

**EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
Kyrkbacken 1**

769635-9186

Vallentuna kommun

Innehållsförteckning

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

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Norrtälje den 29 oktober 2021

Bostadsrättsföreningen Kyrkbacken 1



Sören Karlsson



Johan Stål



Gösta Colliander

## A. Allmänna förutsättningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Projektet finansieras genom SBAB.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vallentuna Prästgård 1:175 och Vallentuna Prästgård 1:176, Vallentuna kommun.

Tomtarea: Vallentuna Prästgård 1:175 är 1382 m<sup>2</sup> och Vallentuna Prästgård 1:176 är 1314 m<sup>2</sup>.

Adress: Centralvägen 14A-B, Gärdesvägen 4 och 6, 186 31 Vallentuna.

Ägandeform: Äganderätt

Servitut: Gång- och cykelväg, balkong, väg, fasadbelysning, installationsdragningar, dagvatten- och dräneringsinstallationer.

Gemensamhetsanläggning: Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggningar avseende garage, cykelplatser, gård, belysning, grönytor, gång- och cykelvägar samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Bostadsarea: 5057 m<sup>2</sup> uppmätt på ritning.

Byggnadens utformning: Två flerbostadshus i fem våningar samt garage.

Bygglov: Bygglov för Vallentuna Prästgård 1:176 beviljades 2020-11-17 och Vallentuna Prästgård 1:175 beviljades 2021-04-27.

Parkering: 45 parkeringsplatser för bilar och 3 parkeringsplatser för MC. Föreningen inrättar en bil- och cykelpool.

Gemensamma utrymmen: Bostadsgård, garage, trapphus, förråd för barnvagnar och rullstolar samt cykelplatser.

## **Byggnadsbeskrivning för projektet.**

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

## Kortfattad rumsbeskrivning av lägenheterna

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

Två omgångar ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

## C. Föreningens anskaffningskostnad

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

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

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

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

Säkerhet för lånen är pantbrev.

## D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar och intäkter.

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindningstid	Ränta ca % <sup>1)</sup>	Amort ca %	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	26 008 000	50	1 år	2,38%	0,50%	618 990	130 040	749 030
	26 008 000	50	3 år	2,65%	0,50%	689 212	130 040	819 252
	26 008 000	50	5 år	2,92%	0,50%	759 434	130 040	889 474
<b>Summa</b>	<b>78 024 000</b>					<b>2 067 636</b>	<b>390 120</b>	<b>2 457 756</b>
Insatser Upplåtelseavgifter	193 118 400							
<b>Summa finansiering</b>	<b>292 600 000</b>							
<b>Kapitalkostnader</b>						<b>2 067 636</b>	<b>390 120</b>	<b>2 457 756</b>

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

### Föreningens driftkostnader

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

### Föreningens utbetalningar och avsättningar år 1

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

### Föreningens inbetalningar år 1

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

### Avskrivning

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12
Avskrivning byggnad	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842
Bokföringsmässigt resultat	-1 412	-1 299	-1 234	-1 168	-1 099	-1 219	-1 146	-1 071	-995	-966	-1 018	-744

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

### Nyckeltal

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



## F. Ekonomisk prognos

### Antaganden:

Höjning årsavgift per år	2,0%
Höjning hyror per år	2,0%
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%
Räntenivå genomsnitt år 1-5 <sup>5)</sup>	2,65%
Årlig höjning yttere fond	2%

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
<b>Utbetalningar</b>																
(exkl. avsättning till yttere fond)																
Räntor Not 5)	2 068	2 057	2 046	2 035	2 023	2 200	2 186	2 171	2 155	2 138	2 303	2 366				
Amortering	390	410	430	452	475	498	524	550	577	607	637	814				
Fastighetsskatt garage och lokal	68	70	73	75	77	79	82	84	87	89	92	77				
Driftskostnader Not 6)	1 860	1 846	1 883	921	1 959	1 998	2 038	2 079	2 121	2 213	2 206	2 436				
Fastighetsavgift bostäder												133				
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>4 386</b>	<b>4 384</b>	<b>4 432</b>	<b>482</b>	<b>4 534</b>	<b>4 776</b>	<b>4 829</b>	<b>4 884</b>	<b>4 939</b>	<b>5 047</b>	<b>5 238</b>	<b>5 826</b>				
<b>Inbetalningar</b>																
Arsavgifter Not 7)	3 692	3 765	3 841	3 918	3 996	4 076	4 157	4 240	4 325	4 412	4 500	4 968				
Arsavgifter (kr/m <sup>2</sup> )	730	745	759	775	790	806	822	839	855	872	890	982				
Intäkt lokaler, parkering, bilpool	980	999	1 019	1 040	1 060	1 082	1 103	1 125	1 148	1 171	1 194	1 318				
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>4 671</b>	<b>4 765</b>	<b>4 860</b>	<b>957</b>	<b>5 056</b>	<b>5 157</b>	<b>5 261</b>	<b>5 366</b>	<b>5 473</b>	<b>5 583</b>	<b>5 694</b>	<b>6 287</b>				
<b>Årets överskott</b>	285	381	428	475	522	381	431	482	534	536	456	460				
<b>Föreningens kassa</b>																
Ingående saldo	50															
<b>Kassabehållning</b>	<b>335</b>	<b>716</b>	<b>1 144</b>	<b>618</b>	<b>2 141</b>	<b>2 522</b>	<b>2 953</b>	<b>3 435</b>	<b>3 969</b>	<b>4 505</b>	<b>4 961</b>	<b>7 898</b>				
Avsättning till fond	316	322	329	335	342	349	356	363	370	378	385	425				
<b>Ackumulerad yttere fond</b>	<b>316</b>	<b>638</b>	<b>967</b>	<b>302</b>	<b>1 644</b>	<b>1 993</b>	<b>2 349</b>	<b>2 712</b>	<b>3 082</b>	<b>3 460</b>	<b>3 845</b>	<b>5 889</b>				
Årets netto efter avsättning till yttere fond	-31	59	99	139	180	32	76	119	164	158	71	35				

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

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

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

## G. Känslighetsanalys

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

## H. Särskilda förhållanden

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

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

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

Följande avtal/kostnad tillkommer utöver årsavgiften:

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