokument-id:  
**2b654881-5365-4c48-a6e7-e2d4bd81c13e**

Dokumentets fingeravtryck:  
e4cce4f181b342845d0b7a5177d3c5e052a40330e9557e054b799dec5d7f61386a7910d9145a7b2df2d9  
2ef2fef820eb1ea110c9a86623d8685413cd3d14f851

## Undertecknare

 <p><b>Amardip Singh</b> E-post: amar.singh@ksmg.se Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 94.191.136.207</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-02-17 15:39:35 UTC</p>
 <p><b>Alexander Rustom</b> E-post: alex@premiumautocenter.se Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 81.231.117.77 IP Plats: Taby, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-02-17 18:01:58 UTC</p>
 <p><b>Roberth Wallin</b> <b>Bolevo Sverige AB</b> E-post: roberth@bolevokonsult.se Enhet: Microsoft Edge 110.0.1587.46 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 81.232.173.135 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2023-02-17 15:05:30 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2023-02-17 18:01:58 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ängby Allé med organisationsnummer 769637-5448. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 18 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig/känd anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Ängby Allé, daterad 2023-02-17.
- Stadgar för Brf Ängby Allé, registrerade hos Bolagsverket 2019-05-17.
- Registreringsbevis för Brf Ängby Allé, daterat 2023-01-05.
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister för Stockholm Pilspetsen 1, daterad 2022-09-20.
- Slutbesked, daterat 2022-09-26.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2023-01-31.
- Köpeavtal fastighet, daterat 2023-01-31.
- Offert finansiering, daterad 2023-01-30.
- Garanti gällande anskaffningskostnad, osålda bostadsrätter och tillskott, daterad 2023-02-16.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan och bilder, odaterade.
- Ritningar, daterade 2021-09-28.
- Mail gällande reglering av tomträttsavgäld, odaterat.
- Mäklarstatistik för Stockholm kommun, daterad 2023-02-08.

Ort och datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Fredrik Wirf  
Byggnadsingenjör

\_\_\_\_\_  
Daniel Karlsson  
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Intyg Brf Ängby Allé**

Unikt dokument-id:

**f97d8e4d-1def-4af5-a8da-2840b2f737c5**

Dokumentets fingeravtryck:

a5d1c0939fe95727eb5c8603e0934731dd9b2abb1c9e1e1c75b42f64ab7a259f52fab4ad917cdf6acc01ff  
69641b11bfb5bc7e96c9053123a1b1d27c43176f60

## Undertecknare



**Daniel Karlsson**

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Windows 10 Unknown  
(desktop)

IP nummer: 51.124.61.85

IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Betrodd tidsstämpel:  
2023-02-20 13:32:57 UTC



**Fredrik Wirf**

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.2 Apple iPhone  
(smartphone)

IP nummer: 90.235.81.99

Betrodd tidsstämpel:  
2023-02-20 13:50:44 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2023-02-20 13:50:44 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.