

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bro Företagspark.

§ 2 Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrätt eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Upplands Bro kommun, Stockholms län.

§ 4 Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, konsumtionsvatten, tv, bredband, parkeringsplats och telefoni kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och avgift för parkeringsplats.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst 6 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 6 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter och reglering av samtliga skulder som föreningen har äger Lenca Properties AB, genom dess ställföreträdre, rätt att utse alla styrelseledamöter och suppleanter förutom en som väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter utsedda av Lenca Properties AB behöver inte vara medlemmar i föreningen.

§ 7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses

en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 0101-1231.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma.

Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie

föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

§ 12 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem som är fysisk eller juridisk person en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.
- lägenhetens brevlåda och nummerskylt
- lägenhetens oljeavskiljare

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 15 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus, samt varje år besiktiga föreningens egendom. Avsättning till yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

§ 16 Föreningens vinst

Vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 17 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga

Ekonomisk Plan för Bostadsrättsföreningen Bro Företagspark (769640-5211)



1. Inledning

Bostadsrättsföreningen Bro Företgspark (769640-5211), bildad 2021-11-02, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrätt eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har ingått avtal om förvärv av fastigheten Bro-Skällsta 1:41 i Upplands-Bro kommun genom att förvärva samtliga aktier i Bro-Skällsta 1:41 AB (559328-9761) från Lenca Properties AB (556987-3796). Fastigheten har därefter överlåtits från Bro-Skällsta 1:41 AB till Bostadsrättsföreningen Bro Företgspark.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna ekonomiska plangrundar sig på de beräknade kostnaderna för förvärv av fastigheten och entreprenaden samt uppgifter från säljarens erhållna drifts-, förvärvs- och entreprenadkostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader. Kapitalkostnader grundar sig på en kalkylränta som år 1 grundas på en kalkylränta som motsvarar nuvarande marknadsnivå.

Om föreningen upplåter bostadsrätter innan den slutliga kostnaden är fastställd så ska styrelsen ansöka om Bolagsverkets tillstånd att upplåta och ta emot förskott. Den slutliga anskaffningskostnaden är känd då föreningen erhållit bindande garanti om slutlig anskaffningskostnad.

Då bostadsrättsföreningen endast kommer att bestå av lokaler kommer den vara av karaktär oäkta bostadsrättsförening, vilket kan medföra att fysiska personer som innehar bostadsrätt kan komma att förmånsbeskattas för mellanskillnaden mellan avgiften och 90% av uppskattad marknadshyra. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Upplåtelsen av lokalerna beräknas ske från 30 juli 2022 och därefter löpande till och med den 30 september 2022, dock tidigast då den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket. Inflyttning och tillträde beräknas ske inom 3 månader från upplåtelse av respektive lokal/bostadsrätt.

Utbetalning av föreningens lån sker i samband med att samtliga bostadsrätter är tillträdna. Samtliga lokaler ska vara färdigbyggda senast 31 november 2022.



3. Finansiering och anskaffningskostnader

Anskaffningskostnad

Föreningens anskaffningskostnad för fastigheten är 62.040.000 kr där 35.000.000kr finansieras via lån och 27.040.000kr via insatser från bostadsrättsinnehavaren. Anskaffningskostnaderna inkluderar, förvärv av aktier, konsultkostnader, dispositionsfond och lagfartskostnader.

Det skattemässiga anskaffningsvärdet uppgår till 723.491 kr. Föreningen övertar den latent skatten. Den latent skatten kan komma att realiseras vid en eventuell försäljning av föreningens fastighet.

Lån

Styrelsen har i planeringen för lån och räntor lagt upp en placeringsstrategi. Placeringsstrategi utgår ifrån att planera och minimera bostadsrättsföreningens känslighet mot ränteändringar. Dock skall ej amorteringsfond sättas upp.

Vid upprättande av den ekonomiska planen är kalkylräntan år 1 satt till 4%. Se även avsnitt "Ekonomisk prognos".

Fastighetsskatt

Fastigheten kommer att ha typkod 420 och klassas som industrifastighet. Fastighetsskatten för industrifastighet är 0,5% av taxeringsvärdet fastställt av skatteverket.

Årsavgift

Årsavgiften fördelas efter andelstal mellan de olika lokalerna och grundas på den totala kostnaden för bostadsrättsföreningen.



3.1 Förvärvskostnader för fastigheten Upplands-Bro Bro-Skällsta 1:4 1

Anskaffningskostnad 62 040 000 kr

Anskaffningskostnaderna inkluderar, förvärv av aktier, konsultkostnader, dispositionsfond och lagfartskostnader. Det överenskomna fastighetsvärdet i samband med bolagsförvärv uppgick till 35 020 000 kr och anskaffningskostnad entreprenaden 27 020 000 kronor. Kostnader för lagfart, pantbrev och övriga omkostnader såsom gatuanslutningskostnader, mäklararvoden bekostas av säljaren av aktierna.

Finansieringsplan		År 1 ränta	År 1 ränta kr
Lån	35 000 000,00 kr	4 %	1 400 000,00 kr
Insatser	27 040 000,00 kr		
Totalt	62 040 000,00 kr		

Preliminärt taxeringsvärde		%	Mark	Byggnad
Lokaler	24 820 000,00 kr	100	2 020 000,00 kr	22 800 000,00 kr

Fastighetsdata

Fastigheten innehar **3360 kvm** lokalyta och **4041 kvm** markyta.

Notis

Taxeringsvärdet är beräknat i Skatteverkets web formulär.

Lånet har en löptid om 36 månader och Föreningen kan därefter lägga om lånet hos ny kreditgivare eller förlänga befintligt lån.

4. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter		
Årsavgift		1 347 157 kr
Hysesavgifter (parkering) 54 st*		350 000 kr
Totala intäkter		1 697 157 kr

Drift- och underhållskostnader		
	Pris/kvm	
Vatten (gemensam)	2,8 kr	9 628 kr
Fastighets el (gemensam)	4,1 kr	13 789 kr
Ekonomisk förvaltning	10,4 kr	35 000 kr
Försäkring	19,3 kr	65 000 kr
Summa driftkostnader	36,6 kr	123 417 kr

Avsättningar		
Underhållsfond avsättning bestäms till 0,2% av taxeringsvärdet		49 640 kr

Kapitalkostnader		
Räntekostnader fastighetslån		1 400 000 kr
Avskrivningar**		569 908 kr
Kapitalkostnader summa		1 969 908 kr

Fastighetsskatt (0,5% av taxeringsvärdet)		124 100 kr
Kostnader totalt		2 217 425 kr

Intäkter / Kostnader - Vinst		
Årets resultat (inkl avskrivning)		- 520 268 kr
Kassaflöde från löpande drift		49 640 kr

Beräkning kapitalkostnader

Lånebelopp	Bindningstid	Ränta	Amortering
35 000 000	36 mån	4%	amorteringsfritt 36 mån

* Utöver 1 parkeringsplats till respektive lokal finns 54 extra parkeringsplatser. 350.000 kr i hyresintäkter motsvarar 540kr/månad per plats vilket har bedömts skäligt.

**motsvarar $((X/Y)*Z)/100$ där X=anskaffningskostnaden Y=fastighetens beräknade taxeringsvärde Z=byggnadens beräknade taxeringsvärde



5. Styrelsens förslag till amorteringsplan och avskrivningar

Amorteringsplan

Amorteringsplanen baseras på att föreningen amorterar 1% av ursprångslånebeloppet årligen från och med år 4.

År	Amorterings belopp	Kvar varande lån
4	350 000,00 kr	34 650 000,00 kr
5	350 000,00 kr	34 300 000,00 k
6	350 000,00 kr	33 950 000,00 kr
7	350 000,00 kr	33 600 000,00 kr
8	350 000,00 kr	33 250 000,00 kr
9	350 000,00 kr	32 900 000,00 kr
10	350 000,00 kr	32 550 000,00 kr
11	350 000,00 kr	32 200 000,00 kr
12	350 000,00 kr	31 850 000,00 kr
13	350 000,00 kr	31 500 000,00 kr
14	350 000,00 kr	31 150 000,00 kr
15	350 000,00 kr	30 800 000,00 kr
16	350 000,00 kr	30 450 000,00 kr
17	350 000,00 kr	30 100 000,00 kr
18	350 000,00 kr	29 750 000,00 kr
19	350 000,00 kr	29 400 000,00 kr
20	350 000,00 kr	29 050 000,00 kr

Summa **5 950 000,00 kr**

Avskrivningar

Bostadsrättsföreningens avskrivningar på byggnaden skall ske enligt bokföringslagen.

Avskrivningar påverkar inte likviditeten utan endast bokföringsmässigt resultat.

Styrelsens val av denna avskrivningsmetod påverkar årsresultatet.

Bostadsrättsföreningen kommer att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning och föra redovisningsmässiga avskrivningar. Valet av avskrivningsmetod (K2) påverkar resultatet negativt.



6. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter. Notering avseende Underhållsplan

Insatser

Följande beslut har styrelsen gjort angående insatsers fördelning.

Se tabell nedan (stycke 7)

Årsavgifter

Enligt stadgarna skall bostadsrättsföreningens årsavgifter fördelas i % förhållande till lokalernas andelstal. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje andels värme, el, ventilation, renhållning skall beräknas efter förbrukning. Styrelsen kan besluta att justera årsavgifterna, tex till följd av amortering på föreningslån år 4. Styrelsen har möjlighet att upphandla nya villkor för föreningslån som kan innebära mindre eller oförändrad avgiftsökning. Föreningens kalkyl över löpande intäkter baseras på att viss andel parkeringsplatser/förråd hyrs ut. Lenca Properties AB har ställt en hyresgaranti som löper under 24 månader.

Underhållsplan

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick på längre sikt. Det ankommer på en ny styrelse att upprätta en sådan underhållsplan. Avsättningen kan komma att anpassas efter denna.



7. Insatser och årsavgifter

Lokal	Antal kvm	Andel lokal* %	Insats	insats/kvm	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift/kvm
1	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
2	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
3	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
4	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
5	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
6	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
7	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
8	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
9	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
10	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
11	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
12	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
13	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
14	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
15	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
16	210	6,25	1 690 000	8 048	84 197	7 016	401
Totalt	3 360	100	27 040 000	128 762	1 347 157	112 263	6 415

Nyckeltal År 1	Kr/kvm**
Medelinsats	8 048 kr
Medelavgift	4 016 kr
Belåning	10 4 16 kr

*Andelstal gäller både insats och årsavgift och är baserat på kvm yta

Uppskattade kostnader utöver årsavgift

Beroende på vilken verksamhet som bedrivs i lokalerna kan kostnader utöver årsavgift variera mellan bostadsrättsinnehavarna. Styrelsen uppmanar därför varje medlem att själv bilda sig en uppfattning om vilka tillkommande kostnader som är rimliga för deras verksamhet.

Exempel schablon (verksamhet inom plåt/verkstad):

värme 650 kr /mån
el 500 kr /mån

**Lokalarea uppmätt på ritning

8. Ekonomisk prognos

	År	År	År	År	År	År	År
Resultatbudget	1	2	3	4	5	6	11
Finansiella kostnader							
Avskrivningar	569 908	569 908	569 908	569 908	569 908	569 908	569 908
Räntekostnader	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 386 000	1 372 000	1 302 000
Summa finansiella kostnader	1 969 908	1 969 908	1 969 908	1 969 908	1 955 908	1 941 908	1 871 908
Driftskostnader							
Värme	0	0	0	0	0	0	0
VA	9 628,0	9 772	9 919	10 068	10 219	10 372	11 174
El	13 788,8	13 996	14 206	14 419	14 635	14 854	16 002
Sophämtning	0	0	0	0	0	0	0
Försäkring	65 000	65 975	66 965	67 969	68 989	70 023	75 435
Ekonomisk administration	35 000	35 525	36 058	36 599	37 148	37 705	40 619
Övrigt ej spec. DoU	0	0	0	0	0	0	0
Summa driftskostnader	123 417	125 268	127 147	129 054	130 990	132 955	143 230
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	124 100	125 962	127 851	129 769	131 715	133 691	144 023
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	124 100	125 962	127 851	129 769	131 715	133 691	144 023
Summa totala kostnader	2 217 425	2 221 138	2 224 906	2 228 731	2 218 613	2 208 554	2 159 161
Intäkter							
Årsavgifter	1 347 157	1 346 364	1 345 560	1 694 743	1 679 914	1 665 073	1 590 673
Övriga intäkter	350 000	355 250	360 579	365 987	371 477	377 049	406 189
Summa intäkter	1 697 157	1 701 614	1 706 138	2 060 730	2 051 391	2 042 122	1 996 863
Årets resultat	-520 268	-519 524	-518 768	-168 001	-167 222	-166 432	-162 299
Avsättning underhåll	49 640	50 385	51 140	51 907	52 686	53 476	57 609
Likviditetsbudget							
Summa intäkter	1 697 157	1 701 614	1 706 138	2 060 730	2 051 391	2 042 122	1 996 863
Summa kostnader	-2 217 425	-2 221 138	-2 224 906	-2 228 731	-2 218 613	-2 208 554	-2 159 161
Återföring avskrivningar	569 908	569 908	569 908	569 908	569 908	569 908	569 908
Kassaflöde löpande drift	49 640	50 385	51 140	401 907	402 686	403 476	407 609
Amorteringar	0	0	0	350 000	350 000	350 000	350 000
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	49 640	50 385	51 140	51 907	52 686	53 476	57 609
Ack. Kassaflöde exkl förändringar rörelsekap.	49 640	100 025	151 165	203 072	255 759	309 235	588 892
Kalkylförutsättningar							
Inflation	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Räntekostnader	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Föreningslån	35 000 000	35 000 000	35 000 000	35 000 000	34 650 000	34 300 000	32 550 000
Amorteringar	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%

9. Riskanalys

Känslighetsanalysen baseras på prognos på avgiftsförändringar i fast penningvärde, beroende på räntan eller inflationens avvikelser från antagen ränta och inflation i den ekonomiska planen

Ekonomisk prognos enligt följande scenario ränta inflation (årsavgift i kr)

inflation	ränta	år1	år2	år3	år4	år5	år6	år11
1,5%	4%	1 347 157	1 346 364	1 345 560	1 694 743	1 679 914	1 665 073	1 590 673
1,5%	5%	1 697 157	1 696 364	1 695 560	2 044 743	2 026 414	2 008 073	1 916 173
3%	5%	1 697 157	1 695 572	1 693 939	2 042 257	2 023 025	2 003 740	1 906 483
4%	6%	2 047 157	2 045 043	2 042 845	2 390 559	2 367 181	2 343 708	2 224 779

10. Specifik situation för Bostadsrättsförening Bro Företagspark Medlem:

- Medlems rätt i föreningen benämns med bostadsrätt
- Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare
- Medlem som innehar bostadsrätt skall betala årsavgifter enligt ekonomiska planen eller i enlighet med styrelsens beslut.
- Medlem skall bekosta och ombesörja för att hålla lokalens inre i gott skick.
- Medlem skall själv teckna och bekosta avtal med leverantör för el, värme, tele/fiber, försäkring samt sophantering.

Styrelsen skall vid behov höja eller sänka avgiften för att bibehålla god ekonomi i bostadsrättsföreningen. Fördelning av avgiften skall ske enligt andelstalen. Styrelsen har även rätt att besluta om övriga avgifter för exempelvis med inte uteslutande parkering,

Alla skall gemensamt ansvara och verka för att föreningens fastighet bibehåller ett gott och vårdat skick. Andrahandsuthyrning godkännes.

Fond för yttre underhåll skall skapas, med en avsättning om 0,2% av taxeringsvärdet för framtida reparationer och underhåll. Fastigheten är nybyggd och underhållsbehovet väntas vara minimal.

Angiven lokalarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelser påverkar inte fastställda insatser och avgifter. Bostadsrättshavare ska utan ersättning hålla bostadsrätten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete mm. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenhet av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet.

Övrig information hänvisas till föreningens stadgar som bifogas som bilaga.

Bostadsrättsföreningen Bro Företagspark

Stockholm signering sker digitalt

Styrelsen

Jessica Schwieler

Transaktion 09235255613415y04

Jesper Karlsson



Signerat JS, ES, JK

Ellen Sederholm

Verifikat

Transaktion 09222115557473684894

Dokument

Ekonomisk plan Brf Bro Företagspark

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2022-07-19 19:44:45 CEST (+0200) av Katarina Biertz (KB)

Färdigställt 2022-07-19 20:45:42 CEST (+0200)

Initierare

Katarina Biertz (KB)

Advokatfirman Goddaslaw AB

katarina@goddaslaw.se

+46739481756

Signerande parter

Jessica Schwieler (JS)

Personnummer [REDACTED]

[REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESSICA SCHWIELER"

Signerade 2022-07-19 20:26:26 CEST (+0200)

Ellen Sederholm (ES)

Personnummer [REDACTED]

[REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ellen Sara Johanna Sederholm"

Signerade 2022-07-19 19:52:37 CEST (+0200)

Jesper Karlsson (JK)

Personnummer [REDACTED]

[REDACTED]



Verifikat

Transaktion 09222115557473684894



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jesper Mikael Karlsson"
Signerade 2022-07-19 20:45:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Bro Företagspark, 769640-5211, och får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Objektet bebyggs med 16 lokaler som upplåtes med bostadsrätt i en byggnad, ändamålsenlig samverkan kan således 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 bedömande av föreningens verksamhet. I den ekonomiska planen gjorda bedömningar är vederhäftiga och den framstår som hållbar. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att den ekonomiska planen är vederhäftig och, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Registreringsbevis 2022-01-11
- Stadgar och stämmoprotokoll
- Aktieöverlåtelseavtal 2022-01-06
- Bankkoffert
- Garantiutfästelse 2022-03-12
- Garanti P-platshyra
- Bygglovsritningar 2021-09-23
- Beslut om bygglov 2021-09-30
- Entreprenadkontrakt 2022-01-06
- Ekonomisk plan med uppgift om köpets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelstal, ekonomisk prognos och känslighetsanalys.

Signeras digitalt



Ekaterina Biertz
Adokat



Malin Åhman

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