

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARKEN I SILVERDAL****Organisationsnummer: 769638-3814****Kommun: Sollentuna kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

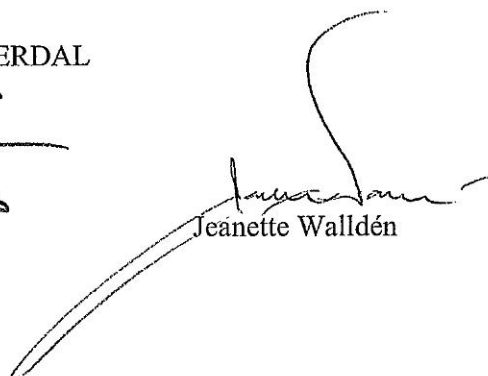
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2021-02-16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARKEN I SILVERDAL


Anders Willner


Hans Lindström


Jeanette Walldén

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Parken i Silverdal har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 89 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 2021 och avslutas under kvartal 2 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 1 2021 och avslutas preliminärt under kvartal 2 2022, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-02-16. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2020-02-26.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 8 900 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Middagen 32, Sollentuna kommun
Adress:	Krögers Promenad 15-27, Silverdalsstråket 1-9
Tomtens areal:	ca 5 039 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 657 kvm
Byggnadernas utformning:	2 bostadshus i 4 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	89 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

66 garageplatser
 3 garageplatser för MC
 2 öppna parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning
 Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

2021030203454

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet skall delta i:

GA:1 gemensamhetsanläggning med ändamål kvartersgator, gångbanor, anläggningar för dagvattenhantering, planteringar och grönområde (pocketpark), gästparkeringsplatser, belysning innefattande armaturer och ledningar samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Gemensam med samtliga fastigheter och och ägarlägenheter i kvarteret Middagen.

GA:2 Markparkeringsplatser, gemensam med Middagen 5-31 inom kvarteret Middagen.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening/delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Utrymme för källsortering och hushållssopor

Ledningar för yttre VA, el, bredband

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekutrustning och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

Åtta hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum

Garageport

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Vatten-/varmvatten-/värmemätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Betongplatta på pålar till berg

Stomme: Betong

Ytterväggar: Fasadtegel/puts på betong

Innerväggar, lgh skiljande: Betong alt gipsskivor på reglar

Innerväggar, ej bärande: Gipsskivor på reglar

Innerväggar, bärande: Betong

Yttertak: Plåt/Betongtakpannor/Sedum

Trappor: Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik

Fönster och fönsterdörrar: Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

BRF PARKEN I SILVERDAL

Kortfattad byggnadsbeskrivning forts.

Balkonger: Prefabricerade av betong
Entrépartier: Aluminium
Lägenhetsytterdörrar: Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX)

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Vitt NCS S 0500-N	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Vitt NCS S 0500-N	
Kök	Parkett	Målat Avtorkningsbart stänkskydd	Vitt NCS S 0500-N	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Vitt NCS S 0500-N	Skåpinredning enl ritning
Klädkammare	Parkett	Målat	Vitt NCS S 0500-N	Hylla, klädstång
Bad & WC/dusch	Klinker	Kakel	Vitt NCS S 0500-N	Sanitetsutrustning Skåpinredning enl ritning Duschskärm Kombimaskin Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Vitt NCS S 0500-N	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt 432 375 000 kr

Ospecificerat (kassa) 10 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 432 385 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 0163067

Taxeringsvärde bostäder ca 175 300 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 0 tkr

Taxeringsvärde garage ca 4 700 tkr

2021030203457



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	18 675 000	1	2,50%	466 875		466 875
Bottenlån	18 675 000	2	2,60%	485 550		485 550
Bottenlån	18 675 000	3	2,80%	522 900		522 900
Bottenlån	18 675 000	4	3,00%	560 250		560 250
Bottenlån	18 675 000	5	3,10%	578 925		578 925
Amortering					654 000	654 000
S:a lån	93 375 000			2 614 500	654 000	3 268 500
Insatser	203 405 000					
Upplåtelseavgifter	135 605 000					
S:a finansiering	432 385 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 268 500

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,80%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

2 897 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med 52 217 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

199 710

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	110 000	
Styrelsearvode	40 000	
Revisionsarvode	15 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	28 000	
Vattenavgifter	310 000	
Värmeavgifter	594 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	184 000	
Sophämtning (hushållssopor)	73 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	488 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	94 500	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	234 960	
Försäkringar	28 000	
Väderprognosstyrning	22 000	
Diverse inkl. jour	2 000	
Summa driftskostnader		2 223 460

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	47 000	
		47 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar 5 738 670

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 228 420 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 96 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 94 500 kr per år.
- f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 657	kvm		4 562 490
Årsavgift bredband				234 960
Årsavgift varmvatten				228 420
Hyra garage	59	st	750 kr/plats och mån	531 000
Hyra garage laddplatser	7	st	1 250 kr/plats och mån	105 000
Hyra garage, mc-platser	3	st	350 kr/plats och mån	12 600
Avgift öppna p-platser	2	st	400 kr/plats och mån	9 600
Hyra extra förråd *	13	st	350 kr/förråd/mån	54 600

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER 5 738 670

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) Snitthyra. Verklig hyra beror på storleken på förrådet.

ÄGENHET	Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- INSATS OCH AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH	BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT exkl varmvatten	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		
							kr	%				kr	kr		per mån	kr		per mån	kr
11001	86		3 RK	M	1,2423%	2 527 000	1 213 000	3 740 000	1 160 000	56 682	4 724	2 640	220	59 322	4 944	2 480			
11002	44		2 RK	M	0,7812%	1 589 000	801 000	2 390 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080			
11003	49		2 RK	M	0,8215%	1 671 000	719 000	2 390 000	767 000	37 481	3 123	2 640	220	40 121	3 343	2 080			
11101	97		4 RK		1,3726%	2 792 000	2 048 000	4 840 000	1 282 000	62 626	5 219	2 640	220	65 266	5 439	3 080			
11102	44		2 RK		0,7812%	1 589 000	901 000	2 490 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080			
11103	34		1 RK		0,6612%	1 345 000	695 000	2 040 000	617 000	30 169	2 514	2 640	220	32 809	2 734	1 630			
11104	35		1 RK		0,6711%	1 365 000	675 000	2 040 000	627 000	30 618	2 552	2 640	220	33 258	2 772	1 630			
11201	97		4 RK		1,3726%	2 792 000	2 148 000	4 940 000	1 282 000	62 626	5 219	2 640	220	65 266	5 439	3 080			
11202	44		2 RK		0,7812%	1 589 000	951 000	2 540 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080			
11203	34		1 RK		0,6612%	1 345 000	745 000	2 090 000	617 000	30 169	2 514	2 640	220	32 809	2 734	1 630			
11204	35		1 RK		0,6711%	1 365 000	725 000	2 090 000	627 000	30 618	2 552	2 640	220	33 258	2 772	1 630			
11301	97		4 RK		1,3726%	2 792 000	2 298 000	5 090 000	1 282 000	62 626	5 219	2 640	220	65 266	5 439	3 080			
11302	44		2 RK		0,7812%	1 589 000	1 001 000	2 590 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080			
11303	34		1 RK		0,6612%	1 345 000	795 000	2 140 000	617 000	30 169	2 514	2 640	220	32 809	2 734	1 630			
11304	35		1 RK		0,6711%	1 365 000	775 000	2 140 000	627 000	30 618	2 552	2 640	220	33 258	2 772	1 630			
21001	86		3 RK	M	1,2423%	2 527 000	1 263 000	3 790 000	1 160 000	56 682	4 724	2 640	220	59 322	4 944	2 480			
21002	44		2 RK	M	0,7812%	1 589 000	901 000	2 490 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080			
21003	76		3 RK	M	1,1421%	2 323 000	1 117 000	3 440 000	1 066 000	52 106	4 342	2 640	220	54 746	4 562	2 480			
21101	98		4 RK		1,3825%	2 812 000	2 028 000	4 840 000	1 291 000	63 075	5 256	2 640	220	65 715	5 476	3 080			
21102	44		2 RK		0,7812%	1 589 000	901 000	2 490 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080			
21103	77		3 RK		1,1519%	2 343 000	1 097 000	3 440 000	1 076 000	52 555	4 380	2 640	220	55 195	4 600	2 480			
21201	98		4 RK		1,3825%	2 812 000	2 128 000	4 940 000	1 291 000	63 075	5 256	2 640	220	65 715	5 476	3 080			
21202	44		2 RK		0,7812%	1 589 000	951 000	2 540 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080			
21203	77		3 RK		1,1519%	2 343 000	1 197 000	3 540 000	1 076 000	52 555	4 380	2 640	220	55 195	4 600	2 480			
21301	98		4 RK		1,3825%	2 812 000	2 278 000	5 090 000	1 291 000	63 075	5 256	2 640	220	65 715	5 476	3 080			
21302	44		2 RK		0,7812%	1 589 000	1 001 000	2 590 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080			
21303	77		3 RK		1,1519%	2 343 000	1 347 000	3 690 000	1 076 000	52 555	4 380	2 640	220	55 195	4 600	2 480			
31001	80		3 RK	M	1,1819%	2 404 000	1 436 000	3 840 000	1 104 000	53 923	4 494	2 640	220	56 563	4 714	2 480			
31002	91		4 RK	M	1,3122%	2 669 000	1 521 000	4 190 000	1 225 000	59 867	4 989	2 640	220	62 507	5 209	3 080			
31101	80		3 RK		1,1819%	2 404 000	1 536 000	3 940 000	1 104 000	53 923	4 494	2 640	220	56 563	4 714	2 480			
31102	103		5 RK		1,4528%	2 955 000	2 385 000	5 340 000	1 357 000	66 282	5 524	2 640	220	68 922	5 744	3 630			
31201	80		3 RK		1,1819%	2 404 000	1 636 000	4 040 000	1 104 000	53 923	4 494	2 640	220	56 563	4 714	2 480			
31202	103		5 RK		1,4528%	2 955 000	2 585 000	5 540 000	1 357 000	66 282	5 524	2 640	220	68 922	5 744	3 630			
31301	80		3 RK		1,1819%	2 404 000	1 786 000	4 190 000	1 104 000	53 923	4 494	2 640	220	56 563	4 714	2 480			
31302	103		5 RK		1,4528%	2 955 000	2 835 000	5 790 000	1 357 000	66 282	5 524	2 640	220	68 922	5 744	3 630			
41001	97		4 RK	M	1,3726%	2 792 000	1 648 000	4 440 000	1 282 000	62 626	5 219	2 640	220	65 266	5 439	3 080			
41002	106		4 RK	M	1,4626%	2 975 000	1 415 000	4 390 000	1 366 000	66 731	5 561	2 640	220	69 371	5 781	3 080			
41101	78		3 RK		1,1622%	2 364 000	1 576 000	3 940 000	1 085 000	53 026	4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480			
41102	55		2 RK		0,8918%	1 814 000	976 000	2 790 000	833 000	40 689	3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080			
41103	93		4 RK		1,3323%	2 710 000	1 830 000	4 540 000	1 244 000	60 787	5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080			
41201	78		3 RK		1,1622%	2 364 000	1 676 000	4 040 000	1 085 000	53 026	4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480			
41202	55		2 RK		0,8918%	1 814 000	1 026 000	2 840 000	833 000	40 689	3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080			

ÄGENHET		Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	
Nr	%						kr	kr		kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr
41203	93	4 RK			1,3323%	2 710 000	1 930 000	4 640 000	1 244 000	60 787	5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080			
41301	78	3 RK			1,1622%	2 364 000	1 826 000	4 190 000	1 085 000	53 026	4 419	2 640	220	-55 666	4 639	2 480			
41302	55	2 RK			0,8918%	1 814 000	1 076 000	2 890 000	833 000	40 689	3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080			
41303	93	4 RK			1,3323%	2 710 000	2 080 000	4 790 000	1 244 000	60 787	5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080			
51001	97	4 RK		M	1,3726%	2 792 000	2 198 000	4 990 000	1 282 000	62 626	5 219	2 640	220	65 266	5 439	3 080			
51002	118	5 RK		M	1,6027%	3 260 000	3 130 000	6 390 000	1 497 000	73 124	6 094	2 640	220	75 764	6 314	3 630			
51101	78	3 RK			1,1622%	2 364 000	1 576 000	3 940 000	1 085 000	53 026	4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480			
51102	55	2 RK			0,8918%	1 814 000	1 026 000	2 840 000	833 000	40 689	3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080			
51103	93	4 RK			1,3323%	2 710 000	2 130 000	4 840 000	1 244 000	60 787	5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080			
51201	78	3 RK			1,1622%	2 364 000	1 676 000	4 040 000	1 085 000	53 026	4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480			
51202	55	2 RK			0,8918%	1 814 000	1 076 000	2 890 000	833 000	40 689	3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080			
51203	93	4 RK			1,3323%	2 710 000	2 230 000	4 940 000	1 244 000	60 787	5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080			
51301	78	3 RK			1,1622%	2 364 000	1 826 000	4 190 000	1 085 000	53 026	4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480			
51302	55	2 RK			0,8918%	1 814 000	1 126 000	2 940 000	833 000	40 689	3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080			
51303	93	4 RK			1,3323%	2 710 000	2 380 000	5 090 000	1 244 000	60 787	5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080			
61001	55	2 RK			0,8918%	1 814 000	876 000	2 690 000	833 000	40 689	3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080			
61002	112	5 RK		M	1,5427%	3 138 000	2 502 000	5 640 000	1 440 000	70 387	5 866	2 640	220	73 027	6 086	3 630			
61101	81	3 RK			1,1922%	2 425 000	1 415 000	3 840 000	1 113 000	54 394	4 533	2 640	220	57 034	4 753	2 480			
61102	116	5 RK			1,5830%	3 220 000	2 420 000	5 640 000	1 478 000	72 226	6 019	2 640	220	74 866	6 239	3 630			
61201	81	3 RK			1,1922%	2 425 000	1 515 000	3 940 000	1 113 000	54 394	4 533	2 640	220	57 034	4 753	2 480			
61202	116	5 RK			1,5830%	3 220 000	2 620 000	5 840 000	1 478 000	72 226	6 019	2 640	220	74 866	6 239	3 630			
61301	81	3 RK			1,1922%	2 425 000	1 665 000	4 090 000	1 113 000	54 394	4 533	2 640	220	57 034	4 753	2 480			
61302	116	5 RK			1,5830%	3 220 000	2 870 000	6 090 000	1 478 000	72 226	6 019	2 640	220	74 866	6 239	3 630			
71001	78	3 RK		M	1,1622%	2 364 000	1 326 000	3 690 000	1 085 000	53 026	4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480			
71002	55	2 RK		M	0,8918%	1 814 000	1 026 000	2 840 000	833 000	40 689	3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080			
71003	81	3 RK		M	1,1922%	2 425 000	1 365 000	3 790 000	1 113 000	54 394	4 533	2 640	220	57 034	4 753	2 480			
71101	78	3 RK			1,1622%	2 364 000	1 426 000	3 790 000	1 085 000	53 026	4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480			
71102	55	2 RK			0,8918%	1 814 000	1 076 000	2 890 000	833 000	40 689	3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080			
71103	93	4 RK			1,3323%	2 710 000	1 830 000	4 540 000	1 244 000	60 787	5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080			
71201	78	3 RK			1,1622%	2 364 000	1 526 000	3 890 000	1 085 000	53 026	4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480			
71202	55	2 RK			0,8918%	1 814 000	1 126 000	2 940 000	833 000	40 689	3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080			
71203	93	4 RK			1,3323%	2 710 000	1 930 000	4 640 000	1 244 000	60 787	5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080			
71301	78	3 RK			1,1622%	2 364 000	1 676 000	4 040 000	1 085 000	53 026	4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480			
71302	55	2 RK			0,8918%	1 814 000	1 176 000	2 990 000	833 000	40 689	3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080			
71303	93	4 RK			1,3323%	2 710 000	2 080 000	4 790 000	1 244 000	60 787	5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080			
81001	74	3 RK		M	1,1219%	2 282 000	1 258 000	3 540 000	1 048 000	51 187	4 266	2 640	220	53 827	4 486	2 480			
81002	44	2 RK		M	0,7812%	1 589 000	1 001 000	2 590 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080			
81003	84	3 RK		M	1,2222%	2 486 000	1 204 000	3 690 000	1 141 000	55 762	4 647	2 640	220	58 402	4 867	2 480			
81101	74	3 RK			1,1219%	2 282 000	1 258 000	3 540 000	1 048 000	51 187	4 266	2 640	220	53 827	4 486	2 480			
81102	44	2 RK			0,7812%	1 589 000	951 000	2 540 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080			
81103	95	4 RK			1,3525%	2 751 000	1 789 000	4 540 000	1 263 000	61 706	5 142	2 640	220	64 346	5 362	3 080			
81201	74	3 RK			1,1219%	2 282 000	1 358 000	3 640 000	1 048 000	51 187	4 266	2 640	220	53 827	4 486	2 480			

ÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH		LÅN PER	ÅRSavgift LGH	ÅRSavgift BREDBAND ⁵⁾	ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift VARMVATTEN ⁶⁾
Nr	Boarea, storlek ²⁾ Mark andelstal ³⁾		AVGIFT	UPPLÅTELSE-avgift				per mån	exkl varmvatten	
cirka ¹⁾		%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
81202	44 2 RK	0,7812%	1 589 000	1 001 000	2 590 000	729 000	35 642	2 970	220	38 282
81203	95 4 RK	1,3525%	2 751 000	1 889 000	4 640 000	1 263 000	61 706	5 142	220	64 346
81301	74 3 RK	1,1219%	2 282 000	1 508 000	3 790 000	1 048 000	51 187	4 266	220	53 827
81302	44 2 RK	0,7812%	1 589 000	1 051 000	2 640 000	729 000	35 642	2 970	220	38 282
81303	95 4 RK	1,3525%	2 751 000	2 039 000	4 790 000	1 263 000	61 706	5 142	220	64 346
Justering		0,0005%				1 000	3		3	
SUMMA	6 657 89	100,0000%	203 405 000	135 605 000	339 010 000	93 375 000	4 562 490	234 960	4 797 450	228 420

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för fränlufisfläkt i kök samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökat TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler. Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.
- 4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
- 5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF PARKEN I SILVERDAL

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 2,80%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Bostäder: 175 300
 Garage: 4 700
 2,0% 1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr	-2 615	-2 596	-2 577	-2 555	-2 533	-2 369	-2 194
Amorteringar	tkr	-654	-703	-753	-802	-852	-1 149	-1 397
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 223	-2 267	-2 312	-2 358	-2 405	-2 814	-3 107
Fastighetsskatt garage	tkr	-47	-48	-49	-50	-51	-57	-63
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-175
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 539	-5 614	-5 691	-5 765	-5 841	-6 389	-6 936

Årsavgift, genomsnitt kkr/kvm 755 770 786 801 817 834 921 1 017

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	5 026	5 127	5 230	5 335	5 442	5 551	6 129	6 768
Övriga intäkter	tkr	713	720	727	734	741	748	787	827
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 739	5 847	5 957	6 069	6 183	6 299	6 916	7 595
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	200	233	266	304	342	287	527	659

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	10							
KASSABEHÅLLNING	tkr	210	443	709	1 013	1 355	1 642	3 768	7 120
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	200	400	600	800	1 000	1 200	2 200	3 200

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897
Summa avskrivning		-2 897	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-2 243	-2 161	-2 078	-1 991	-1 903	-1 908	-1 421	-1 040
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.									

*) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF PAREKN I SILVERDAL

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	5 539	5 614	5 691	5 765	5 841	6 012	6 936

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-01-22 ökar med 2,0%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,0%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2,80%
- innehåller räntenivå per 2021-01-22	0,82%
- och en reserv för ränteökning	1,98%
Total ränta i finansieringsplan	2,80%

B: Om räntenivån per 2021-01-22 ökar med 3% , dvs ca 1,0% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	934	927	920	913	905	896	784
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	200	200	200	200	200	200	200
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-200	-233	-266	-304	-342	-287	-659
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	934	894	854	809	763	519	325

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	22	46	70	96	123	278
								471

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	36 350 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	64 952 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	50 925 kr	
Lån och belåningsgrad ³	14 027 kr	22%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)	721 kr	
Årsavgift varmvatten	34 kr	
Driftskostnad	334 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	435 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering ⁴	154 kr	
Fondavsättning och amortering ⁴	184 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	69 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 11 895 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Parken i Silverdal, Sollentuna kommun, med org.nr 769638-3814, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 89 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

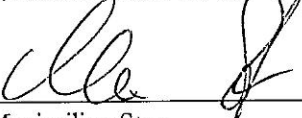
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

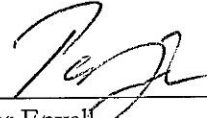
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-02-17


Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-02-16

Stadgar för Brf Parken i Silverdal registrerade 2020-02-05

Registreringsbevis för Brf Parken i Silverdal

Bygglov beviljat på fastigheten Middagen 1, Sollentuna kommun dat. 2020-02-26

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 89 lägenheter i två flerbostadshus med tillhörande garage och gemensamma utrymmen, på fastigheten Middagen 32, Sollentuna kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Parken i Silverdal, dat. 2021-02-16

Köpekontrakt gällande fastigheten Middagen 32, Sollentuna kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Parken i Silverdal, dat. 2021-02-16

Offert avseende finansieringen av Brf Parken i Silverdal dat 2020-04-22. Offerten accepterad 2020-05-29

Uppdaterade räntor dat. 2021-01-22

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Underhållsprognos dat. 2020-12-19  25