

EKONOMISK PLAN

BRF KÖRSBÄRSPARKEN
769635-9616

november 2018

A

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt.....	3
2	Beskrivning av fastigheten.....	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	Byggnadsbeskrivning	4
3.2	Generell beskrivning av lägenheter	5
4	Taxeringsvärde	6
5	Beräknad anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	Drift- och underhållskostnader	7
7.2	Fastighetsskatt/avgift.....	7
7.3	Avskrivningar.....	7
8	Föreningens intäkter.....	8
9	Nyckeltal.....	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
10.1	Ekonomisk prognos	9
10.2	Känslighetsanalys.....	10
11	Lägenhetsredovisning	10
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTLAGEN

7A

EKONOMISK PLAN

BRF KÖRSBÄRSPARKEN

1 ALLMÄNT

Brf Körsbärsparken med org.nr. 769635-9616 har registrerats hos Bolagsverket 2018-02-08. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört ett flerfamiljshus med 43 bostadsrättslägenheter på 3D fastigheten Grytan 16 i Nykvarns kommun.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning avses ske när den ekonomiska planen blivit registrerad, vilket beräknas ske Q4 2018.

22 lägenheter är förhandstecknade. Nykvarn Hyresrätter Holding AB svarar under sex månader för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Nykvarn Hyresrätter Holding AB de osålda lägenheterna. Föreningen kommer teckna Insatsgarantiförsäkring. Föreningen bedöms bli en s.k. äkta förening.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BOX Bygg AB. Beställare är Tenrjö Projekt Development AB.

Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

Föreningens förvärv av fastigheten sker genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång är den nybildade fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (transportköp) från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidering. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är ca 92.800.000 kr.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Grytan 16 (3D fastighet)
Kommun	Nykvarns
Församling	Turinge-Taxinge
Adress/belägenhet	Centrumvägen (nummer inte beslutat)
Tomtarea	678 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2013-10-08
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende uteluft till förmån för garaget. Fastigheten har förmån av servitut avseende tillträde till förråd, städrum och elrum. Den föreslås vidare få servitut för balkonger (balkongerna kan också bli en del av 3D fastigheten.
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten föreslås ingå i GA för gångväg/tillträde till fastigheterna tillsammans med handels- och garagefastigheterna. GA:n kommer också att innefatta undercentral/fläktrum
Samfällighet	En samfällighetsförening kommer att bildas för undercentral/fläktrum.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2018
Byggnadstyp	Flerbostadshus.
Uthyrningsbar area	2 369 m ² .
Bostadslägenheter	43 lägenheter om sammanlagt 2 369 m ² .

Gemensamma utrymmen	Förråd, tvättstuga, cykelrum, barnvagnsrum, trapphus och loftgång.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburen termostaterad värme i radiatorer och konvektorer.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.
Vatten	Fastigheten har kommunalt vatten.
Hiss	Samtliga lägenheter nås med fullstor hiss.
Grundläggning	Grundläggning med två källarvåningar.
Stomme	Prefabricerade betongelement.
Bjälklag	Prefabricerade betong.
Yttertak	Falsat plåttak på takstolar av trä, underlagspapp. Taksäkerhet samt takavvattning av plåt.
Fasader	Prefabricerade betongelement och utfackningselement. Ytskikt av träpanel och puts.
Fönster	Målat trä med aluminiumklädnad. Fasta fönster med 3-glas isolerruta. Öppningsbara kopplade fönster.
Balkong	Vissa lägenheter har balkong, se kap 10 Lägenhetsredovisning.
Trapphus, entré	Prefabricerade betongtrappor med ytskiktet av Terrazzo.
Tvättstuga	Finns
Sophantering	Sopkärl i separat soprum.
Parkering	Markplan och i två källarplan i annan fastighet.
Mark	Ingen mark kommer upplåtas med bostadsrätt
Övrigt	Fiber finns installerat.

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	klinker/parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målat	-
Kök	Ekparkett	Målade	Målat	Kakel över bänkskiva
Sovrum	Ekparkett	Målade	Målat	-
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Inredning enligt ritning

NA

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2019 är 32 800 000 kr, fördelat på byggnader 27 000 000 kr och mark 5 800 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Total köpeskilling fastighet ¹	36 706 225	15 494
Lagfartskostnad ²	178 650	
Pantbrevskostnad ³	592 625	
Entreprenadkostnad	81 000 000	
Anskaffningskostnad	118 477 500	50 012

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	9 612 500	Rörlig/3 mån ⁴	1,50	144 188	106 806	250 993
Bottenlån 2	10 000 000	ca 3 år	2,00	200 000	111 111	311 111
Bottenlån 3	10 000 000	ca 5 år	2,50	250 000	111 111	361 111
Summa lån år 1	29 612 500	Snittränta:	2,01	594 188	329 028	923 215
Insatser	88 865 000					
Summa finansiering år 1	118 477 500					

Amortering på föreningens lån sker med 1,11% per år.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 11 800 000 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 25 084 845 kr.

² Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och fastighetens marknadsvärde (11 800 000 kr).

³ Befintliga pantbrev: 0 kr.

⁴ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	70 000	30
Värme ⁵	216 171	91
El	60 000	25
Renhållning	40 000	17
Styrelse/revision	30 000	13
Ekonomisk förvaltning	50 000	21
Trappstädning	50 000	21
Fast skötsel	50 000	21
Försäkring	40 000	17
Bredband	30 000	13
Löpande underhåll	50 000	21
Summa driftkostnad år 1	686 171	290
Avsättning yttre underhåll	94 760	40
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	32 800 000
Kommunal fastighetsavgift (1 377 kr per lgh, från och med 2034)	59 211

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 377 kr per lägenhet (prognos för 2019). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2034.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	81 000 000
Avskrivning per år	810 000

⁵ Enligt energiberäkning 73 kwh/kvm. Antagen elkostnad 1,25 kr/kwh

HA

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 599 075	675
Årsavgifter förbrukning	71 070	30
Årsavgifter media	43 000	18
Totala intäkter år 1	1 713 145	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	50 012
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	37 509
Lån år 1	12 500
Insatser	37 512
Årsavgift andelstal år 1	675
Årsavgift förbrukning år 1	30
Årsavgift media år 1	18
Totala årsavgifter år 1	723
Driftskostnader år 1	290
Avsättning underhållsfond år 1	40
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	179
Kassaflöde år 1	44

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga

21

avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	11 2029	16 2034
Ränta	594 188	587 585	580 983	574 381	567 779	561 177	528 167	495 156
Ränta %	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%
Avskrivningar	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000
Driftskostnader	686 171	699 895	713 893	728 170	742 734	757 589	836 439	923 496
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	79 690
Summa kostnader	2 090 359	2 097 480	2 104 876	2 112 552	2 120 513	2 128 766	2 174 606	2 308 343
Årsavgift/m ² (bostäder)	675	689	702	716	731	745	823	908
Årsavgifter bostäder	1 599 075	1 631 057	1 663 678	1 696 951	1 730 890	1 765 508	1 949 264	2 152 144
Årsavgifter förbrukning etc.	114 070	116 351	118 678	121 052	123 473	125 942	139 051	153 523
Summa intäkter	1 713 145	1 747 408	1 782 356	1 818 003	1 854 363	1 891 451	2 088 314	2 305 668
Årets Resultat	-377 214	-350 072	-322 520	-294 548	-266 150	-237 315	-86 291	-2 675
Akkumulerat redovisat resultat	-377 214	-727 286	-1 049 806	-1 344 354	-1 610 504	-1 847 819	-2 585 997	-2 612 384
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-377 214	-350 072	-322 520	-294 548	-266 150	-237 315	-86 291	-2 675
Återföring avskrivningar	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000
Amorteringar	-329 028	-329 028	-329 028	-329 028	-329 028	-329 028	-329 028	-329 028
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	103 758	130 900	158 452	186 424	214 822	243 657	394 681	478 297
Avsättning till yttre underhåll	-94 760	-96 655	-98 588	-100 560	-102 571	-104 623	-115 512	-127 534
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	8 998	34 245	59 864	85 864	112 251	139 034	279 169	350 763
Ingående saldo kassa	0							
Akkumulerat saldo kassa⁶	103 758	234 659	393 111	579 535	794 357	1 038 014	2 704 698	5 083 172
Akkumulerad avsättning underhåll	94 760	191 415	290 004	390 564	493 135	597 758	1 153 107	1 766 259

⁶ Akkumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 590 077	1 596 812	1 603 814	1 611 088	1 618 639	1 626 474	1 670 095	1 801 382
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	671	674	677	680	683	687	705	760
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	675	689	702	716	731	745	823	908
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	2,3%	2,3%	2,3%	2,7%	2,7%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 686 202	1 691 869	1 697 802	1 800 675	1 806 047	1 906 147	1 933 317	2 048 153
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	712	714	717	760	762	805	816	865
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	5,4%	3,7%	2,1%	6,1%	4,3%	8,0%	-0,8%	-4,8%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	2,7%	2,7%	2,7%	3,3%	3,3%	4,0%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 782 327	1 786 926	1 791 791	1 990 263	1 993 456	2 185 821	2 196 539	2 294 923
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	752	754	756	840	841	923	927	969
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	11,5%	9,6%	7,7%	17,3%	15,2%	23,8%	12,7%	6,6%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 590 077	1 603 480	1 617 484	1 632 106	1 647 365	1 663 280	1 753 400	1 955 381
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	671	677	683	689	695	702	740	825
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,6%	-1,7%	-2,8%	-3,8%	-4,8%	-5,8%	-10,0%	-9,1%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 590 077	1 610 149	1 631 288	1 653 537	1 676 940	1 701 544	1 844 312	2 131 799
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	671	680	689	698	708	718	779	900
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,6%	-1,3%	-1,9%	-2,6%	-3,1%	-3,6%	-5,4%	-0,9%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

							Årsavgift	Årsavgift
Lgh nr	Våning	Beskr	Boyta m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	förbrukning vatten kr/mån	bredband kr/mån
21-1101	1	1 rok	39	1,6463	1 495 000	2 194	98	83
21-1102	1	1 rok	39	1,6463	1 450 000	2 194	98	83
21-1103	1	1 rok	39	1,6463	1 450 000	2 194	98	83
21-1104	1	1 rok	39	1,6463	1 450 000	2 194	98	83
21-1105	1	2 rok	57	2,4061	1 950 000	3 206	143	83
21-1106	1	1 rok	39	1,6463	1 450 000	2 194	98	83
21-1107	1	2 rok, bkg	53	2,2372	1 995 000	2 981	133	83
22-1101	1	3 rok, bkg, frd	75	3,1659	2 695 000	4 219	188	83
22-1102	1	1 rok, bkg	40	1,6885	1 750 000	2 250	100	83
22-1103	1	3 rok, bkg, frd	76	3,2081	2 595 000	4 275	190	83

22

							Årsavgift	Årsavgift
Lgh			Boyta	Andelstal	Insats	Årsavgift	förbrukning vatten	bredband
nr	Våning	Beskr	m²	Alla	kr	kr/mån	kr/mån	kr/mån
21-1201	2	1 rok	39	1,6463	1 525 000	2 194	98	83
21-1202	2	1 rok	39	1,6463	1 475 000	2 194	98	83
21-1203	2	1 rok	39	1,6463	1 475 000	2 194	98	83
21-1204	2	1 rok	39	1,6463	1 475 000	2 194	98	83
21-1205	2	2 rok	58	2,4483	1 975 000	3 263	145	83
21-1206	2	1 rok	39	1,6463	1 475 000	2 194	98	83
21-1207	2	2 rok, bkg	53	2,2372	2 025 000	2 981	133	83
22-1201	2	3 rok, bkg, frd	75	3,1659	2 725 000	4 219	188	83
22-1202	2	1 rok, bkg	40	1,6885	1 775 000	2 250	100	83
22-1203	2	3 rok bkg, frd	76	3,2081	2 625 000	4 275	190	83
21-1301	3	1 rok	39	1,6463	1 550 000	2 194	98	83
21-1302	3	1 rok	39	1,6463	1 495 000	2 194	98	83
21-1303	3	1 rok	39	1,6463	1 495 000	2 194	98	83
21-1304	3	1 rok	39	1,6463	1 495 000	2 194	98	83
21-1305	3	2 rok	58	2,4483	1 995 000	3 263	145	83
21-1306	3	1 rok	39	1,6463	1 495 000	2 194	98	83
21-1307	3	2 rok, bkg	53	2,2372	2 050 000	2 981	133	83
22-1301	3	3 rok, bkg, frd	75	3,1659	2 750 000	4 219	188	83
22-1302	3	1 rok,bkg	40	1,6885	1 795 000	2 250	100	83
22-1303	3	3 rok, bkg, frd	76	3,2081	2 650 000	4 275	190	83
21-1401	4 och 5	3 étage, bkg, frd	65	2,7438	2 550 000	3 656	163	83
21-1402	4 och 5	3 étage, bkg, frd	65	2,7438	2 495 000	3 656	163	83
21-1403	4 och 5	3 étage, bkg, frd	65	2,7438	2 495 000	3 656	163	83
21-1404	4 och 5	3 étage, bkg, frd	68	2,8704	2 495 000	3 825	170	83
21-1405	4 och 5	3 étage, bkg, frd	94	3,9679	2 995 000	5 288	235	83
21-1406	4 och 5	3 étage, bkg, frd	65	2,7438	2 495 000	3 656	163	83
21-1407	4	2 rok, bkg	53	2,2372	2 150 000	2 981	133	83
22-1401	4	3 rok, bkg, frd	75	3,1659	2 850 000	4 219	188	83
22-1402	4	1 rok, bkg	40	1,6885	1 850 000	2 250	100	83
22-1403	4	3 rok, bkg, frd	76	3,2081	2 750 000	4 275	190	83
22-1501	5	3 rok, bkg, frd	63	2,6593	2 795 000	3 544	158	83
22-1502	5	2 rok, frd	44	1,8573	1 850 000	2 475	110	83
22-1503	5	4 rok,bkg	106	4,4745	3 495 000	5 963	265	83
Totalt			2 369	100,00	88 865 000	133 261	5 937	-

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnader för bredband fördelas lika för varje lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Föreningen har tecknat el-abonnemang och debiterar ut faktisk förbrukning till respektive medlem.
- F. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- G. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- H. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- I. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den

29/11 2018

Johan Karlsson

Jens Läckman

Johan Arvidsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Körbärsparken* organisationsnummer 769635-9616, daterad 2018-11-29 och lämnar följande intyg

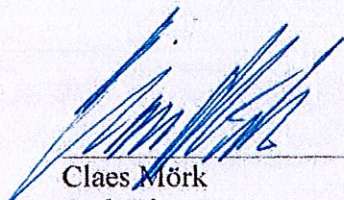
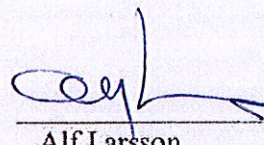
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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.

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

Stockholm 2018-11-30


Claes Mörk
Jur.kand.
Alf Larsson
Byggnadsing.

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
Ändringsanmälan styrelse
Protokoll extra föreningsstämma 2018-11-14
Stadgar
Fastighetsinformation
Ritningar, fasadbeskrivning samt situationsplan
Bofaktablad
Energiberäkning
Projektledningsavtal Tenrāj Project Development AB, 2016-12-15
Aktieöverlåtelseavtal, koncept
Fastighetsöverlåtelseavtal, koncept
Överlåtelsehandlingar i koncept
Arrendeavtal
Bankoffert Swedbank, 2018-11-16
Garanti osålda lägenheter