

Org.nr 769631-5147
November 2018

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Blå Parken i Väsby Upplands Väsby kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E1. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- E2. Analys kassaflöde
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

bilaga

Årsmöte 2018-11-29

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blå Parken i Väsby


Marcus Lerander


Jan Dahlen


Lars Kylin

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Blå Parken i Väsby som har sitt säte i Upplands Väsby kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-01-16 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under 2018 påbörjades uppförandet av sammanlagt 13 st bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna kommer att ske 1 – 31 mars 2019 när föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta.

Inflyttning kommer att ske under maj månad 2019.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 4 kap i Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i ekonomiska planen grundar sig ifråga om kostnaderna på förvärv av fastigheten Vilunda 6:68 genom förvärv av samtliga andelar i Östra landmärket nr 7 ekonomisk förening (769626-8619) samt totalentreprenad enligt kontrakt med TB Bostad Öst AB (556657-1948).

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda och insamlade under november 2018.

Marken har förvärvats genom att bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga andelar i Östra landmärket nr 7 ekonomisk förening, som genom köpekontrakt äger fastigheten Vilunda 6:68. Efter bostadsrättsföreningens förvärv av samtliga andelar har en fusion genomförts där Östra landmärket nr 7 uppgått i bostadsrättsföreningen. I och med detta är bostadsrättsföreningen ensam ägare till fastigheten Vilunda 6:68. Detta förfarande medför en latent skatteskuld som utlöses då föreningen säljer fastigheten, eller del av fastigheten, som exempelvis vid ombildning till äganderätt. Den latent skatteskulden kan vara kring 1.518.000 kr men fastställs i samband med en eventuell ombildning.

Enligt kontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av TB Bostad Öst AB åt Östra landmärket nr 7 ekonomisk förening.

Totalentreprenören har till bostadsrättsföreningen lämna säkerhet under entreprenadtiden enligt ABT 06. Intyg på säkerhet har överlämnats till föreningen innan entreprenaden påbörjades. Säkerhet under garantitiden enligt ABT 06 skall överlämnas i samband med slutbesiktning.

Totalentreprenören har till bostadsrättsföreningen bekostat erforderliga säkerheter för insatser enligt Bostadsrättslagen 4 kap 2 § pkt 2.

Efter avräkningsdagen svarar totalentreprenören för de kapital- och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Denna skyldighet har totalentreprenören infyllt dess att upplåtelse sker.

Senast sex månader efter avräkningsdagen skall totalentreprenören förvärva de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt, för en köpeskillning motsvarande den i ekonomiska planen bestämda insatsen. Totalentreprenören har rättighet, men ej skyldighet att hyra ut lägenhet i andra hand.

Insatsgaranti tecknas innan upplåtelseavtal tecknas.

Swedbank Hypotek AB står för finansieringen av Bostadsrättsföreningen Blå Parken i Väsby.

Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga *insats* med belopp som angivits i denna ekonomisk plan, samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar annorlunda. *Övertätelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. (Andelstal är fastställda av styrelsen i och med denna ekonomiska plan).
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.
4. Respektive bostadsrättshavare skall ansvara för och bekostar skötsel av den i bostadsrätten ingående tomtmarken enligt respektive upplåtelseavtal.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Vitunda 6:68 i Upplands Väsby kommun
Adress:	Blå gatan, Upplands Väsby
Tomtens areal:	Ca 2 741 m ² . Belastande ledningsrätt för vatten, spillvatten, dagvatten.
Bostadsarea:	Ca 1 820 m ² (13 st lägenheter à ca 140 m ²)
Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:	<p>Två (2) bostadsbyggnader i tre (3) plan med tretton (13) lägenheter, tretton (13) mindre förrådsbyggnader i anslutning till varje lägenhet. Dessutom kallförråd, cykelförråd samt soprum mellan de båda bostadsbyggnaderna enligt ritning. Alla lägenheter upplåts med tillhörande tomtmark i anslutning till respektive lägenhet.</p> <p>Byggnadsår kommer vara 2019.</p>
Husens placering i förhållande till varandra:	Husen är placerade längs en lokalgata, Blå gatan. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bygglov:	Bygglov beviljades 2017-12-18.
Tekniska anordningar	
Vattenmätare:	Gemensam vattenmätning som placeras nära förbindelsepunkt.
Frånluftsvärmepump:	För ventilation, samt produktion av värme och varmvatten installeras en (1) frånluftsvärmepump i respektive lägenhet, där bostadsrättshavaren står för driftskostnader (elförbrukning).
Sopkärl:	Gemensamt soprum. Abonnemangskostnaden ingår i årsavgiften.
Fiber:	Varje lägenhet förses med egen anslutning för fiber, samt kablage för eget nätverk inom lägenheten. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang med valfri leverantör i ett öppet fibernät och står för sina egna kostnader för bredband, telefoni och digital-TV.
	Varje lägenhet utrustas med egen tvättmaskin och torktumlare.

Tomtmark

Tomtmark i anslutning till lägenhet upplåts med bostadsrätt till respektive lägenhet.

Parkering

För varje lägenhet anordnas en biluppställningsplats efter gatan i närhet till respektive lägenhet.

Ledningsrätt/Servitut

Kommunala va-ledningar går över tomterna på lägenheternas trädgårdssida.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betong/balksystem.
Antal våningar	3 våningar.
Yttervägg	Trästomme och utvändig träpanel.
Entréer	Alla lägenheter har egen entrédörr.
Yttertak	Papptak.
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump i respektive lägenhet.
Ventilation	Frånluftsventilation med återvinning via värmepump. Tilluft genom friskluftsventiler.

Bostädernas biutrymmen

Kallförråd i anslutning till respektive lägenhet, samt ett ytterligare kallförråd samt cykelförråd placerat i gemensamma utrymmen mellan bostadshusen.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Kök	parkett	målad gips	vit takskiva	kyl, frys, induktionshäll, ugn, diskmaskin, mikrovågsugn
Hall	parkett	målad gips	vit takskiva	garderober, städsåp, kapphylla
Bad	klinker	kakel	vit takskiva	dusch, wc, handfatskommod spegelskåp
Bad/tvätt	klinker	kakel	vit takskiva	dusch, wc, handfatskommod, spegelskåp, duschvägg, tvättmaskin, torktumlare
Sovrum 2	parkett	målad gips	vit takskiva	skjutdörrsgarderob med klädstång och hylla
Övriga rum	parkett	målad gips	vit takskiva	

Nödvändigt underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under den närmaste 11-årsperioden. Dock krävs årligen en normal tillsyn/underhåll/kontroll utvändigt av hängrännor, tak, fasader, fönster och dörrar för att säkerställa klimatskyddet, samt invändigt av installationer, elektrisk utrustning och värmepump allt i enlighet med tillverkarnas rekommendationer.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad av totalentreprenören under byggtiden.

Efter slutbesiktning skall bostadsrättsföreningen teckna en fullvärdesförsäkring.

Gemensamt bostadsrättstillägg tecknas för varje lägenhet i bostadsrättsföreningen.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnader 73.200.000 kr
(Inkluderar gällande mervärdesskatt, byggherrekostnader, myndighets- och anslutningsavgifter, samt kostnader i samband med förvärv av fastigheten Vilunda 6:68 som skett genom förvärv av samtliga andelar i Östra landmärket nr 7 ekonomisk förening.)

I beloppet ingår 100.000 kr som disponeras av föreningen.

Summa föreningens anskaffningskostnad (avser 13 lägenheter) **73.200.000 kr**

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas för år 1 till:

		Antal lgh	
Taxering hus/byggnad	2 424 000 kr	13	31 512 000 kr
Taxering mark	592 000 kr	13	7 696 000 kr
Totalt			39 208 000 kr

D. Finansieringsplan

Säkerhet för lån
Pantbrev i fastighet.

Kapitalkostnader
Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Långgivare	Belopp kr	Kalkyl-ränta	Bindn.tid	Amort. plan	Amort. År 1	Ränta År 1	Amortering och ränta kr
Swedbank	4 500 000 kr	1,60%	2021-06-28	100 år rak	45 000 kr	72 000 kr	117 000 kr
Swedbank	4 500 000 kr	1,76%	2022-06-28	100 år rak	45 000 kr	79 200 kr	124 200 kr
Swedbank	4 500 000 kr	1,93%	2023-06-28	100 år rak	45 000 kr	86 850 kr	131 850 kr
Swedbank	4 500 000 kr	2,09%	2024-06-28	100 år rak	45 000 kr	94 050 kr	139 050 kr
	18 000 000 kr	1,845%			180 000 kr	332 100 kr	512 100 kr

Insatser **55.200.000 kr**

Summa kapitalkostnad år 1 **512.100 kr**

Summa finansiering 73.200.000 kr

Lånesumman är bunden i förtid för att säkra föreningens långsiktiga finansiering.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar ränta, amortering på lån, skatter, förvaltning, löpande driftskostnader samt avsättning till underhåll - dock inte avskrivningar.

Föreningen tillämpar en 100-årig linjär avskrivning, summan för avskrivningen blir **595.700 kr** per år. Vilket innebär att föreningens bokförda resultat blir negativt. Detta kommer dock inte att påverka föreningens likviditet, utan är ett bokfört resultat.

E1. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Föreningens driftskostnader som fördelas per andel (inklusive moms i förekommande fall)

Ekonomisk förvaltning	40.000 kr
Revision	15.000 kr
Försäkringar	25.000 kr
Styrelsearvoden	20.000 kr
Avfallshantering	40.000 kr
Fastighetsskötsel – snöröjning och häckklippning	25.000 kr
Gemensam el	5.000 kr
Reserv / övrigt	17.900 kr
	<u>187.900 kr</u>

Driftskostnader som debiteras bostadsrättshavare per area (inklusive moms)

Konsumtionsvatten	<u>40.036 kr</u>
-------------------	-------------------------

Vattenförbrukning samordnas av bostadsrättsföreningen och är beräknad enligt schablon till ca 130 kbm per år och lägenhet cirka 257 kr/mån/lgh.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är: Lägenhetens elförbrukning (inklusive drift av frånluftsvärmepump – det vill säga ventilation, värme och varmvatten) och abonnemang för fiber (bredband/ telefoni/ digital-TV). Bostadsrättshavare skall även ansvara för skötsel, gräsklippning, snöskottning etc. av den mark som ingår i upplåtelsen av den egna bostadsrätten.

Elförbrukning uppskattas till ca 10.000 kWh per år och lägenhet enligt beräkning. Förbrukningen påverkas av mängden hushållsel, varmvattenförbrukning samt lägenhetens inomhustemperatur. Beräknad kostnad cirka 1.600 kr/månad och lägenhet. Fiber beräknad kostnad 600 kr/månad och lägenhet.

Avsättning fond

Avsättningar – fond för fastighetsunderhåll	<u>79.000 kr</u>
<i>(Enligt stadgar skall minst 0,25% av taxeringsvärde för hus årligen avsättas specifikt för fastighetsunderhåll)</i>	

Övriga kostnader

Fastighetsavgift (ingen avgift de första 15 åren)	<u>0 kr</u>
---	--------------------

Kapitalkostnader (ränta + amortering)

År 1	<u>512.100 kr</u>
------	--------------------------

Summa beräknade kostnader år 1	<u>819.036 kr</u>
---------------------------------------	--------------------------

Årsavgifter som fördelas per andel	<u>779.000 kr</u>
<i>P-platser upplåts med nyttjanderätt (mark i närhet av föreningens byggnad)</i>	<i>0 kr</i>

Årsavgifter som fördelas per area (konsumtionsvatten)	<u>40.036 kr</u>
---	-------------------------

Summa beräknade intäkter år 1	<u>819.036 kr</u>
--------------------------------------	--------------------------

<i>Beräknad prognos år 1</i>	<i>+/- 0 kr</i>
------------------------------	-----------------

E2. Analys kassaflöde

Balans		Avskrivning
Byggnad	59 570 000 kr	1%
Mark	13 630 000 kr	595 700 kr
	73 200 000 kr	
Eget kapital	55 200 000 kr	Köpeskilling
Lån	18 000 000 kr	Fast 1 000 000 kr
	73 200 000 kr	Tillägg 6 000 000 kr
		Skulder 6 630 000 kr
		Mark 13 630 000 kr
Resultat		Byggherreomk 11 570 000 kr
Inkomster	819 036 kr	Enreprenad 48 000 000 kr
Driftkostnader	227 936 kr	Byggnad 59 570 000 kr
Driftnetto	591 100 kr	
Avskrivningar	- 595 700 kr	Total 73 200 000 kr
Ebit	- 4 600 kr	
Finansnetto	- 332 100 kr	
	- 336 700 kr	
Resultat	- 336 700 kr	
Avskrivning	595 700 kr	
Amortering	- 180 000 kr	
Överskott	79 000 kr	

F. Nyckeltal

Insats per kvm (snitt)	30.330 kr
Belåning per kvm år 1	9.890 kr
Anskaffningskostnad per kvm (boarea)	40.220 kr
Driftskostnader per kvm år 1 (exkl. fiber, el/värme)	125 kr
Årsavgift per kvm år 1	450 kr
Årsavgift fördelad per andel i genomsnitt per kvm år 1	428 kr
Årsavgift fördelad per area i genomsnitt per kvm år 1	22 kr

G. Lägenhetsredovisning

Schablonberäkning vatten										
Lgh	Rok	BOA	Tomt- area per lgh	Andel	Insats	Årsavgift per andel	Mån.avg per andel	Årsavgift förbrukn. per area	Mån.avg förbrukn per area	Summa årsavgift per månad
1	6	140	171	1/13	4 490 000 kr	59 923 kr	4 994 kr	3 080 kr	257 kr	5 250 kr
2	6	140	149	1/13	4 350 000 kr	59 923 kr	4 994 kr	3 080 kr	257 kr	5 250 kr
3	6	140	149	1/13	4 320 000 kr	59 923 kr	4 994 kr	3 080 kr	257 kr	5 250 kr
4	6	140	149	1/13	4 150 000 kr	59 923 kr	4 994 kr	3 080 kr	257 kr	5 250 kr
5	6	140	149	1/13	4 190 000 kr	59 923 kr	4 994 kr	3 080 kr	257 kr	5 250 kr
6	6	140	181	1/13	4 460 000 kr	59 923 kr	4 994 kr	3 080 kr	257 kr	5 250 kr
7	6	140	181	1/13	4 460 000 kr	59 923 kr	4 994 kr	3 080 kr	257 kr	5 250 kr
8	6	140	149	1/13	4 090 000 kr	59 923 kr	4 994 kr	3 080 kr	257 kr	5 250 kr
9	6	140	149	1/13	3 990 000 kr	59 923 kr	4 994 kr	3 080 kr	257 kr	5 250 kr
10	6	140	149	1/13	3 990 000 kr	59 923 kr	4 994 kr	3 080 kr	257 kr	5 250 kr
11	6	140	149	1/13	4 050 000 kr	59 923 kr	4 994 kr	3 080 kr	257 kr	5 250 kr
12	6	140	152	1/13	4 240 000 kr	59 923 kr	4 994 kr	3 080 kr	257 kr	5 250 kr
13	6	140	165	1/13	4 420 000 kr	59 923 kr	4 994 kr	3 080 kr	257 kr	5 250 kr
		1820	2042	100%	55 200 000 kr	779 000 kr	64 917 kr	40 036 kr	3 336 kr	68 253 kr

Boarean är prefininär och kan komma att justeras +/- 5 kvm beroende på konstruktionsdetaljer. Eventuella justeringar inom +/- 5 kvm kommer inte att påverka andelstal, insatser eller avgiftsnivåer. Eventuella justeringar av upplåten tomtmark inom +/- 10 kvm kommer inte att påverka andelstal, insatser eller avgiftsnivåer. Upplåten markyta, tomtarea per lägenhet, inkluderar p-plats och byggnadsyta.

Gatuadress är Blå gatan.

Lgh nr Gatuadress

- 1 Blå gatan 73
 - 2 Blå gatan 71
 - 3 Blå gatan 69
 - 4 Blå gatan 67
 - 5 Blå gatan 65
 - 6 Blå gatan 63
 - 7 Blå gatan 59
 - 8 Blå gatan 57
 - 9 Blå gatan 55
 - 10 Blå gatan 53
 - 11 Blå gatan 51
 - 12 Blå gatan 49
 - 13 Blå gatan 47
- Blå gatan 61 är bostadsrättsföreningens egen adress

H. Ekonomisk prognos

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
UTGIFTER									
Ränta enligt snittränta i ekonomisk plan	1,85%	332 100 kr	328 779 kr	325 458 kr	322 137 kr	318 816 kr	315 495 kr	298 890 kr	282 285 kr
Amortering enligt serieplan 80 år*		180 000 kr	180 000 kr	180 000 kr	180 000 kr	180 000 kr	180 000 kr	180 000 kr	180 000 kr
Driftkostnad per andel uppräkn med inflation	2,0%	187 900 kr	191 658 kr	195 491 kr	199 401 kr	203 389 kr	207 457 kr	229 049 kr	252 889 kr
Driftkostnad förbrukning uppräkn med inflation	2,0%	40 036 kr	40 837 kr	41 654 kr	42 487 kr	43 336 kr	44 203 kr	48 804 kr	53 883 kr
Fastighetsavgift bostäder *	*	*	*	*	*	*	*	*	140 828 kr
Avsättning underhåll uppräkn med inflation	2,0%	79 000 kr	80 580 kr	82 192 kr	83 835 kr	85 512 kr	87 222 kr	96 301 kr	106 324 kr
Ackumulerad avs. underhåll		79 000 kr	159 580 kr	241 772 kr	325 607 kr	411 119 kr	498 342 kr	961 329 kr	1 472 504 kr
SUMMA UTGIFTER		819 036 kr	821 854 kr	824 794 kr	827 860 kr	831 054 kr	834 377 kr	853 043 kr	1 016 208 kr
INKOMSTER									
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans (nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per BOA)		779 000 kr 428 kr	781 017 kr 429 kr	783 141 kr 430 kr	785 373 kr 432 kr	787 717 kr 433 kr	790 174 kr 434 kr	804 240 kr 442 kr	962 325 kr 529 kr
Årsavgift förbrukning uppräkn med inflation (nyckeltal - årsavgift förbrukning genomsnitt per BOA)	2,0%	40 036 kr 22 kr	40 837 kr 22 kr	41 654 kr 23 kr	42 487 kr 23 kr	43 336 kr 24 kr	44 203 kr 24 kr	48 804 kr 27 kr	53 883 kr 30 kr
SUMMA INKOMSTER		819 036 kr	821 854 kr	824 794 kr	827 860 kr	831 054 kr	834 377 kr	853 043 kr	1 016 208 kr
Summa amortering + avsättning underhåll		259 000 kr	260 580 kr	262 192 kr	263 835 kr	265 512 kr	267 222 kr	276 301 kr	286 324 kr
Avskrivning sker med 1% av byggnadsvärde per år		595 700 kr	595 700 kr	595 700 kr	595 700 kr	595 700 kr	595 700 kr	595 700 kr	595 700 kr
Beräknat resultat **		-336 700 kr	-335 120 kr	-333 508 kr	-331 865 kr	-330 188 kr	-328 478 kr	-319 399 kr	-309 376 kr

* Hus med värdeår 2013 eller senare är helt befriade från fastighetsavgift i 15 år, gäller dock ej lokal/garage.

** Föreningens årsavgifter beräknas för att täcka utgifterna för den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar. Amorteringar och avsättningar är en löpande utgift, men bokförs inte som en kostnad. Avskrivning bokförs som en kostnad, men är inte en löpande utgift och påverkar därmed inte föreningens likviditet.

I. Känslighetsanalys

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
ANTAGEN INFLATION	3,0%	{+ 1% jmf m prognos}							
ANTAGEN RÄNTA	1,85%	{lika som prognos}							
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans		779 000 kr	783 686 kr	788 612 kr	793 786 kr	799 214 kr	804 905 kr	837 581 kr	1 041 128 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per BOA)</i>		428 kr	431 kr	433 kr	436 kr	439 kr	442 kr	460 kr	572 kr
årsavgift förbrukning uppräkn med inflation		40 036 kr	41 237 kr	42 474 kr	43 749 kr	45 061 kr	46 413 kr	53 805 kr	62 375 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift förbrukn genomsnitt per BOA)</i>		22 kr	23 kr	23 kr	24 kr	25 kr	26 kr	30 kr	34 kr
Summa Inkomster		819 036 kr	824 923 kr	831 087 kr	837 534 kr	844 275 kr	851 318 kr	891 386 kr	1 103 502 kr
ANTAGEN INFLATION	2,0%	{lika som prognos}							
ANTAGEN RÄNTA	2,85%	{+ 1% jmf m prognos}							
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans		959 000 kr	959 217 kr	959 541 kr	959 973 kr	960 517 kr	961 174 kr	966 240 kr	1 115 325 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per BOA)</i>		527 kr	527 kr	527 kr	527 kr	528 kr	528 kr	531 kr	613 kr
årsavgift förbrukning uppräkn med inflation		40 036 kr	40 837 kr	41 654 kr	42 487 kr	43 336 kr	44 203 kr	48 804 kr	53 883 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift förbrukn genomsnitt per BOA)</i>		22 kr	22 kr	23 kr	23 kr	24 kr	24 kr	27 kr	30 kr
Summa inkomster		999 036 kr	1 000 054 kr	1 001 194 kr	1 002 460 kr	1 003 854 kr	1 005 377 kr	1 015 043 kr	1 169 208 kr

I beräkningarna påverkas driftkostnader, avstättning underhåll, fastighetsskatt för garage/lokal, samt intäkter för p-platser av inflationen.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 29 november 2018 för bostadsrättsföreningen Blå Parken i Väsby, org. nr: 769631-5147.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 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 upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

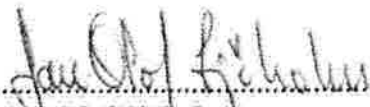
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 6 december 2018

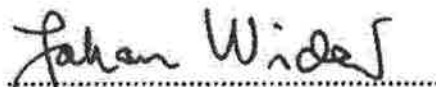


Jan-Olof Sjöholm

Byggn. ing.

Kungsholmstorg 3 A

112 21 STOCKHOLM



Johan Widén

Civ. ing.

BRFexperterna M&J AB

Strandbergsgatan 61 3 tr

112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-12-06 för Brf Blå Parken i Väsby

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-09-27
2. Registreringsbevis	2018-10-09
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-03-14
4. Exploateringsavtal (ej bilagor)	2017-08-15
5. Utdrag från fastighetsregistret	2018-12-07
6. Beräkning av taxeringsvärde	2017-02-01
7. Bygglovsbeslut	2017-12-18
8. Samtal med kontrollansvarig	odaterat
9. Avtal om räntesäkring	2018-08-15
10. Andelsöverlåtelseavtal	2017-03-14
11. Försäkringsbrev säkerhet under entreprenad- och garantitid	odaterat
12. Lantmäteriförrättning Akt 0114-16/16 sid 3	2016-08-19
13. Situationsplan	2017-02-16
14. Bekräftelse ny adress	2018-05-24
15. Ritning A-40.1-10	2017-02-07