

**Ekonomisk plan för**  
**Bostadsrättsföreningen Skogsgatan i Bro**  
**Org. nr 769637-3112**

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGATAN I BRO

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sid</b>
<b>1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</b>	<b>2</b>
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4 Gemensamma anordningar	5
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	5
1.6 Försäkringar	5
1.7 Taxeringsvärde	5
<b>2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING</b>	<b>5</b>
<b>3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN</b>	<b>5</b>
<b>4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN</b>	<b>6</b>
<b>5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE</b>	<b>6</b>
<b>6. FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>6</b>
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
6.2 Kapitalkostnad – räntebindning	7
<b>7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDET</b>	<b>7</b>
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	7
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
<b>8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.</b>	<b>8</b>
8.1. NYCKELTAL	9
<b>9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>10</b>

### Bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGATAN I BRO

---

### Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skogsgatan i Bro, org.nr 769637-3112, som registrerats hos Bolagsverket den 12 mars 2019 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden är beräknad men garanterad och den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

### 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

#### 1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Brogård 1:156
Kommun:	Upplands-Bro
Adress:	Husbytorpsvägen 29 A – C, 31 A – D, 33 A – D, 35 A – D, 197 33 Bro
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	5 759 kvm varav ca 1 876 kvm avser skogsmark (enligt bygglov benämnt gemensamhetsyta)
Detaljplan:	För Brogård 1:84 mfl (akt 0139-P2018/5)
Bygglov:	Har erhållits 2021-05-24 (Bygg 2021.70)
Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Samfällighetsförening:	Saknas
Servitut:	Saknas

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGATAN I BRO

---

### 1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	15 stycken bostadslägenheter
Byggnad:	4 radhusbyggnader i två våningar med 3-4 lägenheter i varje länga
Byggnadsår:	2021 - 2022

#### Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät. Två gemensamma vattenmätare, en för 29 A – 31 D samt en för 33 A – 35 D. Individuell mätning.
El:	Separata elmätare för varje lägenhet, placerad i fasadmätarskåp. Kombicentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare placerad i förråd under trappan.
Tvättstuga:	Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare
Parkering:	I anslutning till respektive lägenhet
Förråd:	Förrådsbyggnad placerad i anslutning till respektive lägenhet (oisolerat)
Tv, dator, telefon:	Multimediaskåp med inkommande fiber placerad i förråd under trappan.
Brevlådor:	Framför respektive lägenhet.
Sopkärl, utomhus:	I anslutning till respektive lägenhet. bakom sopkärls-avskärmning. Bostadsrättshavaren har eget abonnemang.

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund:	Platta på mark med vattenburen golvvärme.
Stomme:	Trä
Antal våningar:	Två våningsplan
Yttervägg:	Träpanel, 3-skiktskonstruktion
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Takpapp, underlagspapp, råspont, takbjälkar, lösulsisolering
Fönstertyp:	3-glas energifönster
Uteplats markplan:	Marksten, grus och betongplattor vid entre. Impregnerad trall på baksidan.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGATAN I BRO

Uppvärmningssystem:	Frånluftsvärmepump placerad i WC/tvätt bakom draperi. Golvvärme på entréplan samt i badrum på övre plan, vattenradiatorer på övre plan. Varje lägenhet har separat elmätare och svarar för egna el- och uppvärmningskostnader.
Ventilation:	Frånluftsventilation med återvinning, tilluft via fönster och fasad (FX).

### 1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

15 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum (se avsnitt 8).

Bostadsarea, 15 st à 99 m<sup>2</sup> 1 485 m<sup>2</sup>

Till varje bostadslägenhet kommer omkringliggande tomt att disponeras av respektive bostadsrättshavare enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

#### Nedre plan

Entréutrymme/hall:	Golvklinkers, ljust målade väggar och tak. Hatthylla med klädstång.
Badrum:	Kommod med luckor och handfat, tvättställsblandare, spegel med hylla, duschblandare och duschstång, duschväggar i glas, Golvstående wc-stol. Vattenfördelarskåp placerat i förråd under trappan. Golvklinkers och målade väggar med kaklade väggar i duschhorn.
Kök:	Köksskåp m målade luckor, bänkskiva med ho i plåt, stänkskydd av plåt, blandare med diskmaskinavstängning, induktionshäll med fläkt, ugn, kyl, frys samt diskmaskin. Städskåp. Parkettgolv samt ljust målade väggar och tak.
Matrum:	Parkettgolv samt ljust målade väggar och tak.
Vardagsrum:	Parkettgolv samt ljust målade väggar och tak.
Förråd:	Beläget under trappan. Kombicentral (EI- och multimediacentral). Golvvärmefördelarskåp. Parkettgolv samt ljust målade väggar.

#### Övre plan

Hall:	Parkettgolv samt ljust målade väggar och tak.
Sovrum, 4 st alt 3 st Sovrum och 1 st allrum:	Parkettgolv samt ljust målade väggar och tak. Garderober – antal är beroende av rum.
Badrum/tvätttrum:	Kommod med luckor, handfat, spegel med belysning, tvättställsblandare, duschblandare och duschstång, duschväggar i glas, golvstående wc-stol. Tvättmaskin och torktumlare. Golvklinkers och målade väggar, med kaklade väggar i duschhorn.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGATAN I BRO

---

### 1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning finns för fiber via Telia Öppen Fiber. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/Tv.

### 1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

### 1.6 Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

### 1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2021 - 2023 har taxeringsvärdet uppskattats till 26.595.000 kronor varav byggnad 18.450.000 kronor och mark 8.145.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus (kedjehus/parhus mfl) med värdeår 2022. Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

Statlig fastighetsskatt erläggs för byggnaden fram till den tidpunkt då fastigheten omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheten slutbesiktats.

## 2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske i början av december 2022. Bostäderna beräknas upplåtas med bostadsrätt i augusti/september 2022.

## 3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen, av Derome & Peritum Bro 1 AB, förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Upplands-Bro Brogård 1:156. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas 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. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGATAN I BRO

Köpeskilling mark och aktier*	12.156.500 kr
Entreprenadkostnad **	<u>52.981.000 kr</u>
Summa	65.137.500 kr

Kassa 50.000 kr

Att finansiera 65.187.500 kr

\* varav det skattemässiga värdet är 53 477 kr

\*\* entreprenadform: totalentreprenad till fast pris ABT 06, avtal tecknat med Derome Husproduktion AB. I angiven kostnad ingår pantbrevskostnad om 372 072 kr och lagfartskostnad om 9 870 kr.

#### 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 65.187.500 kr, i en garantiutfästelse från Derome & Peritum Bro 1 AB, (559161-7120). Derome Husproduktion AB, garanterar förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna ansvarar även för skötsel och underhåll av den markyta som framgår av respektive lägenhets upplåtelseavtal. Marken ingår inte i upplåtelsen.

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

#### 5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

Eventuella kostnader för lättare skogsskötsel av gemensamhetsyta täcks av posterna mark och övrigt i punkt 7.1. Önskar föreningen göra mer omfattande arbete måste det finansieras på annat sätt.

#### 6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	18.562.500 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	33.750.000 kr
Upplåtelseavgifter	<u>12.875.000 kr</u>
Finansiering av anskaffningskostnaden	65.187.500 kr

##### 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 0,50 % per år de första fem åren, vilket motsvarar 92 813 kr/år. Därefter kommer amortering ske enligt en 95-årig serieplan, se prognos bilaga 1.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGATAN I BRO

### 6.2 Kapitalkostnad – räntebindning

Föreningen avser att fördela räntan på tre olika bindningstider. Hur fördelningen kommer att vara beror på ränteläget vid den tidpunkt som lånet upptas. Om räntan binds 1/3 vardera på 1 år, 3 år och 5 år uppgår snitträntan, enligt den ränteovert föreningen erhöi före sommaren, till 2,91. Härefter har räntenivån på räntor med korta bindningstider gått upp medan räntorna för de längre bindningstiderna är relativt oförändrade.

### 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av byggnadens värde. Sannolikt kommer avskrivningsbeloppet att ändras. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar varför ändring av avskrivningsbelopp inte kommer att påverka föreningens likviditet.

Den prognostiserade årliga avskrivningen är beräknad till 500 899 kr vilket motsvarar 1 % av entreprenadkostnaden.

#### 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad 3,50%	649.688 kr
Amortering	92.813 kr
Driftkostnader*	140.000 kr
Administration	60.000 kr
Löpande underhåll och skötsel	20.000 kr
Försäkring	32.000 kr
El, gemensamt	15.000 kr
Mark, inkl snöröjning	5.000 kr
Övrigt	8.000 kr
Kommunal fastighetsavgift**	0 kr
Avsättning till reparationsfond***	59.400 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>941.901 kr</b>

\* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt. Nivån på driftkostnader förutsätter att medlemmarna tar aktiv del i föreningens skötsel, särskilt vad gäller fastighetsskötsel.

\*\* befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.

\*\*\* enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

#### 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter	941.901 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>941.901 kr</b>



## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGATAN I BRO

### 8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
<b>Hus 1</b>							
1	99	6,6667	2 250 000	945 000	3 195 000	62 793	5 233
2	99	6,6667	2 250 000	745 000	2 995 000	62 793	5 233
3	99	6,6667	2 250 000	945 000	3 195 000	62 793	5 233
<b>Hus 2</b>							
4	99	6,6667	2 250 000	945 000	3 195 000	62 793	5 233
5	99	6,6667	2 250 000	745 000	2 995 000	62 793	5 233
6	99	6,6667	2 250 000	745 000	2 995 000	62 793	5 233
7	99	6,6667	2 250 000	945 000	3 195 000	62 793	5 233
<b>Hus 3</b>							
8	99	6,6667	2 250 000	1 045 000	3 295 000	62 793	5 233
9	99	6,6667	2 250 000	745 000	2 995 000	62 793	5 233
10	99	6,6667	2 250 000	745 000	2 995 000	62 793	5 233
11	99	6,6667	2 250 000	945 000	3 195 000	62 793	5 233
<b>Hus 4</b>							
12	99	6,6667	2 250 000	945 000	3 195 000	62 793	5 233
13	99	6,6667	2 250 000	745 000	2 995 000	62 793	5 233
14	99	6,6667	2 250 000	745 000	2 995 000	62 793	5 233
15	99	6,6667	2 250 000	945 000	3 195 000	62 793	5 233
	<b>1 485</b>	<b>100,00%</b>	<b>33 750 000</b>	<b>12 875 000</b>	<b>46 625 000</b>	<b>941 901</b>	<b>78 492</b>

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, sophämtning, hushållsel, vatten, tele/kabel-TV/ bredband, hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår ej i årsavgifter ovan. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.  
**Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften**

Area	Uppvärmning kr/mån <sup>1</sup>	Hushållsel kr/mån <sup>2</sup>	Sophämtning kr/mån <sup>3</sup>	Vatten kr/mån <sup>4</sup>	TV/Bredband kr/mån <sup>5</sup>	Hemförsäkring kr/mån <sup>6</sup>
99	620	1 128	220	460	350	350

- Värmekostnaden, inklusive uppvärmning av vatten, är beräknad till 75 kr/kvm. Elnätsavgiften är inräknad i kostnad för hushållsel, se nedan. Se även not nedan angående elpris samt observera att uppvärmningskostnaden är beroende av elpriset.
- Kostnaden för hushållsel är baserad på en förbrukning om 5 000 kwh. Nätavgift, överföringsavgift samt energiskatt betalas till Eon som innehar elnätet. Nätavgift uppgår till 452,50 kr/mån, överföringsavgift inkl energiskatt till 62 öre/kwh. För elförbrukning har vi räknat med 100 öre/kwh. Årskostnaden uppgår till  $(452,50 \cdot 12) + (1,0 + 0,62) \cdot 5000 = 13\,530$  kr. Observera att elkostnaden kan variera och i dagsläget överstiger kostnad/kwh 100 öre.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGATAN I BRO

---

- 3) Sophämtningen sköts av Upplands-Bro kommun är beräknad till 2 635 kr/år. 1 625 kr avser en fast grundavgift och 1 020 kr avser abonnemangskostnad för fyrfackskärl. Se kommunens hemsida för ytterligare information om kostnader och alternativa abonnemangsformer.
- 4) Kostnaden för vatten är uppskattad och beräknad på en årsförbrukning om 125 m<sup>3</sup> samt en fast avgift om totalt 2 377 kr/år. Verklig kostnad är beroende av konsumtion. För information se Upplands-Bro Kommuns hemsida
- 5) Kostnad för bredband/Tv är bland annat beroende av val av leverantör, vald hastighet och abonnemangsform
- 6) Kostnaden för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är en grundförsäkring och avser ett hushåll på 4 personer. Tillvals-försäkringar och eventuella rabatter påverkar priset.

*Observera att kostnaderna är beräknade och att de varierar bland annat beroende av hushållets konsumtionsmönster, abonnemangsform samt leverantör i de fall denna kan väljas.*

### 8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m <sup>2</sup>	43 864 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m <sup>2</sup>	31 397 kr
Belåning, per m <sup>2</sup>	12 500 kr
Driftkostnad, per m <sup>2</sup>	94 kr
Årsavgift, per m <sup>2</sup>	634 kr
Amortering	62 kr
Avsättning underhållsfond, per m <sup>2</sup>	40 kr
Avskrivning, per m <sup>2</sup>	337 kr
Kassaflöde, per m <sup>2</sup>	40 kr

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SKOGSGATAN I BRO

---

### 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 kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, 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. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- H. 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.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum enligt digital signatur

**Bostadsrättsföreningen Skogsgatan i Bro**

Christine Hallberg

Patrik Rosén

Björn Isaksson

# BILAGA 1 PROGROS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)	649 888	646 439	643 191	639 942	636 694	633 445	630 150	626 808	623 418	619 979	616 492	598 288
Räntor	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899
Driftkostnader (kr)	140 000	142 800	145 656	148 569	151 541	154 571	157 663	160 816	164 032	167 313	170 659	188 422
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	168 550
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/AVSÄTTNINGAR	59 400	60 588	61 800	63 036	64 286	65 562	66 894	68 232	69 597	70 988	72 408	79 945
Amortering underhåll	92 813	92 813	92 813	92 813	92 813	94 143	95 491	96 859	98 247	99 654	101 082	108 533
Amortering	941 901	942 640	943 459	944 360	945 343	947 742	950 198	952 715	955 294	957 935	960 641	1 143 737
Erforderlig årsavgift	634	635	635	636	637	638	640	642	643	645	647	770
Ärsvärdet kr/krvmår	-	347 498	348 287	345 051	343 790	341 174	338 514	335 808	333 055	330 256	327 409	312 421
Underskott	941 901	942 640	943 459	944 360	945 343	947 742	950 198	952 715	955 294	957 935	960 641	1 143 737
Nödvändig nivå på årsavgifter	941 901	942 640	943 459	944 360	945 343	947 742	950 198	952 715	955 294	957 935	960 641	1 143 737
Årsavgifter medlemmar	941 901	942 640	943 459	944 360	945 343	947 742	950 198	952 715	955 294	957 935	960 641	1 143 737
Kassaflöde	941 901	942 640	943 459	944 360	945 343	947 742	950 198	952 715	955 294	957 935	960 641	1 143 737
Intäkter	- 1 290 586	- 1 290 138	- 1 289 746	- 1 289 410	- 1 289 133	- 1 288 916	- 1 288 712	- 1 288 523	- 1 288 349	- 1 288 191	- 1 288 050	- 1 456 159
Kostnader	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899	500 899
Äternärda avskrivningar	152 214	153 401	154 612	155 848	157 109	158 385	159 685	160 991	162 304	163 624	164 950	188 478
Kassaflöde för löpande drift	92 813	92 813	92 813	92 813	92 813	94 143	95 491	96 859	98 247	99 654	101 082	108 533
Amorteringar	59 401	60 588	61 800	63 036	64 286	65 562	66 894	68 232	69 597	70 988	72 408	79 945
Summa kassaflöde	59 401	119 989	181 789	244 825	309 121	374 703	441 597	509 829	579 426	650 414	722 823	1 107 175
Akkumulerat kassaflöde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prognosförutsättningar	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Räntebärande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inflationssantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyreshöjning	26 595 000	27 126 900	27 669 438	28 222 827	28 787 263	29 363 029	29 950 290	30 549 295	31 160 281	31 783 487	32 419 157	35 793 368
Taxeringsvärde	18 562 500	18 469 688	18 376 875	18 284 063	18 191 250	18 098 438	18 004 295	17 908 804	17 811 945	17 713 698	17 614 044	17 093 944
Förningsår	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fastigheten förvävas under löpande kalenderår men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen en årlig linjär avskrivning med 500 899 kr. Avskrivningsbeloppet är beräknat som 1 % på fastighetens byggnadsvärde. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Det kommer inte att påverka föreningens likviditet.

KÄNSLIGHETSANALYS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
ÅRS	634	635	635	636	637	638	640	642	643	645	647	770
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	634	635	635	636	637	638	640	642	643	645	647	770
Årsavgift enligt ovanstående prognos kr/krvmår	634	635	635	636	637	638	640	642	643	645	647	770
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och	634	635	635	636	637	638	640	642	643	645	647	770
1. Dagens räntenivå +1%	634	635	635	636	637	638	640	642	643	645	647	770
2. Dagens räntenivå +2%	634	635	635	636	637	638	640	642	643	645	647	770
1. Dagens räntenivå -1%	634	635	635	636	637	638	640	642	643	645	647	770
2. Dagens räntenivå -2%	634	635	635	636	637	638	640	642	643	645	647	770
Dagens räntenivå och	634	635	635	636	637	638	640	642	643	645	647	770
1. Dagens inflationsnivå +1%	634	635	635	636	637	638	640	642	643	645	647	770
2. Dagens inflationsnivå +2%	634	635	635	636	637	638	640	642	643	645	647	770
3. Dagens inflationsnivå +3%	634	635	635	636	637	638	640	642	643	645	647	770
1. Dagens inflationsnivå -1%	634	635	635	636	637	638	640	642	643	645	647	770
2. Dagens inflationsnivå -2%	634	635	635	636	637	638	640	642	643	645	647	770





# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:  
**Brf Skogsgatan i Bro - Ekonomisk Plan 2022**

Unikt dokument-id:  
**ffcfc40-70df-4b32-a447-634511b6e1f1**

Dokumentets fingeravtryck:  
cf71aa221f2aacf843a3e3fc3949cc4cba343639bae4ec75e8dee9bdd49c3f4aa510e561972fe1209189e8a  
68e48420d763ca73d70129b6aa280a2cf6218c456

## Undertecknare

 <p><b>Bjorn Isaksson</b> E-post: bjorn.isaksson@restate.se Enhet: Chrome 104.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 151.236.206.108 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: BJÖRN ISAKSSON (195212020175) Betrodd tidsstämpel: 2022-08-30 13:36:47 UTC</p> 
 <p><b>Patrik Rosen</b> Restate Bjurfors Isaksson Partners AB (556560-5085) E-post: patrik.rosen@restate.se Enhet: Chrome 104.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 151.236.206.108 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Anders Patrik Rosén (198301074632) Betrodd tidsstämpel: 2022-08-30 13:39:42 UTC</p> 
 <p><b>Christine Hallberg</b> Restate E-post: christine.hallberg@restate.se Enhet: Microsoft Edge 104.0.1293.70 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 151.236.206.108 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2022-08-30 13:34:19 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2022-08-30 13:39:42 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 Skogsgatan i Bro med organisationsnummer 769637-3112. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 15 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 Skogsgatan i Bro, daterad 2022-08-30.
- Stadgar för Brf Skogsgatan i Bro, registrerade hos Bolagsverket 2019-03-12.
- Registreringsbevis för Brf Skogsgatan i Bro, daterat 2022-02-08.
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister för Upplands-Bro Brogård 1:156, daterat 2022-08-22.
- Bygglövsplan, daterat 2021-05-24.
- Startbesked, daterat 2021-10-15.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2021-09-17.
- Köpbrev fastighet, daterat 2021-09-14.
- Transportavtal, daterat 2021-09-20.
- Totalentreprenadavtal ink. byggnadsbeskrivning, daterat 2021-09-17.
- Offert finansiering, daterad 2022-05-31.
- Garanti gällande anskaffningskostnad och osålda bostadsrätter, 2022-08-29.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Kostnads kalkyl för Brf Skogsgatan i Bro, daterad 2020-10-29.
- Tillstånd att ta emot förskott, daterat 2020-12-02.
- Situationsplan och ritningar, daterade 2019-03-20.
- Mäklarstatistik för Upplands-Bro kommun, daterad 2022-08-10.

Ort och datum enligt digital signering

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

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

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

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Intyg Brf Skogsgatan i Bro**




Unikt dokument-id:

**98321292-20b2-4907-a753-2fb3052830a9**

Dokumentets fingeravtryck:

505aab75e4bbc2df70647b0871de1e5909f78b5ec988af259cc3a65e077826471847bf0854084bb13ecb  
a43cef8969ddc6719189c5fd7f1fa19e9b22cdb90a78

## Undertecknare

 <p><b>Daniel Karlsson</b> E-post: Daniel.Karlsson@hsb.se Enhet: Chrome 104.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 51.124.61.85 IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands</p>	<p>Undertecknad med BankID: DANIEL KARLSSON (198006262037)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-08-31 12:55:42 UTC</p> 
 <p><b>Fredrik Wirf</b> E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Chrome 104.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 146.119.129.132 IP Plats: Espoo, Uusimaa, Finland</p>	<p>Undertecknad med BankID: FREDRIK WIRF (197703231956)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-08-31 15:14:35 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2022-08-31 15:14:35 UTC**



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