

Ekonomisk plan för Brf Kragsta 1

Org. nr. 769639-8036

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar.....	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring	4
2.5	Taxeringsvärde.....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	5
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
6	Finansieringsplan	5
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	7
8.1	Nyckeltal	8
9	Särskilda förhållanden.....	9

Bilaga 1 Prognos

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kragsta 1 med org. nr 769639-8036, som registrerats hos Bolagsverket 2021-04-14 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har på föreningens fastighet Vallentuna Kragsta 1:118 uppfört tre flerbostadshus med totalt 57 st bostadsrättslägenheter som beräknas vara färdigställda under kvartal 4 2022. Bostadsarean kommer att uppgå till totalt 3 140 m². Upplåtelse av bostadsrätterna skall ske med start i september och inflyttningen beräknas ske i december månad 2022. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Byggnationen upphandlas genom en totalentreprenad med Workster AB.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

Kragstalund Fastighets AB, org. nr. 559102-5449, har genom en garantiutfästelse garanterat föreningens totala anskaffningskostnad för fastighet och entreprenad, samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter.

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.

Föreningens angivna anskaffningskostnad är i nuläget preliminär.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Fastighetsbeteckning:	Kragsta 1:118
Adress:	Zetterlundsslingan 2-6, 186 54 Vallentuna
Kommun:	Vallentuna
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	7 850 m ²
Lägenhetsarea:	3 140 m ²
Antal lägenheter:	57 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2021-2022
Byggnadstyp:	Flerbostadshus

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRAGSTA 1 ORG NR: 769639-8036

Detaljplan:	Detaljplan för Kragstalund östra 2020-06-08 Akt 0115-P2021/4
Servitut:	Last Officialservitut 0115-2021/83.1 Last Ledningsrätt 0115-16/29.1
Gemensamhetsanläggning:	Fastigheten kommer att ingå i en GA, förrättningen pågår
Aktuell status:	Bygglov har beviljats

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Prefabricerade betongelement.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Yttertak:	Takstolar med takplywood och papptäckning.
Fönster:	Fasta respektive öppningsbara 3-glas fönster av trä/aluminium.
Balkonger:	Platta av prefabricerad betong, räcken av glas och aluminium.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer i lägenheterna.
Ventilation:	FX-system med värmeåtervinning.
Media:	Fastigheten är ansluten till fibernätet.
Sophantering:	Molok (underjordsbehållare) för hushållssopor och miljörum för källsortering.
Förråd:	Samtliga lägenheter har eget förråd.
Cykelparkering:	Cykelförråd
Parkering:	Föreningen har 51 st p-platser som förvaltas av en samfällighet.
Övrigt:	Postfack vid entrén.

Inredning i bostäder

Lägenhetsdörr:	Säkerhetsdörr.
Väggar:	Vitmålade väggar.
Tak:	Vitmålade betong med synliga elementsskarvar.

Golv:	3-stavs Ekparkett.
Kök:	Trägolv ek 3-stav, induktionshäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kombinerad kyl och frys, diskmaskin, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med släta målade luckor.
Badrum/wc:	Granitkeramik på golv och väggar. Inredning med badrumsskåp med spegeldörrar och eluttag, toalettpappershållare, duschglasdörr, handdukstork, klädkrok, komfortvärmegolv (el), WC-stol och tvättställ. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin beroende på lägenhetsstorlek.
Förvaring:	Garderober för förvaring placeras enligt ritning.

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m², se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring. Bostadsrätthavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2022-2024, har taxeringsvärdet uppskattats till 91 200 000 kr varav byggnad 74 000 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

	Bostäder
Taxvärde byggnad	74 000 000 kr
Taxvärde mark	17 200 000 kr
Totalt taxvärde	91 200 000 kr

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

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.

Köpeskilling mark och aktier*	48 059 955 kr
Entreprenadkostnad **	101 173 663 kr
Byggherrekostnad	36 267 040 kr
Lagfart	20 806 kr
Pantbrevskostnad	725 336 kr
Anskaffningskostnad	186 246 800 kr
Kassa	150 000 kr
Summa att finansiera	186 396 800 kr

* Varav det skattemässiga värdet är 1 332 066 kr

** Entreprenadform: Totalentreprenad

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kan komma att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån*	36 266 800 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	150 130 000 kr
Summa	186 396 800 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har fått bankoffert med räntor per 2022-09-07 vilken har en snittränta om 3,59 %. I ekonomiska planen är ekonomin baserad på en högre ränta om 4 %. Föreningen beräknar att amortera lånen med 1 % de första fem åren därefter enligt en 80-årig serieplan.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). 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 1 011 737 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden. Med största sannolikhet kommer den framtida komponentavskrivning innebära att det årliga avskrivningsbeloppet kommer att justeras.

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad		Kr
Räntekostnad 4 %		1 450 672
Amortering 1 %		362 668
Planenlig avskrivning*	1 011 737 kr	
Driftkostnader		835 000
Administration förvaltning	95 000	
Fastighetsskötsel	95 000	
Löpande underhåll	70 000	
Städning	50 000	
Renhållning	40 000	
Vatten	100 000	
Abonnemangsavgift el	70 000	
Värme	230 000	
Försäkring	65 000	
Övrigt	20 000	
Avsättning underhåll (40 kr/m ²)***		<u>125 600</u>
Summa kostnader		2 773 940

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

** Driftkostnaderna är uppskattade och jämförda med likvärdiga objekt. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än de beräknade värdet.

***Enligt föreningens stadgar § 47 skall avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	Kr
Hyra parkering	260 000
Årsavgifter medlemmar	<u>2 513 940</u>
Summa intäkter	2 773 940

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	%	kr	kr	kr/mån
1-1001	2 ROK	48	1,5364%	2 150 000	38 625	3 219
1-1002	3 ROK	65	2,0806%	3 050 000	52 304	4 359
1-1003	4 ROK	82	2,6247%	3 800 000	65 984	5 499
1-1004	2 ROK	51	1,6325%	2 350 000	41 039	3 420
1-1005	2 ROK	40	1,2505%	1 900 000	31 436	2 620
1-1101	4 ROK	82	2,6247%	3 900 000	65 984	5 499
1-1102	2 ROK	51	1,6325%	2 400 000	41 039	3 420
1-1103	2 ROK	40	1,2505%	1 950 000	31 436	2 620
1-1104	2 ROK	40	1,2505%	1 950 000	31 436	2 620
1-1105	2 ROK	48	1,5364%	2 200 000	38 625	3 219
1-1106	3 ROK	65	2,0806%	3 125 000	52 304	4 359
1-1201	4 ROK	82	2,6247%	4 000 000	65 984	5 499
1-1202	2 ROK	51	1,6325%	2 475 000	41 039	3 420
1-1203	2 ROK	40	1,2505%	2 000 000	31 436	2 620
1-1204	2 ROK	40	1,2505%	2 000 000	31 436	2 620
1-1205	2 ROK	48	1,5364%	2 275 000	38 625	3 219
1-1206	3 ROK	65	2,0806%	3 200 000	52 304	4 359
1-1301	4 ROK	82	2,6247%	4 100 000	65 984	5 499
1-1302	2 ROK	51	1,6325%	2 570 000	41 039	3 420
1-1303	2 ROK	40	1,2505%	2 050 000	31 436	2 620
1-1304	2 ROK	40	1,2505%	2 050 000	31 436	2 620
1-1305	2 ROK	48	1,5364%	2 400 000	38 625	3 219
1-1306	3 ROK	65	2,0806%	3 425 000	52 304	4 359
2-1001	2 ROK	48	1,5364%	2 200 000	38 625	3 219
2-1002	3 ROK	65	2,0806%	3 125 000	52 304	4 359
2-1003	4 ROK	82	2,6247%	3 850 000	65 984	5 499
2-1004	2 ROK	51	1,6325%	2 400 000	41 039	3 420
2-1005	2 ROK	40	1,2505%	1 700 000	31 436	2 620
2-1101	4 ROK	82	2,6247%	3 950 000	65 984	5 499
2-1102	2 ROK	51	1,6325%	2 450 000	41 039	3 420
2-1103	2 ROK	40	1,2505%	1 755 000	31 436	2 620
2-1104	2 ROK	40	1,2505%	1 755 000	31 436	2 620
2-1105	2 ROK	48	1,5364%	2 250 000	38 625	3 219
2-1106	3 ROK	65	2,0806%	3 200 000	52 304	4 359
2-1201	4 ROK	82	2,6247%	4 050 000	65 984	5 499
2-1202	2 ROK	51	1,6325%	2 450 000	41 039	3 420
2-1203	2 ROK	40	1,2505%	1 825 000	31 436	2 620
2-1204	2 ROK	40	1,2505%	1 825 000	31 436	2 620

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRAGSTA 1 ORG NR: 769639-8036

Lgh nr	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
2-1205	2 ROK	48	1,5364%	2 320 000	38 625	3 219
2-1206	3 ROK	65	2,0806%	3 275 000	52 304	4 359
3-1001	2 ROK	48	1,5364%	2 200 000	38 625	3 219
3-1002	3 ROK	65	2,0806%	3 125 000	52 304	4 359
3-1003	4 ROK	82	2,6247%	3 850 000	65 984	5 499
3-1004	2 ROK	51	1,6325%	2 400 000	41 039	3 420
3-1005	2 ROK	40	1,2505%	1 700 000	31 436	2 620
3-1101	4 ROK	82	2,6247%	3 950 000	65 984	5 499
3-1102	2 ROK	51	1,6325%	2 450 000	41 039	3 420
3-1103	2 ROK	40	1,2505%	1 755 000	31 436	2 620
3-1104	2 ROK	40	1,2505%	1 755 000	31 436	2 620
3-1105	2 ROK	48	1,5364%	2 250 000	38 625	3 219
3-1106	3 ROK	65	2,0806%	3 200 000	52 304	4 359
3-1201	4 ROK	82	2,6247%	4 050 000	65 984	5 499
3-1202	2 ROK	51	1,6325%	2 500 000	41 039	3 420
3-1203	2 ROK	40	1,2505%	1 825 000	31 436	2 620
3-1204	2 ROK	40	1,2505%	1 825 000	31 436	2 620
3-1205	2 ROK	48	1,5364%	2 320 000	38 625	3 219
3-1206	3 ROK	65	2,0806%	3 275 000	52 304	4 359
		3 140	100,00%	150 130 000	2 513 940	209 495

Kostnaden för lägenhetens Hushållsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan. En lägenhet förbrukar i snitt 2500kwh/år vilket motsvarar ca 313kr/mån. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg beräknas kosta ca 200kr/mån

8.1 NYCKELTAL

Insats per m ²	47 812 kr
Driftkostnad per m ²	266 kr
Årsavgift per m ² /år	801 kr
Anskaffningskostnad per m ²	59 314 kr
Föreningslån per m ²	11 550 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	322 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr


9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- F. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- G. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. 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.

Avtalet har signerats digitalt i ett (1) eller flera originalexemplar och exporterats via PDF eller på annat elektroniskt sätt, vilka alla är att betrakta som original.

Datum: 14 september 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRAGSTA 1


Patrik Rosén


Claes Wenthzel


Nils Johansson

Bilaga 1 . Prognos med känslighetsanalys







Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Ekonomisk plan Brf Kragsta 2022-09-14

Unikt dokument-id:
d17d385f-9223-4b59-9c40-32852dbd3081

Dokumentets fingeravtryck:
8ffcb4c805ec42250f99b58f19d14288f95d6e85ce2f84f3f43b51bf059c168aed15b4b4b777f21d0896356
87737e47686ee625d3ff9af47ff1fe941b29a8abe

Undertecknare

 <p>Patrik Rosen Restate Bjurfors Isaksson Partners AB (556560-5085) E-post: patrik.rosen@restate.se Enhet: Chrome Mobile iOS 104.0.5112.99 on iOS 15.6 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 151.236.206.108 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Anders Patrik Rosén (198301074632) Betrodd tidsstämpel: 2022-09-14 14:40:38 UTC</p> 
 <p>Nils Johansson E-post: nils.johansson@copilot.se Enhet: Chrome 105.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 20.91.138.198 IP Plats: Gävle, Gävleborg County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: NILS JOHANSSON (196007180091) Betrodd tidsstämpel: 2022-09-14 14:43:44 UTC</p> 
 <p>Claes Wenthzel E-post: claes.wenthzel@wencon.se Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 94.234.111.90 IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: CLAES WENTHZEL (196201221279) Betrodd tidsstämpel: 2022-09-14 14:57:58 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:
2022-09-14 14:57:58 UTC



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

BILAGA 1 PROGNOSS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	1 450 672	1 436 165	1 421 659	1 407 152	1 392 645	1 378 106	1 363 533	1 348 928	1 334 290	1 319 619	1 304 915	1 230 896
Avskrivningar	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	835 000	851 700	868 734	886 109	903 831	921 907	940 346	959 153	978 336	997 902	1 017 860	1 123 800
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116 529
Intäkter exkl årsavgifter												
Hyror parkering	260 000	265 200	270 504	275 914	281 432	287 061	292 802	298 658	304 631	310 724	316 939	349 926
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	125 600	128 112	130 674	133 288	135 953	138 673	141 446	144 275	147 160	150 104	153 106	169 041
Amortering	362 668	362 668	362 668	362 668	362 668	363 486	364 305	365 127	365 950	366 775	367 602	371 765
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	2 513 940	2 513 445	2 513 231	2 513 302	2 513 665	2 515 110	2 516 828	2 518 824	2 521 105	2 523 676	2 526 545	2 662 105
Årsavgift kr/kvm/år	801	800	800	800	801	801	802	802	803	804	805	848
Bokfört resultat	- 523 469	- 520 957	- 518 394	- 515 781	- 513 115	- 509 578	- 505 985	- 502 335	- 498 626	- 494 858	- 491 029	- 842 696
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	2 513 940	2 513 445	2 513 231	2 513 302	2 513 665	2 515 110	2 516 828	2 518 824	2 521 105	2 523 676	2 526 545	2 662 105
Kassaflöde												
Intäkter	2 773 940	2 778 645	2 783 735	2 789 216	2 795 097	2 802 171	2 809 630	2 817 482	2 825 736	2 834 400	2 843 483	3 012 031
Kostnader	- 3 297 409	- 3 299 602	- 3 302 129	- 3 304 997	- 3 308 213	- 3 311 750	- 3 315 616	- 3 319 818	- 3 324 363	- 3 329 258	- 3 334 512	- 3 482 962
Återinförda avskrivningar	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737	1 011 737
Kassaflöde för löpande drift	488 268	490 780	493 342	495 956	498 621	502 158	505 751	509 402	513 110	516 879	520 708	540 806
Amorteringar	- 362 668	- 362 668	- 362 668	- 362 668	- 362 668	- 363 486	- 364 305	- 365 127	- 365 950	- 366 775	- 367 602	- 371 765
Summa kassaflöde	125 600	128 112	130 674	133 288	135 953	138 673	141 446	144 275	147 160	150 104	153 106	169 041
Akkumulerat kassaflöde	125 600	253 712	384 386	517 674	653 627	792 300	933 746	1 078 021	1 225 181	1 375 285	1 528 391	2 341 094
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	91 200 000	93 024 000	94 884 480	96 782 170	98 717 813	100 692 169	102 706 013	104 760 133	106 855 336	108 992 442	111 172 291	122 743 192
Föreningslån	36 266 800	35 904 132	35 541 464	35 178 796	34 816 128	34 452 642	34 088 337	33 723 210	33 357 261	32 990 486	32 622 884	30 772 405

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 1 011 737 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

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt	801	800	800	800	801	801	802	802	803	804	805	848
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	801	915	914	912	911	911	910	910	909	909	909	946
2. Dagens räntenivå +2%	801	1 029	1 027	1 024	1 022	1 020	1 019	1 017	1 015	1 014	1 012	1 044
1. Dagens räntenivå - 1%	801	686	687	688	690	691	693	695	697	699	701	750
2. Dagens räntenivå - 2%	801	572	574	576	579	582	584	587	590	594	597	652
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	801	803	805	807	810	813	817	820	824	828	833	907
2. Dagens inflationsnivå +2%	801	805	810	815	820	826	833	839	847	855	863	962
1. Dagens inflationsnivå -1%	801	798	796	794	791	789	787	785	783	781	779	801
2. Dagens inflationsnivå -2%	801	796	791	787	782	778	773	769	765	760	756	761

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kragsta 1 med organisationsnummer 769639-8036. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 57 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 beräknad/preliminär 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 Kragsta 1, daterad 2022-09-14.
- Stadgar för Brf Kragsta 1, registrerade hos Bolagsverket 2021-04-14.
- Registreringsbevis för Brf Kragsta 1, daterat 2021-04-14.
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister för Vallentuna Kragsta 1:118, daterat 2022-08-12.
- Bygglov, daterat 2021-10-21.
- Startbesked, daterat 2021-11-26.
- Protokoll från mark- och miljööverdomstolen, daterat 2022-07-26.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2021-11-29.
- Totalentreprenadavtal, odaterat.
- Offert finansiering, daterad 2022-08-22.
- Garanti gällande anskaffningskostnad och osålda bostadsrätter, 2022-09-13.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan, ritningar och illustrationer, daterade 2021-03-26.
- Mäklarstatistik för Vallentuna kommun, daterad 2022-09-08.

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 Kragsta 1 220915

Unikt dokument-id:

7ea93a04-321c-418d-af68-270962377992

Dokumentets fingeravtryck:

a662e88d35ac92a0e1c5ae78dc964927d9a553d9ad91398262d9dc5a95e7090c7df364b68cfd2e70706b6d60a28303a02333314cc83ea47b22a5cc13855c12b9

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Chrome 105.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 51.124.61.85

IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Undertecknad med BankID: DANIEL
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:
2022-09-15 07:16:58 UTC



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Chrome 105.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 98.128.132.12

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: FREDRIK
WIRF (197703231956)

Betrodd tidsstämpel:
2022-09-15 10:55:15 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-09-15 10:55:15 UTC



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