

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen
Norra Parken 2 i Näsby Slottspark

Org. nr 769636-2636

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NORRA PARKEN 2 I NÄSBY SLOTTSPARK

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	2
1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4 Gemensamma anordningar	5
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	6
1.6 Försäkringar	6
1.7 Taxeringsvärde	6
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	6
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA	7
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	7
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	7
6. FINANSIERINGSPLAN	8
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	8
6.2 Kapitalkostnad – räntebindning	8
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	8
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	8
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	9
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	9
8.1 Nyckeltal	12
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	13
INTYG	

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NORRA PARKEN 2 I NÄSBY SLOTTSPARK

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Norra Parken 2 i Näsby Slottspark, org.nr 769636-2636, som registrerats hos Bolagsverket den 25 april 2018 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden är beräknad men garanterad och den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Frisen 1 samt Gesimsen 1
Kommun:	Täby
Adress:	Kadettens Gata 4 – 18, 11 – 17, 183 72 Täby
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	Totalt 7 617 kvm, varav 6 574 kvm avser Frisen 1 samt 1043 kvm avser Gesimsen 1
Detaljplan:	Näsby Slott, akt 0160-D327
Bygglov:	Bygglov har beviljats.
Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Servitut:	Avseende 3 st parkeringsplatser på fastigheten Pilastern 1 (förmån). Servitut avseende kompostbehållare planeras. Behållare kommer att delas med grannföreningen Brf Norra Parken 1.

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	52 bostadslägenheter, varav 4 i parhusform
Byggnad:	10 byggnader varav 8 flerbostadshus och 2 parhusbyggnader
Byggnadsår:	2021 - 2022
<u>Gemensamma anordningar</u>	
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
El:	Separata elmätare för varje lägenhet. El-central med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Tvättstuga:	Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin
Parkering:	52 st bilplatser (markparkering) varav 3 st på annan fastighet och 1 st vid respektive parhus. 20 av platserna har laddstolpe.
Förråd:	Ett förråd per lägenhet, belägna på entréplan. Förråd till parhuslägenheterna är belägna i separat förrådsbyggnad.
Barnvagnsrum:	På entréplan i respektive hus.
Cykelförråd:	I två separata byggnader
Tv, dator, telefon:	Fiber. Multimediaskåp.
Brevlådor:	Postfack i resp. port samt framför resp. parhus.
Sopkärl, utomhus:	Sopkasuner i närheten av byggnaderna.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av lägenheterna i flerfamiljshusen

Grund:	Pålad fribärande platta på mark alternativ platta på mark
Stomme:	Betong
Antal våningar:	Tre våningsplan
Yttervägg:	Betongväggar med putsfasad, träfasad vid entrépartier och plan 0.
Bjälklag:	Betongbjälklag
Yttertak:	Plåttak

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NORRA PARKEN 2 I NÄSBY SLOTTSPARK

Fönstertyp:	Trä/aluminium
Balkong/terrass:	Betonggolv med pinnräcke i smide
Uteplats:	Betongplattor
Uppvärmning:	Lokal närvärme.
Ventilation:	FTX-ventilation

Kortfattad byggnadsbeskrivning av parhusen

Grund:	Pålad fribärande platta på mark alternativ platta på mark
Stomme:	Betong
Antal våningar:	Två våningsplan
Yttervägg:	Betongväggar med putsfasad.
Bjälklag:	Betongbjälklag
Yttertak:	Lertegel
Fönstertyp:	Trä/aluminium
Uteplats markplan:	Natursten vid entré. Betongplattor på uteplatsen på baksidan. Stenmjöl på infarten och framsidan utanför köket.
Terrass:	Betong
Uppvärmning:	Lokal närvärme
Ventilation:	Värmeväxlare. FTX-aggregat i våtutrymme på entréplan.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

52 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum (se avsnitt 8).

Bostadsarea 4 068 m²

Flerfamiljshus – lägenheter

Allmänt:	Målade väggar och tak. Ekparkett på golv.
Hall:	Klinkers på golv, hatthylla. Flera lägenheter har städsåp och garderob i hallen. Vissa lägenheter saknar garderob i hallen och har städsåp på annan plats
Badrum/tvättstuga:	Klinkers på golv, kakel på väggar, vissa partier målade. Handfat med kommod, nedsänkt tvättställ. Vägghängd spegel med hyllplan. Duschvägg av glas, svängbar. WC,

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NORRA PARKEN 2 I NÄSBY SLOTTSPARK

	handdukstork. Arbetsbänk ovan torktumlare/tvättmaskin. Takbelysning – infällda spotlights.
WC:	Större lägenheter har separat WC med handfat.
Kök:	Induktionshäll, ugn, mikro, fläkt, kyl, frys samt diskmaskin. Över- och underskåp samt högskåp. Bänkskiva med diskho. Köksö med lucka och lådor i vissa lägenheter.
Sovrum:	Antal sovrum är beroende på lägenhetsstorlek. Garderober.
Klädkammare:	Vissa lägenheter har klädkammare.
Vardagsrum:	

Parhusbyggnader

Till varje parhuslägenhet kommer omkringliggande tomt att disponeras av respektive bostadsrättshavare enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Allmänt:	Målade väggar och tak. Ekparkett på golv.
----------	---

Nedre plan

Entréutrymme/hall:	Klinkers på golv, garderob
WC/Tvättstuga:	Handfat med blandare, vägghängd spegel med hyllplan, handdukstork. Duschvägg av glas, svängbar. Vägghängd wc-stol. Arbetsbänk i anslutning till tvättmaskin och torktumlare. Golvklinkers, kaklade väggar, vissa partier målade. Infällda spotlights i tak.
Kök:	Induktionshäll, ugn, mikro, fläkt, kyl, frys samt diskmaskin. Över- och underskåp samt högskåp. Bänkskiva med diskho. Städskåp.
Vardagsrum:	Braskamin

Övre plan

Sovrum, 3 st:	Garderober samt klädkammare i det större sovrummet.
Badrum:	Klinkers på golv, kakel på väggar, vissa partier målade. Kommod med handfat, handfatsblandare, vägghängd spegel med hyllplan. Badkar, duschvägg av glas, svängbar. Vägghängd wc-stol, handdukstork. Takbelysning – infällda spotlights

1.4 Gemensamma anordningar mm

Föreningen har tecknat ett sk gruppavtal med Com Hem som innefattar digitalt startutbud inkl en digitalbox (IPTV)/hushåll. Anslutning till gruppavtalet är obligatoriskt för samtliga lägenheter och kostnaden för startutbudet uppgår till 185 kr/månad (2 220 kr/år). Årlig prisjustering sker genom indexuppräknning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkring

Fastigheterna kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2019 – 2021 vad gäller flerfamiljshusen samt fastighetstaxeringen 2021-2023 vad gäller parhusen har taxeringsvärdet uppskattats till 114 910 000 kronor varav byggnad 79 564 000 kronor och mark 35 346 000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna taxerats som hyreshus samt småhus (kedjehus/parhus mfl) med värdeår 2020/2021. Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheterna enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

Statlig fastighetsskatt erläggs för byggnaden fram till den tidpunkt då fastigheterna omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheterna slutbesiktats.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske under perioden februari – maj 2022. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under perioden oktober 2021 – januari 2022 (fyra månader innan inflyttning).

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning är beroende av vilken byggnad lägenheten är belägen i.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärven har skett genom att föreningen, av Niam VI Näsbypark Norra Parken 2 Holding AB, förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Täby Frisen 1 samt Täby Gesimsen 1. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Köpeskilling mark och aktier*	102.846.890 kr
Entreprenadkostnad, inkl byggherrekostnader **	240.000.000 kr
Lagfarts- och pantbrevskostnad	<u>1.756.110 kr</u>
Summa	344.603.000 kr
Kassa	<u>50.000 kr</u>
Att finansiera	344.653.000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 57 097 551 kr

** entreprenadform: totalentreprenadavtal tecknat med Serneke Sverige AB. ABT 06 gäller och avtalat pris är delvis rörligt med tillägg för ÄTA-arbeten.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 344.653.000 kr, i en garantiutfästelse från Niam VI Näsbypark Kommersiell 4 AB (559137-8509). Niam VI Näsbypark Kommersiell 4 AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna i parhusen ansvarar även för skötsel och underhåll av den markyta som framgår av respektive lägenhets upplåtelseavtal.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NORRA PARKEN 2 I NÄSBY SLOTTSPARK

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	44.748.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	224.928.750 kr
Upplåtelseavgifter	74.976.250 kr
	<hr/>
Finansiering av anskaffningskostnaden	344.653.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 0,72 % per år de första fem åren, vilket motsvarar 322 186 kr/år. Därefter kommer amortering ske enligt en 95-årig serieplan, se prognos bilaga 1.

6.2 Kapitalkostnad – räntebindning

Föreningen avser att mixa räntan så den genomsnittliga räntan inte överstiger 2,40 %. Avsikten är att fördela räntan på olika räntebindningstider till exempel 1/3 på vardera 1 år, 2-årig samt 5-årig ränta. Med dagens räntor uppgår snitträntan till ca 1,0 % vilket innebär att räntebeloppet uppgår till 447.480 kr

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Den prognostiserade årliga avskrivningen är beräknad till 2.400.000 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad 2,40%	1.073.952 kr
Amortering	322.186 kr
Driftkostnader*	1.299.600 kr
Administration	164.000 kr
Fastighetsskötsel	140.000 kr
Löpande underhåll	85.000 kr
Städning	100.000 kr
Sophämtning	50.000 kr
Försäkring	85.000 kr
Vatten	140.000 kr
El	90.000 kr
Värme	400.000 kr
Övrigt inkl underhåll Laddstolpar	45.600 kr
Kommunal fastighetsavgift**	0 kr
Avsättning till reparationsfond***	142.380 kr
	<hr/>
Summa kostnader	2.838.118 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NORRA PARKEN 2 I NÄSBY SLOTTSPARK

* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt. Kostnaden för sophämtning och uppvärmning kommer sannolikt att bli högre än beräknade på grund av prisökningar. Detta kommer inte påverka årsavgiften då räntekostnaden kommer att vara lägre (se 6.2 ovan).

** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

*** enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter och hyror

Hyror parkering*	304.800 kr
Årsavgifter	2.533.318 kr
Summa intäkter	2.838.118 kr

* Avser 52 st parkeringsplatser. Månadshyran uppgår till 450 kr/plats för plats utan laddstolpe och 550 kr för plats med laddstolpe. De som hyr plats med laddstolpe kommer även debiteras kostnad för el.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
Hus 306							
1001	55	0,01446	2 831 250 kr	943 750 kr	3 775 000 kr	36 622 kr	3 052 kr
1002	27	0,00790	1 406 250 kr	468 750 kr	1 875 000 kr	20 003 kr	1 667 kr
1003	27	0,00790	1 417 500 kr	472 500 kr	1 890 000 kr	20 003 kr	1 667 kr
1101	84	0,02167	4 406 250 kr	1 468 750 kr	5 875 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1102	84	0,02167	4 406 250 kr	1 468 750 kr	5 875 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1201	90	0,02306	4 856 250 kr	1 618 750 kr	6 475 000 kr	58 421 kr	4 868 kr
1202	90	0,02306	4 856 250 kr	1 618 750 kr	6 475 000 kr	58 421 kr	4 868 kr
Hus 307							
1001	55	0,01446	2 962 500 kr	987 500 kr	3 950 000 kr	36 622 kr	3 052 kr
1002	27	0,00790	1 556 250 kr	518 750 kr	2 075 000 kr	20 003 kr	1 667 kr
1003	27	0,00790	1 631 250 kr	543 750 kr	2 175 000 kr	20 003 kr	1 667 kr
1101	84	0,02167	4 481 250 kr	1 493 750 kr	5 975 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1102	84	0,02167	4 481 250 kr	1 493 750 kr	5 975 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1201	90	0,02306	4 942 500 kr	1 647 500 kr	6 590 000 kr	58 421 kr	4 868 kr
1202	90	0,02306	4 942 500 kr	1 647 500 kr	6 590 000 kr	58 421 kr	4 868 kr
Hus 308							
1001	55	0,01446	2 962 500 kr	987 500 kr	3 950 000 kr	36 622 kr	3 052 kr
1002	27	0,00790	1 556 250 kr	518 750 kr	2 075 000 kr	20 003 kr	1 667 kr
1003	27	0,00790	1 631 250 kr	543 750 kr	2 175 000 kr	20 003 kr	1 667 kr
1101	84	0,02167	4 481 250 kr	1 493 750 kr	5 975 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1102	84	0,02167	4 481 250 kr	1 493 750 kr	5 975 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1201	90	0,02306	4 942 500 kr	1 647 500 kr	6 590 000 kr	58 421 kr	4 868 kr
1202	90	0,02306	4 942 500 kr	1 647 500 kr	6 590 000 kr	58 421 kr	4 868 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NORRA PARKEN 2 I NÄSBY SLOTTSPARK

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
Hus 309							
1001	55	0,01446	2 962 500 kr	987 500 kr	3 950 000 kr	36 622 kr	3 052 kr
1002	27	0,00790	1 556 250 kr	518 750 kr	2 075 000 kr	20 003 kr	1 667 kr
1003	27	0,00790	1 631 250 kr	543 750 kr	2 175 000 kr	20 003 kr	1 667 kr
1101	84	0,02167	4 481 250 kr	1 493 750 kr	5 975 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1102	84	0,02167	4 481 250 kr	1 493 750 kr	5 975 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1201	90	0,02306	4 942 500 kr	1 647 500 kr	6 590 000 kr	58 421 kr	4 868 kr
1202	90	0,02306	4 942 500 kr	1 647 500 kr	6 590 000 kr	58 421 kr	4 868 kr
Hus 310							
1001	55	0,01446	2 906 250 kr	968 750 kr	3 875 000 kr	36 622 kr	3 052 kr
1002	55	0,01446	2 981 250 kr	993 750 kr	3 975 000 kr	36 622 kr	3 052 kr
1101	84	0,02167	4 481 250 kr	1 493 750 kr	5 975 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1102	84	0,02167	4 481 250 kr	1 493 750 kr	5 975 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1201	147	0,03304	9 637 500 kr	3 212 500 kr	12 850 000 kr	83 713 kr	6 976 kr
Hus 311							
1001	55	0,01446	2 906 250 kr	968 750 kr	3 875 000 kr	36 622 kr	3 052 kr
1002	55	0,01446	2 981 250 kr	993 750 kr	3 975 000 kr	36 622 kr	3 052 kr
1101	84	0,02167	4 481 250 kr	1 493 750 kr	5 975 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1102	84	0,02167	4 481 250 kr	1 493 750 kr	5 975 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1201	147	0,03304	9 637 500 kr	3 212 500 kr	12 850 000 kr	83 713 kr	6 976 kr
Hus 312							
1001	55	0,01446	2 906 250 kr	968 750 kr	3 875 000 kr	36 622 kr	3 052 kr
1002	55	0,01446	2 981 250kr	993 750 kr	3 975 000 kr	36 622 kr	3 052 kr
1101	84	0,02167	4 481 250 kr	1 493 750 kr	5 975 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1102	84	0,02167	4 481 250 kr	1 493 750 kr	5 975 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1201	147	0,03304	8 137 500 kr	2 712 500 kr	10 850 000 kr	83 713 kr	6 976 kr
Hus 313							
1001	55	0,01446	2 906 250 kr	968 750 kr	3 875 000 kr	36 622 kr	3 052 kr
1002	55	0,01446	2 981 250 kr	993 750 kr	3 975 000 kr	36 622 kr	3 052 kr
1101	84	0,02167	4 387 500 kr	1 462 500 kr	5 850 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1102	84	0,02167	4 406 250 kr	1 468 750 kr	5 875 000 kr	54 903 kr	4 575 kr
1201	147	0,03304	9 637 500 kr	3 212 500 kr	12 850 000 kr	83 713 kr	6 976 kr
Parhus							
401	135	0,02498	7 387 500 kr	2 462 500 kr	9 850 000 kr	63 292 kr	5 274 kr
402	135	0,02498	7 312 500 kr	2 437 500 kr	9 750 000 kr	63 292 kr	5 274 kr
403	135	0,02498	7 312 500 kr	2 437 500 kr	9 750 000 kr	63 292 kr	5 274 kr
404	135	0,02498	7 462 500 kr	2 487 500 kr	9 950 000 kr	63 292 kr	5 274 kr
	4 068	100,00	224 928 750	74 976 250	299 905 000	2 533 318	211 110

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Se nedan.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NORRA PARKEN 2 I NÄSBY SLOTTSPARK

I parhusens årsavgift ingår inte heller kostnad för uppvärmning, vatten samt elförbrukning i och städning av trapphus. Parhusen debiteras kostnaden för uppvärmning och vattenförbrukning separat. Se nedan.

Föreningen har tecknat ett sk gruppavtal med Com Hem som innefattar digitalt startutbud inkl en digitalbox (IPTV)/hushåll. Anslutning till gruppavtalet är obligatoriskt för samtliga lägenheter och kostnaden för startutbudet uppgår till 185 kr/månad (2 220 kr/år). Årlig prisjustering sker genom indexuppräknig.

Uppskattade övriga kostnader per parhuslägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Värmekostnad kr/mån	VA-kostnad kr/mån	Hushållsel kr/mån	Hemförsäkring kr/mån
135	1 000	395	785	400

Värmekostnaden är beräknad på cirka 90-kr/kvm medan VA-kostnaden är beräknad på 35 kr/kvm. Kostnaden för hushållsel (förbruknings- och nätkostnad) är beräknad på en förbrukning om 7 000 kwh.

Hemförsäkringen är uppskattad och bland annat beroende av villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp.

Observera att beräknade kostnader är uppskattade och att verklig kostnad är beroende av bl a leverantör, abonnemangsform, förbrukning och antal personer i hushållet.

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet i flerfamiljshus utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Hushållsel kr/mån	Hemförsäkring kr/mån
27	250	200
55	375	250
84-90	565	300
147	785	400

I beräknad kostnad för hushållsel är förbrukningskostnad samt nätkostnad medräknad. Vi har räknat med en förbrukning om 2 000 kwh för 27 kvm, 3 000 kwh för 55 kvm, 5 000 kwh för 84 - 90 kwh och 7 000 kwh för 147 kvm. Hemförsäkringen är uppskattad och bland annat beroende av villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp.

Observera att beräknade kostnader är uppskattade och att verklig kostnad är beroende av bl a leverantör, abonnemangsform, förbrukning och antal personer i hushållet.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NORRA PARKEN 2 I NÄSBY SLOTTSPARK

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m ²	84 711 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m ²	73 723 kr
Föreningslån, per m ²	11 000 kr
Driftkostnad, per m ²	319 kr
Årsavgift, per m ²	623 kr
Avskrivning, per m ²	590 kr
Amortering, per m ²	79 kr
Avsättning underhållsfond, per m ²	35 kr
Kassaflöde, per m ²	35 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NORRA PARKEN 2 I NÄSBY SLOTTSPARK

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastigheter betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 2 % och för mindre avvikelser än 2 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Näsby Park oktober 2021

Bostadsrättsföreningen Norra Parken 2 i Näsby Slottspark

.....
Hans Lindström

.....
Eva Bondelid Ager

.....
Catharina Nordenberg

BILAGA 1 PROGNOSEN BRF NORRA PARKEN 2 I NÄSBY SLOTTSPARK

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	1 073 982	1 066 220	1 058 487	1 060 755	1 043 022	1 035 290	1 027 500	1 019 653	1 011 748	1 003 794	995 762	954 751
Avskrivningar	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	1 299 600	1 325 592	1 352 104	1 379 146	1 406 729	1 434 863	1 463 561	1 492 832	1 522 689	1 553 142	1 584 205	1 749 090
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140 143
Intäkter exkl årsavgifter												
Hyror parkeringsplatser	304 800	310 896	317 114	323 456	329 925	336 524	343 254	350 119	357 122	364 264	371 549	410 221
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning Underhåll	142 380	145 228	148 132	151 085	154 117	157 199	160 343	163 550	166 821	170 157	173 560	191 625
Amortering	322 186	322 186	322 186	322 186	322 186	324 567	326 966	329 393	331 817	334 270	336 740	349 370
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar												
	2 533 318	2 548 329	2 563 795	2 579 725	2 596 128	2 615 395	2 635 115	2 655 298	2 675 952	2 697 090	2 718 718	2 974 759
Årsavgift kr/krvmlår												
	623	626	630	634	638	643	648	653	658	663	668	731
Underskott	- 1 935 434	- 1 932 587	- 1 929 682	- 1 926 720	- 1 923 698	- 1 919 234	- 1 912 691	- 1 907 067	- 1 901 362	- 1 895 573	- 1 889 700	- 1 859 005
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	2 533 318	2 548 329	2 563 795	2 579 725	2 596 128	2 615 395	2 635 115	2 655 298	2 675 952	2 697 090	2 718 718	2 974 759
Kassaflöde												
Intäkter	2 839 118	2 859 225	2 880 909	2 903 181	2 926 053	2 951 919	2 978 370	3 005 418	3 033 074	3 061 354	3 090 267	3 384 979
Kostnader	- 4 775 552	- 4 781 812	- 4 810 891	- 4 828 901	- 4 849 751	- 4 870 153	- 4 891 061	- 4 912 465	- 4 934 436	- 4 956 926	- 4 979 967	- 5 243 965
Alerinförda avskrivningar	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Kassaflöde för löpande drift	464 566	467 413	470 318	473 280	476 302	481 766	487 309	492 953	498 638	504 427	510 300	540 995
Amorteringar	- 322 186	- 322 186	- 322 186	- 322 186	- 322 186	- 324 567	- 326 966	- 329 393	- 331 817	- 334 270	- 336 740	- 349 370
Investeringar												
Summa kassaflöde	142 380	145 228	148 132	151 095	154 117	157 199	160 343	163 550	166 821	170 157	173 560	191 625
Akkumulerat kassaflöde	142 380	287 608	435 740	586 835	740 951	898 150	1 058 493	1 222 043	1 388 864	1 559 021	1 732 562	2 653 861
Prognosfrutsättningar												
Ränteanlagande	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
Inflationssantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyresförhöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Skatt												
114 910 000	117 208 200	119 552 354	121 943 411	124 382 280	126 869 925	129 407 324	131 995 470	134 635 379	137 328 087	140 074 649	142 824 339	154 653 731
44 748 000	44 425 814	44 103 629	43 781 443	43 459 258	43 137 072	42 814 505	42 492 319	42 170 143	41 847 967	41 524 791	41 202 615	39 781 295
Fastigheterna förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och medansläende känslighetsanalys beräknas på hela år 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 2 400 000 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årligt avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.												
KÄNSLIGHETSANALYS												
AR												
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
årsavgift enligt	623	626	630	634	638	643	648	653	658	663	668	731
ovanstående prognos kr/krvmlår												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntnivå +1%	623	736	739	742	745	749	753	757	761	766	770	829
2. Dagens räntnivå +2%	623	845	847	849	852	855	858	862	865	869	872	927
1. Dagens räntnivå - 1%	623	517	522	527	531	537	543	548	554	560	566	633
2. Dagens räntnivå - 2%	623	408	413	419	425	431	437	444	451	457	464	536
Dagens räntnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	623	629	636	643	650	658	667	675	684	694	703	796
2. Dagens inflationsnivå +2%	623	632	642	652	663	674	687	699	713	727	741	870
1. Dagens inflationsnivå -1%	623	624	625	626	626	626	626	631	633	635	636	675
2. Dagens inflationsnivå -2%	623	621	619	617	615	614	612	611	610	608	607	626

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Ekonomisk plan Brf Norra Parken 2 i Näsby Slottspark

Unikt dokument-id:

1ddd893f-cbcc-4e93-8bec-55905bf6e477

Dokumentets fingeravtryck:

0419f2125b11a348e006a7d767aac95aa8fab10e85c752b0d37db35849d8ce97
bcd9183059f8830f0f7726a1818c38e79ba5c32537b14c234ec9b9b054e136f

Undertecknare



Catharina Nordenberg

E-post: catharina.nordenberg@niam.com
Enhet: Chrome 94.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 217.151.193.46
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID :
Catharina Håkansdotter
Nordenberg (197707210261)

Betrodd tidsstämpel:
2021-10-11 13:37:56 UTC



Hans Lindström

E-post: halifastighetskonsult@gmail.com
Enhet: Chrome 94.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 37.123.146.246
IP Plats: Enskede-Arsta-Vantoer, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Hans
Lindström (195507020013)

Betrodd tidsstämpel:
2021-10-11 16:40:46 UTC



Eva Bondelid Ager

E-post: eva.bondelid.ager@gmail.com
Enhet: Safari 14.1 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 217.213.70.39
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Eva
Bondelid Ager (196906290108)

Betrodd tidsstämpel:
2021-10-12 08:26:03 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-10-12 08:26:03 UTC



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Norra Parken 2 i Näsby Slottspark med organisationsnummer 769636-2636. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 52 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Norra Parken 2 i Näsby Slottspark, daterad 2021-10-12.
- Stadgar för Brf Norra Parken 2 i Näsby Slottspark, registrerade hos Bolagsverket 2019-03-01.
- Registreringsbevis för Brf Norra Parken 2 i Näsby Slottspark, daterat 2020-04-14.
- FDS-utdrag för Täby Gesimsen 1 och Frisen 1, daterat 2021-10-06.
- Bygglov, daterat 2019-05-20 och 2019-07-18.
- Startbesked, daterat 2019-05-28 och 2021-05-10.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2018-12-06.
- Fastighetsöverlåtelseavtal, daterat 2018-12-06.
- Totalentreprenadavtal, daterat 2021-05-17.
- Offert finansiering, daterad 2021-08-20.
- Tillstånd att ta emot förskott, daterat 2021-01-18.
- Garanti gällande anskaffningskostnad och osålda bostadsrätter, daterad 2021-10-06.
- Situationsplan och ritningar, odaterade.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Överenskommelse om bildande av servitut, daterat 2020-10-20.
- Mäklarstatistik för Täbys kommun, daterad 2021-10-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Intyg Brf Norra Parken 2 i Näsby Slottspark

Unikt dokument-id:

467ad19c-ee58-4196-9e01-c8f5460ff05c

Dokumentets fingeravtryck:

07af504702eb23ce4d9578f33c6c139ff6c438852da3c4e6251c7809b82887627b
d5b5ebcb3b44b8a36ffcd478c0cfd6e8f1856e8da62d3e206dd76f0f3ffd4f

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: Daniel.Karlsson@hsb.se
Enhet: Chrome 94.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 51.124.61.85
IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Undertecknad med BankID : DANIEL
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:
2021-10-12 13:18:22 UTC



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com
Enhet: Chrome 94.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 146.119.129.132
IP Plats: Espoo, Uusimaa, Finland

Undertecknad med BankID :
FREDRIK WIRF (197703231956)

Betrodd tidsstämpel:
2021-10-12 14:45:23 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-10-12 14:45:23 UTC

