

# EKONOMISK PLAN

för

## **Bostadsrättsföreningen Parkstigen**

Organisationsnummer är 769637-0613

### **Härjedalens kommun**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för fastighetens förvärv
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Sammanställning insats, upplåtelse- och årsavgifter
- H. Sammanställning anskaffningsvärde
- I. Sammanställning resultatprognos och kassaflöde
- J. Särskilda bestämmelser
- K. Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och kassaflöde år 1-16
- L. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Parkstigen (kallad Föreningen) som ansökt om registrering och registrerats hos Bolagsverket 2019-01-07 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningens organisationsnummer är 769637-0613.

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 etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Beräkningsgrund i kalkylen avser kalenderår 2022.

Föreningen har förvärvat Tallriken AB, org. nr. 559302-8771 (kallad Bolaget), innehållande fastigheterna Funäsdalen 23:38 och Funäsdalen 23:39 (kallade Fastigheterna) i Härjedalens kommun av ELP Holding AB, org. nr. 559302-8409 (kallad Säljaren). Därefter har Fastigheterna sålts vidare från Bolaget till Föreningen för skattemässigt restvärde. Överlåtelsen sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Bolaget avses likvideras på Säljarens bekostnad.

Fastigheterna är belägna i område med fritidshusbebyggelse i Funäsdalen, Härjedalens kommun. Föreningen kommer att uppföra byggnaderna i egen regi genom att teckna entreprenadavtal.

Delegationsbeslut att bevilja bygglov för nybyggnation av nio fritidshus med två bostäder i vardera har meddelats av Härjedalens kommun den 2022-02-15. Slutbesked krävs innan de nya bostäderna får tas i bruk.

Föreningen har tecknat avtal med Storsjöhus AB, org. nr. 556682-1053, om leverans av 9 husstommar. Entreprenadkontrakt enligt ABT 06 har tecknats med fyra entreprenörer för markarbeten, El och VVS samt invändig och utvändig montering och installationsarbeten mm. enligt byggnadsbeskrivning och rumsa. Respektive entreprenör tecknar och vidmakthåller försäkringar enligt ABT06 så att de gäller intill dess att fel noterade vid garantibesiktning åtgärdats i sin helhet.

Upplåtelse och inflyttning beräknas ske efter det att godkänd slutbesiktning föreligger, den slutliga kostnaden redovisats, samt att en ekonomisk plan registrerats av bolagsverket. Inflyttning i etapp 1 beräknas ske under Q1 2023 och i etapp 2 under Q4 2023.

Connecting Capital Invest AB, org. nr. 556664-4273, (kallad Garanten) garanterar färdigställande av byggnader med dess lägenheter samt förbinder sig att förvärva de lägenheter som ej upplåtits i samband med slutbesiktning. Således garanteras föreningen eventuella kostnadsökningar p g a utebliven avgift och insats samt upplåtelseavgift.

Fastigheterna kommer att vara fullvärdesförsäkrade då de tas i anspråk. Som underlag för denna plan har använts befintliga handlingar från Föreningen, entreprenadbeskrivning och från myndigheter. planen är upprättad i november 2022.

## EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Bostadsrättsföreningen Parkstigen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Nyproduktion av 18 stycken lägenheter uppdelade på 9 fritidshus innehållande två bostäder vardera. Fritidshusen ligger intill varandra varvid bostadsrätterna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt. Fritidshusen är likvärdiga beträffande skick och utförande. Totalt uppskattas föreningens förvärvs- och entreprenadkostnader uppgå till 74 383 526 kr inklusive kassa. Redovisade kostnader för förvärv och entreprenad, enligt pkt C, avser slutliga kostnader.

Byggentreprenadens totala kontraktssumma uppgår till 36 286 500 kr inklusive moms och entreprenadarvode.

Uppskattat taxeringsvärde (2022) enligt Skatteverkets beräkningsmodell är 10 286 000 kr, varav byggnad 9 393 000 kr och mark 894 000 kr efter genomförd nyproduktion. Kommunal fastighetsavgift för nybyggda bostäder utgår ej de första femton åren. Omtaxering sker 2023.

Något renoveringsbehov bör inte föreligga inom de närmaste tio åren efter genomförd nyproduktion. Enligt stadgar avsätts ett belopp med motsvarande minst 0,1 % av Fastighetens taxeringsvärde alternativt enligt kommande underhållsplan. Styrelsen har beslutat att avsätta 100 000 kr till dess att underhållsplan upprättats.

Bostadsrättsföreningen redovisar enligt god redovisningssed. Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999-1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Underlag för avskrivning är 67 595 325 kr vid kalkylens upprättande. Underlaget för avskrivning beräknas till ca 91,3 % av förvärvskostnad och entreprenadkostnad, motsvarande taxeringsvärde för byggnad i förhållande till totalt uppskattat taxeringsvärde.

Totalt skattemässigt värde för Fastigheten beräknas uppgå till 4 623 732 kr vid förvärvet, fördelat på 4 623 732 kr för mark och 0 kr för byggnad. För det fall Föreningen i framtiden väljer att avyttra Fastigheten kommer det skattemässiga värdet tillsammans med Föreningens slutliga entreprenadkostnader för byggnationen ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Driftkostnaderna grundas på kända förhållanden och fakta samt erfarenhetstal med hänsyn till vad som är normalt för hustypen. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är; hushållsel, uppvärmning, varmvatten. Dessa kostnader uppskattas enligt schablon till 200 kr/kvm/år, tillkommer avgift för gemensamhetsanläggning väg, debiteras med 1 600 kr/år och hushåll, samt gemensamhetsanläggning V/A debiteras med 5 670 kr/år och hushåll. Sopor debiteras med 1 400 kr/år och hushåll.

Föreningen har i juni upprättat en kostnadskalkyl och i den angivit en genomsnittlig ränta om 3,28% baserad på låneoffert per den 2022-06-29. Räntesatserna fastställs slutgiltigt den dag Föreningen upptar föreningslånet, normalt sker detta när slutbesked erhållits för Föreningens byggnader. I denna plan antages en genomsnittlig ränta om 3,28% vilken överensstämmer med tidigare upprättad kostnadskalkyl. Garanten har lämnat en räntegaranti till Föreningen under 2 år från upptagande av föreningslånet. Garantin kommer att täcka upp för skillnaden mellan antagen ränta enligt pkt D. Finansieringsplan och faktisk ränta och kommer således att utgöra en räntereserv för Föreningen innebärande att Föreningens räntekostnader ej kommer att överstiga 3,28% under nämnda garantitid. Valda löptider och uppdelning i olika lånedelar kan av styrelsen komma att ändras om förutsättningarna anses mer fördelaktiga. Amorteringar sker med 0,5% på kapitalskuld.

Föreningens redovisade utgifter och utbetalningar fördelas på årsavgifterna. Tillkommer kostnad för av bostadsrättshavaren vald service såsom exempelvis bostadsrättsförsäkring, abonnemang hushållsel och bredband, TV-avgift, etc.

Andelstal beräknas utifrån lägenheternas storlek. Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Härjedalen Funäsdalen 23:38 och Härjedalen Funäsdalen 23:39.
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde (2021) är 1 062 000 kr varav byggnad 0 kr och mark 1 062 000 kr.  Uppskattat taxeringsvärde (2022) enligt Skatteverkets beräkningsmodell är 10 286 000 kr, varav byggnad 9 392 000 kr och mark 894 000 kr efter genomförd nyproduktion.
Tomtareal	4 152 kvm, äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan 2014-10-30, aktbeteckning 2361-p14/12 Kåvans Fjällby, nordöstra delen, Funäsdalen 10:7 Registreringsdatum: 2014-12-10
Andel i samfällighet/GA	Gemensamhetsanläggning Härjedalen Funäsdalen Ga:160 Gemensamhetsanläggning Härjedalen Funäsdalen Ga:161 Gemensamhetsanläggning Härjedalen Funäsdalen Ga:162 Gemensamhetsanläggning Härjedalen Funäsdalen Ga:166
Servitut	Förmån officialservitut väg      aktbeteckning 23-tän-2309.6
<b>BYGGNAD</b>	Nyproduktion av 9 fritidshus och innehållande 18 bostadslägenheter.
Uthyrningsbar area	18 bostäder om totalt 1 512 kvm. Inga lokaler.
Nybyggnadsår	2022/2023
Uppvärmning	Vattenburet golvvärmesystem, frånluftsvärmepump.
Byggnadssätt	Platta på mark, bjälklag och stomme i trä. Fasad i trä. Yttertak av plåt. Mekanisk frånluft i kök och våtutrymmen.
Vatten/avlopp	Ansluts till gemensamhetsanläggning som är kopplad till kommunens vatten- och avloppsnät.
Sophantering	Sopstation på samfälld mark.
Övrig tomtmark	Infartsparkering och råmark.

## LÄGENHET

Lägenhetsbeskrivning	Entréplan med trägolv. Braskamin. Bastu. Torkskåp. Badrum/tvätt med fristående dusch med duschvägg av glas, tvättmaskin, helkaklat med klinker. Kök med kombinerad kyl/frys, spishäll, ugn, micro och diskmaskin. Se vidare bilaga rumsbeskrivning. Ändringar och avvikelser kan förekomma.
Upplåttna ytor	Areauppgifter enligt ritningsunderlag från arkitekt.

## Fastighetsuppgifter

### Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Grund och sockel	Betong Platta
Stomme	Trä konstruktion
Fasader	Träkonstruktion
Tak	Plåt Fälsad
Fönster	3-glas isolerruta med aluminiumramar på utsidan
Uppvärmning	En frånluftsvärmepump per lägenhet för de 18 lägenheterna. Varmvattenberedare, vattenburen golvvärme entréplan, vattenburna radiatorer övre plan
Ventilation	Varje lägenhet har separat ventilation med värmeåtervinning

### Allmän beskrivning av lägenheterna

#### Byggnadernas utformning

9 stycken huskroppar som vardera innehåller 2 stycken lägenheter. Varje huskropp innehåller 2 st. lägenheter på vardera 84 m<sup>2</sup>. Utanför varje lägenhet ingår också ett förråd/skidförråd.  
Utöver lägenheterna finns 2 st. friggebodar för Vallar bod/ cykelförråd som tillhör föreningens medlemmar.

#### Ventilation

VA

El

Frånluft i bad/dusch/ kök med tilluft via fönster ventiler  
Kommunalt utan vattenmätare. Debiteras via samfällighetsförening.  
Elmätare finns för varje hushåll och el debiteras individuellt via eget abonnemang.

#### Sophantering

Tvätt

Förråd

Parkering

Sopstation på Kåvans samfällighetsförening  
Tvättmaskin, Torkskåp i varje lägenhet.  
Ett Skidförråd/förråd till varje lägenhet.  
En öronmärkt parkeringsplats till varje hushåll förberett med Stolpe, med möjlighet att ansluta El laddare alt. Bilvärmare.  
Samt ytterligare ett antal stycken öppna parkeringsplatser

#### Samfälligheter/gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i Kåvan Norra orgnr. 717917-84(0)

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar

Grundläggning

Yttervägg

Mellanbjälklag

Lägenhetsskiljande väggar

Rumsskiljande vägg

Fönster

Ytterdörrar

Yttertak

Balkonger

Uppvärmningssystem

Ventilation

2 våningar, Ingen källare

Platsguten betongplatta

Träkonstruktion

Träbjälklag

Träkonstruktion enligt norm.

Träkonstruktion med isolering

Invändigt vitmålat trä, utvändigt aluminium. 3-glas se färg.

Trä

Plåt, kulör Svart

Träbjälkar, trästolpar och träreling

Frånluftsvärmepump Nibe F730

Frånluft i bad/oc dusch och kök med tilluft via fönster ventiler

#### Lägenheternas biutrymmen

Ett lägenhetsförråd/skidförråd. per lägenhet i direkt anslutning till bostaden.

#### Kortfattad rumsbeskrivning

##### Inredning:

Kök: Vedum Lucka Maja Dimgrå, Handtag 31217 Cikoria Rostfritt

Bänkskiva: Laminat 3029 Karusel 30 mm rak kant. Diskbänk Intra 112815 underlimmad.

Badrum öp. Med Tvättställspaket Alterna 525, spegelskåp Viken 500 Sandheige F79, Wc Cibg 1500.

Thermixa 700 svart duschblandare, Pine flex duschsets svart.

Nedre dusch/bastu Tvättställspkt. Free 615 Sandheige F79 med 2 lådor Maja. Spegelskåp Viken 600

Sandheige F79, Wc Cibg 1500, Pine takduschset svart, duschhörna 90x90 i klarglas, värmepanna.

Tvättmaskin Blomberg BWG484W5.

**Fönster:**

Traryd Optimal Öppningsbara eller fasta 3-glasfönster.  
Kulör: Aluminium utsida Ral8017, Invändigt målade Ral 8017

**Dörrar:**

Entredörr: Polardörren Alegro 10x21 med klarglas 4-ruta Ral 8017, låsning med kodlås typ Yale Doorman.  
Förrådsdörr: Polardörren Blanco 9x21 Tät Ral 8017.  
Innredörrar: Jeld-wen släta Ncs S2005-y, trycke std.  
Bastudörr: Värmebehandlad Aspkarm helglasad  
Fönsterdörrar: Utöppande som fönster

**Trappa:**

Trappa med vangstycken målade Ncs 2005-y och Plan, sättsteg, laserade likt golvet.  
Handledare 28x105 Ncs 2005-y

**Badrum:**

Nedre plan med helkaklade väggar. Övre plan helkaklade väggar.  
Kakel, klinker från Kakelspecialisten.

<b>Entré / Inre Hall</b>	
Golv	Khärs Impression Spreewald
Sockel	Trä
Väggar	Borstad Slätspont 15x118 Betsad Grå 3422 Norrlands trä
Tak	Borstad Slätspont 15x18 S0502-y Norrlands trä
Övrigt	Entre 2 st. led spottar. Inre hall 2 st. led spottar. Electrolux Torkskåp DC3500TWR , Wedum Städskåp Lucka Maja Varmgrå F58
<b>Badrum:</b>	
Golv/sockel	Klinker 200x200 mm. Piazon Iron nr 343011
Väggar	Nedre badrum helkaklade väggar. Övre dusch helkaklat . Högjd 240. Storlek 300x600 Piazon iron nr 343006. fön stenrå 22
Tak	Borstad Slätspont 15x18 S0502-y Norrlands trä
Inredning:	Wc Gb 1500 Duschvägg 90x90 Duschblandare Thermixa 700 svart Tvättställsblandare Pine svart Tvättställspkt. Free 615 Sandbeige F79 2 lådor Maja Sandbeige F79 Spegelskåp Viken 600 Sanbeige F79 2 sp. Dörrar Belysning Nittorp 305 krom Led Tvättmaskin Blomberg BWG484W5 Krokar, hängare, hållare etc. ingår ej i leveransen
Övrigt	Nedre badrum 3 st. led spottar. Övre duschrum 2 st. led spottar.
<b>Kök:</b>	
Golv:	Khärs Impression Spreewald
Sockel:	12x57 Betsad trä 3422
Väggar	Liggande borstad Slätspont 15x118 Betsad Grå 3422 Norrlands trä
Tak:	Borstad Slätspont 15x118 Betsad Grå 3422 Norrlands trä
Köksinredning	Vedum Lucka Maja Dimgrå, Handtag 31217 Cikoria Rostfrit Bänkskiva Laminat 3029 Karusell 30 mm rak kant

Sida 2 av 3

	Diskbänk Intra H2815 underlimmad
	Köksblandare Pine Svart
	Kyl/frys Blomberg KSM4650XN
	Ugn Blomberg OEN84S60B
	Micro Blomberg MKE3140Z
	Diskmaskin Blomberg GUN16S10X2
	Induktionshäll Blomberg MIN54308
	Underbyrådfläkt Silverline PE411
	Led list under överskåp båda sidor.
<b>Vardagsrum:</b>	
Golv:	Khärs Impressio Spreewald
Sockel:	12x57 Betsad grå 3422
Väggar	Liggande borstad Slätspont 15x118 Betsad Grå 3422 Norrlands trä
Tak:	Borstad Slätspont 15x118 Betsad Grå 3422 Norrlands trä
Kamin	Braskamin Contura 810 Style Svart. Stänkskydd i Contura 800 glas
<b>Sovrum:</b>	
Golv:	Khärs Impressio Spreewald
Sockel:	12x57 Betsad grå 3422
Väggar	Liggande borstad Slätspont 15x118 Betsad Grå 3422 Norrlands trä
Tak:	Borstad Slätspont 15x118 Betsad Grå 3422 Norrlands trä
	Vedum 2 st. garderober, 1 st. Linneskåp. Lucka, Dekorsidor Maia Varmerå F58
<b>Bastu:</b>	
Golv/sockel	Klinker 200x200 mm. Piazen Iron nr 343011
Väggar	Asp värmebehandlad 15x90 mm
Tak	Asp värmebehandlad 15x90 mm
Inredning	Lavar Värmebehandlad asp 28x65 mm Led list belysning under lavar. Värmebehandlad askärm, helglasad dörr Bastuaccessariat typ Vega HC80
<b>Förråd under trapp</b>	
Golv	Khärs Impressio Spreewald
Väggar	Gips, Spån målat
<b>Utvändigt förråd/skidförråd:</b>	
Golv	Träkonstruktion med träll på plintar
Väggar	Träpanel likt huset oisolerade
Tak:	Träkonstruktion med plåt
<b>Övrigt utvändigt.</b>	3 st. utebelysningar per lägenhet vid varje dörr. Eluttag 1 st. på varje plan
<b>Cykel/Vallarbod vid parkering</b>	
Golv	Betongplatta
Väggar	Träkonstruktion Stående panel utvändigt Obehandlad plywood invändigt
Tak	Plåttak, invändigt råspont
Inredning	El. komfortvärme, eluttag, belysning



### C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärvskostnad (*1)	37 750 000	37 750 000
Övriga kostnader		
Lagfartskostnader (*2)	69 356	
Pantbrevskostnader	227 671	
Entreprenadkostnad	36 286 500	
Kassa	50 000	
		36 633 527
Totala avsättningar för förvärv		<b>74 383 527</b>

### D. FINANSIERINGSPLAN

Befintliga lån		Inga
Nya lån		
Hypotekslån		
Rörig	1,75%	3 794 509
Ränta 2 år	3,85%	3 794 509
Ränta 5 år	4,25%	3 794 509
	<i>Genomsnitt</i>	3,28%
(Vid slutplacering av lån kan annan fördelning komma att ske)		11 383 527
Summa insatser	45 000 000	
Upplåtelseavgift	18 000 000	
		63 000 000
Totala skulder och eget kapital		<b>74 383 527</b>

(\*1) Förvärvskostnad avser förvärv av fastigheter om 4 623 732 kr samt förvärv av aktier om 33 126 268 kr.

(\*2) Lagfartskostnaden är beräknad med 1,5% på det som är högst av taxeringsvärde för fastigheterna eller det bokförda/skattemässiga värdet på fastigheterna. Taxeringsvärde uppgår till 1 062 000 kr och det bokförda/skattemässiga värdet uppgår till 4 623 732 kr.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER  
OCH UTBETALNINGAR**

**2022**

Finansieringsnetto			
Räntor		374 000	
Amortering		57 000	
			431 000
Avsättning underhållsplan			100 000
Driftkostnader			
Förvaltningskostnader, styrelse, rev.		30 000	
Fastighetsskötsel & reparationer		20 000	
Gemensam elförbrukning		10 000	
Vatten och avlopp		0	
Värme		0	
Ventilation		0	
Sophämtning		0	
Jouravtal		7 000	
Försäkring		50 000	
Kostnad GA *1		156 060	
			273 060
Fastighetsskatt och kommunal avgift utgår med			0
Summa kostnader och utbetalningar			<b>804 060</b>

**F. FÖRENINGENS INTÄKTER**

Hyror			
lägenheter hyresrätter		0	
Utdebitering av kostnad GA till respektive bostadsrätt. *1		156 060	
			156 060
Årsavgifter			
lägenheter		648 000	
			648 000
Summa intäkter			<b>804 060</b>

\*1 Avgift för Gemensamhetsanläggning väg och V/A samt sopor vilka debiteras respektive bostadsrättsinnehavare direkt från föreningen.

Brf Parkstigen

**G. SAMMANSTÄLLNING UPPLÅTELSE- OCH ÅRSavgIFTER**

Funäsdalen 23:38, 23:39

Parkstigen

Funäsdalen

Insatser 45 000 000

Årsavgifter 648 000

Upplåtelseavg 18 000 000

Lgh nr	Plan	Lgh yta (m <sup>2</sup> )	Lägenhetstyp	Andelstal årsavgift (%)	Andelstal Insats (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavgift (kr)	Insats och upplåtelseavgift (kr)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift per m <sup>2</sup> BOA och år
1A	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	850 000	3 350 000	36 000	429
1B	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	900 000	3 400 000	36 000	429
2A	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	1 200 000	3 700 000	36 000	429
2B	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	1 100 000	3 600 000	36 000	429
3A	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	950 000	3 450 000	36 000	429
3B	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	1 000 000	3 500 000	36 000	429
4A	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	800 000	3 300 000	36 000	429
4B	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	800 000	3 300 000	36 000	429
5A	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	1 150 000	3 650 000	36 000	429
5B	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	1 050 000	3 550 000	36 000	429
6A	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	800 000	3 300 000	36 000	429
6B	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	800 000	3 300 000	36 000	429
7A	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	1 200 000	3 700 000	36 000	429
7B	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	1 200 000	3 700 000	36 000	429
8A	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	1 200 000	3 700 000	36 000	429
8B	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	1 200 000	3 700 000	36 000	429
9A	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	950 000	3 450 000	36 000	429
9B	bv	84,0	4 rum kök bad&wc	5,556	5,556	2 500 000	850 000	3 350 000	36 000	429
<b>SUMMA</b>		<b>1 512,0</b>		<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>45 000 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>63 000 000</b>	<b>648 000</b>	



**H. SAMMANSTÄLLNING ANSKAFFNINGSVÄRDE**

	Belopp i kronor	Nyckeltal	
<b>Anskaffningsvärde</b>			
varav:			
Förvärvskostnad	37 750 000	24 967	per kvm BOA
Tilläggsköpeskillning *			
Beräknad Entreprenadkostnad	36 286 500	23 999	per kvm BOA
Lagfart	69 356		
Pantbrev	227 671		
Föreningsbildning	0		
Kassa	50 000		
<b>Summa total anskaffningsutgift</b>	<b>74 383 527</b>		
Kända underhålls- och investeringsbehov	0		
<b>Finansiering</b>			
Insatser och upplåtelseavgifter	0	0	per kvm BOA
Nytt föreningslån	11 383 527	7 529	per kvm BOA
<b>Summa finansiering</b>	<b>11 383 527</b>		
<b>Area</b>			
Bostadsarea	1 512,0	49 195	per kvm BOA
Lokalarea	0	0	per kvm LOA
<b>Total area</b>	<b>1 512,0</b>		

\*Tilläggsköpeskillning, negativ eller positiv, utgår enligt aktieöverlåtelseavtal vid förvärv av fastighet. Tilläggsköpeskillning regleras utefter slutlig kostnad för entreprenad och övriga kostnader för upplåtelsen, och påverkar inte föreningens ekonomi.

**I. SAMMANSTÄLLNING RESULTATPROGNOS OCH KASSAFLÖDE**

	Belopp i kronor	Nyckeltal	
<b>Resultatprognos år 1</b>			
Årsavgifter	648 000	429	per kvm BOA
Hysesintäkter/bostad	0		
Hysesintäkter/lokal	0		
Utdebitering av kostnad GA till respektive bostads	156 060	103	per kvm BOA
<b>Summa intäkter</b>	<b>804 060</b>	<b>532</b>	per kvm BOA+LOA
Driftskostnader	273 060	181	per kvm BOA
Löpande reparationer och underhåll	0	0	per kvm BOA
Övriga externa kostnader, fastighetskatt, avgäld	0		
Avskrivningar	675 953	447	per kvm BOA
Räntenetto	374 000	247	per kvm BOA
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 323 013</b>		
<b>Årets resultat *</b>	<b>-518 953</b>		
Avsättning underhållsfond	100 000	66	per kvm BOA
<b>Kassaflödesprognos år 1</b>			
Summa intäkter	804 060		
Summa kostnader	1 323 013		
Återföring avskrivningar	675 953		
Kassaflöde från löpande drift	157 000	104	per kvm BOA
Amorteringar	57 000	38	per kvm BOA
Investeringar	0		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>214 000</b>		
	<b>Area</b>		
Bostadsarea	1 512,0		
Lokalarea	0		
<b>Total area</b>	<b>1 512,0</b>		

\* Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Föreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

## J.

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder. Separat debitering från föreningen kommer att ske avseende avgift för gemensamhetsanläggning väg samt gemensamhetsanläggning V/A och sophantering.
- 2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för el och i förekommande fall för V/A och sophantering.
- 5 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 6 Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
- 7 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Stockholm 2022-12-

.....  
Hans Arkinge

.....  
Lars Johannesson

.....  
Tomas Tapper

## K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11

### Ekonomisk prognos år 1-6, 11 och 16

Föreningens årliga kostnader	1	2	3	4	5	6	11	16	NYCKELTAL år 11	NYCKELTAL år 16
<b>Kapitalkostnader</b>										
Lånebelopp	11 383 527	11 326 527	11 269 894	11 213 545	11 157 477	11 101 690	10 557 597	10 040 169	6 983 per kvm BOA	6 640 per kvm BOA
Räntor	374 000	371 510	369 653	367 804	365 965	364 135	346 289	329 318	229 per kvm BOA	218 per kvm BOA
Amortering	57 000	56 633	56 349	56 068	55 787	55 506	55 225	54 944	70 per kvm BOA	66 per kvm BOA
Asättning UH	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899	134 587	81 per kvm BOA	89 per kvm BOA
Driftkostnader	273 060	278 521	284 092	289 773	295 569	301 480	332 859	367 503	220 per kvm BOA	243 per kvm BOA
Fasitghetskatt och kommunal avg	0	0	0	0	0	0	0	49 065		32 per kvm BOA
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>Summa utgifter</b>	804 060	808 664	814 134	819 766	825 565	887 041	906 623	980 874	600 per kvm BOA	649 per kvm BOA
Avskrivningar	675 953	675 953	675 953	675 953	675 953	675 953	675 953	675 953	447 per kvm BOA	447 per kvm BOA
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>										
<b>Årliga kostnader</b>	1 480 013	1 484 617	1 490 087	1 495 719	1 501 518	1 562 994	1 582 576	1 656 827	1 047 per kvm BOA	1 096 per kvm BOA
<b>Föreningens årliga intäkter</b>										
Hyror hyreslägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA	0 per kvm BOA
Hyror lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA	0 per kvm BOA
Hyror parkering	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA	0 per kvm BOA
Uteblibering avgift GA	156 060	159 181	162 365	165 612	168 924	172 303	190 236	210 036	126 per kvm BOA	139 per kvm BOA
Arsavgifter medlemmar	648 000	649 483	651 769	654 154	656 640	714 738	716 387	770 838	474 per kvm BOA	510 per kvm BOA
<b>Summa årliga intäkter</b>	804 060	808 664	814 134	819 766	825 565	887 041	906 623	980 874	600 per kvm BOA	649 per kvm BOA
<b>Resultat innan avskrivningar</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA	0 per kvm BOA
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	-675 953	-675 953	-675 953	-675 953	-675 953	-675 953	-675 953	-675 953	-447 per kvm BOA	-447 per kvm BOA

Räntebärande, genomsnittsränta enl. kostnads kalkyl

Inflationsantagande

Hysesförhandlingar bostadsägenheter

3,28%
2,00%
0,00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva att ske, kostar varje 100 tkr i dagens ränteläge 2,17 kr/kvm i ökade årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån med motsvarande belopp.

**K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11**

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förmållanden.

**Känslighetsanalys**

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	NYCKELTAL år 11	NYCKELTAL år 16
Aravgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå med	648 000	649 483	651 769	654 154	656 640	714 738	716 387	770 838	474 per kvm BOA	510 per kvm BOA
<b>Ansvarifier om:</b>										
Dagens inflationsnivå och										
1. Dagens genomsnittsräntnivå + 1 %	761 215	762 748	764 468	766 290	768 215	825 755	821 963	871 239	544 per kvm BOA	576 per kvm BOA
2. Dagens genomsnittsräntnivå + 2 %	875 050	876 013	877 167	878 425	879 790	936 772	927 539	971 641	613 per kvm BOA	643 per kvm BOA
3. Dagens genomsnittsräntnivå - 1 %	533 544	536 217	539 070	542 019	545 066	603 721	610 811	670 436	404 per kvm BOA	443 per kvm BOA
Dagens räntnivå och										
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	656 192	657 838	660 292	662 847	665 507	723 782	726 373	775 003	480 per kvm BOA	513 per kvm BOA
2. Dagens inflationsnivå + 2 %	658 922	660 624	663 132	665 745	668 463	726 797	729 701	787 500	483 per kvm BOA	521 per kvm BOA
3. Dagens inflationsnivå - 1 %	645 269	646 698	648 928	651 256	653 685	711 723	713 058	766 672	472 per kvm BOA	507 per kvm BOA

Dagens genomsnittsräntnivå  
Dagens inflationsnivå

3,28%
2,00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.





K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

**Kassafödesprognos**

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	NYCKELTAL år 11	NYCKELTAL år 16
Summa intäkter	804 060	808 664	814 134	819 766	825 565	887 041	906 623	980 874	600 per kvm BOA	649 per kvm BOA
Summa kostnader exklusive amorteringar och avsättning till underhållsford	1 323 013	1 325 984	1 329 697	1 333 531	1 337 487	1 341 569	1 355 101	1 421 838	896 per kvm BOA	940 per kvm BOA
Återföring avskrivningar	675 953	675 953	675 953	675 953	675 953	675 953	675 953	675 953	447 per kvm BOA	447 per kvm BOA
Kassaföde från löpande drift	157 000	158 633	160 389	162 189	164 031	221 425	227 475	234 989	150 per kvm BOA	155 per kvm BOA
Amorteringar	57 000	56 633	56 349	56 068	55 787	111 017	105 576	100 402	70 per kvm BOA	66 per kvm BOA
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA	0 per kvm BOA
<b>Summa kassaföde</b>	214 000	215 265	216 739	218 256	219 818	332 442	333 051	335 390	220 per kvm BOA	222 per kvm BOA
Akkumulerat kassaföde exklusive förändringar i rörelsekapital	214 000	429 265	646 004	864 260	1 084 078	1 416 520	3 079 884	4 751 447	2 037 per kvm BOA	3 142 per kvm BOA
Avskrivningar + avsättning till underhållsford	775 953	777 953	779 993	782 074	784 196	786 361	797 852	810 540	528 per kvm BOA	536 per kvm BOA

Dagens genomsnittsräntenivå

Dagens inflationsnivå

3,28%
2,00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.



## EKONOMISK PLAN - intyg för Bostadsrättsföreningen Parkstigen, Härjedalens

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Brf Parkstigen (769637-0613) och får avge följande intyg.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Härjedalen Funäsdalen 23:38 & :39 genom köp av samtliga aktier i Tallriken AB, som äger dessa, för att föra över fastigheterna till föreningen och likvidera bolaget. Vi har som intygsgivare inte granskat förvärvsförfarandet, men är på det klara att det är ett gängse och accepterat förfarande. Föreningen tecknar totalentreprenad-avtal för uppförande av 9 bostadshus med 18 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt,

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Uppsala 2022-12- dag för digital underskrift

Robert Wikström  
Advokat

Lennart Fällström  
civ.ing./fastighetsekonom

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler

### *Tillgängliga handlingar vid vår granskning*

Registreringsbevis	2022-04-11
Stadgar	2019-01-07
Reg.bevis & bolagsordning säljar-AB	2022-05-20
Fastighetsdata	2022-05-20
Beräkning taxeringsvärde	2022-08-23
Detaljplan m genomförandebeskrivn.	2014-11-27
AÖA & köpehandlingar	2022-05-20
Skuldebrev	2022-05-20
Bygglovsritningar (plan, hus- & rum)	2021-03-08
Bygglov	2022-02-15
Entreprenadavtal ABT06	2022-06-27
Energiberäkning	2021-05-19
Offert finansiering	2022-09-30
Skadeslöshetsåtagande	2022-12-20
& underlag avseende garant	
KA-intyg	2022-12-19

Mäklarutlåtande & foton m m

<https://www.erikolsson.se/nyproduktion/bostadsprojekt/ovriga-omraden/brf-parkstigen/>



# Verifikat

Transaktion 09222115557483911654

## Dokument

### Ekonomisk plan BRF Parkstigen

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2022-12-22 13:11:20 CET (+0100) av Bo

Wergedahl (BW)

Färdigställt 2022-12-22 16:54:41 CET (+0100)

## Initierare

### Bo Wergedahl (BW)

Stockholm

bo@rosengren.se

+46706034133

## Signerande parter

### Lars Johannesson (LJ)

lars@norrsoederbygg.se

Signerade 2022-12-22 13:14:47 CET (+0100)

### Hans Arkinge (HA)

hasse@sofieberg.se

Signerade 2022-12-22 15:22:37 CET (+0100)

### Tomas Tapper (TT)

tomas.tapper@beteab.se

Signerade 2022-12-22 13:40:23 CET (+0100)

### Lennart Fällström (LF)

lennart@fallstrom.se

Signerade 2022-12-22 16:54:41 CET (+0100)

### robert wikström (rw)

robert.wikstrom@konradadvokater.se

Signerade 2022-12-22 15:51:16 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

