

# Ekonomisk plan för

## Bostadsrättsföreningen Kerstins Gård Partille kommun, Västra Götalands län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Digitalt signerad

**Bostadsrättsföreningen Kerstins Gård**

Per Bentley

Inger Holmberg

Christina Äng

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kerstins Gård, som registrerats av Bolagsverket den 27 maj 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under hösten 2021 har bostadsrättsföreningen, på del av fastigheten Öjersjö 4:17, Partille kommun, påbörjat byggandet av fyra flerbostadshus med 76 st. bostadslägenheter samt 1 hobbyrum i hus C och 1 stort förråd i hus B, à 49 m<sup>2</sup> vardera som kan användas som valfria gemensamma utrymmen. Bygglov erhöles 2021-05-24.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under första kvartalet 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under november 2022 - mars 2023.

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 driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Del av fastigheten Öjersjö 4:17, Partille kommun förvärvas från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknade köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas borgen av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allrisk-försäkringar.

Projektet finansieras långsiktigt av Svenska Handelsbanken & erhåller byggnadskreditiv av Bonava AB

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Del av Öjersjö 4:17, Partille kommun
Fastighetsareal	c:a 8 404 m <sup>2</sup>
Boarea	c:a 5 844 m <sup>2</sup>
Byggtotalyta	c:a 8 055 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	76 st
Byggnadens utformning	Fyra flerfamiljshus.  Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 62 öppna bilplatser, 2 handikapplatser samt 10 gästparkeringar i samfälligheten. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	169 000 000 kr
Varav mark	35 000 000 kr

### Gemensamma Utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data samt undercentral i källare. Fläktrum finns på vinden. Förråd i källare samt komplementbyggnad, städ med vask i källarplan. Cykelförråd i källarplan samt cykelställ på gård. Barnvagns- och rullstolsförråd på entreplan. Alla lägenheter har ett förråd.

## Gemensamhetsanläggning

Fastigheten del av Öjersjö 4:17 har 76 andelar i den blivande gemensamhetsanläggningen, prel GA:2. Gemensamhetsanläggningen kommer att omfatta följande:

- 1 Gångvägar.
- 2 Lekplats.
- 3 Parkering.
- 4 Fördröjningsmagasin, oljeavskiljare och dagvattenledningar.

I den blivande gemensamhetsanläggningen, prel GA:2 deltar 22 fastigheter (Brf Kerstins Gård samt 21 äganderätter). För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter. Varje deltagande fastighet har 1 andel utom del av fastigheten Öjersjö 4:17, som har 76 andelar i gemensamhetsanläggningen, alltså 76/97-delar.

För anläggningens drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten att bilda en samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.

## Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Uppvärmning	Bergvärme med vattenburna radiatorer.
Undercentral	För bergvärme och VA.
Ei	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet samt till lokaler.
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband
Hiss	Fyra trapphushissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Sopskåp för hushållsavfall på markplan
Parkering	74 öppna bilplatser varav 64 egna och 10 gästparkeringar genom samfällighetsföreningen

## Byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning:</b>	Betongplatta på mark, hus A och D utan källare, hus B och C med källare.
<b>Antal våningar:</b>	Fem våningar med etagelägenhet till våning 6 samt teknikutrymme på vind (våning 6)
<b>Stomme:</b>	Stålpelare och väggar i betong.
<b>Ytterväggar:</b>	Fasadbeklädnad i trä.
<b>Yttertak:</b>	Plåt på takkonstruktion av trä.
<b>Bjälklag:</b>	Betongbjälklag.
<b>Lägenhetsskiljande väggar:</b>	Betongväggar.
<b>Lägenhetsdörrar:</b>	Säkerhetsdörr som förses med ringklocka och tittöga.
<b>Innerväggar:</b>	Gipsklädd regelstomme samt betong.
<b>Balkonger:</b>	Betongplatta med pinnräcken på pulverlackerat plattstål.
<b>Uteplatser:</b>	Belagd med betongplattor.
<b>Fönster och fönsterdörrar:</b>	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium.
<b>Entréer:</b>	Entrépartier av stål/aluminium och glas. Vid huvudentrén kodlås.
<b>Trapphus:</b>	Golv i entréhall, våningsplan samt trapplopp bekläds med terrazzo. Trappräcken av målat smide.

## Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Målade	Målat	Förvaring enl planritning.
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målat	
Sovrum	Ekparkett	Målade	Målat	Förvaring enl planritning.
Kök	Ekparkett	Målade	Målat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt Bonavas grundstil och köksritning
WC / Badrum / Dusch / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat Spotlights	Tvättmaskin och tumlare alt kombimaskin i alla lägenheter + inredning enl ritning
Extra WC	Klinker	Målat och kakel bakom tvättställ	Målat	Inredning enl ritning
Extra WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat Spotlights	Inredning enl ritning
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat	Förvaring enligt planritning. Belysningsarmatur.

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kontraktssumma enligt köpe- och entreprenadkontrakt	346 945 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>346 995 000</b>

### D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

**OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.**

	Belopp kronor	Ränta		Amortering kronor	Summa kronor	
		procent	kronor			
Fastighetslån nr 1 1a)	24 807 750	2,56%	635 078	223 270	858 348	
Fastighetslån nr 2 1b)	24 807 750	2,33%	578 021	223 270	801 291	
Fastighetslån nr 3 1c)	25 559 500	2,90%	741 226	230 036	971 262	
Summa fastighetslån	75 175 000					
Upplåtelseavgifter	67 954 988					
Insatser	203 865 012					
<b>Summa finansiering</b>	<b>346 995 000</b>	---	---	---	---	
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			1 954 325	---	676 576	<b>2 630 901</b>

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat efter 50 år

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat efter 50 år

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat efter 50 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade löpande kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 2 398 190 kr.

## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	1 954 325	
Amortering	676 576	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>2 630 901</b>
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	262 000	
Ekonomisk förvaltning	79 500	
Styrelse och revisorer	82 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	224 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	204 540	
Uppvärmning gemensam, fast	59 766	
Elförbrukning, gemensam, fast	222 690	
Prel. elförbrukning i bostad	379 860	
Mätavläsning	15 000	
Löpande underhåll	33 600	
Snöröjning	7 400	
Abonnemang fast avgift Vattenmätare	36 000	
Renhållning	85 000	
Försäkring	51 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	153 900	
Gemensamhetsanläggning	15 000	
Parkering	10 000	
Hissar	48 000	
Övriga driftskostnader hänförliga till bostäder	15 000	
Driftmarginal	5 840	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 990 096</b>
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).	176 000	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>176 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR</b>		<b>4 796 997</b>

### Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet	
		i genomsnitt	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	5 844 m2	647 kr/m2 år	3 782 217
Intäkt bilplatser, öppna	64 st	360 kr/månad *	276 480
Årsavgift för prel kostnad ink moms för varmvattenförbrukning, bostäder		35 kr/m2 år	204 540
Årsavgift för prel kostnad ink moms för hushållsel, bostäder		65 kr/m2 år	379 860
Årsavgift ink moms för TV/tele/data (grundutbud), bostäder		2 025 kr/lgh år	153 900
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>			<b>4 796 997</b>

- \* Föreningen kan komma att anlita ett p-bolag för att sköta uthyrningen av p-platser via separata hyresavtal.  
Moms tillkommer på redovisat belopp och hyran blir då 450 kr/mån



## F. Nyckeltal år 1 i genomsnitt (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	59 376
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	43 078
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	46 513
Belåning kr per m2 BOA	12 864
Årsavgift kr per m2 BOA	774 inkl. prel. debitering 100 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	341 inkl. prel. debitering 100 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	39
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	440
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	146

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Årsavgift	Summa	Månads-	Insats	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr	
					exkl. prel. avgifter, kronor	årsavg. för hushållsel. kronor 1)	årsavg. för varmvatten. kronor 2)	för media. kronor 3)	års- avgifter kronor	avgifter. kr				
1	A1001	40	1 RK M F	0,8379	31 690	2 600	1 400	2 025	37 715	3 143	1 708 127	136 873	1 845 000	
2	A1002	55	2 RK M F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	359 841	2 495 000	
3	A1003	86	3 RK M F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	991 183	3 895 000	
4	A1004	86	3 RK M F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	941 183	3 845 000	
5	A1101	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	409 841	2 545 000	
6	A1102	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	459 841	2 595 000	
7	A1103	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	841 183	3 745 000	
8	A1104	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	791 183	3 695 000	
9	A1201	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	459 841	2 595 000	
10	A1202	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	509 841	2 645 000	
11	A1203	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 091 183	3 995 000	
12	A1204	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 041 183	3 945 000	
13	A1301	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	559 841	2 695 000	
14	A1302	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	609 841	2 745 000	
15	A1303	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 191 183	4 095 000	
16	A1304	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 091 183	3 995 000	
17	A1401	112	5 RK B F	1,7700	66 945	7 280	3 920	2 025	80 170	6 681	3 608 419	1 886 581	5 495 000	
18	A1402	118	5 RK B F	1,8328	69 322	7 670	4 130	2 025	83 147	6 929	3 736 529	1 808 471	5 545 000	
19	A1403	118	5 RK B F	1,8328	69 322	7 670	4 130	2 025	83 147	6 929	3 736 529	1 758 471	5 495 000	
20	B1001	86	3 RK M F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	991 183	3 895 000	
21	B1002	86	3 RK M F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	941 183	3 845 000	
22	B1003	55	2 RK M F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	309 841	2 445 000	
23	B1004	40	1 RK M F	0,8379	31 690	2 600	1 400	2 025	37 715	3 143	1 708 127	286 873	1 995 000	
24	B1101	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	409 841	2 545 000	
25	B1102	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	459 841	2 595 000	
26	B1103	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	841 183	3 745 000	
27	B1104	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	791 183	3 695 000	
28	B1201	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	459 841	2 595 000	
29	B1202	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	509 841	2 645 000	
30	B1203	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 091 183	3 995 000	
31	B1204	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 041 183	3 945 000	
32	B1301	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	559 841	2 695 000	
33	B1302	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	609 841	2 745 000	
34	B1303	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 191 183	4 095 000	
35	B1304	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 091 183	3 995 000	
36	B1401	112	5 RK B F	1,7700	66 945	7 280	3 920	2 025	80 170	6 681	3 608 419	1 886 581	5 495 000	
37	B1402	118	5 RK B F	1,8328	69 322	7 670	4 130	2 025	83 147	6 929	3 736 529	1 808 471	5 545 000	
38	B1403	118	5 RK B F	1,8328	69 322	7 670	4 130	2 025	83 147	6 929	3 736 529	1 758 471	5 495 000	
39	C1001	40	1 RK M F	0,8379	31 690	2 600	1 400	2 025	37 715	3 143	1 708 127	136 873	1 845 000	
40	C1002	55	2 RK M F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	359 841	2 495 000	
41	C1003	86	3 RK M F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	991 183	3 895 000	
42	C1004	86	3 RK M F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	941 183	3 845 000	
43	C1101	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	409 841	2 545 000	
44	C1102	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	459 841	2 595 000	
45	C1103	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	841 183	3 745 000	
46	C1104	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	791 183	3 695 000	
47	C1201	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	459 841	2 595 000	
48	C1202	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	509 841	2 645 000	
49	C1203	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 091 183	3 995 000	
50	C1204	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 041 183	3 945 000	
51	C1301	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	559 841	2 695 000	
52	C1302	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	609 841	2 745 000	
53	C1303	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 191 183	4 095 000	
54	C1304	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 091 183	3 995 000	
55	C1401	112	5 RK B F	1,7700	66 945	7 280	3 920	2 025	80 170	6 681	3 608 419	1 886 581	5 495 000	
56	C1402	118	5 RK B F	1,8328	69 322	7 670	4 130	2 025	83 147	6 929	3 736 529	1 808 471	5 545 000	
57	C1403	118	5 RK B F	1,8328	69 322	7 670	4 130	2 025	83 147	6 929	3 736 529	1 758 471	5 495 000	
58	D1001	86	3 RK M F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	991 183	3 895 000	
59	D1002	86	3 RK M F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	941 183	3 845 000	
60	D1003	55	2 RK M F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	309 841	2 445 000	
61	D1004	40	1 RK M F	0,8379	31 690	2 600	1 400	2 025	37 715	3 143	1 708 127	286 873	1 995 000	
62	D1101	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	409 841	2 545 000	
63	D1102	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	459 841	2 595 000	
64	D1103	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	841 183	3 745 000	
65	D1104	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	791 183	3 695 000	
66	D1201	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	459 841	2 595 000	
67	D1202	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	509 841	2 645 000	
68	D1203	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 091 183	3 995 000	
69	D1204	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 041 183	3 945 000	
70	D1301	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	559 841	2 695 000	
71	D1302	55	2 RK B F	1,0473	39 613	3 575	1 925	2 025	47 138	3 928	2 135 159	609 841	2 745 000	
72	D1303	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 191 183	4 095 000	
73	D1304	86	3 RK B F	1,4244	53 873	5 590	3 010	2 025	64 498	5 375	2 903 817	1 091 183	3 995 000	
74	D1401	112	5 RK B F	1,7700	66 945	7 280	3 920	2 025	80 170	6 681	3 608 419	1 886 581	5 495 000	
75	D1402	118	5 RK B F	1,8328	69 322	7 670	4 130	2 025	83 147	6 929	3 736 529	1 808 471	5 545 000	
76	D1403	118	5 RK B F	1,8328	69 322	7 670	4 130	2 025	83 147	6 929	3 736 529	1 758 471	5 495 000	
	SUMMA	5844		SUMMA	100,000	3 782 216	379 860	204 540	153 900	4 520 516		203 865 012	67 954 988	271 820 000
	Antal LGH	76		Differens		-0,0008								

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelser av area påverkar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel är beräknad med 65 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2)

## H. Ekonomisk prognos

År 1 är första året enligt ekonomisk plan	År							
	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>1 954 324</b>	<b>1 936 736</b>	<b>1 919 147</b>	<b>1 901 558</b>	<b>1 883 969</b>	<b>1 866 380</b>	<b>1 778 435</b>	<b>1 690 491</b>
Låneräntor	1 954 324	1 936 736	1 919 147	1 901 558	1 883 969	1 866 380	1 778 435	1 690 491
<b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 990 098</b>	<b>2 029 900</b>	<b>2 070 498</b>	<b>2 111 908</b>	<b>2 154 146</b>	<b>2 197 229</b>	<b>2 425 920</b>	<b>2 678 412</b>
Driftskostnader	1 251 798	1 276 834	1 302 371	1 328 418	1 354 986	1 382 086	1 525 935	1 684 756
Prel. Driftkostnader	738 300	753 066	768 127	783 490	799 160	815 143	899 985	993 656
<b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158 441</b>
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	158 441
<b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>	<b>-276 480</b>	<b>-282 010</b>	<b>-287 650</b>	<b>-293 403</b>	<b>-299 271</b>	<b>-305 256</b>	<b>-337 027</b>	<b>-372 105</b>
Hyror lokaler, P-platser mm	-276 480	-282 010	-287 650	-293 403	-299 271	-305 256	-337 027	-372 105
<b>5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR</b>	<b>852 575</b>	<b>856 095</b>	<b>859 685</b>	<b>863 347</b>	<b>867 082</b>	<b>870 892</b>	<b>891 116</b>	<b>913 446</b>
Amorteringar, lån	676 575	676 575	676 575	676 575	676 575	676 575	676 575	676 575
Avsättningar, underhåll	176 000	179 520	183 110	186 772	190 507	194 317	214 541	236 871
<b>6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT</b>								
Avskrivningar (årliga)	2 398 190	2 398 190	2 398 190	2 398 190	2 398 190	2 398 190	2 398 190	2 398 190
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 545 615	-1 542 095	-1 538 505	-1 534 843	-1 531 108	-1 527 298	-1 507 074	-1 484 744
<b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>	<b>226 000</b>	<b>405 520</b>	<b>588 630</b>	<b>775 402</b>	<b>965 909</b>	<b>1 160 226</b>	<b>2 191 681</b>	<b>3 330 492</b>

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	5 844	5 844	5 844	5 844	5 844	5 844	5 844	5 844

### ÅRSavgIFTER

Årsavgifter	4 520 517	4 540 721	4 561 680	4 583 410	4 605 926	4 629 245	4 758 444	5 068 685
<b>Kostnader per m2 BOA</b>	<b>774</b>	<b>777</b>	<b>781</b>	<b>784</b>	<b>788</b>	<b>792</b>	<b>814</b>	<b>867</b>

**Anmärkning:** Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att täcka föreningens kostnader (exkl avskrivning), amortering och fondavsättning. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

## I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	4 520 517	4 540 721	4 561 680	4 583 410	4 605 926	4 629 245	4 758 444	5 068 685
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	774	777	781	784	788	792	814	867
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	5 272 181	5 285 619	5 299 813	5 314 778	5 330 529	5 347 083	5 442 458	5 718 873
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	902	904	907	909	912	915	931	979
<b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b>								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	4 520 517	4 560 621	4 602 477	4 646 136	4 691 653	4 739 085	5 007 050	5 490 781
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	774	780	788	795	803	811	857	940

**Anmärkning:** Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %  
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.  
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kerstins Gård, org. nr: 769637-5646.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

Vi 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.

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

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

*Digitalt signerad*

Joakim Grönwall  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Kungsholmstorg 6  
112 21 Stockholm

Marie-Ann Widén  
Jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61 3 tr  
112 51 Stockholm

## Bilaga till granskningsintyg för Brf Kerstins Gård

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2019-05-27
Registreringsbevis	2021-06-07
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-11-30
Köpekontrakt för marken med bilagor inkl fastighetsregisterutdrag	2021-11-30
Kreditoffert för lång finansiering från Handelsbanken	2021-04-30
Skuldebrev för byggnadskreditiv från Bonava	2021-12-06
Avskrivningsplan	2022-01-17
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Bygglovsbeslut	2021-05-24
Info från kontrollansvarig	2022-01-22
Borgensförsäkring från Moderna för insats och upplåtelsegift	2021-05-20
Borgen från Bonava för fullgörandet av förpliktelser enl TE-kontrakt	2021-12-03
Ränteindikation	2022-01-25
Försäljningsläge	2022-01-20
Bekräftelse BTA	2020-01-21
Preliminära inflyttningstider	2022-01-24
Bekräftelse antal p-platser inkl besöksparkering samt förtydliganden	2022-02-04

# Verifikat

Titel: Ekonomisk plan Brf Kerstins Gård

ID: 1f821ae0-88d3-11ec-a80b-2fb22b475797

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-02-08

## Underskrifter

Christina Äng

christina.ang@telia.com

Signerat: 2022-02-08 19:19 BankID [REDACTED], CHRISTINA ÄNG

Inger Holmberg

inger.holmberg@newsec.se

Signerat: 2022-02-10 09:31 BankID [REDACTED], INGER

ELISABETH HOLMBERG

Joakim Grönwall

joakim.gronwall@advokatdelta.se

Signerat: 2022-02-10 17:23 BankID [REDACTED], JOAKIM

GRÖNWALL

Per Bentley

per.bentley@live.se

Signerat: 2022-02-09 15:06 BankID [REDACTED], Per

Bentley

Marie-Ann Widen

mw@brfexperten.se

Signerat: 2022-02-10 12:58 BankID [REDACTED]

MARIE-ANN WIDÉN

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk Plan.pdf	266.1 kB	7034 0f73 9b71 93c0 e1bf 0017 d400 98f3 62b8 9ab1 a191 f871 2bf9 2222 cacb 4898
Kerstins gård intyg ek plan.pdf	17.4 kB	2595 e093 25ef d7a9 aa1f 0301 f891 b42c 74fe 0281 8212 cd0f be1d eafa f7db 7ca6

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-02-08	12:47	Skapat   Jeanette Sundvall, Bonava Sverige AB 5567264121. IP: 82.209.128.218
2022-02-08	19:19	Signerat   Christina Äng Genomfört med: BankID av CHRISTINA ÄNG [REDACTED] IP: 81.234.89.191
2022-02-09	15:06	Signerat   Per Bentley Genomfört med: BankID av Per Bentley, [REDACTED] IP: 213.67.129.206

## Händelser

2022-02-10	09:31	Signerat   Inger Holmberg Genomfört med: BankID av INGER ELISABETH HOLMBERG, [REDACTED] IP: 213.65.166.119
2022-02-10	12:58	Signerat   Marie-Ann Widen Genomfört med: BankID av MARIE-ANN WIDÉN, [REDACTED] IP: 94.127.34.22
2022-02-10	17:23	Signerat   Joakim Grönwall Genomfört med: BankID av JOAKIM GRÖNWALL, [REDACTED] IP: 151.236.200.163



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15