

---

Ekonomisk plan för:  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGBRYNET 2**  
Österåker kommun

---

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Skogsbrynet 2 under tredje kvartalet 2022

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	2
Förvärv av fast egendom.....	2
Tidpunkt för tecknande av upplåtelseavtal .....	2
Entreprenad .....	2
Försäkring .....	2
Taxeringsvärde .....	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA .....	3
Tomt och läge.....	3
Fakta om fastigheterna .....	3
Gemensamma utrymmen och anordningar .....	3
Kortfattad byggnadsbeskrivning .....	4
Kortfattad lägenhetsbeskrivning .....	4
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov .....	4
3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD .....	5
4. FINANSIERINGSPLAN .....	5
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan.....	5
5. NYCKELTALSBERÄKNINGAR .....	5
6. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET .....	6
Amortering .....	7
Ekonomisk administration .....	7
Eventuell ökad belåning .....	7
Avskrivningar.....	7
Fastighetsavgift från år 16.....	7
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I.....	8
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING .....	8
Uppskattade driftskostnader utöver avgift .....	9
Gemensamhetsanläggning/samfällighet.....	9
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	10

BILAGA: Resultat-/likviditetsprognos

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Skogsbrynet 2 (org: nr 769639-7459) som registrerades 2021-03-29 i Österåker kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Föreningen planeras att inneha sex fastigheter vilka är Österåker Mellansjö 1:91–96 ("Fastigheterna"). Föreningen kommer att innehålla totalt 24 bostäder för vilka bygglov medgetts under andra kvartalet 2021. Fastigheterna är belägna på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Bostäderna blir likvärdiga beträffande ålder, skick och beskaffenhet.

Uppgifterna avseende föreningens förvärv samt byggnation avser den beräknade kostnaden och grundar sig på vid tiden för Ekonomiska planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

### Förvärv av fast egendom

Förvärv av Fastigheterna har skett genom förvärv av Ljusterö Mark 10 AB med avsikten att uppföra bostäder i enlighet med beskrivningen i denna Ekonomiska plan. Efter förvärvet av bolaget har Fastigheterna överlåtits till föreningen. "Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det skattemässiga värdet är beräknat till ca 10 mkr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheten bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

### Tidpunkt för tecknande av upplåtelseavtal

Tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske från september månad 2022 dock tidigast då denna Ekonomiska plan granskats av intygsgivare och registrerats hos Bolagsverket.

Färdigställande och inflyttning bedöms ske med start fjärde kvartalet 2022. Föreningen övertar då successivt betalningsansvar för löpande kostnader i takt med att husen färdigställs och inflyttning sker.

### Entreprenad

Vid tidpunkten för Ekonomiska planens upprättande pågår byggnation av 24 bostäder på fastigheten. För detta ändamål har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 med Skärgårdsvillan Bygg AB (org.nr 559057–1385).

### Försäkring

Under entreprenadtiden hålls Fastigheterna försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheterna kommer från inflyttningsdagen att vara försäkrade till fullvärde och försäkringen kommer att inneha styrelseansvar.

## Taxeringsvärde

Fastigheterna kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde först efter att byggnationen är färdig. Med härledning från Skatteverkets beräkningsmodell antas att respektive registerfastighets taxeringsvärde bli ca 4 439 000 kr varav byggnadsvärde 3 791 000 kr. Sammanlagt taxeringsvärde uppskattas till ca 26 634 000 kr.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastigheterna kommer att bebyggas med vardera fyra bostäder. Till varje bostad hör en egen avgränsad trädgårdstomt. Samtliga bostäder får tillgång till parkeringsplats samt utvändigt förråd i anslutning till bostaden.

### Tomt och läge

Fastigheterna är belägna på Ljusterö i ett område till största delen bestående av villor samt tillkommande likartad projekterad bebyggelse.

I fastigheternas närhet finns Ljusterö Torg med mataffär samt skola, restaurang och idrottsföreningar. Kommunikationen till och från Ljusterö sker med båt. Pendlingstiden med bil till centrala Stockholm är drygt en timme.

### Fakta om fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Österåker Mellansjö 1:91–96
Adresser	Västansjövägen 16–62 (jämna nummer) 184 95 Ljusterö
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan: 2014-06-16 Akt: 0117-P2017/10 och 0117 473
Tomtareal	Ca 9 614 kvm
Bostadsyta	Ca 1 886,4 kvm total yta inkl loft uppmätt på ritning
Bostäder	24 st
Byggnadsutformning	Hus i 1–2 plan
Byggnadsår	2022
Typkod	230 (förväntad typkod)

### Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt VA genom föreningen. Individuell mätning
Uppvärmning	Vattenburen golvvärme på entréplan och elradiatorer på ovanvåning. Hustyp Skäret har luftvärmepump med värme och kyla samt elradiatorer
El	3-fas el i lägenheter. Individuella abonnemang
Ventilation	Tilluft via spaltventiler eller likvärdigt
Sophantering	Sophus, kärlskåp eller liknande (ev. delat)
Utvändig mark	Grovplanerade, avgränsade, trädgårdstomter till varje

bostad. Gångar till entréer

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark, Hustyp Skäret har plintgrund
Stomme och ytterväggar	Trä
Bjälklag	Träbjälklag med isolering
Yttertak	Ytskikt med stålplåt
Utvändigt	Utvändiga plåt detaljer såsom hängrännor, stuprör, karmar mm i plåttisol eller likvärdigt
Fönster	Isolerglasfönster av kompositmaterial el. likvärdigt
Dörrar	Slät entrédörr med glasat parti, släta vita innerdörrar

### Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Målat, alternativt målad träpanel
Golv	Klinker i våtutrymmen och hall. Trägolvet i övriga rum
Köksinredning	Skåpinredning från byggnadsåret, laminatskiva, elspis, kyl/frys, fläkt, vissa husmodeller med diskmaskin
Badrum, wc, tvättstuga	Kaklade badrum med tvättställ, blandare, dusch/badkar, wc. Förberett för tvättmaskin
Media	Fiber indraget till vardera bostaden. Abonnemang erfordras (ligger utanför avgiften)

### Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2022 med god standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognosperioden.

För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en årlig avsättning om 40 kr/kvm. På längre sikt ska styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens underhållsbehov. För inre underhåll och utemiljön ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

### 3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Skulle någon av de ingående kostnadsposterna förändras under processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån. Den totala kostnaden för projektet är därmed slutligt beräknad till 96 278 000 kr.

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskillning för Fastigheter och aktier	42 500 000 kr
Lagfart & pantbrev*	0 kr
Byggentreprenad	42 500 000 kr
Projektomkostnader	11 178 000 kr
<b>Summa total anskaffningsutgift</b>	<b>96 178 000 kr</b>
Kassabehållning	100 000 kr
<b>Finansieringsbehov</b>	<b>96 278 000 kr</b>

\* Ingår i projektomkostnader

### 4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	Kapitaltäckning	Kostnad
Banklån	22 448 000 kr	4,00%	897 920 kr
<b>Summa banklån</b>	<b>22 448 000 kr</b>		
Medlemsinsatser	67 830 000 kr		
Upplåtelseavgifter	6 000 000 kr		
<b>Summa finansiering</b>	<b>96 278 000 kr</b>		

### Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Antagen kapitaltäckning täcker föreningens ränteutgifter vilka offererats i samband med upprättandet av den ekonomiska planen. Vid likviditetsöverskott ska detta användas till amortering av föreningens lån. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2 693 760 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

### 5. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet år 1	Totalt	Per kvm tot. yta
Beräknad slutlig kostnad	96 278 000 kr	51 038 kr
Föreningens grundbelåning	22 448 000 kr	11 900 kr
Insats/upplåtelseavgift genomsnittsbostad	73 830 000 kr	39 146 kr
Föreningens Driftskostnad	217 000 kr	115 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar	1 190 376 kr	631 kr
Kassaflöde från löpande drift	75 456 kr	40 kr
Avsättning till underhållsfond	75 456 kr	40 kr

## 6. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntenetto	897 920 kr	
Avskrivning	750 000 kr	
<b>Summa kap-kost.</b>	<b>1 647 920 kr</b>	
<b>Driftskostnader*</b>		
Förvaltning & administration	0 kr	Se vidare sid. 9
Försäkring	65 000 kr	
Värme	0 kr	Se vidare pkt. 8
Fastighets-el	0 kr	Endast individuell el
VA	55 000 kr	Även ind. mätning, se pkt. 8
Löpande skötsel och reparationer	30 000 kr	
Sophämtning	42 000 kr	Gemensam
Media	0 kr	Se vidare pkt. 8
Övrigt	25 000 kr	
<b>Summa driftskost.</b>	<b>217 000 kr</b>	<b>115 kr/kvm</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Tomträttsavgäld	0 kr	Föreningen äger marken
Fastighetsavgift/-skatt	0 kr	Avgiftsfritt 15 år
<b>Summa övr. kost.</b>	<b>0 kr</b>	
<b>Totala kostnader</b>	<b>1 864 920 kr</b>	

<b>Föreningens intäkter</b>		
Parkering/lokaler	0 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	1 190 376 kr	631 kr/kvm
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 190 376 kr</b>	

<b>Årets resultat</b>	<b>-674 544 kr</b>	(se även kassaflöde)
Avsättning till underhållsfond	75 456 kr	

FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	1 190 376 kr	
Summa kostnader	-1 864 920 kr	
Återföring avskrivningar	750 000 kr	
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT</b>	<b>75 456 kr</b>	<b>40 kr/kvm</b>
Amorteringar	-0 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
<b>SUMMA KASSAFLÖDE</b>	<b>75 456 kr</b>	

Ytor		
Bostadsarea	1 886 kvm	
Lokalarea	0 kvm	Exkl. lager och förråd
<b>Totalarea</b>	<b>1 886 kvm</b>	

\* Föreningens medlemmar ansvarar själva för all yttre skötsel på föreningens mark. Inga gemensamma utrymmen finns såsom trapphus, tvättstuga etc.

## **Amortering**

Om räntan understiger föreningens initiala kapitaltäckning bör överskottet användas till amortering av föreningens lån. Från år 6 i prognosen införs amortering schablonmässigt med drygt 1% per år. Upplysningsvis nämns att utgiften för ökad amortering kan rymmas inom föreningens ränteöverskott och att en framtida föreningsstämma därmed får besluta om eventuell avgiftshöjning blir aktuell.

## **Ekonomisk administration**

För att säkerställa att föreningen får en start i enlighet med den ekonomiska planen står fastighetsutvecklaren kostnaden för ekonomisk administration under år 1–3. Utgiften påförs föreningen från år fyra vilket framgår av prognosen. Kostnaden uppskattas då till ca 50 000 kr/år, dvs ca 150–200 kr/mån.

## **Eventuell ökad belåning**

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (16 år) innebär en ökad belåning med 1 mkr att månadsavgiften behöver höjas med ca 25 kr/mån för en genomsnittsbostad (kapitaltäckning ca 4%).

## **Avskrivningar**

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

## **Fastighetsavgift från år 16**

Eftersom bostäderna är nyproducerade utgår ingen fastighetsavgift under föreningens första 15 år. Föreningen är skyldig att betala fastighetsavgift från år 16 vilket framgår av prognosen. Som referens för framtida avgift används 0,75% av det beräknade taxeringsvärdet uppräknat med inflation om 2% per år.

## 7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl (nästa sida) visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Beräknad nettoavgift	1 190 376	1 196 225	1 202 191	1 258 277	1 265 484	1 509 130	1 500 892	1 804 806
<b>Om räntan</b>								
+1%	1 414 856	1 420 705	1 426 671	1 482 757	1 489 964	1 733 610	1 713 558	2 005 656
+2%	1 639 336	1 645 185	1 651 151	1 707 237	1 714 444	1 958 090	1 926 223	2 206 507
-1%	965 896	971 745	977 711	1 033 797	1 041 004	1 284 650	1 288 227	1 603 955
<b>Om inflationen</b>								
1%	1 193 301	1 199 208	1 205 234	1 261 880	1 269 159	1 512 879	1 505 032	1 812 457
2%	1 196 225	1 202 191	1 208 277	1 265 484	1 272 835	1 516 628	1 509 171	1 820 108
3%	1 199 150	1 205 174	1 211 319	1 269 087	1 276 511	1 520 377	1 513 310	1 827 759
-1%	1 187 451	1 193 242	1 199 149	1 254 673	1 261 808	1 505 381	1 496 753	1 797 155

## 8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Ytan för bostäderna är uppmätt på ritning.

”Övrig yta” innebär golvyta som inte räknas som boyta, exempelvis under snedväggar på ovanvåning. Bjälklag yta innebär en möjlighet att bygga bostaden med sovloft och avser golvyta. Vardera bostadsrättsköparen kan själv bestämma om de önskar behålla loftet eller om de vill disponera bostaden utan loft och istället ha högre takhöjd i den delen av bostaden. Upplåtelseavgiften avser kostnad för sovloft. För det fall sovloft ej önskas reduceras upplåtelseavgift och föreningens slutliga kostnad i motsvarande mån. Andelstal och avgifter utgår från total yta. Oavsett val av loft eller ej påverkas inte andelstalet och därmed inte avgiften.

Under år 1–3 utgår ett obligatoriskt tillägg för bredband om 433 kr per månad utöver månadsavgiften. Från år fyra är detta valfritt för respektive medlem.

Lgh-ID	Typ	Boyta (kvm)	Övrig yta	Bjälklag yta	Total yta	Insats	Upplåtelse avgift	Andelstal	Månadsavgift
1	5-6 rok	92 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	15,6 m <sup>2</sup>	110,6 m <sup>2</sup>	3 550 000 kr	250 000 kr	5,329%	5 287 kr
2	4-5 rok	71 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	17,3 m <sup>2</sup>	89,8 m <sup>2</sup>	3 115 000 kr	250 000 kr	4,574%	4 537 kr
3	3-4 rok	42 m <sup>2</sup>	-	34 m <sup>2</sup>	76,0 m <sup>2</sup>	2 840 000 kr	350 000 kr	4,072%	4 040 kr
4	1 rok	24 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	38,0 m <sup>2</sup>	1 800 000 kr	150 000 kr	2,691%	2 670 kr
5	5-6 rok	92 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	15,6 m <sup>2</sup>	110,6 m <sup>2</sup>	3 550 000 kr	250 000 kr	5,329%	5 287 kr
6	4-5 rok	71 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	17,3 m <sup>2</sup>	89,8 m <sup>2</sup>	3 115 000 kr	250 000 kr	4,574%	4 537 kr
7	3-4 rok	42 m <sup>2</sup>	-	34 m <sup>2</sup>	76,0 m <sup>2</sup>	2 840 000 kr	350 000 kr	4,072%	4 040 kr
8	1 rok	24 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	38,0 m <sup>2</sup>	1 800 000 kr	150 000 kr	2,691%	2 670 kr
9	5-6 rok	92 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	15,6 m <sup>2</sup>	110,6 m <sup>2</sup>	3 550 000 kr	250 000 kr	5,329%	5 287 kr
10	4-5 rok	71 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	17,3 m <sup>2</sup>	89,8 m <sup>2</sup>	3 115 000 kr	250 000 kr	4,574%	4 537 kr
11	3-4 rok	42 m <sup>2</sup>	-	34 m <sup>2</sup>	76,0 m <sup>2</sup>	2 840 000 kr	350 000 kr	4,072%	4 040 kr
12	1 rok	24 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	38,0 m <sup>2</sup>	1 800 000 kr	150 000 kr	2,691%	2 670 kr
13	5-6 rok	92 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	15,6 m <sup>2</sup>	110,6 m <sup>2</sup>	3 550 000 kr	250 000 kr	5,329%	5 287 kr
14	4-5 rok	71 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	17,3 m <sup>2</sup>	89,8 m <sup>2</sup>	3 115 000 kr	250 000 kr	4,574%	4 537 kr
15	3-4 rok	42 m <sup>2</sup>	-	34 m <sup>2</sup>	76,0 m <sup>2</sup>	2 840 000 kr	350 000 kr	4,072%	4 040 kr
16	1 rok	24 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	38,0 m <sup>2</sup>	1 800 000 kr	150 000 kr	2,691%	2 670 kr
17	5-6 rok	92 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	15,6 m <sup>2</sup>	110,6 m <sup>2</sup>	3 550 000 kr	250 000 kr	5,329%	5 287 kr
18	4-5 rok	71 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	17,3 m <sup>2</sup>	89,8 m <sup>2</sup>	3 115 000 kr	250 000 kr	4,574%	4 537 kr
19	3-4 rok	42 m <sup>2</sup>	-	34 m <sup>2</sup>	76,0 m <sup>2</sup>	2 840 000 kr	350 000 kr	4,072%	4 040 kr



Lgh-ID	Typ	Boyta (kvm)	Övrig yta	Bjälklag yta	Total yta	Insats	Upplåtelse avgift	Andelstal	Månadsavgift
20	1 rok	24 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	38,0 m <sup>2</sup>	1 800 000 kr	150 000 kr	2,691%	2 670 kr
21	5-6 rok	92 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	15,6 m <sup>2</sup>	110,6 m <sup>2</sup>	3 550 000 kr	250 000 kr	5,329%	5 287 kr
22	4-5 rok	71 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	17,3 m <sup>2</sup>	89,8 m <sup>2</sup>	3 115 000 kr	250 000 kr	4,574%	4 537 kr
23	3-4 rok	42 m <sup>2</sup>	-	34 m <sup>2</sup>	76,0 m <sup>2</sup>	2 840 000 kr	350 000 kr	4,072%	4 040 kr
24	1 rok	24 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	38,0 m <sup>2</sup>	1 800 000 kr	150 000 kr	2,691%	2 670 kr
		<b>1371 m<sup>2</sup></b>	<b>72 m<sup>2</sup></b>	<b>443,4 m<sup>2</sup></b>	<b>1 886,4 m<sup>2</sup></b>	<b>67 830 000 kr</b>	<b>6 000 000</b>	<b>100,000%</b>	<b>99 198 kr</b>

## Uppskattade driftskostnader utöver avgift

Till respektive bostad ingår rätten att disponera mark/uteplats i anslutning till bostaden. Inga gemensamma ytor (såsom tvättstuga, trapphus etc) finns som föreningen ansvarar för. Föreningens kalkyl förutsätter en hög grad av självförvaltning avseende utemiljön vilket även inkluderar yttre skötsel i anslutning till byggnaderna. Sophantering förutsätter att man använder kommunens sorteringsstationer avseende glas, metall och papp.

Varje medlem måste själv teckna individuellt abonnemang för uppvärmning/ hushållsel. Hushållsabonnemanget för el används också för att driva luftvärmepumparna som förser bostäder med värme.

För uppskattning av driftskostnader, utöver årsavgiften, se tabellen nedan. De verkliga kostnaderna är beroende av en mängd faktorer såsom antal personer i hushållet och konsumtionsmönster och kan därför skilja sig från de uppskattade. Vid upprättandet av den ekonomiska planen är energipriserna historiskt höga varför köpare uppmanas att själva göra sin egen energikalkyl och tillåta avvikelser från nedan siffror. Vattenförbrukningen uppskattas på årsbasis till 100 kubik för en genomsnittlig bostad a 42 kr per kubik.

Genomsnittslägenhet	38 kvm	76–90 kvm	110 kvm
Uppskattad årskostnad el (inkl värme)	10 000 kr	12 000 kr	14 000 kr
Uppskattad årskostnad vatten	3 000 kr	4 200 kr	5 250 kr
Bredband år 1–3	5 200 kr	5 200 kr	5 200 kr
Vägsamfällighet	1 000 kr	1 000 kr	1 000 kr
<b>Bedömd månadskostnad genomsnitt +/- 500 kr</b>	<b>1 600 kr</b>	<b>1 900 kr</b>	<b>2 150 kr</b>

Det ankommer på bostadsrättsinnehavare att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt (normalt 150–200 kr/mån). Kostnaden varierar beroende av hushållssammansättning och övrigt försäkringsbehov. Köpare uppmanas att själva kontakta sitt försäkringsbolag för en offert.

## Gemensamhetsanläggning/samfällighet

Föreningen kommer att ingå i Österåker Mellansjö GA:5, Grogårdet samfällighetsförening. Årskostnad är 1 000 kr per bostad och år och debiteras utöver månadsavgiften. Samfällighetsföreningen ansvarar för vägar, gatubelysning, dagvatten, naturmark mm.

## Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
Nyckeltal år 1								
Årsavgifter medlemmar	1 190 376	1 196 225	1 202 191	1 258 277	1 265 484	1 509 130	1 500 892	1 804 806
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0 kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 190 376	1 196 225	1 202 191	1 258 277	1 265 484	1 509 130	1 500 892	1 804 806
Drift och underhåll	115 kr/m <sup>2</sup>	221 340	225 767	280 282	285 888	291 606	321 956	355 466
Övriga externa kostnader	0 kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	308 089
Avskrivningar	398 kr/m <sup>2</sup>	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000
Räntenetto	897 920	897 920	897 920	897 920	897 920	897 920	850 661	803 402
Summa kostnader	1 864 920	1 869 260	1 873 687	1 928 202	1 933 808	1 939 526	1 922 617	2 216 957
<b>Årets resultat</b>	<b>-674 544</b>	<b>-673 035</b>	<b>-671 496</b>	<b>-669 925</b>	<b>-668 324</b>	<b>-430 396</b>	<b>-421 725</b>	<b>-412 151</b>
Avsättning underhållsfond	75 456	76 965	78 504	80 075	81 676	83 310	91 980	101 554

### LIKVIDITETSPROGNOS

Summa intäkter	1 190 376	1 196 225	1 202 191	1 258 277	1 265 484	1 509 130	1 500 892	1 804 806
Summa kostnader	-1 864 920	-1 869 260	-1 873 687	-1 928 202	-1 933 808	-1 939 526	-1 922 617	-2 216 957
Aterföring avskrivning	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>75 456</b>	<b>76 965</b>	<b>78 504</b>	<b>80 075</b>	<b>81 676</b>	<b>319 604</b>	<b>328 275</b>	<b>337 849</b>
Amorteringar	0	0	0	0	0	-236 295	-236 295	-236 295
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>75 456</b>	<b>76 965</b>	<b>78 504</b>	<b>80 075</b>	<b>81 676</b>	<b>83 310</b>	<b>91 980</b>	<b>101 555</b>
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	75 456	152 421	230 926	311 000	392 676	475 986	918 203	1 406 447
Ack. avsättningar och amorteringar	75 456	152 421	230 926	311 000	392 676	475 986	2 099 676	3 769 393

### Kalkylförsättningar

Bostadsarea (boa+bia, total yta för bostäderna)	1 886 m <sup>2</sup>	1 886 m <sup>2</sup>	1 886 m <sup>2</sup>	1 886 m <sup>2</sup>	1 886 m <sup>2</sup>	1 886 m <sup>2</sup>	1 886 m <sup>2</sup>	1 886 m <sup>2</sup>
Lokalarea exkl. förråd och lager	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ränteantagande grundbelåning	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förväras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

## 10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna Ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel (inkl. värme) och för individuell förbrukning av vatten samt i förekommande fall kostnad för bredband och samfällighetsavgift.
- Bostadsrättsinnehavare ansvarar själva för mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningssprotokoll. Tomterna är grovplanerade
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- Fastigheterna är vid tillfället för den ekonomiska planens upprättande samintecknade med flertalet andra fastigheter på Ljusterö. Säljaren ska biträda föreningen med relaxation vilket innebär att fastigheterna friställs från saminteckningen.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Ort och datum enligt digital signering

Brf Skogsbrynet 2

Göran Olsson

.....

Maria Westerberg

.....

Pernilla Öfvergård

.....

*Signering sker digitalt*

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet 2 med organisationsnummer 769639-7459. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 24 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 Skogsbrynet 2, daterad 2022-09-19.
- Stadgar för Brf Skogsbrynet 2, registrerade hos Bolagsverket 2021-03-29.
- Registreringsbevis för Brf Skogsbrynet 2, daterat 2021-03-29.
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister för Österåker Mellansjö 1:91-96, daterade 2021-03-01.
- Bygglov, daterat 2021-07-02.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2021-11-15.
- Fastighetsöverlåtelseavtal, daterat 2021-11-15.
- Totalentreprenadavtal, daterat 2021-11-01.
- Avtal projektomkostnader, 2022-08-20.
- Offert finansiering, daterad 2022-09-12.
- Indikation försäkringspremie, daterad 2021-03-08.
- Beräkning av taxeringsvärden, daterad 2021-03-01.
- Projektkatalog inklusive ritningar och situationsplan, odaterad.
- Mäklarstatistik för Österåkers 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.

Följande handlingar har undertecknats den 20 september 2022



220918. Ekonomisk plan Brf Skogsbrynet  
2.pdf  
(536103 byte)  
SHA-512: b96f229ac3155934113026d1fc7037276f36e  
7782379a8d6d96ac3eb66b9e342c4e8228e2ba971b42a1  
b93f56174234665f182188cfd9db698a0cc7bd809a6d8

## Underskrifter

2022-09-20 12:56:47 (CET)



**Göran Ove Olsson**

goran.olsson@mrbostadsratt.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-09-20 13:19:51 (CET)



**Maria Westerberg**

maria.westerberg@a-arkitekter.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-09-20 14:13:18 (CET)



**Anna Pernilla Öfvergård**

pernilla.ofvergard@a-arkitekter.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-09-20 16:15:13 (CET)



**Fredrik Wirf**

fredrik.wirf@outlook.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-09-20 16:17:54 (CET)



**Daniel Karlsson**

daniel.karlsson@hsb.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### 220918 Ekonomisk plan Brf Skogsbrynet 2

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

866bd1ba7221af9f9ce71920e421bcfd037e0ae0170831198032e48e926d012f74450d2f315ee973bb4b2c3bfd3e08a553c53592c74fa49699285b1dbda088



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.