

2019031900162

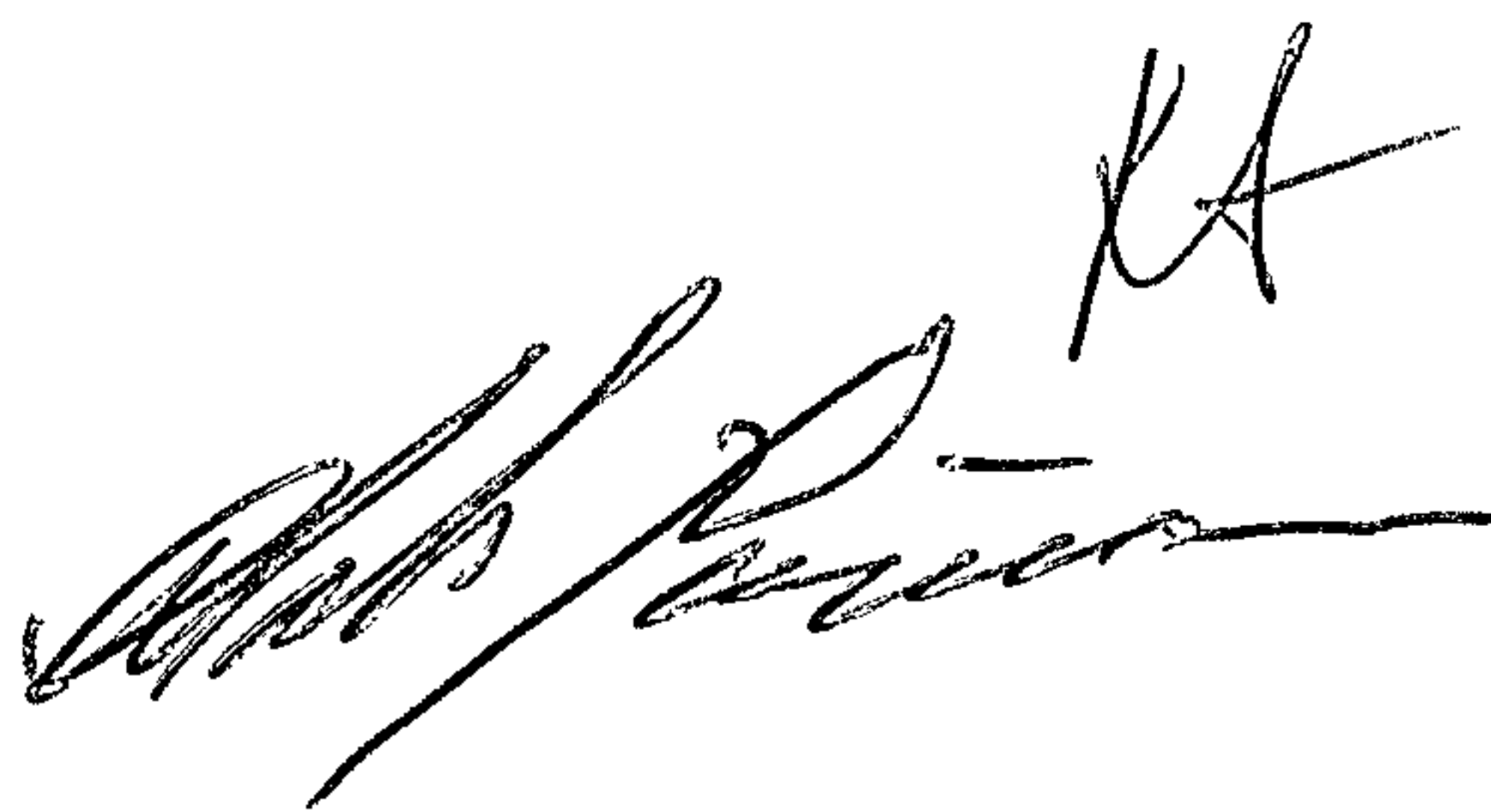
**Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DE GEERSPARKEN 1
Tierp Kommun
Organisationsnummer 769634-5268**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A: Allmänna förutsättningar	2
B: Beskrivning av fastigheten	2-3
C: Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D: Finansieringsplan	4
E: Beräknade löpande kostnader och intäkter	4-5
F: Nyckeltal	5
G: Lägenhetsredovisning	6
H: Särskilda förhållanden	7

Bilagor

**Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
Köpekontrakt
Underhållsplaner
Avtal angående installation av solceller m.m.
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

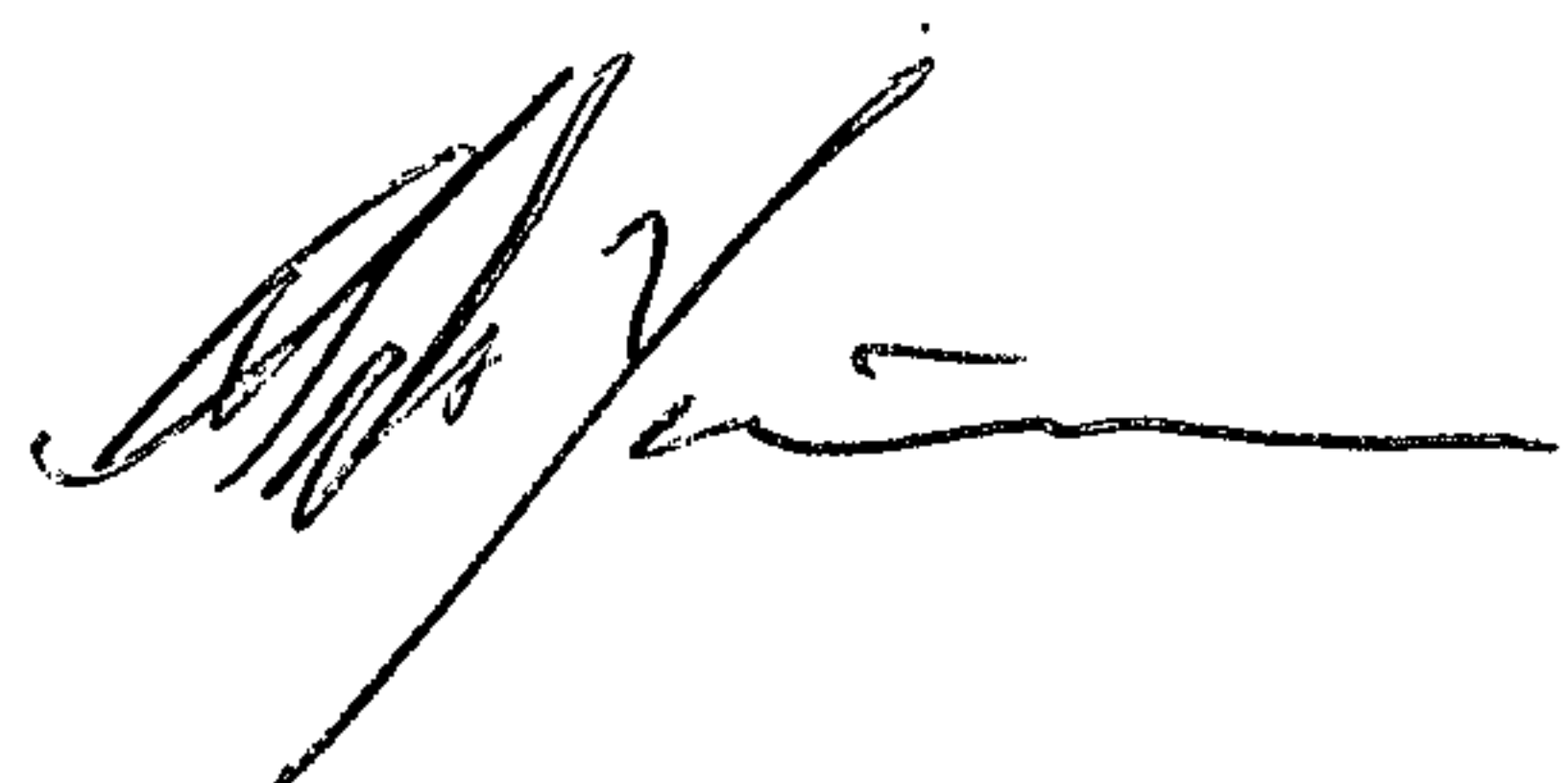
**Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DE GEERSPARKEN 1
Tierp Kommun
Organisationsnummer 769634-5268**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A: Allmänna förutsättningar	2
B: Beskrivning av fastigheten	2-3
C: Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D: Finansieringsplan	4
E: Beräknade löpande kostnader och intäkter	4-5
F: Nyckeltal	5
G: Lägenhetsredovisning	6
H: Särskilda förhållanden	7

Bilagor

**Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**



A: ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen De Geerparken 1, som registrerats hos Bolagsverket 2018-02-21 med organisationsnummer 769634-5268, Tierp Kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under mars månad 2019 avser Brf De Geersparken 1 förvärva fastigheterna Pesarby 2:107, 2:108, 2:109, 2:110, och 2:112 samt Tobo 1:57 och 1:58 i centrala Tobo av fastighetsbolaget Storsjön Fastigheter AB, org.nr 556977-5447, Gyllenstiernsgatan 14, 115 26 Stockholm .

Fastigheten Pesarby 2:111 avses förvärfvas av Brf Pesarby 1, org nr 769623-7291.

Byggnaderna uppfördes 1929 och har genomgått ett antal renoveringar mellan 2010 och 2018. I de fem byggnaderna finns totalt 40 lägenheter.

Upplåtelse av bostadslägenheterna och inflyttning beräknas ske så snart fastigheterna är förvärvade och en ekonomisk plan blivit registrerad vilket beräknas ske under våren 2019.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda under december 2018.

Föreningen avser att överlåta rätten att sälja bostadsrätterna till ett annat bolag. Föreningen drabbas därför inte av vinstskatt.

För den händelse förutsättningarna skulle väsentligen förändras kommer styrelsen att upprätta en ny ekonomisk plan.

B: BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckningar:	Pesarby 2:107, Pesarby 2:108, Pesarby 2:109, Pesarby, 2:110, Pesarby 2:111 Pesarby 2:112, Tobo 1:57 och Tobo 1:58
Adress:	Skolvägen 2, 4, 6, 8,10, 12, 14 och 16
Kommun	Tierp
Tomternas sammanlagda area:	20 192 m ²
Bruksarea, bostäder	3 157 m ²

Hus med två våningsplan.

Parkeringsplatser, en per lägenhet, finns att nyttja hyresfritt på befintlig tomtmark.

Vid behov finns möjlighet att anlägga fler parkeringsplatser på egen fastighetsmark.

Kallförråd, 15 m² – 250 m² finns att hyra i byggnader belägna tvärs över gatan till ett pris av 240 kr/m² .

Pool, bastu, gym och spa-anläggning kommer under 2019 att färdigställas på grannfastigheten.

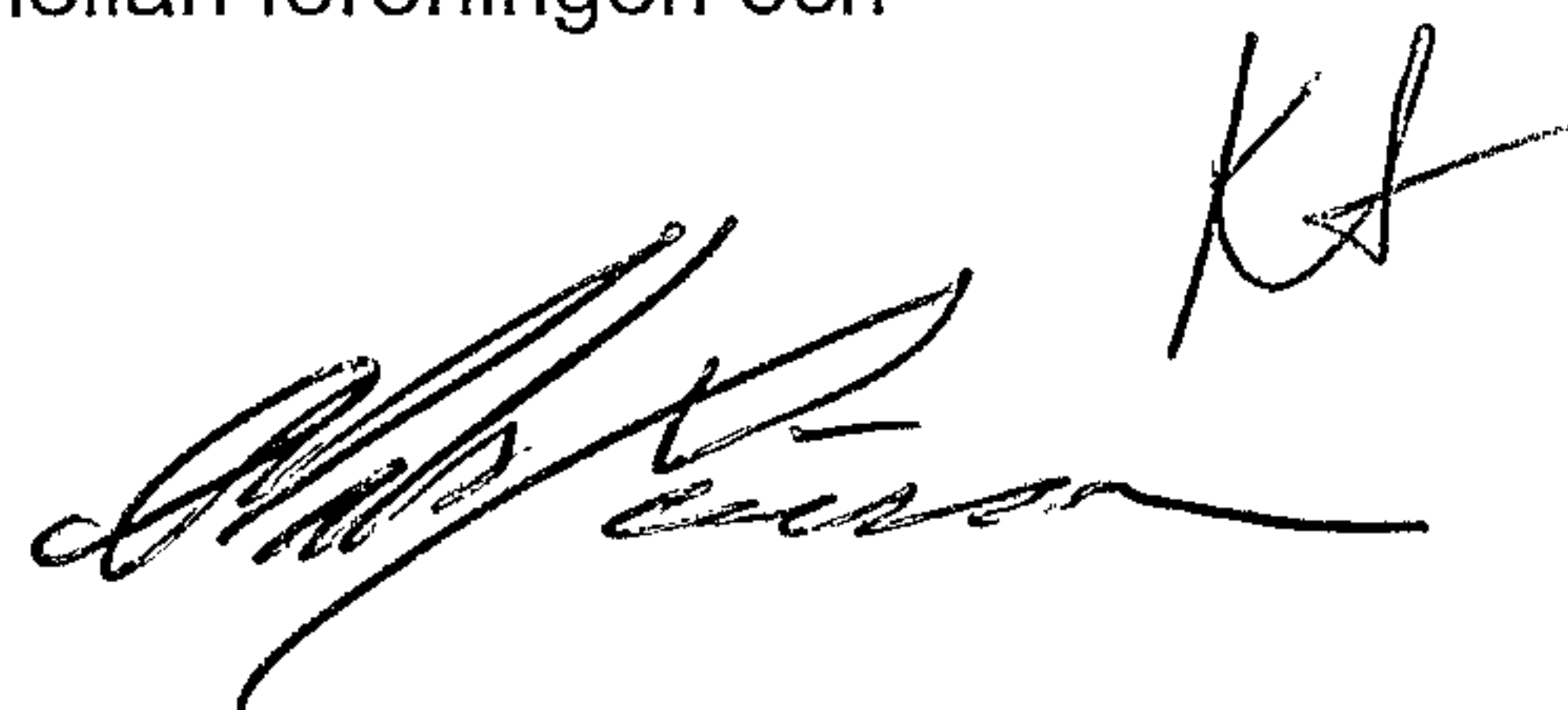
Bostadsrättshavarna och hyresgästerna kommer att få möjlighet att nyttja denna anläggning utan extra kostnad.

Handwritten signature and initials, likely representing the board or management of the association.

Husen är placerade i rad, grönytor emellan, c:a 75 meter mellan husen.
Lägenheterna i bottenvåningen har verandor och de på våningsplan 2 har mindre balkonger och har tillgång till egna terrasser inom området.
Samtliga lägenheter och byggnader har utrustats med automatiskt brandlarm och brandvarnare.

Kortfattad teknisk beskrivning:

Grundläggning:	Hus i betong på betonggrund med ventilationskanaler
Ytterväggar:	Bärande konstruktion i betong
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Korrugerad plåt
Fasader:	Putsad betong
Balkonger	Trä
Innerväggar:	Trä
Fönster:	Kopplade fönster 2 + 1 glas (alla fönster kommer att bytas ut under 2019-20 på bekostnad av exploatören)
Ytbeläggning:	Trägolv och parkettgolv, väggar i gips, betong eller trä, gipsskivor i tak
Installationer:	Kommunens nät för el och vatten/avlopp. Bredband/TV/tele via fiber
Ventilation	Självdrag med luftventiler i fönsterkarmar.
Uppvärmning:	Direktverkande el (se nedan angående installation av solceller).
Lägenheter:	Kök: Spis/ugn, mikrovågsugn, induktionshäll, fläkt, kyl/frys och diskmaskin. nyrenoverat Fiberkabel finns för anslutning. Parabol för TV (basutbud ingår) och Internet. Badrum: Klinker/marmor/sten på golv och kaklade väggar, WC, tvättställ, toalett och dusch/badkar, tvättmaskin och torktumlare.
Hissar:	Saknas
Underhåll:	Fastighetsbesiktningar har tagits fram av exploatören. Protokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.
Anmärkning:	Trettiosju lägenheter avses upplåtas med bostadsrätt. Övriga tre upplåtes med hyresrätt.
Solvärme	Under hösten 2019 kommer installation av solvärme ske på bekostnad av exploatören enligt separat avtal mellan föreningen och exploatören.

Handwritten signature and initials, likely representing the responsible party for the document.

C: BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastigheter, lagfartskostnader, installationer, besiktningar, bildningskostnader samt oförutsett

Summa, slutlig kostnad för förvärvet 31 570 000 kr

Fastighetsägaren innehar 44 fysiska pantbrev till ett sammanlagt belopp om 11 957 000 kr.

Taxeringsvärdet uppgår 2018 till 9 067 000 kr, varav markvärdet är 1 987 000 kr.

Pesarby 2:107	1 061 000 kr	varav markvärde är	258 000 kr
Pesarby 2:108	1.017.000 kr	varav markvärde är	261.000 kr
Pesarby 2:109	1.031.000 kr	varav markvärde är	249.000 kr
Pesarby 2:110	1.082.000 kr	varav markvärde är	244.000 kr
Pesarby 2:111	1.100.000 kr	varav markvärde är	244.000 kr
Pesarby 2:112	1.421.000 kr	varav markvärde är	250.000 kr
Tobo 1:57	1 175 000 kr	varav markvärde är	255 000 kr
Tobo 1:58	1 180 000 kr	varav markvärde är	226 000 kr

Fullvärdesförsäkring för fastigheterna finns och kommer att finnas.

D: FINANSIERINGSPLAN

Fastigheterna överläts obelånade.

	Belopp	Amortering	Ränta %	Ränta kr, år 1
Lån	0			
Insatser	41 495 000 kr			
Summa	41 495 000 kr			

E: BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kapitalkostnader

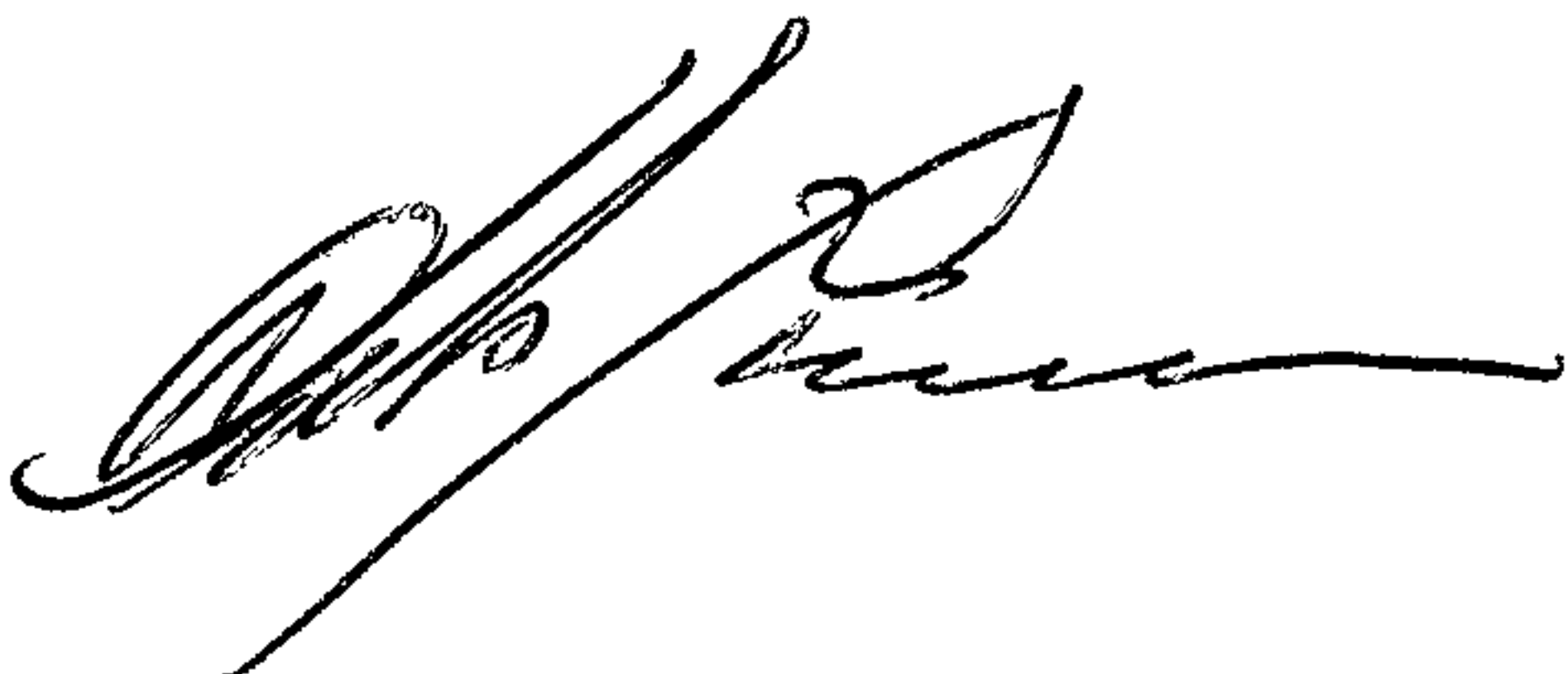
Räntekostnader

Avskrivningar: 208 600 kr

Avskrivningstid 100 år, 1% av byggnadsvärdet 20 860 000 kr.

Driftskostnader

Reparationer	64 000
Uppvärmning*	0
Tömning av sopor	24 000
Städning, delvis eget arbete	0
Snöröjning, renhållning	40 000

KA


Vatten och avlopp	48 000	
Varmvatten + el	88 000	
Ekonomisk förvaltning/revision	16 000	
Försäkringar	48 000	
Kabel-TV, egna anslutningar	16 000	344 000 kr
Summa driftskostnader		344 000 kr
Summa driftskostnader per m2 (3 157)		109 kr

*) Solcellspaneler kommer att installeras på samtliga fastigheter. Enligt beräkningar kommer dessa ge tillräcklig energi för uppvärmning och eventuellt ett överskott.

Driftskostnaderna är beräknade utifrån genom åren fakturerade kostnader

Övriga kostnader	
Fastighetsavgift, enligt befintlig taxering.	27 200 kr

Summa kostnader, år 1	371 200 kr
------------------------------	-------------------

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter, som enligt stadgarna skall fördelas efter bostadsrätternas insatser = andelstal.

Intäkter

Årshyror	293 000 kr
Årsavgifter	326 538 kr
Summa intäkter, år 1	619 538kr

RESULTAT, år 1	248 338 kr
-----------------------	-------------------

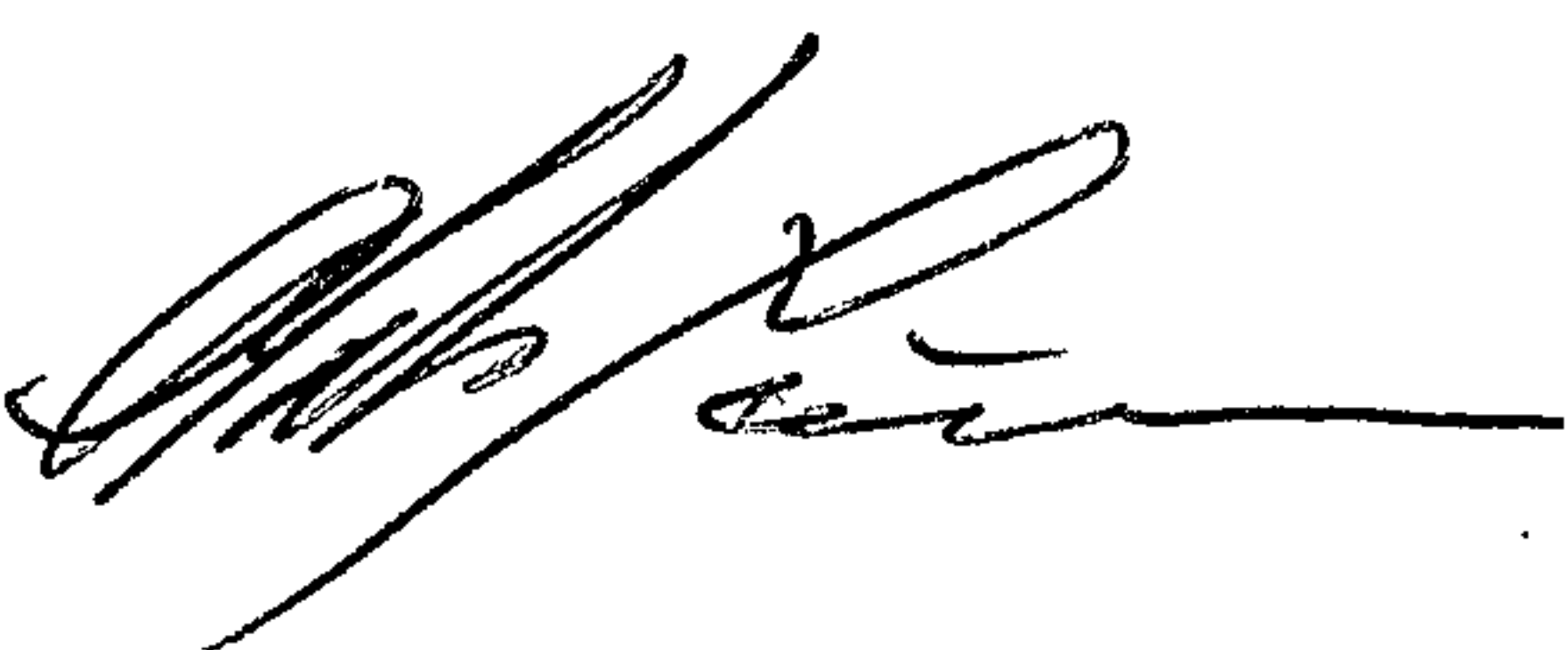
Avsättning till underhåll	95 000 kr
Avsättning till underhållsfond enligt stadgarna och underhållsplan.	

LIKVIDITETSÖVERSKOTT, ÅR 1	153 338 kr
-----------------------------------	-------------------

F: NYCKELTAL, kr/m², Brf 2 864 m² Totalt kr/m² 3 157 m²

Anskaffningskostnad	10 000	10 231
Belåning	0	0
Insats	15 000	15 000
Driftskostnader + Fast avg	122	98
Årsavgift, totalt	114	104
Hyresnivå	1000	1000
Avsättning till underhållsfond	34	30
Kassaflöde	233	214

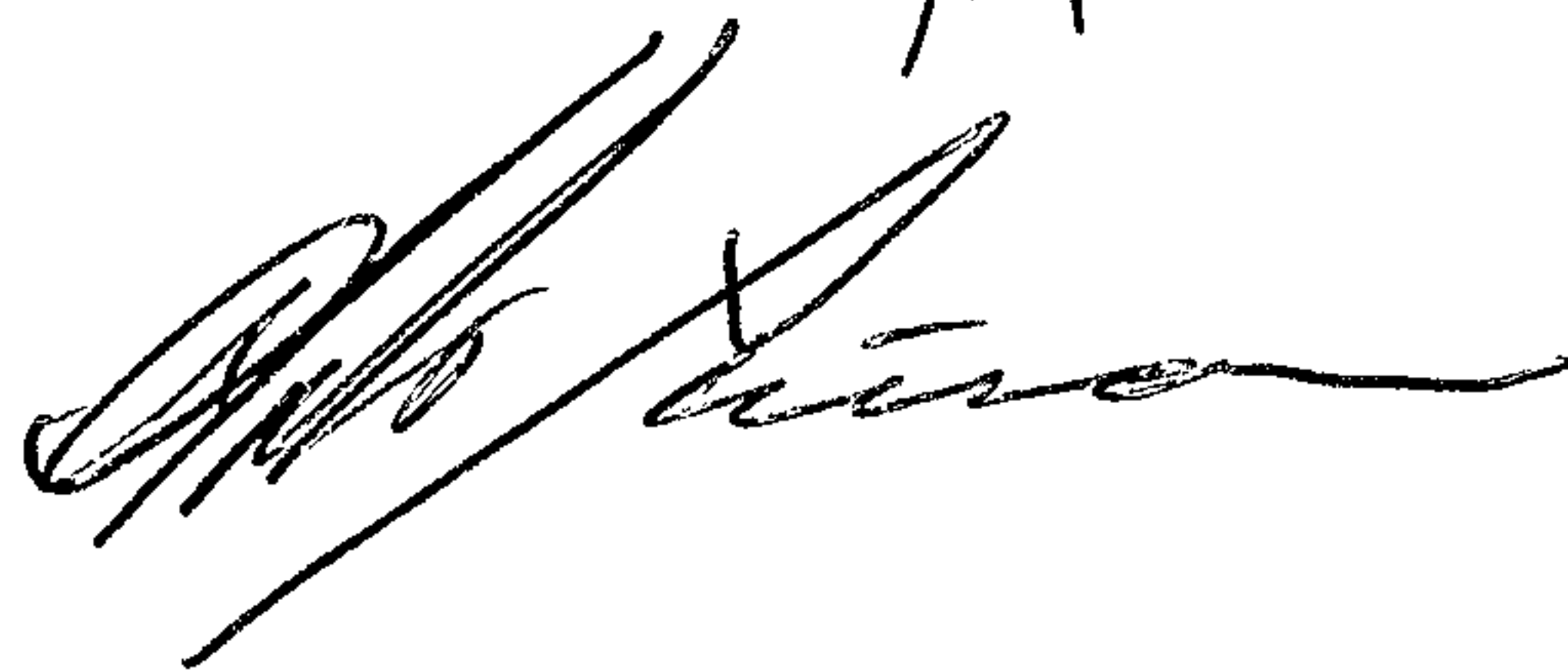
KA

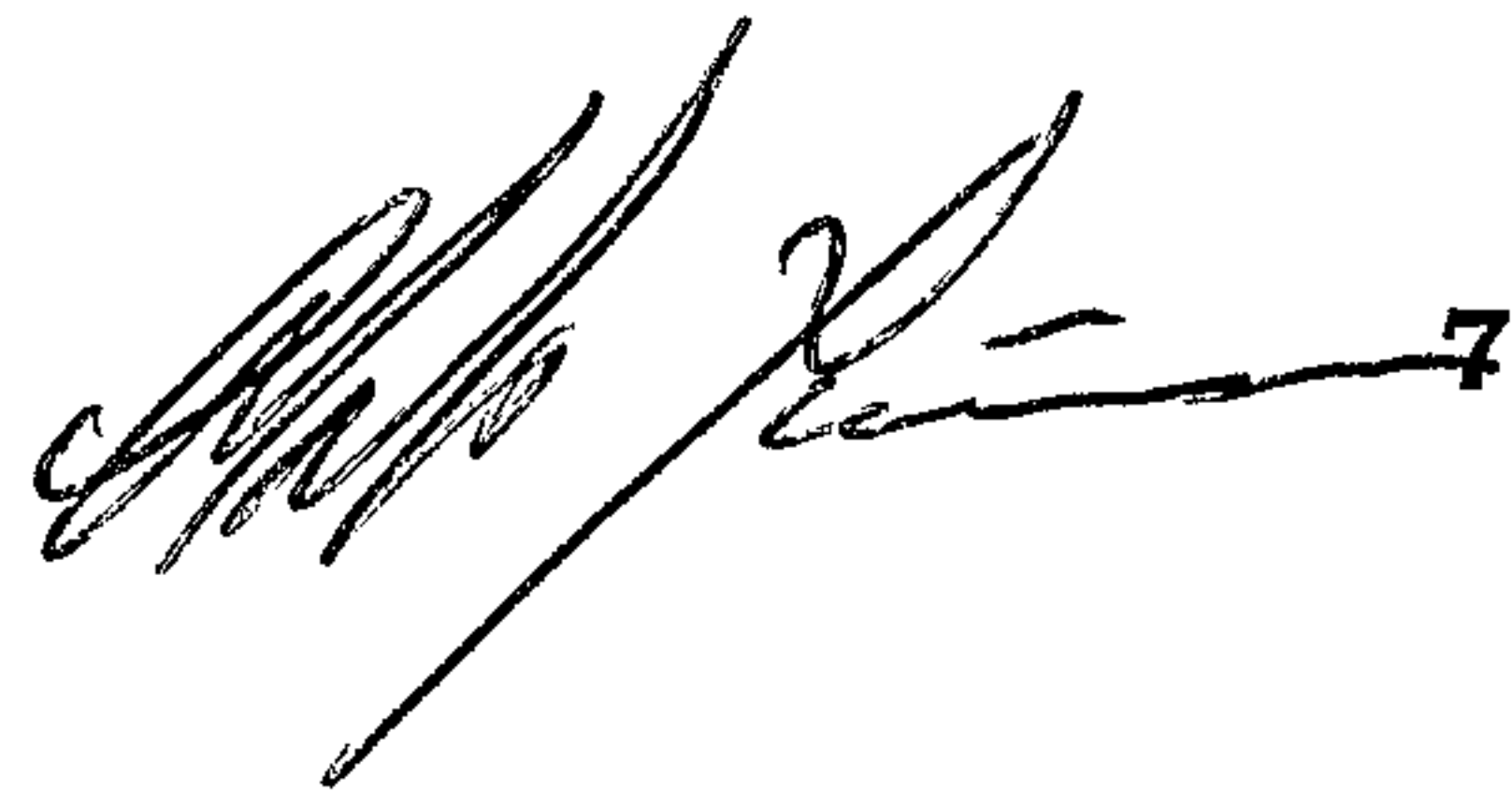


G: LÄGENHETSREDOVISNING

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters lägenhetsnummer, area, andelstal, årsavgifter, insatser och hyror år 1. Arean är kontrollmätt av Bostadsrättsföreningen.

Lägenhet	Area m²	Andelstal %	Årsavgift	Mån avg	Insats	Årshyra	Månadshyra
2:1	103	3,251	11 742	979	1.800.000		
2:2	100	3,157	11 400	950	1.575.000		
2:3	110	3,472	12 540	1045	1.250.000		
2:4	86 399	2,715	9804	817	1.120.000		
4:1	52	1,641	5928	494	810.000		
4:2	52	1,641	5928	494	780.000		
4:3	101	3,188	11514	960	1.545.000		
4:4	85	2,683	9690	808	1.305.000		
4:5	90 380	2,841	10260	855	1.350.000		
6:1	54	1,704	6156	513	810.000		
6:2	90	2,841	10260	855	1.350.000		
6:3	82	2,588	9348	779	1.230.000		
6:4	100	3,157	11400	950	1.500.000		
6:5	46 372	1,452	5244	437	660.000		
8:1	50	1,578	5700	475	750.000		
8:2	101	3,188	11514	960	1.350.000		
8:3	76	2,399	8664	722	1.140 000		
8:4	107	3,377	12198	1017	1.650.000		
8:5	49 383	1,546	5586	466	735.000		
10:1	88	2,778	10032	836	1.100.000		
10:2	52	1,641	5928	494	720.000		
10:3	54	1,704	6156	513	735.000		
10:4	102	3,220 Uthyres				102.000	8.500
10:5	102 398	3,220	11628	969	1.530.000		
12:1	101	3,188	11514	960	1.250.000		
12:2	101	3,188	11514	960	1.300.000		
12:3	106	3,346 Uthyres				106.000	8.833
12:4	85 393	2,683 Uthyres				85.000	7.083
14:1	106	3,346	12084	1007	1.300.000		
14:2	106	3,346	12084	1007	1.300.000		
14:3	53	1,673	6050	504	650.000		
14:4	53	1,673	6050	504	650.000		
14:5	53	1,673	6050	504	650.000		
14:6	53 424	1,673	6050	504	650.000		

KA




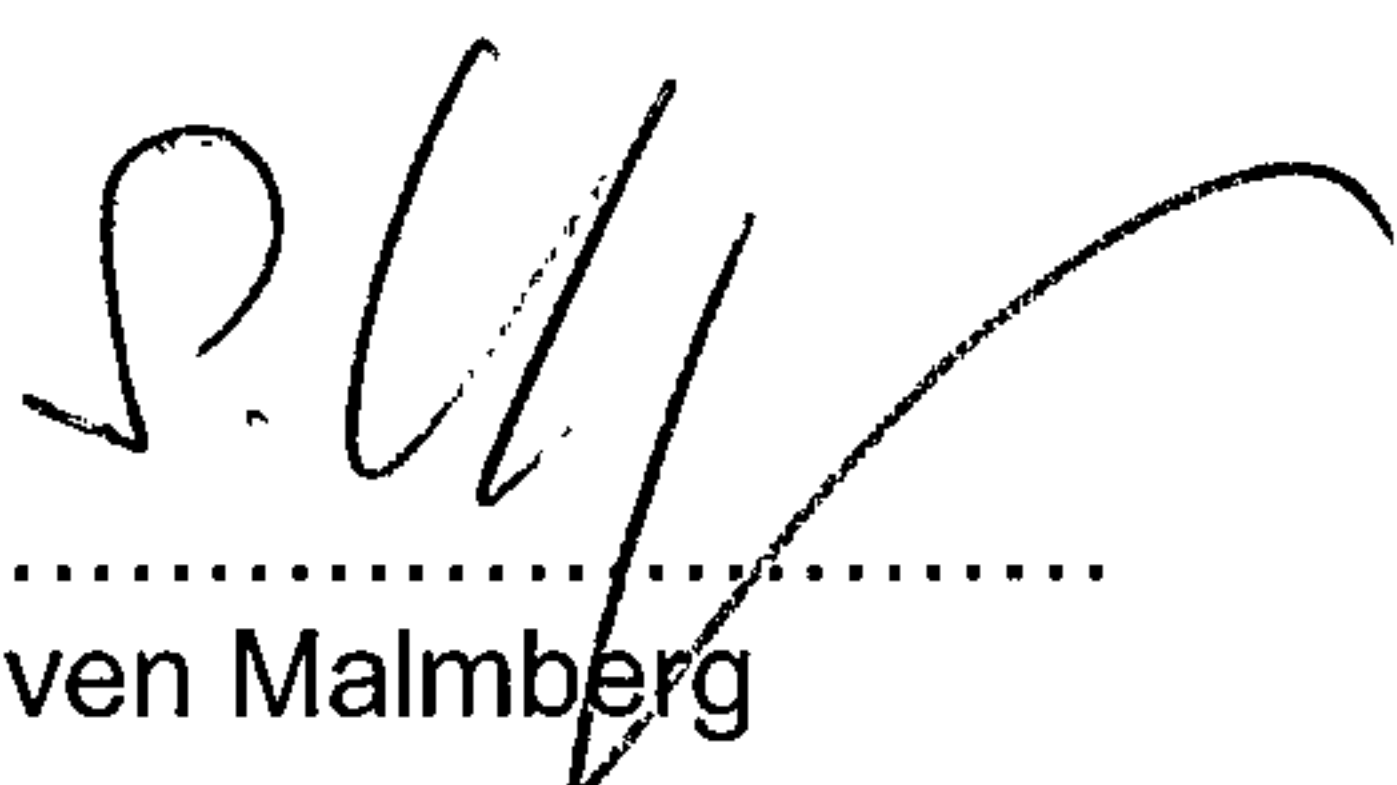
16:1	52	1,641		650.000		
16:2	52	1,641		650.000		
16:3	102	3,220		1.100.000		
16:4.	100	3,157		980.000		
16:5	52	1,641		650.000		
16:6	50	408	1,578	450.000		
Summa	3 157	100,000	0	40 615.000	619.000	51 583

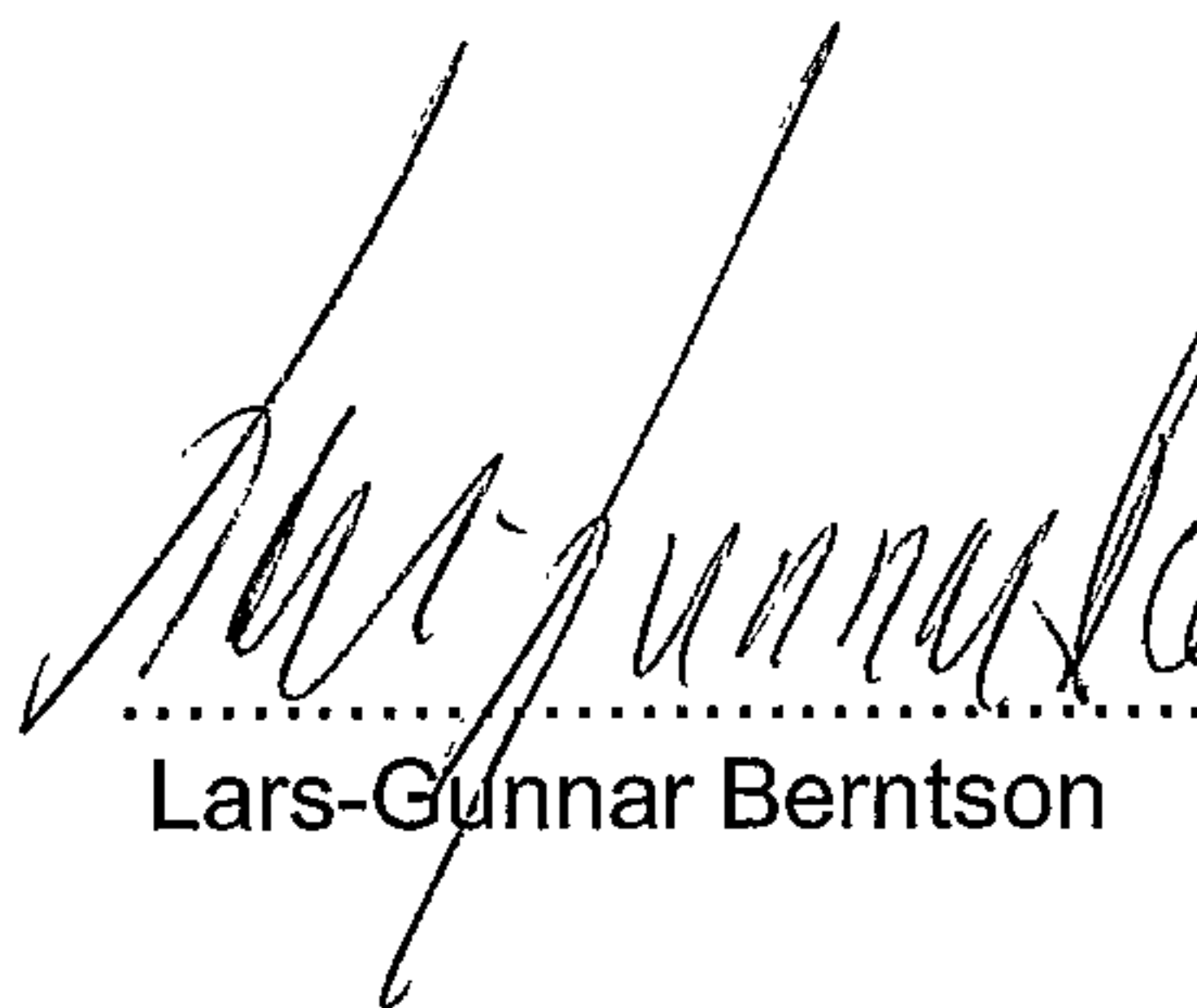
Summa area bostadsrätter 2 864 m², hyresrätter 293 m², totalt 3 157 m²

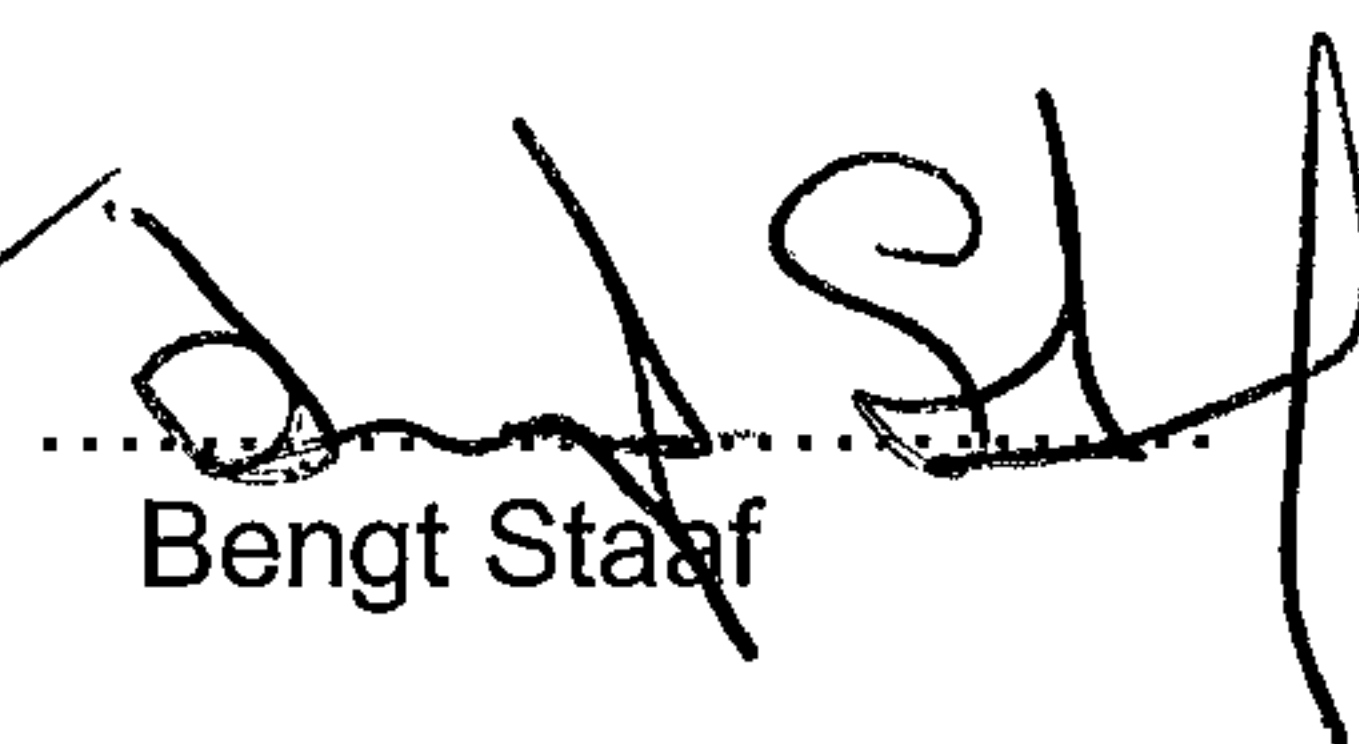
H: SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättshavaren skall ha en gällande hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Tobo 2019-02-18


Sven Malmberg


Lars-Gunnar Berntson


Bengt Staaf



Brf De Geersparken prognos - Alt 1

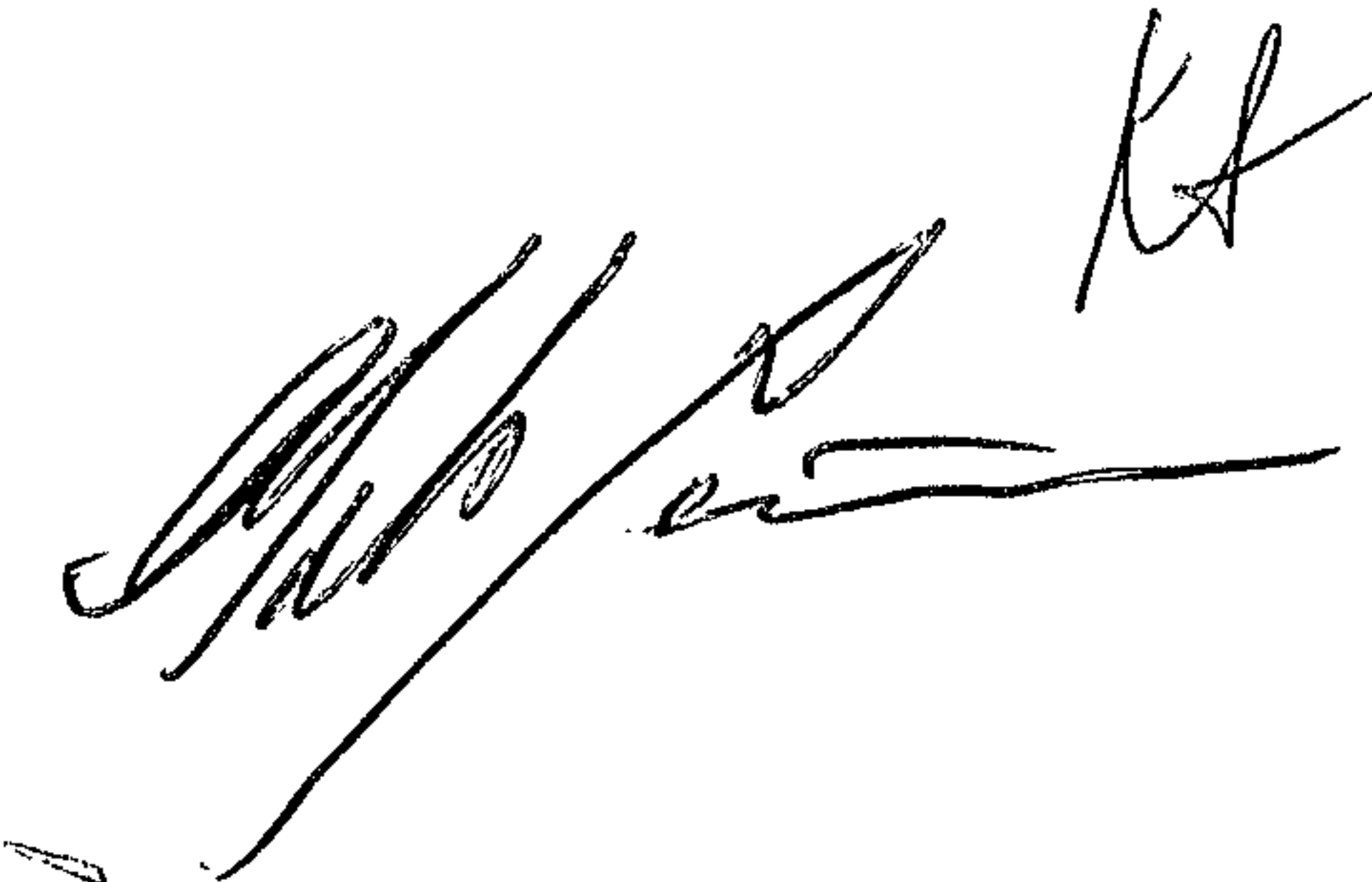
Prognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årtal	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Bedömd inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Intäkter								
Årsavgifter	326 538	333 069	339 730	346 525	353 455	360 524	396 577	436 234
Hysesintäkter	293 000	298 860	304 837	310 934	317 153	323 496	355 845	391 430
Summa	619 538	631 929	644 567	657 459	670 608	684 020	752 422	827 664
Drift/Underhållskostnader								
Drift/Underhåll	344 000	350 880	357 898	365 056	372 357	379 804	417 784	459 563
Fastighetsavgift	27 200	27 744	28 299	28 865	29 442	30 031	33 034	36 338
Yttre fond	95 000	96 900	98 838	100 815	102 831	104 888	115 376	126 914
Summa	466 200	475 524	485 034	494 735	504 630	514 722	566 195	622 814
Kapitalkostnader								
Låneräntor	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	153 338	156 405	159 533	162 724	165 978	169 298	186 227	204 850
Ingående fond								
Ack. förvaltningsnetto	153 338	309 743	469 276	631 999	797 977	967 275	1 865 236	2 852 993
Ack. yttre fond	0	95 000	191 900	290 738	391 553	494 384	1 050 712	1 662 674
Likviditet	153 338	404 743	661 176	922 737	1 189 530	1 461 658	2 915 948	4 515 666
Resultat före avskrivningar	153 338	156 405	159 533	162 724	165 978	169 298	186 227	204 850
Avskrivning med 1%								
Varav avsätts till yttre fond	95 000	96 900	98 838	100 815	102 831	104 888	115 376	126 914
Varav årsresultat	153 338	309 743	469 276	631 999	797 977	967 275	1 865 236	2 852 993
Resultat efter avskrivning	39 738	198 043	359 514	524 214	692 208	863 562	1 772 012	2 771 307

 Kf

2019031900169

Brf De Geersparken prognos - Alt 2

Prognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årtal	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Bedömd inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Intäkter								
Årsavgifter	326 538	336 334	346 424	356 817	367 521	378 547	435 329	500 628
Hyresintäkter	293 000	301 790	310 844	320 169	329 774	339 667	390 617	449 210
Summa	619 538	638 124	657 268	676 986	697 295	718 214	825 946	949 838
Drift/Underhållskostnader								
Drift/Underhåll	344 000	354 320	364 950	375 898	387 175	398 790	458 609	527 400
Fastighetsavgift	27 200	28 016	28 856	29 722	30 614	31 532	36 262	41 701
Yttre fond	95 000	97 850	100 786	103 809	106 923	110 131	126 651	145 648
Summa	466 200	480 186	494 592	509 429	524 712	540 454	621 522	714 750
Kapitalkostnader								
Låneräntor	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	153 338	157 938	162 676	167 557	172 583	177 761	204 425	235 089
Ingående fond								
Ack. förvaltningsnetto	153 338	311 276	473 952	641 509	814 092	991 853	1 962 273	3 078 256
Ack. yttre fond	0	95 000	192 850	293 636	397 445	504 368	1 105 588	1 796 992
Likviditet	153 338	406 276	666 802	935 144	1 211 537	1 496 221	3 067 861	4 875 248
Resultat före avskrivningar								
Resultat före avskrivningar	153 338	157 938	162 676	167 557	172 583	177 761	204 425	235 089
Avskrivning med 1%								
Avskrivning med 1%	-208 600	-208 600	-208 600	-208 600	-208 600	-208 600	-208 600	-208 600
Varav avsätts till yttre fond	95 000	97 850	100 786	103 809	106 923	110 131	126 651	145 648
Varav årsresultat	153 338	311 276	473 952	641 509	814 092	991 853	1 962 273	3 078 256
Resultat efter avskrivning	39 738	200 526	366 138	536 718	712 416	893 384	1 880 324	3 015 305



Intyg

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen De Geersparken 1 org.nr 769634-5258 och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna som omfattas av den ekonomiska planen ligger i fem närliggande fastigheter och en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

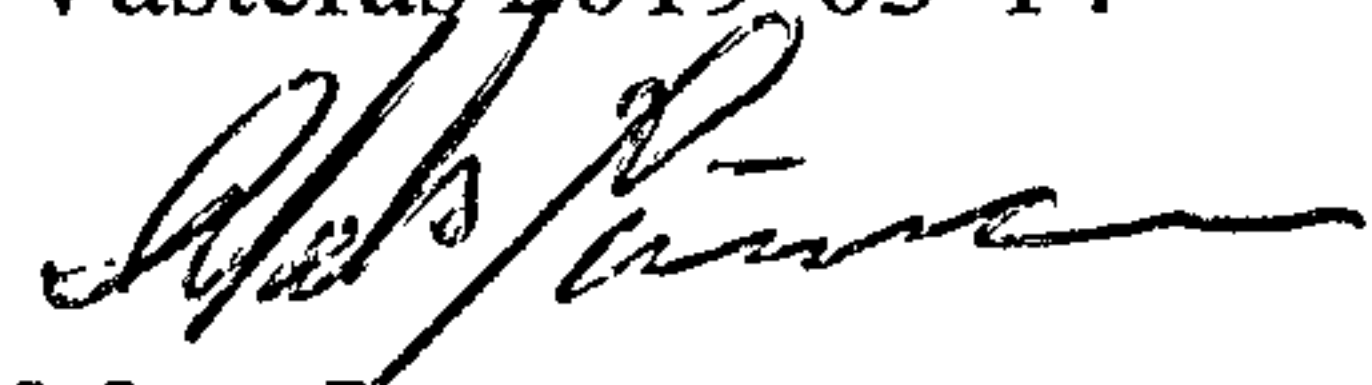
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4§ att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättas av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

En teknisk besiktning har utförts av Aros Byggkonsult, Christer Ohlson, bil. till ekonomisk plan och besök har skett av Mats Jönsson.

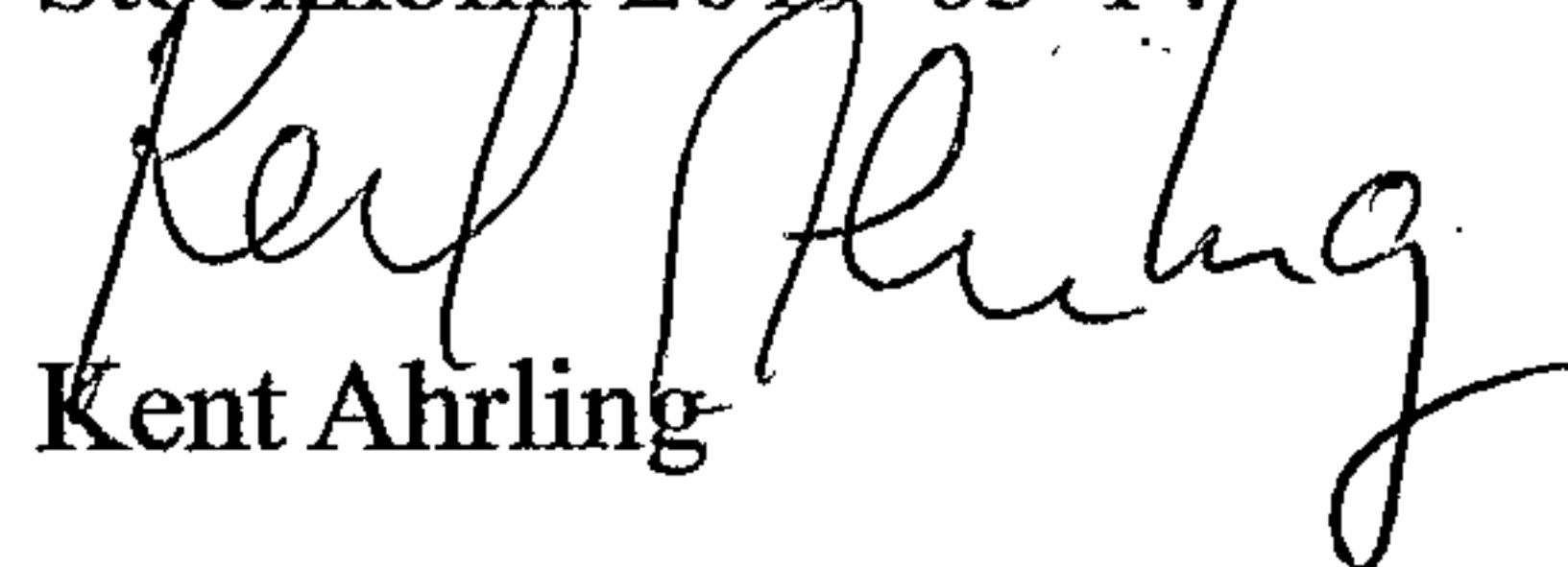
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgått.

Västerås 2019-03-14



Mats Jönsson

Stockholm 2019-03-14



Kent Ahrling

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

Bil 1**Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av ekonomisk plan för BRF De Geersparken 1**

Stadgar antagna 2017-11-07

Registreringsbevis 2018-02-21

Köpekontrakt för fastigheterna 2019-01-12

Teknisk besiktning 2018-08-08

Underhållsplan december 2018

Besök på plats i Tobo 2018-08-08

Besiktningsprotokoll 2018-09-03

Avtal angående installation av solceller 2019-01-03

Intresseanmälan enl. lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt 2017-11-07

revers 2018-03-26

registreringsanmälan ändring BRF Falujungfrun 800470 till De Geersparken 1

Utdrag ur fastighetsregister

