Registrerades av Bolagsverket
2020-06-26 13:39
R333742/20

ek
ap2

20200626011653

EKONOMISK PLAN

för
bostadsrättsföreningen
Fresta Park
i Upplands Väsby,
Stockholms Län
Org nr 769636-2537

20200626091654

Innehållsförteckning

1. Almänna förutsättningar	1
2. Beskrivning av fastigheter	1
2.1 Fastighetsförteckning	1
3. Byggnadsbeskrivning	1
3.1 Beskrivning av bostadslägenheter	2
3.2 Framtida underhållsbehov	2
4. Beräknade kostnader för föreningens förvärv	2
5. Försäkring	2
6. Finansieringsplan	2
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader	3
7.1 Kapitalkostnader	3
7.2 Driftskostnader	3
7.3 Kommunal fastighetsavgift	3
7.4 Avsättning till fond för yttre underhåll	3
7.5 Avskrivningar	4
7.6 Sammanställning av föreningens årliga kostnader	4
8 Beräkning av föreningens årliga intäkter	4
8.1 Intäkter	4
9. Nyckeltal	4
10. Ekonomisk prognos	5
11. Känslighetsanalys	6
12. Lägenhetsredovisning	7
13. Särskilda förhållanden	8
Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	9

20200626001655

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fresta Park, 769636-2537, registrerat den 23 april 2018 vid Bolagsverket har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostädslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat 3 fastigheter i Fresta, Upplands Väsby kommun. Total markyta uppgår till ca 2 344 kvm. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvade samtliga aktier i BTI 1 AB, org.nr 559136-0606. Bolaget kommer att likvideras vilket ombesörjs av entreprenören.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader att ligga till grund för eventuell skattepliktig vinst.

Lägenheterna är sålda med bindande förhandsavtal och upplåtelseavtalen ska skrivas med respektive köpare när den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket vilket beräknas ske med start i juni/juli 2020 och därmed beräknas upplåtelse kunna ske under juni/juli 2020. Inflyttning av bostadsrätterna beräknas ske enligt följande plan; Etapp 1- augusti 2020. Etapp 2- september 2020. Etapp 3- oktober 2020.

Den ekonomiska prognosen blir aktuell som jämförelse mot faktiskt ekonomiskt utfall under det första hela räkenskapsåret efter att byggnationen är avslutad och slutbesiktigad.

För att kunna upplåta bostadsrätter har styrelsen i föreningen upprättat denna ekonomiska plan, i enlighet med 3 kap 1 § (1991:614). Bostadsrättslagen. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.
Driftskostnaderna bygger på uppskattningar av vad som anses vara marknadsmässigt. Innan föreningen påbörjade byggnationen på fastigheterna fanns ingen byggnation därpå. Styrelsen har ingått avtal med totalentreprenad med Splendid Entreprenad AB, org.nr 559177-7106, om att till fastpris (utan index) genomföra föreningens byggnation.

Föreningen avser att bedriva verksamheten såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta förening).

2. Beskrivning av fastigheter

Fastigheterna är belägna i Upplands Väsby kommun, Fresta vilken under senare år har exploateras av Upplands Väsby kommun. Byggrätten följer den antagna detaljplanen som har vunnit laga kraft. Bygglov för samtliga hus är beviljade och byggnation pågår.
Fastigheterna innehas med äganderätt och ligger bredvid varandra.
Typkod för samtliga fastigheter är 210 och bostadsrättsföreningen har full äganderätt.

2.1 Fastighetsförteckning

Adress	Fastighetsbestckning	Kvm
Fontängatan 1	Frestaby 1:512	893
Fontängatan 3	Frestaby 1:511	731
Fontängatan 5	Frestaby 1:505	720

20200626016556

3. Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2020
Byggnadstyp	3 st flerbostadshus
Bostadsarea (BOA)	1738 m² enligt ritningar
Biarea	Ca 42 m² utomhus kallförråd
Antal bostadslägenheter	31 st lgh över 3 huskroppar (10 + 10 + 11 lgh)
Antal parkeringsplatser	29 st
Källarvåning	Ingen
GrundläggningBetongplatta på mark	
Stomme	Trästomme
Ytterväggar	Puts
Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Plåt
Fönster	Trä, 3 glas
Uppvärmning	Genom värmepump
Vatten/Avlopp	Ansluten till kommunalt nät.
Ventilation	FTX-ventilation
Sophantering	Sopstation
Pergola med grill	En gemensam pergola med grill där medlemmarna bl a kan träffas och socialisera.

3.1 Beskrivning av bostadslägenheter

Entré/Hall	Ekstavsparkett, vitmålade väggar, vitmålat tak.
Kök	Vitvaror från Siemens. Skåp och bänkinredning med målade luckor. Bänkskiva i laminat, vitmålade väggar, vitmålat tak.
Hygienrum	Kermiska plattor, duschplats, tvättställ med spegelskåp, wc stol, tvätt / torktumlare eller kombinerat tvätt / torkmaskin, vitmålade väggar, vitmålat tak.
Övriga rum	Ekstavsparkett, vitmålade väggar, vitmålat tak.

3.2 Framtida underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under dem närmaste 15-16 åren. I driftkalkylen ryms löpande underhåll om 10 kr/m² och år. Därtill tillkommer årliga avsättningar till yttre fond som uppgår till 35 kr/m².

4. Beräknade kostnader för föreningens förvärv

Förvärv av bolag innefattande fastigheterna inklusive lagfartskostnader och kommunala avgifter. Entreprenadavtal avser uppförande av hus och kostnader under projektets fullföljande. Projekteringskostnader avser kostnader för kontrollansvarig samt övriga konsulter. Försäljningskostnader avser i huvudsak mäklararvoden samt marknadsföring av projektet.

Förvärv av fastigheter och aktier	36 591 000
Totalentreprenad	43 000 000
Projekteringskostnader	550 000
Försäljningskostnader	880 000
Kassa	50 000
Summa beräknad förvärvskostnad	**81 071 000**

20230626016S7

5. Försäkring
När fastigheterna är uppförda kommer föreningen att teckna en fullvärdesförsäkring. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

6. Finansieringsplan

Insatser brf	44 365 000
Upplåtelseavgifter	15 850 000
Lån	20 856 000
Summa	**81 071 000**

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
7.1 Kapitalkostnader
Vid upptagande och slutlig placering av föreningens lån kan annan fördelning och bindningstid komma att beslutas.
I ekonomiska planen har man räknat på högre kalkylränta än den banken har offererat

Föreningen har erhållit följande bankoffert för föreningslån:

3 mån rörlig	*1,28%*
2 år	*1,26%*
3 år	*1,29%*
5 år	*1,36%*

Föreningslån	**Ränta %**	**Årlig ränta**
20 856 000	2,00%	417 120

Föreningslån	**År**	**Årlig amortering**
20 856 000	90	231 733
		648 853

7.2 Driftskostnader
Följande driftskostnader kalkyleras föreningens första år.
Vatten ingår i månadsavgiften. Fiber kopplas in till varje lägenhet.
Löpande underhåll är beräknade till 10 kr/m² och år
samt fastighetsskötsel till 15 kr/m² och år.
Driftskostnader som medlemmen svarar för och som inte ingår i årsavgiften är abbonnemang för fiber ca 320 kr/mån samt lägenhetens elförbrukning ca 350 kr/mån och hemförsäkring ca 200kr/mån. Beloppen är schablonmässiga.

El	8 690
Vatten	52 140
Sophantering	36 960
Försäkring	37 229
Ekonomisk förvaltning inkl bokslut	43 400
Löpande underhåll	17 380
Fastighetsskötsel	26 070
Uppvärmning	121 660
Summa	**343 529**

7.3 Kommunal fastighetsavgift
Fastigheterna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har istället uppskattats med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde.

20200626031658

Taxeringsvärdet för alla tre fastigheterna har beräknats till 32 264 000.
Fastighetsavgiften har beräknats till 1 429kr/lgh exklusive inflationsuppräkning.
Ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2020.

7.4 Avsättning till fond för yttre underhåll

I avvaktan på antagen underhållsplan görs fondavsättning med 35 kr/m² och år.
Detta skall utgöra föreningens underhållsfond. Medlemmarna har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadslägenheterna.

60 830

7.5 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna.
Denna ekonomiska plan förutsätter att den bokföringsmässiga avskrivningen används för amortering av lån. Redovisningsmetod K2 kommer att tillämpas för föreningen varför avskrivningen utöver återbetalning av lån kommer att redovisas som negativt resultat men att föreningen uppnår ett positivt kassaflöde.
Avskrivningsperiod är 100 år på byggnaderna, rak avskrivningsplan.
Årlig avskrivning motsvarar 1% av totalentreprenaden.

430 000

7.6 Sammanställning av föreningens årliga kostnader

<u>Kapitalkostnader</u>	
Räntor och amorteringar enligt ovan	648 853
<u>Avsättningar</u>	
Fond för yttre underhåll	60 830
<u>Skatter</u>	
Fastighetsavgift bostäder	-
<u>Driftskostnader</u>	
Vatten, el och sophantering	97 790
Värme	121 660
Administration och revisor	43 400
Försäkring	37 229
Löpande underhåll	17 380
Fastighetsskötsel	26 070
Summa driftskostnader	343 529
Summa kostnader	**1 053 212**

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter. Årsavgifterna är beräknade på att alla bostadsrättsinnehavare betalar grundavgift om 2 900 kr/år, resterande del av årsavgifterna fördelas lika per BOA.

8.1 Intäkter

Årsavgifter	974 042
Parkering*	79 170
Summa intäkter	**1 053 212**

* Baserad på 350 kr/ mån med 65% uthyrningsgrad

20200626011659

9. Nyckeltal (Nyckeltalen baserar sig på kvadratmeter BOA uppmätt enligt ritning.)

Anskaffningskostnad/m²	46 646
Belåning/m² år 1	12 000
Insats/m²	34 646
Amortering/m² och år	133
Driftskostnader/m² år 1	198
Årsavgift/m² år 1	560
Avsättning till UH fond/m² år 1	35

20200626011660

10. Ekonomisk prognos

Nedanstående tabell visar en prognos över bostadsrättsföreningens kostnader och resultat för år 1 till år 16.

Lån	20 856 000	20 624 267	20 392 533	20 160 800	19 929 067	19 697 333	19 465 600	19 233 867
Utgifter/ År	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 7**	**År 8**
Räntekostnad	417 120	412 485	407 851	403 216	398 581	393 947	389 312	384 677
Amortering	231 733	231 733	231 733	231 733	231 733	231 733	231 733	231 733
Driftkostnad	343 529	350 400	357 408	364 556	371 847	379 284	386 869	394 607
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondering UH-fond	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830
Summa utgifter	1 053 212	1 055 448	1 057 822	1 060 335	1 062 992	1 065 794	1 068 745	1 071 848
Inkomster								
Årsavgifter	974 042	976 278	978 652	981 165	983 822	986 624	989 575	992 678
Uthyrning p-platser	79 170	79 170	79 170	79 170	79 170	79 170	79 170	79 170
Summa inkomster	1 053 212	1 055 448	1 057 822	1 060 335	1 062 992	1 065 794	1 068 745	1 071 848
Kassa								
Årets kassaflöde	-	-	-	-	-	-	-	-
Årets kassaflöde inkl UH-fond	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830
Ackumulerad kassa	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Ackumulerad kassa inkl UH-fond	110 830	171 660	232 490	293 320	354 150	414 980	475 810	536 640
Totala kostnader inkl avskrivningar	1 190 649	1 192 885	1 195 258	1 197 772	1 200 428	1 203 230	1 206 181	1 209 284
Resultat efter avskrivningar	- 137 437	- 137 437	- 137 437	- 137 437	- 137 437	- 137 437	- 137 437	- 137 437
Antaganden								
Ränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

10. Ekonomisk prognos forts.

Lån	19 002 133	18 770 400	18 538 667	18 306 933	18 075 200	17 843 467	17 611 733	17 380 000
Utgifter/ År	**År 9**	**År 10**	**År 11**	**År 12**	**År 13**	**År 14**	**År 15**	**År 16**
Räntekostnad	380 043	375 408	370 773	366 139	361 504	356 869	352 235	347 600
Amortering	231 733	231 733	231 733	231 733	231 733	231 733	231 733	231 733
Driftkostnad	402 499	410 549	418 760	427 135	435 678	444 391	453 279	462 345
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	59 621
Fondering UH-fond	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830
Summa utgifter	1 075 105	1 078 520	1 082 097	1 085 837	1 089 745	1 093 824	1 098 077	1 162 129
Inkomster								
Årsavgifter	995 935	999 350	1 002 927	1 006 667	1 010 575	1 014 654	1 018 907	1 082 959
Uthyrning p-platser	79 170	79 170	79 170	79 170	79 170	79 170	79 170	79 170
Summa inkomster	1 075 105	1 078 520	1 082 097	1 085 837	1 089 745	1 093 824	1 098 077	1 162 129
Kassa								
Årets kassaflöde	-	-	-	-	-	-	-	-
Årets kassaflöde inkl UH-fond	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830	60 830
Ackumulerad kassa	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Ackumulerad kassa inkl UH-fond	597 470	658 300	719 130	779 960	840 790	901 620	962 450	1 023 280
Totala kostnader inkl avskrivningar	1 212 542	1 215 957	1 219 533	1 223 274	1 227 182	1 231 261	1 235 514	1 299 565
Resultat efter avskrivningar	- 137 437	- 137 437	- 137 437	- 137 437	- 137 437	- 137 437	- 137 437	- 137 437
Antaganden								
Ränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

20200626011661

11. Känslighetsanalys	1	2	3	4	5	6	7	8
SEK/ÅR enligt ek prognos	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 7**	**År 8**
Utgifter EXKL UH-fond	992 382	994 618	996 992	999 505	1 002 162	1 004 964	1 007 915	1 011 018
Utgifter INKL UH-fond	1 053 212	1 055 448	1 057 822	1 060 335	1 062 992	1 065 794	1 068 745	1 071 848
m²/SEK/ÅR enligt ek prognos								
Utgifter EXKL UH-fond	571	572	574	575	577	578	580	582
Utgifter INKL UH-fond	606	607	609	610	612	613	615	617
Enligt ek prognos + 1% inflationshöjning SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	1 002 688	1 008 669	1 014 967	1 021 594	1 028 559	1 035 872	1 043 543	1 051 583
Utgifter INKL UH-fond	1 063 518	1 069 499	1 075 797	1 082 424	1 089 389	1 096 702	1 104 373	1 112 413
m²/SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	577	580	584	588	592	596	600	605
Utgifter INKL UH-fond	612	615	619	623	627	631	635	640
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	**1,0%**	**1,3%**	**1,7%**	**2,0%**	**2,4%**	**2,8%**	**3,2%**	**3,6%**
Enligt ek prognos + 1% räntehöjning SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	1 200 942	1 200 861	1 200 917	1 201 113	1 201 452	1 201 937	1 202 571	1 203 356
Utgifter INKL UH-fond	1 261 772	1 261 691	1 261 747	1 261 943	1 262 282	1 262 767	1 263 401	1 264 186
m²/SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	691	691	691	691	691	692	692	692
Utgifter INKL UH-fond	726	726	726	726	726	727	727	727
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	**19,8%**	**19,5%**	**19,3%**	**19,0%**	**18,7%**	**18,5%**	**18,2%**	**17,9%**

11. Känslighetsanalys forts.	9	10	11	12	13	14	15	16
SEK/ÅR enligt ek prognos	**År 9**	**År 10**	**År 11**	**År 12**	**År 13**	**År 14**	**År 15**	**År 16**
Utgifter EXKL UH-fond	1 014 275	1 017 690	1 021 267	1 025 007	1 028 915	1 032 994	1 037 247	1 101 299
Utgifter INKL UH-fond	1 075 105	1 078 520	1 082 097	1 085 837	1 089 745	1 093 824	1 098 077	1 162 129
m²/SEK/ÅR enligt ek prognos								
Utgifter EXKL UH-fond	584	586	588	590	592	594	597	634
Utgifter INKL UH-fond	619	621	623	625	627	629	632	669
Enligt ek prognos + 1% inflationshöjning SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	1 060 003	1 068 816	1 078 031	1 087 662	1 097 721	1 108 221	1 119 175	1 190 217
Utgifter INKL UH-fond	1 120 833	1 129 646	1 138 861	1 148 492	1 158 551	1 169 051	1 180 005	1 251 047
m²/SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	610	615	620	626	632	638	644	685
Utgifter INKL UH-fond	645	650	655	661	667	673	679	720
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	**4,1%**	**4,5%**	**5,0%**	**5,5%**	**5,9%**	**6,4%**	**6,9%**	**7,1%**
Enligt ek prognos + 1% räntehöjning SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	1 204 296	1 205 394	1 206 653	1 208 076	1 209 667	1 211 429	1 213 365	1 275 099
Utgifter INKL UH-fond	1 265 126	1 266 224	1 267 483	1 268 906	1 270 497	1 272 259	1 274 195	1 335 929
m²/SEK/ÅR								
Utgifter EXKL UH-fond	693	694	694	695	696	697	698	734
Utgifter INKL UH-fond	728	729	729	730	731	732	733	769
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	**17,7%**	**17,4%**	**17,1%**	**16,9%**	**16,6%**	**16,3%**	**16,0%**	**15,0%**

12. Lägenhetsredovisning

Hus	Lgh nr	Kvm	Andelstal %	Års-avgift	Månads-avgift	Insats & Uppl. avgift	Insats	Upplåtelse avgift	Pris/ m²	Plan	Rum	Balkong/ Uteplats
1	501	30,0	1,7261	18 161	1 513	1 390 000	1 040 000	350 000	46 333	1	1	Ja
1	502	30,0	1,7261	18 161	1 513	1 350 000	1 000 000	350 000	45 000	1	1	Ja
1	503	30,0	1,7261	18 161	1 513	1 320 000	970 000	350 000	44 000	1	1	Ja
1	504	30,0	1,7261	18 161	1 513	1 320 000	970 000	350 000	44 000	1	1	Ja
1	505	30,0	1,7261	18 161	1 513	1 350 000	1 000 000	350 000	45 000	1	1	Ja
1	506	30,0	1,7261	18 161	1 513	1 390 000	1 040 000	350 000	46 333	1	1	Ja
1	507	89,0	5,1208	48 175	4 015	2 770 000	2 070 000	700 000	31 124	2+3	4	Ja
1	508	89,0	5,1208	48 175	4 015	2 650 000	1 950 000	700 000	29 775	2+3	4	Ja
1	509	89,0	5,1208	48 175	4 015	2 650 000	1 950 000	700 000	29 775	2+3	4	Ja
1	510	89,0	5,1208	48 175	4 015	2 790 000	2 090 000	700 000	31 348	2+3	4	Ja
2	1101	30,0	1,7261	18 161	1 513	1 390 000	1 040 000	350 000	46 333	1	1	Ja
2	1102	30,0	1,7261	18 161	1 513	1 350 000	1 000 000	350 000	45 000	1	1	Ja
2	1103	30,0	1,7261	18 161	1 513	1 320 000	970 000	350 000	44 000	1	1	Ja
2	1104	30,0	1,7261	18 161	1 513	1 320 000	970 000	350 000	44 000	1	1	Ja
2	1105	30,0	1,7261	18 161	1 513	1 360 000	1 010 000	350 000	45 333	1	1	Ja
2	1106	30,0	1,7261	18 161	1 513	1 390 000	1 040 000	350 000	46 333	1	1	Ja
2	1107	89,0	5,1208	48 175	4 015	2 770 000	2 070 000	700 000	31 124	2+3	4	Ja
2	1108	89,0	5,1208	48 175	4 015	2 650 000	1 950 000	700 000	29 775	2+3	4	Ja
2	1109	89,0	5,1208	48 175	4 015	2 650 000	1 950 000	700 000	29 775	2+3	4	Ja
2	1110	89,0	5,1208	48 175	4 015	2 790 000	2 090 000	700 000	31 348	2+3	4	Ja
3	1201	30,0	1,7261	18 161	1 513	995 000	645 000	350 000	33 167	1	1	Nej
3	1202	30,0	1,7261	18 161	1 513	995 000	645 000	350 000	33 167	1	1	Nej
3	1203	30,0	1,7261	18 161	1 513	995 000	645 000	350 000	33 167	1	1	Nej
3	1204	55,0	3,1646	30 879	2 573	1 995 000	1 495 000	500 000	36 273	1	2	Nej
3	1205	41,0	2,3590	23 757	1 980	1 695 000	1 245 000	450 000	41 341	1	2	Ja
3	1206	41,0	2,3590	23 757	1 980	1 715 000	1 265 000	450 000	41 829	1	2	Ja
3	1207	89,0	5,1208	48 175	4 015	2 780 000	2 080 000	700 000	31 236	2+3	4	Ja
3	1208	89,0	5,1208	48 175	4 015	2 670 000	1 970 000	700 000	30 000	2+3	4	Ja
3	1209	108,0	6,2140	57 841	4 820	2 990 000	2 190 000	800 000	27 685	2+3	3-4	Ja
3	1210	78,5	4,5167	42 834	3 569	2 615 000	1 915 000	700 000	33 312	2+3	3	Nej
3	1211	74,5	4,2865	40 799	3 400	2 800 000	2 100 000	700 000	37 584	2+3	2	Ja
	31	**1 738**	**100,0**	**974 042**	**81 170**	**60 215 000**	**44 365 000**	**15 850 000**	**34 646**			

20200526011663

13. 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.
Årsavgiften är beräknad på lägenhetens andelstal. Lägenheternas andelstal bygger på respektive lägenhets bostadsyta samt en grundavgift om 2900kr/lgh och år.

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 exklusive värmepanna.

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. Avvikelser påverkar inte fastställda insatser.

Stockholm den 17/6 2020

Bostadsrättsföreningen Fresta Park

Marcus Wårdh

Sanharib Safar

Simon Makdesi

20200626011664

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Fresta Park med organisationsnummer 769636-2537, undertecknad av styrelsen 2020-06-17 och får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de uppgifter som är av betydelse vid bedömningen 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. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt Bilaga 1 genomgåtts. Vi har inte besökt fastigheten då vi har haft tillgång till bra underlag varför ett platsbesök inte har bedömts tillföra något för aktuell granskning.

Den ekonomiska planen innehåller avskrivning samt avsättning och fondering för framtida underhållsarbete.

Föreningens anskaffningskostnad avser den beräknade kostnaden. Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

Vi erinrar även 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 teckna upplåtelseavtal med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättas av styrelsen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Vi bedömer även att bostadsrätterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Stockholm 2020-06-17

Marcus Gyllenhammar

Stockholm 2020-06-17

Anders Gullbrandsson

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

Bilaga 1 – Vid granskningen tillgängliga handlingar:

- Ekonomisk plan undertecknad av styrelsen 2020-06-17.
- Registreringsbevis Brf Fresta Park, 2020-06-11.
- Föreningens stadgar, registrerade av Bolagsverket 2019-04-16.
- Entreprenadkontrakt mellan Brf Fresta Park och Splendid Entreprenad AB, 2019-09-13.
- Aktieöverlåtelseavtal mellan BoTotal Invest Sverige AB (559051-6182) och Brf Fresta Park (769636-2537), 2018-06-30.
- Fastighetsutdrag, Upplands Väsby Frestaby 1:505, 1:511 samt 1:512.
- Beräkning taxeringsvärde, Skatteverkets beräkningstjänst.
- Beslut att bevilja bygglov på fastigheterna Upplands Väsby Frestaby 1:505, 1:511 samt 1:512, Upplands Väsby kommun, 2019-01-25.
- Detaljplan för område Östra Frestaby.
- Bygglovsritningar, Bototal och RCC Architects, 2018-12-25.
- Ränteindikation slutfinansiering, Swedbank, 2020-04-16.
- Offert fastighetsförsäkring, If Skadeförsäkring AB, 2018-12-04.
- Foton från pågående produktion.
- Garantiutfästelse avseende föreningens anskaffningskostnad, löpande intäkter samt förvärv av ev. osålda lägenheter, utställd av Bototal Invest Sverige AB (559051-6182) till Brf Fresta Park (769636-2537), 2020-06-11.

20200626011665