

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
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>249 544</b>
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
<b>Kapitalkostnader</b>								
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
<b>Driftkostnader</b>	249 544	254 535	259 626	264 818	270 114	275 517	304 193	335 853
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	37065
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 148 701</b>	<b>1 150 117</b>	<b>1 151 634</b>	<b>1 153 252</b>	<b>1 154 974</b>	<b>1 156 802</b>	<b>1 167 606</b>	<b>1 218 460</b>
<b>Amorteringar/avsättningar</b>								
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
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>								
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Erforderlig årsavgift exkl. avskrivningar</b>	<b>859 638</b>	<b>862 315</b>	<b>865 117</b>	<b>868 047</b>	<b>871 107</b>	<b>874 300</b>	<b>892 348</b>	<b>951 201</b>
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
<b>Dagens inflationsnivå och räntenivå</b>								
årsavgift enligt ovanstående prognos	859 638	862 315	865 117	868 047	871 107	874 300	892 348	951 201
<b>Erforderliga årsavgifter om:</b>								
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.

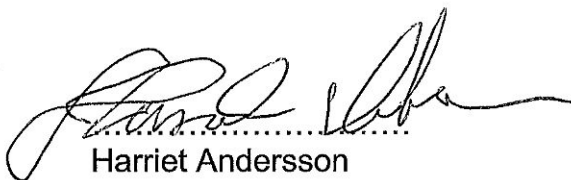
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för telefon, internet och el för sin individuella lägenhet. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott 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

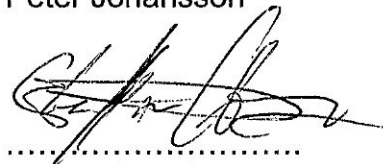
Bostadsrättsföreningen Kårsta Park



.....  
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.

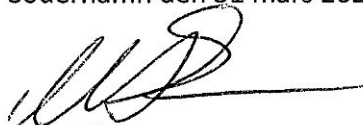
Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- 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.