

**Ekonomisk plan för**  
**Bostadsrättsföreningen Byrsta Äng**  
**Org. nr. 769637-4292**

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BYRSTA ÄNG

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	2
1.1 Fastigheternas 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	6
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	6
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA	6
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	7
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	7
6. FINANSIERINGSPLAN	7
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	7
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	8
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	8
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	8
8.1. Nyckeltal	9
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10
INTYG	

### Bilaga 1 Prognos

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BYRSTA ÄNG

### Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Byrsta Äng, org.nr 769637-4292, som registrerats hos Bolagsverket den 12 april 2019 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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.

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

### 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

#### 1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Byrsta 8:2, 8:3, 8:4, 8:5, 8:6, 8:7, 8:8, 8:9, 8:10, 8:11, 8:12 samt 8:13																										
Kommun:	Botkyrka																										
Adress:	Byrsta Kvarn 30 – 33, 35 – 54, 147 91 Grödinge																										
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt																										
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening																										
Markareal:	13 546 kvm (totalt). Fördelning enligt följande: <table><thead><tr><th><u>Fastighetsbeteckning</u></th><th><u>Markareal</u></th></tr></thead><tbody><tr><td>Byrsta 8:2</td><td>1 394 kvm</td></tr><tr><td>Byrsta 8:3</td><td>1 276 kvm</td></tr><tr><td>Byrsta 8:4</td><td>1 003 kvm</td></tr><tr><td>Byrsta 8:5</td><td>1 007 kvm</td></tr><tr><td>Byrsta 8:6</td><td>1 229 kvm</td></tr><tr><td>Byrsta 8:7</td><td>1 072 kvm</td></tr><tr><td>Byrsta 8:8</td><td>1 003 kvm</td></tr><tr><td>Byrsta 8:9</td><td>1 008 kvm</td></tr><tr><td>Byrsta 8:10</td><td>1 365 kvm</td></tr><tr><td>Byrsta 8:11</td><td>1 086 kvm</td></tr><tr><td>Byrsta 8:12</td><td>1 079 kvm</td></tr><tr><td>Byrsta 8:13</td><td>1 024 kvm</td></tr></tbody></table>	<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Markareal</u>	Byrsta 8:2	1 394 kvm	Byrsta 8:3	1 276 kvm	Byrsta 8:4	1 003 kvm	Byrsta 8:5	1 007 kvm	Byrsta 8:6	1 229 kvm	Byrsta 8:7	1 072 kvm	Byrsta 8:8	1 003 kvm	Byrsta 8:9	1 008 kvm	Byrsta 8:10	1 365 kvm	Byrsta 8:11	1 086 kvm	Byrsta 8:12	1 079 kvm	Byrsta 8:13	1 024 kvm
<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Markareal</u>																										
Byrsta 8:2	1 394 kvm																										
Byrsta 8:3	1 276 kvm																										
Byrsta 8:4	1 003 kvm																										
Byrsta 8:5	1 007 kvm																										
Byrsta 8:6	1 229 kvm																										
Byrsta 8:7	1 072 kvm																										
Byrsta 8:8	1 003 kvm																										
Byrsta 8:9	1 008 kvm																										
Byrsta 8:10	1 365 kvm																										
Byrsta 8:11	1 086 kvm																										
Byrsta 8:12	1 079 kvm																										
Byrsta 8:13	1 024 kvm																										
Detaljplan:	För Byrsta Kvarn (del av fastigheterna Byrsta 8:1 och 1:7) Akt 0127-P2018/7 0127 73-12																										

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BYRSTA ÄNG

Bygglov:	Har erhållits 2019-10-21
Gemensamhetsanläggning:	Botkyrka Byrsta GA:1-3
Samfällighetsförening:	Botkyrka Byrsta S:3
Servitut:	Officialservitut väg (akt 01-GRÖ-1167)

### 1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	24 stycken
Byggnad:	12 stycken villor, 9 stycken minivillor samt 3 st studiovillor
Byggnadsår:	2020-2021

#### Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp:	Enskilt vatten och avlopp.
El:	Separata elmätare för varje lägenhet.
Uppvärmningssystem:	Vattenburna radiatorer, elektrisk golvvärme i badrum samt frånluftsvärmepump i de större lägenheterna. De mindre har golvvärme i badrum som tillval, övrigt lika. Varje lägenhet svarar för egna el- och uppvärmningskostnader.
Ventilation:	Frånluftsvärmepump
Tvättstuga:	Varje lägenhet har egen tvättmaskin. De stora villorna har även torktumlare.
Parkering:	I anslutning till respektive hus
Förråd:	1 förråd per lägenhet i separat förrådsbyggnad
Tv, dator, telefon:	Fiber
Brevlådor:	Gemensam plats inom föreningens område
Sopkärl, utomhus:	Gemensamt inom föreningens område

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning villor (135 kvm)

Grund:	Isolergrund
Stomme:	Trä
Antal våningar:	Två våningsplan
Yttervägg:	Träpanel, liggande
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Betongpannor
Fönstertyp:	Trä, aluminiumbeklätt

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning studiovillor (48 kvm)

Grund:	Isolergrund
Stomme:	Trä
Antal våningar:	Två våningsplan, varav ett i suterräng
Yttervägg:	Träpanel
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Betongpannor
Fönstertyp:	3-glas fönster

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BYRSTA ÄNG

### Kortfattad byggnadsbeskrivning studiovillor (24 kvm + loft)

Grund:	Isolergrund
Stomme:	Trä
Antal våningar:	Ett våningsplan med loft
Yttervägg:	Träpanel
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Betongpannor
Fönstertyp:	3-glas fönster

### 1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

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

#### Bostadsarea:

12 lägenheter à 135 m <sup>2</sup>	1 620 m <sup>2</sup>
9 lägenheter à 48 m <sup>2</sup>	432 m <sup>2</sup>
3 lägenheter à 24 m <sup>2</sup>	<u>72 m<sup>2</sup></u>
	2 124 m <sup>2</sup>

Kortfattad lägenhetsbeskrivning:

#### Villor, 135 kvm (två plan)

Väggar, golv och tak: Ljusa väggar och tak, klinkergolv i badrum samt parkettgolv i övrig lägenhet.

#### Nedre plan

Hall/entré:	Trappa till övre plan.
Rum för klädvard:	Tvättmaskin, torktumlare, värmepump samt städskåp. Extra ingång.
Sovrum:	Garderob
Badrum/Wc:	Kommod, spegelskåp, wc, duschvägg av glas, handdukstork. Väggar av kakel.
Kök:	Köksskåp, spishäll, diskho, ugn med varmluft, fläkt, kyl, frys, mikrovågsugn, diskmaskin.
Vardagsrum:	Kamin är tillval.
Träaltan:	Utgång från vardagsrum. Träaltan är tillval.

#### Övre plan

Sovrum:	Klädkammare i anslutning till ett sovrums.
Allrum:	Trappa till nedre våningen
Badrum/Wc:	Kommod, spegelskåp, wc, duschvägg av glas, handdukstork. Väggar av kakel.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BYRSTA ÄNG

---

### Minivillor, 48 kvm (två plan, suterräng)

Väggar, golv och tak:	Ljusa väggar och tak, klinkergolv i badrum samt parkettgolv i övrig lägenhet
Hall/entré:	Entréplan, trappa till nedre plan
Sovrum:	Två stycken (entréplan)
Badrum/Wc:	Tvättställ, skåp samt spegel, wc, duschvägg av glas, handdukstork. Väggar klädda med kakel. Nedre plan
Vardagsrum/kök:	Öppen planlösning mot kök. Trappa till övre plan.
Köksinredning:	Köksskåp, spishäll, ugn med varmluft, fläkt, kyl/frys, diskho, mikrovågsugn, diskmaskin samt tvättmaskin.
Uteplats:	Trätrall om ca 10 kvm

### Studiovillor, 24 kvm + loft

Väggar, golv och tak:	Ljusa väggar och tak, klinkergolv i badrum samt parkettgolv i övrig lägenhet
Badrum/Wc:	Tvättställ, skåp samt spegel, wc, duschvägg av glas, handdukstork. Väggar klädda med kakel.
Köksinredning:	Köksskåp, spishäll, ugn med varmluft, fläkt, kyl/frys, diskho, mikrovågsugn, diskmaskin samt tvättmaskin.
Vardagsrum/kök:	Öppen planlösning mot kök. Trappa till ovanvåning (loft).
Uteplats:	Trätrall om ca 10 kvm

#### 1.4 Gemensamma anordningar mm

Fiber kommer finnas anslutet till respektive hus. 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 Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

## 1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2019 - 2021 har taxeringsvärdet uppskattats till 34.986.000 kronor varav byggnad 23.034.000 kronor och mark 11.952.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna taxerats som småhus med värdeår 2019. Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheterna enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

Statlig fastighetsskatt erläggs fram till den tidpunkt då fastigheterna omtaxeras till bostadsfastigheter. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheterna slutbesiktats.

## 2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske under perioden v 47, 2020 – v 13, 2021. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt från och med slutet av september 2020.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning är beroende av byggnad.

## 3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärven har skett genom att föreningen, av Bricknova Holding 02 AB, CD Utveckling Projekt 01 AB, ProfilPartner Swärdh & Björk AB, 521 Invest AB samt DH Trading AB, förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna Botkyrka Byrsta 8:2, 8:3, 8:4, 8:5, 8:6, 8:7, 8:8, 8:9, 8:10, 8:11, 8:12 samt 8:13. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en intern-transaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolags-ombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Köpeskilling mark och aktier*	35.457.104 kr
Entreprenadkostnad **	38.026.000 kr
Byggherre- och övriga projektkostnader	13.184.123 kr
Pantbrevskostnad	150.828 kr
Lagfartskostnad	203.325 kr
Summa	87.021.380 kr
Kassa	50.000 kr
Att finansiera	87.071.380 kr

\* varav det skattemässiga värdet är 13.500.000 kr

\*\* entreprenadform: totalentreprenad till fast pris ABT 06 med SmålandsVillan AB samt Paxtek AB

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BYRSTA ÄNG

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

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 87.071.380 kr, i en garantiutfästelse från Bricknova Holding 02 AB, (559174-9550). Bricknova Holding 02 AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna ansvarar även för skötsel och underhåll av den uteplats som tillhör lägenheten. Aktuell yta framgår av respektive lägenhets upplåtelseavtal.

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.

### 6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	22.291.380 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	48.585.000 kr
Upplåtelseavgifter	16.195.000 kr
	<hr/>
Finansiering av anskaffningskostnaden	87.071.380 kr

#### 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 1 % per år, vilket motsvarar 222.914 kr/år, se prognos bilaga 1.

### 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas 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. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

Den prognostiserade årliga avskrivningen uppgår till 380.260 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden.



## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BYRSTA ÄNG

### 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad, 2,20 %	490.420 kr
Amortering	222.914 kr
Driftkostnader*	231.100 kr
Administration	65.000 kr
Försäkring	40.000 kr
Vatten	60.000 kr
Sophantering	38.000 kr
Löpande Underhåll	20.000 kr
Vägförening	8.100 kr
Kommunal fastighetsavgift**	0 kr
Avsättning till reparationsfond***	84.960 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>1.029.384 kr</b>

\* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

\*\* 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	1.029.384 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>1.029.384 kr</b>

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

Lägenhet nr	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån
1	135	5,4082%	2 621 250	873 750	3 495 000	53 938	4 495
2	135	5,4082%	2 696 250	898 750	3 595 000	53 938	4 495
3	135	5,4082%	2 846 250	948 750	3 795 000	53 938	4 495
4	135	5,4082%	2 771 250	923 750	3 695 000	53 938	4 495
5	135	5,4082%	2 996 250	998 750	3 995 000	53 938	4 495
6	135	5,4082%	2 771 250	923 750	3 695 000	53 938	4 495
7	135	5,4082%	2 846 250	948 750	3 795 000	53 938	4 495
8	135	5,4082%	2 921 250	973 750	3 895 000	53 938	4 495
9	135	5,4082%	2 921 250	973 750	3 895 000	53 938	4 495
10	135	5,4082%	2 846 250	948 750	3 795 000	53 938	4 495
11	135	5,4082%	2 846 250	948 750	3 795 000	53 938	4 495
12	135	5,4082%	2 921 250	973 750	3 895 000	53 938	4 495
13	48	3,0794%	1 196 250	398 750	1 595 000	34 515	2 876
14	24	2,4624%	971 250	323 750	1 295 000	23 831	1 986
15	24	2,4624%	896 250	298 750	1 195 000	23 831	1 986
16	24	2,4624%	821 250	273 750	1 095 000	23 831	1 986
17	48	3,0794%	1 271 250	423 750	1 695 000	34 515	2 876
18	48	3,0794%	1 271 250	423 750	1 695 000	34 515	2 876
19	48	3,0794%	1 346 250	448 750	1 795 000	34 515	2 876
20	48	3,0794%	1 346 250	448 750	1 795 000	34 515	2 876

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BYRSTA ÄNG

21	48	3,0794%	1 421 250	473 750	1 895 000	34 515	2 876
22	48	3,0794%	1 346 250	448 750	1 795 000	34 515	2 876
23	48	3,0794%	1 346 250	448 750	1 795 000	34 515	2 876
24	48	3,0794%	1 346 250	448 750	1 795 000	34 515	2 876
	<b>2124</b>	<b>100%</b>	<b>48 585 000</b>	<b>16 195 000</b>	<b>64 780 000</b>	<b>1 029 384</b>	<b>85 782</b>

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

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, hushållsel, varmvatten, tele/kabel-TV/ bredband samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår inte i årsavgifter ovan.

### Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Värmekostnad kr/mån	Hushållsel kr/mån	Varmvatten kr/mån	Hemförsäkring kr/mån	Kabel-Tv, Bredband kr/mån
135	900	580	240	550	230
48	320	350	120	240	230
24	160	350	80	200	230

Värmekostnaden är beräknad till 80 kr/kvm/år.

Kostnaden för hushållsel är beräknad på en förbrukning om 11 000 kwh för de större lägenheterna och 5 000 kwh för de mindre där uppvärmning sker med hjälp av värmepump. För mer information och beräkning se t ex [www.ellevio.se](http://www.ellevio.se).

Kostnad för varmvatten är beroende av hushållsstorlek och är beräknad enligt följande:  
 24 kvm: 20 000 l/år, 20 \*48 = 960 kr/år, 48 kvm: 30 000 l/år, 30\*48 = 1 440 kr/år,  
 135 kvm: 60 000 l/år, 60\*48 = 2 880 kr/år.

Hemförsäkringen är uppskattad och beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp.

Kostnaden för bredband/kabel-Tv varierar bland annat beroende på val av leverantör och avtalsform.

Observera att samtliga angivna kostnadsbelopp och förbrukningar är uppskattade och varierar med hänsyn till bland annat leverantör, avtalsvillkor och hushållets förbrukning.

### 8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m <sup>2</sup>	40.971 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m <sup>2</sup>	30.499 kr
Belåning, per m <sup>2</sup>	10.495 kr
Driftkostnad, per m <sup>2</sup>	109 kr
Årsavgift, per m <sup>2</sup>	485 kr
Amortering, per m <sup>2</sup>	105 kr
Avsättning reparationsfond, per m <sup>2</sup>	40 kr
Avskrivning, per m <sup>2</sup>	179 kr
Kassaflöde, per m <sup>2</sup>	40 kr

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BYRSTA ÄNG

---

### 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastigheter 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 3 % och för mindre avvikelser än 3 %, 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 fastigheternas 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 fastigheter föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Botkyrka den 24 september 2020

**Bostadsrättsföreningen Byrsta Äng**

.....  
Ragnar Göransson

.....  
Christina Ekman

.....  
Marcus von Tell

## BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>												
Räntor	490 410	485 508	480 602	475 698	470 794	465 890	460 986	456 082	451 178	446 273	441 369	416 849
Avskrivningar	380 280	380 280	380 280	380 280	380 280	380 280	380 280	380 280	380 280	380 280	380 280	380 280
<b>Driftkostnader (kr)</b>												
Driftkostnader	231 100	235 722	240 436	245 245	250 150	255 153	260 256	265 461	270 770	276 186	281 710	311 030
<b>Övriga kostnader</b>												
Fastighetskost/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	259 809
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>												
Avsättning underhåll	84 980	86 659	88 392	90 180	91 983	93 803	95 679	97 592	99 544	101 535	103 566	114 345
Amortering	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>	1 029 384	1 030 801	1 032 345	1 034 017	1 035 821	1 037 759	1 039 834	1 042 049	1 044 406	1 046 908	1 049 559	1 325 127
<b>Årsavgift kr/kvm/lår</b>	485	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	624
<b>Underskott</b>	- 72 386	- 70 687	- 68 954	- 67 186	- 65 383	- 63 543	- 61 667	- 59 754	- 57 802	- 55 811	- 53 780	- 43 001
<b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>												
Årsavgifter medlemmar	1 029 384	1 030 801	1 032 345	1 034 017	1 035 821	1 037 759	1 039 834	1 042 049	1 044 406	1 046 908	1 049 559	1 325 127
<b>Kassaflöde</b>												
Intäkter	1 029 384	1 030 801	1 032 345	1 034 017	1 035 821	1 037 759	1 039 834	1 042 049	1 044 406	1 046 908	1 049 559	1 325 127
Kostnader	- 721 510	- 721 228	- 721 039	- 720 943	- 720 944	- 721 043	- 721 242	- 721 543	- 721 948	- 722 459	- 723 079	- 987 898
Återförda avskrivningar												
Kassaflöde för löpande drift	307 874	309 573	311 306	313 074	314 877	316 717	318 593	320 505	322 458	324 449	326 480	337 229
Amorteringar	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914
Investeringar												
Samma kassaflöde	84 960	86 659	88 392	90 180	91 963	93 803	95 679	97 592	99 544	101 535	103 566	114 345
<b>Prognosförutsättningar</b>												
Räntesattningsgrad	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetskost samt fondavsättning										
Taxeringsvärde	34 986 000	35 685 720	36 389 434	37 127 423	37 899 972	38 627 371	39 399 918	40 187 917	40 991 675	41 811 509	42 647 739	47 086 550
Föreningslån	22 291 380	22 068 468	21 845 552	21 622 639	21 399 725	21 176 811	20 953 897	20 730 983	20 508 070	20 285 156	20 062 242	18 947 673

Fastigheterna förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

I prognosen beräknas föreningen göra årlig avskrivning med 300 280 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Det påverkar inte föreningens likviditet.

### KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå</b>												
Årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/lår	485	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	624
<b>Årsavgifter om:</b>												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	485	589	589	589	588	588	588	588	588	588	589	713
2. Dagens räntenivå +2%	485	693	692	690	689	688	687	686	685	684	683	802
1. Dagens räntenivå -1%	485	381	383	385	387	389	391	393	395	397	400	535
2. Dagens räntenivå -2%	485	278	280	283	286	289	292	295	299	302	305	445
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	485	487	489	492	494	497	500	503	506	509	513	675
2. Dagens inflationsnivå +2%	485	488	492	496	501	506	510	515	521	527	533	733
1. Dagens inflationsnivå -1%	485	484	483	482	481	481	480	479	479	478	477	580
2. Dagens inflationsnivå -2%	485	482	480	478	475	473	471	468	465	464	462	541

# Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

## **Ekonomisk plan för undertecknande**

Unikt dokument-id:

**dc6e4a57-edad-4e04-b17a-fcc5c623**

Dokumentets fingeravtryck:

0d4eb3e62983668f142ec013468affd88303922059e19d627ed3fb3438b3327a4  
3828863d9c2c0ecf958c9f68585c0b86bfc0ce21b11fd5414ad22279dab999d

### Undertecknare

<p><b>M</b> <b>Mvontell</b> E-post: mvontell@hotmail.com Enhet: Firefox iOS 28.2 on iOS 14.0 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 194.218.38.210 IP Plats: Normalm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : Marcus Peter von Tell (198805030098) Betrodd tidsstämpel: 2020-09-25 07:35:39 UTC</p>
<p><b>CE</b> <b>Christina Ekman</b> E-post: christina.ekman@gmail.com Enhet: Mobile Safari 13.1 on iOS 13.6 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 83.185.92.35 IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : CHRISTINA EKMAN (195101290327) Betrodd tidsstämpel: 2020-09-25 07:40:12 UTC</p>
<p><b>R</b> <b>Ragnar</b> E-post: ragnar@wishes.se Enhet: Mobile Safari 13.1 on iOS 13.7 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 213.115.0.218 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : Ragnar Göran Göransson (195404210071) Betrodd tidsstämpel: 2020-09-25 08:05:41 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2020-09-25 08:05:41 UTC**



### **Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen**

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Byrsta Ång*, organisationsnummer 769637-4292, digitalt daterad 2020-09-24 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2020-09-24

---

Claes Mörk  
*Jur.kand.*

---

Anders Uby  
*Civ.ek.*

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

***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Kostnadskalkyl 2020-01-17  
Registreringsbevis, stadgar  
Fastighetsdatautdrag  
Beräkning av taxeringsvärde  
Bygglov Botkyrka kommun startbesked, 2020-06-23, -07-23, 07-30, -08-03, -08-04, -09-02  
Ritningar, situationsplaner  
Teknisk beskrivning  
Affärsförslag, Aros Kapital AB, 2020-09-22  
Köpebrev 2019-07-01  
Ansökan om lagfart 2019-07-04  
Aktieöverlåtelseavtal 2019-09-23  
Transportköp 2019-09-26  
Entreprenadavtal Paxtek AB 2020-02-19, Smålandvillan AB 2019-04-12  
Garanti Entreprenad, 2020-09-23  
Nybyggnadsförsäkring Gar-Bo Försäkring AB, 2020-06-08  
Garanti och utfästelse Bricknova Holding 02 AB, 2020-09-17



# Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

**Byrsta Äng Intyg**

Unikt dokument-id:

**884855d4-40b4-4629-9ced-470627bf**

Dokumentets fingeravtryck:

fdca1c65c8dbf5e273642bdae193e11c080bed3995334e19575e1e90c46d8b95  
90e13548d1b32cbac1d0c700d55474129790b73d323b601909569c4bb6c2e977

## Undertecknare

<p> <b>Claes Mork</b> E-post: <a href="mailto:claes.mork@cadmus.se">claes.mork@cadmus.se</a> Enhet: Safari 13.1 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 46.230.214.86 IP Plats: Norrmalm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : Claes Gunnar Mork (194312271317) Betrodd tidsstämpel: 2020-09-24 14:58:23 UTC</p> 
<p> <b>Anders Uby</b> E-post: <a href="mailto:anders.uby@efin.se">anders.uby@efin.se</a> Enhet: Chrome 85.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 217.215.11.195 IP Plats: Stockholm, Stockholm</p>	<p>Undertecknad med BankID : Anders Olof Uby (196305261130) Betrodd tidsstämpel: 2020-09-25 07:53:55 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2020-09-25 07:53:55 UTC**