

2021112304927

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Kyrkbacken 1

769635-9186

Vallentuna kommun

Innehållsförteckning

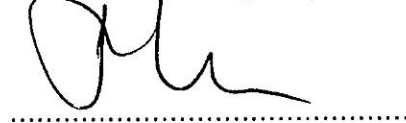
- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Föreningens anskaffningskostnad
- D. Finansiering, beräknade kostnader utbetalningar och intäkter
- E. Redovisning av lägenheterna
- F. Ekonomisk prognos
- G. Känslighetsanalys
- H. Särskilda förhållanden

Bilaga:

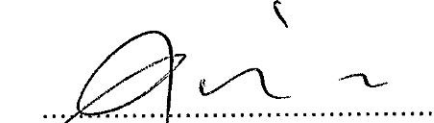
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Norrtälje den 29 oktober 2021

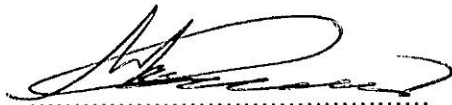
Bostadsrättsföreningen Kyrkbacken 1



Sören Karlsson



Johan Ståhl



Gösta Colliander

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kyrkbacken 1 i Vallentuna, som registrerats av Bolagsverket 2020-06-02 med org. nr. 769635-9186, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen håller på att uppföra två bostadshus i fem våningar med garage på fastigheterna Vallentuna Prästgård 1:175 och Vallentuna Prästgård 1:176 i Vallentuna kommun. Husen kommer att inrymma totalt 68 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med november 2021 efter att den ekonomiska planen registrerats och tillstånd till upplåtelser erhållits av Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske under februari-april 2022 och kvartal 1, 2023.

Fastigheterna Vallentuna Prästgård 1:175 och Vallentuna Prästgård 1:176 är inskaffade av Bostadsrättsföreningen Kyrkbacken 1.

Fastigheten Vallentuna Prästgård 1:175 är införskaffades på följande sätt: Föreningen har i ett första steg genom att Exploatering Kyrkkvarnen AB förvärvat Kyrkkvarnen AB, innehållande endast fastigheten Vallentuna prästgård 1:175 med ett bokfört värde om 14 906 728 kronor samt pågående arbeten 6 034 600 kr. Köpeskillingen för Kyrkkvarnen AB utgör 19 658 672 kronor. I nästa steg förvärvade föreningen av Kyrkkvarnen AB fastigheten Vallentuna prästgård 1:175 för bokfört värde, varefter Credentia AB ombesörjde att Kyrkkvarnen AB avveckla, innebärande att föreningens totala anskaffningsvärde för Vallentuna prästgård 1:175 blir 40 600 000 kronor. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde för fastigheten uppgår till 20 941 328 kronor med en latent skatteskuld om 4 206 956 kronor. Bokföringsmässigt värderas den latent skatteskulden till 0 kronor. Den latent skatteskulden faller endast ut om en del eller hela fastigheten säljs i framtiden.

Fastigheten Vallentuna Prästgård 1:176 är införskaffad på följande sätt: Föreningen har i ett första steg genom att Credentia Exploatering Kyrkbacken AB förvärvat Credentia Kyrkbacken AB, innehållande endast fastigheten Vallentuna prästgård 1:176 med ett bokfört värde om 13 983 889 kronor samt pågående arbeten 5 661 012 kronor. Köpeskillingen för Credentia Kyrkbacken AB utgör 11 255 099 kronor. I nästa steg förvärvade föreningen av Credentia Kyrkbacken AB fastigheten Vallentuna prästgård 1:176 för bokfört värde, varefter Credentia AB ombesörjde att Credentia Kyrkbacken AB likvideras, innebärande att föreningens totala anskaffningsvärde för Vallentuna prästgård 1:176 blir 30 900 000 kronor. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde för fastigheten uppgår till 19 644 901 kronor med en latent skatteskuld om 2 408 591 kronor. Bokföringsmässigt värderas den latent skatteskulden till 0 kronor. Den latent skatteskulden faller endast ut om en del eller hela fastigheten säljs i framtiden.

Bostadsprojektet har upphandlats genom ett totalentreprenadkontrakt med Credentia AB. Credentia AB garanterar den totala entreprenadkostnaden, samt kommer att förvärva eventuella osålda lägenheter senast vid avräkningsdag med föreningen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köp av bolag med fastighet samt totalentreprenadkontrakt med ritningar och beskrivningar. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2021.

Insatsgarantiförsäkring kommer att tecknas. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad när ansvaret för fastigheten övergår till föreningen.

Projektet finansieras genom SBAB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Vallentuna Prästgård 1:175 och Vallentuna Prästgård 1:176, Vallentuna kommun.
Tomtarea:	Vallentuna Prästgård 1:175 är 1382 m ² och Vallentuna Prästgård 1:176 är 1314 m ² .
Adress:	Centralvägen 14A-B, Gärdesvägen 4 och 6, 186 31 Vallentuna.
Ägandeform:	Äganderätt
Servitut:	Gång- och cykelväg, balkong, väg, fasadbelysning, installationsdragningar, dagvatten- och dräneringsinstallationer.
Gemensamhetsanläggning:	Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggningar avseende garage, cykelplatser, gård, belysning, grönytor, gång- och cykelvägar samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.
Bostadsarea:	5057 m ² uppmätt på ritning.
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus i fem våningar samt garage.
Bygglov:	Bygglov för Vallentuna Prästgård 1:176 beviljades 2020-11-17 och Vallentuna Prästgård 1:175 beviljades 2021-04-27.
Parkering:	45 parkeringsplatser för bilar och 3 parkeringsplatser för MC. Föreningen inrättar en bil- och cykelpool.
Gemensamma utrymmen:	Bostadsgård, garage, trapphus, förråd för barnvagnar och rullstolar samt cykelplatser.

Byggnadsbeskrivning för projektet.

Grundläggning	Betongplatta med markförstärkning av pålar.
Stomme	Bärande golv/bjälklag och väggar i betong samt pelare av stål i fasad.
Ytterväggar	Utfackningspartier av träreglar med ytskikt av i huvudsak puts och tegel, träpanel kan förekomma vid balkonger.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong/gipsskivor på stålstomme (akustik- och brandavskiljande).
Mellanbjälklag	Betong
Fönster & fönsterörrar	Träkarmar med aluminiumbeklädd utsida eller likvärdigt.
Balkonger	Prefabricerade balkonger i betong.
Tak	Taktäckning av plåt.
Mellanväggar	Gipsskivor på regelstomme. Väggar i våtrum utförs med för ändamålet godkända skivor. Väggar runt WC/D/TV samt huvudsovrum utförs med isolering.
Entrépartier	Metallpartier som utrustas med portkod alternativt i anslutning till parti.
Värme	Vattenburna radiatorer med dolda stammar anslutna till fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluft i kök och våtrum. Tilluften tas in i lägenheterna bakom radiatorerna.
EI	Samtliga eluttag anslutna till jordfelsbrytare. Hushållsel i respektive lägenhet mäts separat.
TV, telefon & dator	Lägenheterna förses med tv-, telefoni- och internetmöjligheter.
Hiss	Varje trapphus utrustas med hiss.
Post	Posten levereras till postboxar i huvudentréer och morgontidningen levereras till en tidningshållare utanför lägenheten.
Förråd	Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd i garageplan. Cykelförråd, barnvagns- och rullstolsförråd anordnas i garageplan.
Uteplatser	Förses med marksten.
Soppantering	Kärl för hushållssopor kommer anordnas i gatuplan.
Parkering	Parkeringsplatser för bil anordnas i garage under gård.

Kortfattad rumsbeskrivning av lägenheterna

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Generellt				Säkerhetsklassad entrédörr till lägenhet. Inredning är vita släta med vita foder. Fönsterbänkar av natursten. Rumshöjd 2,5 m.
Hall	Ekparkett. Sockel av vitmålad furu	Tapetserat	Målat, vitt	Förvaring och kapphylla enligt ritning.
Vardagsrum	Ekparkett. Sockel av vitmålad furu	Tapetserat	Målat, vitt	En vägg förstärks för vägghängd TV, ej för fäste med arm. Vid braskamin finns schakt för rökkanal genom våningsplanen mot vägg bakom braskamin.
Sovrum	Ekparkett. Sockel av vitmålad furu	Tapetserat	Målat, vitt	Inredning och skåpsnickerier enligt ritning.
Kök	Ekparkett. Sockel av vitmålad furu	Tapetserat	Målat, vitt	Spishäll, inbyggnadsugn, mikro vågsugn, diskmaskin och spiskåpa. Separat kyl och frys från 3 rok och upp alternativt kombinerad kyl/frys för 1-2 rok. Skåpinredning enligt ritning med takanslutning. Bänkskivor i laminat, rostfri diskbänk och stänkskydd av kakel.
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat, vitt	Vitvaror; tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin enligt ritning. Bänkskiva och väggskåp ovan vitvaror. Kommod med handfat och spegelskåp med belysning. Duschskärm i glas. WC-stol. Beslag
WC	Klinker	Kakel	Målat, vitt	Kommod med handfat och spegel med belysning. Duschvägg i glas. WC-stol. Beslag
Klädkammare/förråd	Ekparkett. Sockel av vitmålad furu	Målat, vitt	Målat, vitt	Hylla och klädstång i omfattning enligt ritning

Två omgångar ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Föreningens anskaffningskostnad

Förvärv av aktier inkl fastighet	71 500 000
Totalentreprenad	221 050 000
Kassa vid tillträde	50 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	292 600 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde när ansvaret övergår till föreningen. Under entreprenadtiden är projektet försäkrat genom Credentia ABs entreprenadförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är beräknat till 116 639 tkr varav lokaler 6 839 tkr, värdeår 2021.

Statlig fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden. Kommunal fastighetsavgift utgår inte, enligt nu gällande regler, de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar och intäkter.

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bind- ningstid	Ränta ca % ¹⁾	Amort ca %	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerheti	26 008 000	50	1 år	2,38%	0,50%	618 990	130 040	749 030
fastigheten	26 008 000	50	3 år	2,65%	0,50%	689 212	130 040	819 252
	26 008 000	50	5 år	2,92%	0,50%	759 434	130 040	889 474
Summa	78 024 000					2 067 636	390 120	2 457 756
Insatser	193 118 400							
Upplåtelseavgif- ter	21 457 600							
Summa finansiering	292 600 000							
Kapitalkostna- der						2 067 636	390 120	2 457 756

Not 1) Ränthan tagandet är vid kalkylens upprättande med beaktande av lån med olika bindningstider. Amortering beräknas ske enligt 50-årig serieplan.

Föreningens driftkostnader

Beräknade driftkostnader	kronor
<u>Förvaltningskostnader</u>	
Ekonomisk förvaltning	80 000
Teknisk förvaltning	90 000
Styrelsearvoden inkl soc kostn	75 000
Revision	15 000
Fastighetsförsäkring	50 000
Övriga förvaltningskostnader	40 000
<u>Förbrukningskostnader</u>	
Uppvärmning	200 000
Vatten	260 000
El gemensam	250 000
Sophämtning	80 000
Snöröjning	80 000
Fiber	15 000
Övrigt	35 000
<u>Skötsel</u>	
Fastighetsskötsel	40 000
Städning	50 000
Service tekniska inst. inkl. hiss	40 000
Serviceavtal	30 000
Löpande underhåll	40 000
Gemensamhetsanläggning	0
Bil- och cykelpool	300 000
Garagesamfällighet driftkostnad	40 000
Summa driftkostnader	1 810 000

Föreningens utbetalningar och avsättningar år 1

Räntekostnader	2 067 636
Amortering	390 120
Fastighetsskatt garage och lokal	68 000
Driftkostnader	1 860 000
Avsättning till yttre fond	315 960
Summa	4 701 716

Föreningens inbetalningar år 1

Årsavgifter	3 539 900
Årsavgifter varmvatten	151 710
Intäkt hyra lokaler	404 415
Intäkt hyra parkering i garage, bil utan laddstolpe	348 000
Intäkt hyra parkering i garage, bil med laddstolpe	218 400
Intäkter hyra MC-platser	8 820
Summa inbetalningar	4 671 245

Avskrivning

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Avskrivning byggnad	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842
Bokföringsmässigt resultat	-1 412	-1 299	-1 234	-1 168	-1 099	-1 219	-1 146	-1 071	-995	-966	-1 018	-744

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på i ekonomisk prognos redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet. K2 Regelverket skall tillämpas för årsredovisning

Nyckeltal

1	Anskaffningsvärde inkl likviditetsreserv (BTA)	33 235	kr/kvm	BTA
2	Anskaffningsvärde inkl likviditetsreserv	55 564	kr/kvm	BOA/LOA
3	Insatser och upplåtelseavgifter	42 431	kr/kvm	BOA
4	Lån	14 817	kr/kvm	BOA/LOA
5	Årsavgift (inkl prel. avgift uppvärmning varmvatten)	730	kr/kvm	BOA
6	Årsavgift uppvärmning varmvatten	30	kr/kvm	BOA
7	Driftkostnader	344	kr/kvm	BOA/LOA
8	Hysesintäkter	186	kr/kvm	BOA/LOA
9	Kassaflöde	56	kr/kvm	BOA
10	Avsättning underhåll	60	kr/kvm	BOA/LOA
11	Avsättning underhåll + amortering	140	kr/kvm	BOA

E. Redovisning av lägenheterna.

Lgh nr	Lgh ¹⁾ typ	Boarea ca ²⁾ m ²	Uteplats/Balkong	Årsavgift ³⁾		Årsavgift ⁴⁾		Månadsavgift ⁵⁾ kr/mån	Insats kronor	Uppåtställseavgift kronor	Insats och uppåtställseavgift kronor	Andelstal ⁶⁾ %
				kr/år	kr/månad	VV kr/år	VV kr/mån					
A1001	2	70	Uteplats	49 764	4 147	2 133	178	4 325	2 191 500 kr	243 500	2 435 000 kr	1,40580%
A1002	1	41	Uteplats	34 539	2 878	1 480	123	3 001	1 795 500 kr	199 500	1 995 000 kr	0,97570%
A1003	5	125	Uteplats 2st	78 639	6 553	3 370	281	6 834	3 802 500 kr	422 500	4 225 000 kr	2,22150%
A1101	4	108	Balkong 2st	69 715	5 810	2 988	249	6 059	3 577 500 kr	397 500	3 975 000 kr	1,96940%
A1102	1	30	Balkong	28 765	2 397	1 233	103	2 500	1 525 500 kr	169 500	1 695 000 kr	0,81260%
A1103	5	125	Balkong 3st	78 639	6 553	3 370	281	6 834	4 135 500 kr	459 500	4 595 000 kr	2,22150%
A1201	4	108	Balkong 2st	69 715	5 810	2 988	249	6 059	3 757 500 kr	417 500	4 175 000 kr	1,96940%
A1202	1	30	Balkong	28 765	2 397	1 233	103	2 500	1 561 500 kr	173 500	1 735 000 kr	0,81260%
A1203	5	125	Balkong 3st	78 639	6 553	3 370	281	6 834	4 315 500 kr	479 500	4 795 000 kr	2,22150%
A1301	4	108	Balkong 2st	69 715	5 810	2 988	249	6 059	3 847 500 kr	427 500	4 275 000 kr	1,96940%
A1302	1	30	Balkong	28 765	2 397	1 233	103	2 500	1 588 500 kr	176 500	1 765 000 kr	0,81260%
A1303	5	125	Balkong 3st	78 639	6 553	3 370	281	6 834	4 585 500 kr	509 500	5 095 000 kr	2,22150%
A1401	4	108	Balkong 2st	68 663	5 722	2 943	245	5 967	3 901 500 kr	433 500	4 335 000 kr	1,93970%
A1402	1	30	Balkong	28 765	2 397	1 233	103	2 500	1 615 500 kr	179 500	1 795 000 kr	0,81260%
A1403	4	108	Balkong 3st	69 715	5 810	2 988	249	6 059	4 045 500 kr	449 500	4 495 000 kr	1,96940%
B1003	1	41	Uteplats	34 539	2 878	1 480	123	3 001	1 795 500 kr	199 500	1 995 000 kr	0,97570%
B1004	2	69	Uteplats	49 240	4 103	2 110	176	4 279	2 164 500 kr	240 500	2 405 000 kr	1,39100%
B1101	3	94	Balkong 3st	62 366	5 197	2 673	223	5 420	3 136 500 kr	348 500	3 485 000 kr	1,76180%
B1102	1	30	Balkong	28 765	2 397	1 233	103	2 500	1 525 500 kr	169 500	1 695 000 kr	0,81260%
B1103	2	55	Balkong	41 888	3 491	1 795	150	3 641	1 889 100 kr	209 900	2 099 000 kr	1,18330%
B1104	3	83	Balkong 2st	56 589	4 716	2 425	202	4 918	2 686 500 kr	298 500	2 985 000 kr	1,59860%
B1201	4	94	Balkong 3st	62 366	5 197	2 673	223	5 420	3 406 500 kr	378 500	3 785 000 kr	1,76180%
B1202	1	30	Balkong	28 765	2 397	1 233	103	2 500	1 561 500 kr	173 500	1 735 000 kr	0,81260%
B1203	2	55	Balkong	41 888	3 491	1 795	150	3 641	1 932 300 kr	214 700	2 147 000 kr	1,18330%
B1204	3	83	Balkong 2st	56 589	4 716	2 425	202	4 918	2 803 600 kr	311 500	3 115 000 kr	1,59860%
B1301	3	94	Balkong 3st	62 366	5 197	2 673	223	5 420	3 541 500 kr	393 500	3 935 000 kr	1,76180%
B1302	1	30	Balkong	28 765	2 397	1 233	103	2 500	1 588 500 kr	176 500	1 765 000 kr	0,81260%
B1303	2	55	Balkong	41 888	3 491	1 795	150	3 641	1 975 500 kr	219 500	2 195 000 kr	1,18330%
B1304	3	83	Balkong 2st	56 589	4 716	2 425	202	4 918	2 916 000 kr	324 000	3 240 000 kr	1,59860%
B1401	3	76	Balkong 3st	52 914	4 410	2 268	189	4 589	2 956 500 kr	328 500	3 285 000 kr	1,49480%
B1402	1	30	Balkong	28 765	2 397	1 233	103	2 500	1 615 500 kr	179 500	1 795 000 kr	0,81260%
B1403	2	55	Balkong	41 888	3 491	1 795	150	3 641	2 061 000 kr	229 000	2 290 000 kr	1,18330%
B1404	3	80	Balkong 2st	55 014	4 584	2 358	197	4 781	2 884 500 kr	320 500	3 205 000 kr	1,55410%
C1001	3	93	Uteplats	61 839	5 153	2 650	221	5 374	3 145 500 kr	349 500	3 495 000 kr	1,74690%
C1002	1	41	Uteplats	34 539	2 878	1 480	123	3 001	1 795 500 kr	199 500	1 995 000 kr	0,97570%
C1003	1	30	Uteplats	28 765	2 397	1 233	103	2 500	1 435 500 kr	159 500	1 595 000 kr	0,81260%
C1101	3	93	Balkong 2 st	61 839	5 153	2 650	221	5 374	3 375 000 kr	375 000	3 750 000 kr	1,74690%
C1102	3	86	Balkong	58 164	4 847	2 493	208	5 055	3 055 500 kr	339 500	3 395 000 kr	1,64310%
C1103	4	104	Balkong 3 st	67 616	5 635	2 898	242	5 877	4 135 500 kr	459 500	4 595 000 kr	1,91010%
C1201	3	93	Balkong 2 st	61 839	5 153	2 650	221	5 374	3 595 500 kr	399 500	3 995 000 kr	1,74690%
C1202	3	86	Balkong	58 164	4 847	2 493	208	5 055	3 195 000 kr	355 000	3 550 000 kr	1,64310%
C1203	4	104	Balkong 3 st	67 616	5 635	2 898	242	5 877	4 315 500 kr	479 500	4 795 000 kr	1,91010%
C1301	3	93	Balkong 2 st	61 839	5 153	2 650	221	5 374	3 825 000 kr	425 000	4 250 000 kr	1,74690%
C1302	3	86	Balkong	58 164	4 847	2 493	208	5 055	3 325 500 kr	369 500	3 695 000 kr	1,64310%
C1303	4	104	Balkong 3 st	67 616	5 635	2 898	242	5 877	4 455 000 kr	495 000	4 950 000 kr	1,91010%
C1401	3	91	Balkong 2 st	60 791	5 066	2 605	217	5 283	3 685 500 kr	409 500	4 095 000 kr	1,71730%
C1402	3	86	Balkong	58 164	4 847	2 493	208	5 055	3 415 500 kr	379 500	3 795 000 kr	1,64310%
C1403	3	86	Balkong 3 st	58 164	4 847	2 493	208	5 055	3 685 500 kr	409 500	4 095 000 kr	1,64310%
D1001	4	103	Uteplats	67 088	5 591	2 875	240	5 831	3 415 500 kr	379 500	3 795 000 kr	1,89520%
D1002	1	30	Uteplats	28 765	2 397	1 233	103	2 500	1 435 500 kr	159 500	1 595 000 kr	0,81260%
D1003	1	41	Uteplats	34 539	2 878	1 480	123	3 001	1 795 500 kr	199 500	1 995 000 kr	0,97570%
D1004	3	92	Uteplats	61 315	5 110	2 628	219	5 329	3 145 500 kr	349 500	3 495 000 kr	1,73210%
D1101	4	103	Balkong 2 st	67 088	5 591	2 875	240	5 831	3 595 500 kr	399 500	3 995 000 kr	1,89520%
D1102	1	30	Balkong	28 765	2 397	1 233	103	2 500	1 485 000 kr	165 000	1 650 000 kr	0,81260%
D1103	2	55	Balkong	41 888	3 491	1 795	150	3 641	2 025 000 kr	225 000	2 250 000 kr	1,18330%
D1104	3	92	Balkong 2 st	61 315	5 110	2 628	219	5 329	3 285 000 kr	365 000	3 650 000 kr	1,73210%
D1201	4	103	Balkong 2 st	67 088	5 591	2 875	240	5 831	3 865 500 kr	429 500	4 295 000 kr	1,89520%
D1202	1	30	Balkong	28 765	2 397	1 233	103	2 500	1 525 500 kr	169 500	1 695 000 kr	0,81260%
D1203	2	55	Balkong	41 888	3 491	1 795	150	3 641	2 065 500 kr	229 500	2 295 000 kr	1,18330%
D1204	3	92	Balkong 2 st	61 315	5 110	2 628	219	5 329	3 505 500 kr	389 500	3 895 000 kr	1,73210%
D1301	4	103	Balkong 2 st	67 088	5 591	2 875	240	5 831	4 045 500 kr	449 500	4 495 000 kr	1,89520%
D1302	1	30	Balkong	28 765	2 397	1 233	103	2 500	1 588 500 kr	176 500	1 765 000 kr	0,81260%
D1303	2	55	Balkong	41 888	3 491	1 795	150	3 641	2 165 500 kr	239 500	2 395 000 kr	1,18330%
D1304	3	92	Balkong 2 st	61 315	5 110	2 628	219	5 329	3 645 000 kr	405 000	4 050 000 kr	1,73210%
D1401	4	94	Balkong 2 st	62 366	5 197	2 673	223	5 420	3 865 500 kr	429 500	4 295 000 kr	1,76180%
D1402	1	30	Balkong	28 765	2 397	1 233	103	2 500	1 615 500 kr	179 500	1 795 000 kr	0,81260%
D1403	2	55	Balkong	41 888	3 491	1 795	150	3 641	2 245 500 kr	249 500	2 495 000 kr	1,18330%
D1404	3	90	Balkong 2 st	60 263	5 022	2 583	215	5 237	3 685 500 kr	409 500	4 095 000 kr	1,70240%
Diff												-0,00040%
S:a		5057		3 539 896 kr		151 712 kr			193 118 400 kr	21 457 600 kr	214 576 000 kr	100,00%

- 1) "Lgh-typ" anger antal rum och kök.
- 2) "Area" anger bostadens area avrundat till hel kvadratmeter
- 3) Årsavgift exkl. preliminär debitering av varmvatten.
- 4) Årsavgift preliminär debitering av varmvatten. Slutlig fakturering av kostnaden sker enligt beslut av styrelsen en eller flera gånger per år.
- 5) Månadsavgift inkl. preliminär debitering av varmvatten.
- 6) Andelstal är beräknade efter antal lägenheter och bostadsarea

F. Ekonomisk prognos

Antaganden:

Höjning årsavgift per år	2,0%
Höjning hyror per år	2,0%
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%
Räntenivå genomsnitt år 1-5 ⁵⁾	2,65%
Årlig höjning yttre fond	2%

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Utbetalningar												
(exkl. avsättning till yttre fond)												
Räntor Not 5)	2 068	2 057	2 046	2 035	2 023	2 200	2 186	2 171	2 155	2 138	2 303	2 366
Amortering	390	410	430	452	475	498	524	550	577	607	637	814
Fastighetsskatt garage och lokal	68	70	73	75	77	79	82	84	87	89	92	77
Driftskostnader Not 6)	1 860	1 846	1 883	1 921	1 959	1 998	2 038	2 079	2 121	2 213	2 206	2 436
Fastighetsavgift bostäder												133
Summa utbetalningar	4 386	4 384	4 432	4 482	4 534	4 776	4 829	4 884	4 939	5 047	5 238	5 826
Inbetalningar												
Årsavgifter Not 7)	3 692	3 765	3 841	3 918	3 996	4 076	4 157	4 240	4 325	4 412	4 500	4 968
Årsavgifter (kr/m ²)	730	745	759	775	790	806	822	839	855	872	890	982
Intäkt lokaler, parkering, bilpool	980	999	1 019	1 040	1 060	1 082	1 103	1 125	1 148	1 171	1 194	1 318
Summa inbetalningar	4 671	4 765	4 860	4 957	5 056	5 157	5 261	5 366	5 473	5 583	5 694	6 287
Årets överskott Föreningens kassa	285	381	428	475	522	381	431	482	534	536	456	460
Ingående saldo	50											
Kassabehållning	335	716	1 144	1 618	2 141	2 522	2 953	3 435	3 969	4 505	4 961	7 898
Avsättning till fond	316	322	329	335	342	349	356	363	370	378	385	425
Ackumulerad yttre fond	316	638	967	1 302	1 644	1 993	2 349	2 712	3 082	3 460	3 845	5 889
Årets netto efter avsättning till yttre fond	-31	59	99	139	180	32	76	119	164	158	71	35

Not 5) Räntekostnaden är redovisad med beaktande av ränteförändring med 0,25% år 6, 11 och 16 under prognosperioden.

Not 6) I driftkostnaden ingår inköp av cyklar (ej elcyklar, det ingår i årliga driften) till cykelpoolen år 1 samt 10 med 50 tkr/år. Livscykeln beräknas till 10 år, årligt underhåll av cyklarna är medräknat i den årliga driften.

Not 7) Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning inkl. preliminär årsavgift för uppvärmning varmvatten.

G. Känslighetsanalys

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Snittränta år 1-4 enligt prognosen		ca 2,65%		Inflation i prognosen år 1-5		2,00%	
Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	576	730	884	1	730	730	730
2	591	745	898	2	740	745	749
3	607	759	912	3	751	759	768
4	623	775	927	4	761	775	788
5	639	790	941	5	772	790	809
6	656	806	956	6	783	806	830
11	745	890	1 034	11	840	890	944
16	845	982	1 120	16	904	982	1 072

H. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall betala insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Insats, upplåtelseavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande utgifter, amortering samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgiften till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.

Följande avtal/kostnad tillkommer utöver årsavgiften:

- Avtal för leverans av el till hushållet.
- Abonnemang för bredband och telefoni (öppen fiber) samt bredare utbud av TV utöver grundstandard.
- Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och ev. tillhörande uteplats/mark i gott skick.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kyrkbacken 1 med org.nr 769635-9186, får härmed avge följande intyg.

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

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

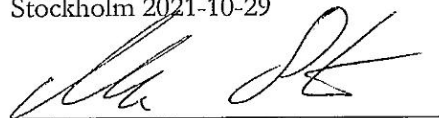
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

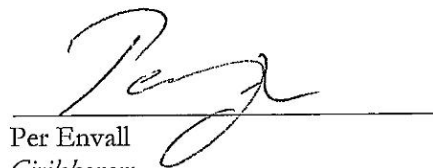
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-10-29



Maximillian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-10-29

Stadgar för Brf Kyrkbacken 1 registrerade 2018-06-08

Registreringsbevis för Brf Kyrkbacken 1

Fastighetsutdrag

Totalentreprenadkontrakt samt tilläggsavtal avseende uppförande av totalt 68 lägenheter för bostadsändamål på fastigheterna Vallentuna Prästgård 1:175 och 1:176. Vallentuna kommun, tecknat mellan Credentia AB och Brf Kyrkbacken 1, dat. 2020-12-11 och 2021-05-10

Aktieöverlåtelseavtal tecknat mellan Credentia Exploatering Kyrkbacken AB och Brf Kyrkbacken 1 gällande samtliga aktier i Credentia Kyrkbacken AB dat. 2021-02-10

Transportköp av fastighetsköp mellan å ena sidan Vallentuna kommun och å andra sidan Credentia Kyrkbacken AB avseende fastigheterna Vallentuna Prästgård 1:175 och 1:176 för samma köpeskilling och oförändrade villkor till Brf Kyrkbacken 1 dat. 2021-02-10 och 2021-08-24 (1:175)

Bygglov dat. 2020-01-07, etapp 1, och 2021-04-27, etapp 2

Offert för finansieringen av Brf Kyrkbacken 1 dat. 2021-10-19

Brf