

2020040204338

Ekonomisk plan

**Bostadsrättsföreningen Kårsta Park
769635-7271**

Innehållsförteckning

| | | | |
|----|---|--------------------------------|---|
| 1 | Allmänt | 3 | |
| 2 | Beskrivning av fastigheterna | 4 | |
| 3 | Byggnadsbeskrivning | 4 | |
| 4 | Taxeringsvärde | 5 | |
| 5 | Föreningens slutgiltiga anskaffningskostnad | 5 | |
| 6 | Finansiering | 6 | |
| 7 | Föreningens kostnader | 6 | |
| | 7:1 | Drift- och underhållskostnader | 6 |
| | 7:2 | Fastighetsskatt/avgift | 7 |
| | 7:3 | Avskrivningar | 7 |
| 8 | Föreningens intäkter | 7 | |
| 9 | Nyckeltal | 7 | |
| 10 | Ekonomisk prognos och känslighetsanalys | 8 | |
| | 10:1 | Ekonomisk prognos | |
| | 10:2 | Känslighetsanalys | |
| 11 | Lägenhetsredovisning | 9 | |
| 12 | Särskilda förhållanden | 10 | |

Ekonomisk plan BRF Kårsta Park

1 Allmänt

Bostadsrättsföreningen Kårsta Park med org. nr. 769635-7271 har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-06. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i 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 uppför, genom nybyggnation, 5 stycken parhus, 5 stycken minivillor och 5 stycken Attefallshus med 20 bostadslägenheter på fastigheterna Kårstaby 4:5, 4:6, 4:7, 4:9 och 4:10 i Vallentuna kommun.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Kårsta DD3 AB som vid förvärvet var ägare till fastigheterna Kårstaby 4:5, 4:6, 4:7, 4:9 och 4:10. Fastigheterna har därefter förvärvats av föreningen genom transportköp. Lagfarter registrerades 2019-07-09. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bostadsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten, kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bostadsrättsföreningen har tecknat totalentreprenadavtal avseende uppförande av 20 bostadslägenheter inklusive markanläggning.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning avses ske när den ekonomiska planen blivit registrerad, vilket beräknas ske i mars 2020.

Capriga AB, 556577-6688 förbinder sig förvärva osålda lägenheter vid entreprenadens färdigställande.

2 Beskrivning av fastigheten

| | |
|--------------------|--|
| Registerbeteckning | Kårstaby 4:5, 4:6, 4:7, 4:9 och 4:10. |
| Kommun | Vallentuna |
| Adress/belägenhet | Bergsjövägen 38 – 76, samtliga jämna nummer. |
| Tomtarea | 7 612 kvm |
| Ägarstatus | Äganderätt |
| Planförhållanden | Detaljplan fastställd 2016-07-11 |
| Försäkring | Fastigheterna kommer att försäkras till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. |

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

| | |
|--------------------------|--|
| Byggnadsår | 2019 - 2020 |
| Byggnadstyp | Lägenheter i parhus, minivillor och Attefallshus. Två plan i parhus, respektive ett plan och loft i minivilla och Attefallshus. |
| Uthyrningsbar area (BOA) | 1 576 kvm |
| Bostadslägenheter | 20 lägenheter om sammanlagt 1 576 kvm |
| Uppvärmningssystem | Lägenheterna har vattenburna golvslingor med värme från värmepump. |
| Ventilation | Ventilation med frånluft till värmepump och tilluft genom tilluftsventiler i fönster alternativt yttervägg. |
| Vatten | Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. |

| | |
|---------------|--|
| El | Fastigheterna är anslutna till elnätet. Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel. |
| Grundläggning | Betongplatta på mark. |
| Stomme | Trä |
| Bjälklag | Trä |
| Yttertak | Plåt |
| Fasader | Träpanel |
| Fönster | Trä |
| Tvättstuga | Tvättmaskin och torktumlare finns i respektive lägenhet. |
| Sophantering | Gemensam yta för sophantering vid infart. |
| Parkering | Till varje parhuslägenhet hör 2 stycken parkeringsplatser och till varje minivilla och Attefallshus hör 1 styck parkeringsplats. |
| Övrigt | Separat lägenhetsförråd finns. |

4 Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för år 2019 är 26 505 000 kr, fördelat på bostadsbyggnader 22 275 000 kr och tomt 4 230 000 kr.

5 Föreningens slutgiltiga anskaffningskostnad

| | SEK | SEK/kvm |
|--|------------|---------|
| Totalt inköpspris mark, entreprenadkostnader, byggherrekostnader, aktier m. m. | 60 507 000 | 38 393 |

I kostnaden ingår kostnader för bildande av förening samt likvidation av bolaget.

6 Finansiering

| Lån | Belopp kr | Bindningstid | Ränta | | Amortering kr |
|-------------|--------------|--------------|-------|---------|------------------|
| | | | % | kr | |
| Bottenlån 1 | 9 481 000 | 90 dagar | 1,92% | 182 035 | 94 810 |
| Bottenlån 2 | 9 481 000 | 3 år | 1,85% | 175 399 | 94 810 |

- Räntenivån utgår från offererad ränta 2020-03-19.
- Säkerhet för föreningens lån är pantbrev i fastigheten.
- Slutplacering av lånen beräknas ske i mars 2020. Styrelsen kan besluta om annan uppdelning av lånen och andra bindningstider än ovan.

Insatser 41 545 000

Summa finansiering år 1 60 507 000

Amortering på föreningens lån sker med 1 % per år.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

7 Föreningens kostnader

7.1 Drift- och underhållskostnader

| | kr |
|--------------------------------|----------------|
| Vatten och avlopp* | 112 174 |
| Revisionsarvode | 8 000 |
| Försäkring | 57 359 |
| Ekonomisk förvaltning | 31 250 |
| Snöröjning | 15 875 |
| Sophämtning | 24 886 |
| Summa driftkostnad år 1 | 249 544 |
| Avsättning yttre underhåll | 63 040 |

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på offerter och 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 samt underhåll av installationer utförda av föreningen. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen upprättat en underhållsplan.

* Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet kan bli högre eller lägre.

7:2 Fastighetsskatt/avgift

| | |
|--|------------|
| | kr |
| Taxeringsvärde bostadsbyggnader | 22 275 000 |
| Kommunal fastighetsavgift (1 377 kr per lgh, från och med år 2035) | 27 540 |

Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgift i 15 år.

7.3 Avskrivningar

| | |
|----------------------|------------|
| | kr |
| Avskrivningsunderlag | 54 172 294 |
| Avskrivning per år | 541 723 |

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

8 Föreningens intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalen avser att motsvara bostadsrättens relativa bruksvärde.

| | | |
|------------------------|---------|--------|
| | kr | kr/kvm |
| Årsavgift/total intäkt | 859 638 | 545 |

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

9 Nyckeltal

Nyckeltalen i tabellen avser kr/kvm total bostadsarea (BOA).

| | |
|---------------------------|--------|
| | Kr/kvm |
| Anskaffningskostnad | 38 393 |
| Lån | 12 032 |
| Insatser | 26 391 |
| Årsavgift | 545 |
| Driftkostnader | 158 |
| Ansättning underhållsfond | 40 |

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|--|------------------|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kapitalkostnader | | | | | | | | |
| Låneräntor | 357 434 | 353 859 | 350 285 | 346 711 | 343 136 | 339 562 | 321 690 | 303 819 |
| Avskrivningar | 541 723 | 541 723 | 541 723 | 541 723 | 541 723 | 541 723 | 541 723 | 541 723 |
| Driftkostnader | 249 544 | 254 535 | 259 626 | 264 818 | 270 114 | 275 517 | 304 193 | 335 853 |
| Övriga kostnader | | | | | | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift | - | - | - | - | - | - | - | 37065 |
| Summa kostnader | 1 148 701 | 1 150 117 | 1 151 634 | 1 153 252 | 1 154 974 | 1 156 802 | 1 167 606 | 1 218 460 |
| Amorteringar/avsättningar | | | | | | | | |
| Amortering | 189 620 | 189 620 | 189 620 | 189 620 | 189 620 | 189 620 | 189 620 | 189 620 |
| Avsättning underhåll (reparationsfond) | 63 040 | 64 301 | 65 587 | 66 899 | 68 237 | 69 601 | 76 845 | 84 844 |
| FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER | | | | | | | | |
| | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Erforderlig årsavgift exkl. avskrivningar | 859 638 | 862 315 | 865 117 | 868 047 | 871 107 | 874 300 | 892 348 | 951 201 |
| Bokf. mässigt underskott | 289 063 | 287 802 | 286 516 | 285 204 | 283 866 | 282 502 | 275 258 | 267 259 |
| Ack. underskott | 289 063 | 576 865 | 863 381 | 1 148 586 | 1 432 452 | 1 714 954 | 3 106 017 | 4 458 626 |
| Ränteantagande | 1,89% | | | | | | | |
| Inflationsantagande | 2,0% | gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning | | | | | | |
| Taxeringsvärde | 26 505 000 | 27 035 100 | 27 575 802 | 28 127 318 | 28 689 864 | 29 263 662 | 32 309 447 | 35 672 240 |
| Föreningslån | 18 962 000 | 18 772 380 | 18 582 760 | 18 393 140 | 18 203 520 | 18 013 900 | 17 065 800 | 16 117 700 |

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Dagens inflationsnivå och räntenivå | | | | | | | | |
| årsavgift enligt ovanstående prognos | 859 638 | 862 315 | 865 117 | 868 047 | 871 107 | 874 300 | 892 348 | 951 201 |
| Erforderliga årsavgifter om: | | | | | | | | |
| Dagens räntenivå | | | | | | | | |
| 1. Dagens räntenivå +1% | 1 049 258 | 1 050 039 | 1 050 945 | 1 051 979 | 1 053 143 | 1 054 439 | 1 063 006 | 1 112 378 |
| 2. Dagens räntenivå +2% | 1 238 878 | 1 237 763 | 1 236 773 | 1 235 910 | 1 235 178 | 1 234 578 | 1 233 664 | 1 273 555 |
| Dagens inflationsnivå | | | | | | | | |
| 1. Dagens inflationsnivå +1% | 859 638 | 865 441 | 868 306 | 871 299 | 874 424 | 877 684 | 896 084 | 918 260 |
| 2. Dagens inflationsnivå -1% | 859 638 | 859 189 | 861 929 | 864 795 | 867 790 | 870 916 | 888 613 | 910 011 |

Ref: Ärendenummer 188326/2020

11 Lägenhetsredovisning

| Adress | Nummer | Lägenhet | Beskrivning | Boarea, kvm | Andelstal % | Insats kr | Månadsavgift kr/mån |
|--------------|--------|----------|-------------|-------------|-------------|-----------|---------------------|
| Bergsjövägen | 70 | .20:1 | 7 RoK | 130 | 8,2487 | 2 725 000 | 5 909 |
| Bergsjövägen | 72 | .20:2 | 7 RoK | 124 | 7,8680 | 2 695 000 | 5 636 |
| Bergsjövägen | 76 | .20:3 | 2 RoK | 41 | 2,6015 | 1 575 000 | 1 864 |
| Bergsjövägen | 74 | .20:4 | 1 RoK | 19 | 1,2056 | 1 095 000 | 864 |
| Bergsjövägen | 68 | .21:1 | 5 - 7 RoK | 128 | 8,1218 | 2 750 000 | 5 818 |
| Bergsjövägen | 66 | .21:2 | 5 - 7 RoK | 128 | 8,1218 | 2 750 000 | 5 816 |
| Bergsjövägen | 64 | .21:3 | 2 RoK | 41 | 2,6015 | 1 625 000 | 1 864 |
| Bergsjövägen | 62 | .21:4 | 1 RoK | 19 | 1,2056 | 1 150 000 | 864 |
| Bergsjövägen | 60 | .22:1 | 5 - 7 RoK | 128 | 8,1218 | 2 850 000 | 5 818 |
| Bergsjövägen | 58 | .22:2 | 5 - 7 RoK | 128 | 8,1218 | 2 850 000 | 5 818 |
| Bergsjövägen | 54 | .22:3 | 2 RoK | 41 | 2,6015 | 1 595 000 | 1 864 |
| Bergsjövägen | 56 | .22:4 | 1 RoK | 19 | 1,2056 | 1 195 000 | 864 |
| Bergsjövägen | 48 | .23:1 | 5 - 7 RoK | 128 | 8,1218 | 2 850 000 | 5 818 |
| Bergsjövägen | 46 | .23:2 | 5 - 7 RoK | 128 | 8,1218 | 2 925 000 | 5 818 |
| Bergsjövägen | 50 | .23:3 | 2 RoK | 41 | 2,6015 | 1 650 000 | 1 864 |
| Bergsjövägen | 52 | .23:4 | 1 RoK | 19 | 1,2056 | 1 095 000 | 864 |
| Bergsjövägen | 42 | .24:1 | 7 RoK | 124 | 7,6080 | 2 750 000 | 5 636 |
| Bergsjövägen | 44 | .24:2 | 7 RoK | 130 | 8,2487 | 2 750 000 | 5 909 |
| Bergsjövägen | 40 | .24:3 | 2 RoK | 41 | 2,6015 | 1 575 000 | 1 864 |
| Bergsjövägen | 38 | .24:4 | 1 RoK | 19 | 1,2056 | 1 095 000 | 864 |

* Utöver årsavgift tillkommer kostnader för telefon, TV-kanaler utöver basutbud, hemförsäkring och elförbrukning.

12 Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Andelstalen är baserade på insatser för respektive lägenhet. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna efter andelstal.

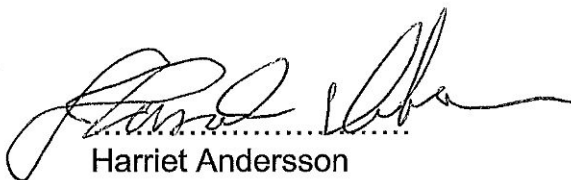
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för telefon, internet och el för sin individuella lägenhet. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens förråd, altaner och uteplatser som ingår i upplåtelsen.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
5. Angiven boarea och biarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelse påverkar inte fastställda insatser.
6. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen dock max tre lägenheter. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse för föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

Stockholm 2020-03-30

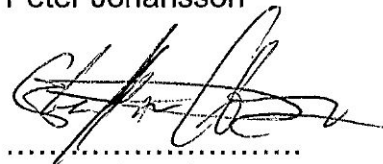
Bostadsrättsföreningen Kårsta Park



.....
Peter Johansson



.....
Harriet Andersson



.....
Staffan Hassius

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har granskat ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Kårsta Park, 769635-7271**, daterad 2020-03-30 och får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Objektet består av en byggnad med 20 bostadslägenheter varför ändamålsenlig samverkan kan ske.

De faktiska uppgifterna som lämnas i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. I planen gjorda bedömningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att planen är vederhäftig och, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Av Bolagsverket registrerade stadgar 2019-02-21
- Garantiutfästelse 2020-03-30
- Fastighetsutdrag 2019-12-11
- Offert försäkring 2019-11-12
- Entreprenadavtal 2019-09-01
- Bygglov 2019-05-23 och 2019-09-17
- Startbesked 2019-09-11 och 2019-12-03
- Offert banklån från SEB 2020-03-19
- Ekonomisk plan med uppgift om köpets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelskostnader, ekonomisk prognos och känslighetsanalys daterad 2020-03-30

Söderhamn den 31 mars 2020



Lars Biertz

Söderhamn den 31 mars 2020



Malin Åhman

Av Boverket utsedda som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.