

2017101602694

# EKONOMISK PLAN

BRF BRUNNA PARK  
769628-2271

oktober 2017

Registrerades av Bolagsverket 2017-10-19

*SW*

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Allmänt</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status</b> .....	<b>4</b>
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i> .....	4
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i> .....	5
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Föreningens anskaffningskostnad</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Finansiering</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Föreningens kostnader</b> .....	<b>7</b>
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i> .....	7
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i> .....	7
7.3	<i>Avskrivningar</i> .....	7
<b>8</b>	<b>Föreningens intäkter</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Nyckeltal</b> .....	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys</b> .....	<b>8</b>
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i> .....	9
10.2	<i>Känslighetsanalys</i> .....	10
<b>11</b>	<b>Lägenhetsredovisning</b> .....	<b>11</b>
11.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler</i> .....	15
<b>12</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet</b> .....	<b>15</b>

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

# EKONOMISK PLAN

## BRF BRUNNA PARK

### 1 ALLMÄNT

Brf Brunna Park med org.nr. 769628-2271 har registrerats hos Bolagsverket 2014-05-30. 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 § 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.

Föreningen har förvärvat fastigheten Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 1:475 genom att först förvärva aktierna i Tibblemarken 2 AB. Bolagets enda tillgång var fastigheten. Föreningen förvärvade därefter fastigheten från bolaget. Detta skedde i ett sammanhang.

Bostadsrättsupplåtelse kommer ske vid tre olika tidpunkter. Fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Tibblemarken 2 AB kommer därefter att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening 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. Det skattemässiga värdet är ca 281 mkr.

Inflyttning och bostadsrättsupplåtelse beräknas ske följande etapper:

Inflyttningstider:

Hus 1: Trp 6-8.           2017-11-17

Hus 1: Trp 3-5           2018-01-15

Hus 1: Trp 1-2           2018-02-15

Föreningen kommer teckna insatsgarantiförsäkring via GarBo.

### 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning           Kungsängens-Tibble 1:475

Kommun                        Upplands-Bro

Församling                    Kungsängen-Västra Ryd

Adress/belägenhet	Pettersbergsvägen/Femstenavägen
Tomtarea	5 773 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2015-03-15
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende fjärrvärme.
Gemensamhetsanläggning	Saknas
Samfällighet	Saknas
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.

### 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

#### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2017
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 6 våningar.
Uthyrningsbar area	9 321,8 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	138 lägenheter om sammanlagt 9 140,8 m <sup>2</sup> .
Lägenheter med uteplats	01-1002, 01-1003, 01-1004, 01-1005, 02-1001, 02-1002, 02-1003, 02-1004, 03-1001, 04-1002, 04-1003, 05-1001, 05-1002, 05-1003, 06-1001, 06-1002, 07-1002, 08-1001, 08-1002, 08-1003.
Balkong	Samtliga lägenheter på vån 1-5 har balkong.
Lokaler	1 lokal om sammanlagt 181,0 m <sup>2</sup> .
Garage och P-platser	86 st garageplatser och 43 st p-platser
Gemensamma utrymmen	Trapphus och garage
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft

Vatten	Kall och varmvatten.
El	Separat mätning av el.3-fastill samtliga lägenheter.
Hiss	8 st
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Prefabricerad betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Papptak
Fasader	Prefabricerad betongelement med strukturfärg
Fönster	Trä med aluminiumbeklädnad
Trapphus, entré	Skärmtak av glas. Entrédörrar av klarlackad ek. Integrerad porttelefon och tag-läsare. Postboxar i entré. Tidningsklämma vid varje lägenhetsdörr. Lägenheterna av säkerhetsklass 2.
Tvättstuga	Saknas
Soppantering	Soprum i källarvåning
Övrigt	Föreningen tecknar ett grundavtal för hushållselen med Individuell mätning av el i respektive lägenhet.

### 3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Vardagsrum	Ekparkett	Målas	Grängad betong	Grängad betong
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Takkasett	-
Kök	Ekparkett	Målas	Grängad betong	TM och TT alt. Kombi. Kyl, frys, diskmaskin, inbyggn.ugn, samt inbyggd micro.
Sovrum/alkov	Ekparkett	Målas	Grängad betong	-
Klädkammare	Ekparkett	Målas	Grängad betong	-

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2017 är beräknat till 137 525 000 kr, fördelat på bostäder 132 000 000 kr varav byggnad varav mark 26 000 000 kr och byggnad 106 000 000 kr samt lokaler 5 525 000 kr varav mark 325 000 kr och byggnad 5 200 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Total köpeskilling fastighet <sup>1</sup>	160 084 312	17 173
Lagfartskostnad <sup>2</sup>	100 406	
Pantbrevskostnad <sup>3</sup>	2 200 375	
Entreprenadkostnad	274 420 907	
	-	-
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>436 806 000</b>	<b>46 859</b>
Ingående saldo	100 000	
<b>Anskaffningskostnad + kassa</b>	<b>436 906 000</b>	<b>46 869</b>

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	30 000 000	ca 5 år	2,51	753 000	300 000	1 053 000	3,00
Bottenlån 2	30 000 000	ca 3 år	2,15	645 000	300 000	945 000	2,50
Bottenlån 3	30 000 000	Rörlig/3 mån <sup>4</sup>	1,75	525 000	300 000	825 000	2,50
Bottenlån 4	20 000 000	ca 1 år	1,76	352 000	200 000	552 000	1,76
<b>Summa lån år 1</b>	<b>110 000 000</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>2,07</b>	<b>2 275 000</b>	<b>1 100 000</b>	<b>3 375 000</b>	<b>2,50</b>
Insatser	326 906 000						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>436 906 000</b>						

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

Räntan enligt offert med påslag 0,75%.

<sup>1</sup> Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 6 583 744 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 153 500 568 kr.

<sup>2</sup> Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och fastighetens marknadsvärde (6 583 744 kr).

<sup>3</sup> Befintliga pantbrev: 0 kr.

<sup>4</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter kredittid.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Vatten <sup>5</sup>	350 000	38
Värme <sup>6</sup>	650 000	70
El <sup>7</sup>	145 000	16
Renhållning	145 000	16
Styrelse/revision	50 000	5
Ekonomisk och teknisk förvaltning	225 000	24
Trappstädning	280 000	30
Fast skötsel och trädgård	550 000	59
Försäkring	90 000	10
Löpande underhåll, övrigt	315 000	34
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>2 800 000</b>	<b>300</b>
Avsättning yttre underhåll	372 870	40
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på 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. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden.

### 7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	132 000 000
Kommunal fastighetsavgift (1 341 kr per lgh)	185 099
Taxeringsvärde lokaler	5 525 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	55 250

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 341 kr per lägenhet (prognos för 2018). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2033.

### 7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	353 192 708
Avskrivning per år	2 825 542

<sup>5</sup> Avser endast VA och inte uppvärmning av tappvarmvatten. Kostnad för uppvärmning av tappvarmvatten under värme.

<sup>6</sup> 717 MWH enligt energiberäkning från VVS Plan AB. Antaget pris 900 kr/MWH inkl moms

<sup>7</sup> Enligt energiberäkning 116 MWH. Antagen kostnad förbrukning 1,25 kr/MWH inkl moms.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 125 år.

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	5 941 494	650
Hysesintäkter lokaler	307 700	1 700
Parkering, garage mm	825 600	
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>7 074 794</b>	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

## 9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m<sup>2</sup> total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad	46 869
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	35 152
Lån år 1	11 800
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	35 764
Årsavgift år 1	650
Driftskostnader år 1	300
Avsättning underhållsfond år 1	40
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond år 1	343
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	1 700
Kassaflöde år 1	91

## 10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.



Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0%.

Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

## 10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2018	2 2019	3 2020	4 2021	5 2022	6 2023	11 2028	16 2033
Ränta	2 275 000	2 475 000	2 450 000	2 526 850	2 500 800	2 614 400	2 476 800	2 339 200
Ränta %	2,07%	2,27%	2,27%	2,37%	2,37%	2,50%	2,50%	2,50%
Avskrivningar	2 825 542	2 825 542	2 825 542	2 825 542	2 825 542	2 825 542	2 825 542	2 825 542
Driftskostnader	2 800 000	2 856 000	2 913 120	2 971 382	3 030 810	3 091 426	3 413 184	3 768 431
Fastighetsskatt/avgift	55 250	56 355	57 482	58 632	59 804	61 000	67 349	323 479
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 955 792</b>	<b>8 212 897</b>	<b>8 246 144</b>	<b>8 382 406</b>	<b>8 416 956</b>	<b>8 592 368</b>	<b>8 782 875</b>	<b>9 256 652</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	650	663	676	690	704	718	792	875
Årsavgifter bostäder	5 941 494	6 060 324	6 181 530	6 305 161	6 431 264	6 559 889	7 242 648	7 996 469
Hysesintäkter lokaler	307 700	313 854	320 131	326 534	333 064	339 726	375 085	414 124
Parkering	825 600	842 112	858 954	876 133	893 656	911 529	1 006 402	1 111 149
<b>Summa intäkter</b>	<b>7 074 794</b>	<b>7 216 290</b>	<b>7 360 616</b>	<b>7 507 828</b>	<b>7 657 985</b>	<b>7 811 144</b>	<b>8 624 134</b>	<b>9 521 741</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-880 998</b>	<b>-996 607</b>	<b>-885 528</b>	<b>-874 578</b>	<b>-758 972</b>	<b>-781 224</b>	<b>-158 741</b>	<b>265 090</b>
Ackumulerat redovisat resultat	-880 998	-1 877 604	-2 763 133	-3 637 710	-4 396 682	-5 177 906	-7 235 778	-6 280 952
<i><b>Kassaflödeskalkyl</b></i>								
Årets resultat enligt ovan	-880 998	-996 607	-885 528	-874 578	-758 972	-781 224	-158 741	265 090
Återföring avskrivningar	2 825 542	2 825 542	2 825 542	2 825 542	2 825 542	2 825 542	2 825 542	2 825 542
Amorteringar	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>844 544</b>	<b>728 935</b>	<b>840 014</b>	<b>850 964</b>	<b>966 570</b>	<b>944 318</b>	<b>1 566 801</b>	<b>1 990 631</b>
Avsättning till yttre underhåll	-372 870	-380 328	-387 934	-395 693	-403 607	-411 679	-454 527	-501 834
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>471 674</b>	<b>348 607</b>	<b>452 079</b>	<b>455 271</b>	<b>562 963</b>	<b>532 638</b>	<b>1 112 274</b>	<b>1 488 797</b>
Ingående saldo kassa	100 000							
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>944 544</b>	<b>1 673 479</b>	<b>2 513 492</b>	<b>3 364 456</b>	<b>4 331 026</b>	<b>5 275 344</b>	<b>11 845 180</b>	<b>21 427 715</b>
Ackumulerad avsättning underhåll	372 870	753 198	1 141 133	1 536 826	1 940 433	2 352 112	4 537 354	6 950 038

## 10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>								
Ränta %	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	5 469 820	5 711 717	5 729 451	5 849 890	5 868 301	6 027 251	6 130 374	6 507 672
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	598	625	627	640	642	659	671	712
Årsavgift enligt prognos kr/m <sup>2</sup>	650	663	676	690	704	718	792	875
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>								
Ränta %	2,3%	2,7%	2,7%	3,1%	3,1%	3,5%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	5 768 820	6 205 717	6 218 451	6 624 890	6 635 301	7 071 251	7 119 374	7 441 672
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	631	679	680	725	726	774	779	814
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,9%	2,4%	0,6%	5,1%	3,2%	7,8%	-1,7%	-6,9%
<b>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</b>								
Ränta %	2,3%	2,9%	2,9%	3,6%	3,6%	4,2%	4,2%	4,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	5 767 820	6 402 717	6 413 451	7 108 890	7 114 301	7 830 251	7 838 374	8 120 672
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	631	700	702	778	778	857	858	888
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,9%	5,6%	3,8%	12,7%	10,6%	19,4%	8,2%	1,6%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>								
Ränta %	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	5 469 820	5 732 665	5 772 395	5 915 917	5 958 539	6 142 871	6 392 063	6 991 241
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	598	627	632	647	652	672	699	765
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-7,9%	-5,4%	-6,6%	-6,2%	-7,4%	-6,4%	-11,7%	-12,6%
<b>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</b>								
Ränta %	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	5 469 820	5 753 613	5 815 758	5 983 238	6 051 444	6 263 069	6 677 646	7 545 207
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	598	629	636	655	662	685	731	825
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-7,9%	-5,1%	-5,9%	-5,1%	-5,9%	-4,5%	-7,8%	-5,6%

2017101602704

h nr	Våning	Beskr	Yta m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Avgift kr/mån
01-1001	BV	2 ROK	55,7	0,6092	1 890 000	3 017
01-1002	BV	3 ROK	68,1	0,7455	2 330 000	3 691
01-1003	BV	2 ROK	49,9	0,5462	1 835 000	2 705
01-1004	BV	1 ROK	36,2	0,3956	1 450 000	1 959
01-1005	BV	2 ROK	59,7	0,6536	2 075 000	3 236
02-1001	BV	2 ROK	59,7	0,6536	2 075 000	3 236
02-1002	BV	1 ROK	36,2	0,3956	1 450 000	1 959
02-1003	BV	2 ROK	53,5	0,5850	1 920 000	2 896
02-1004	BV	2 ROK	59,8	0,6542	2 075 000	3 239
03-1001	BV	4 ROK	74,3	0,8126	2 595 000	4 024
03-1002	BV	4 ROK	78,6	0,8603	2 675 000	4 260
04-1001	BV	2 ROK	59,7	0,6532	2 075 000	3 234
04-1002	BV	1 ROK	34,0	0,3714	1 395 000	1 839
04-1003	BV	3 ROK	71,8	0,7856	2 445 000	3 890
05-1001	BV	2 ROK	58,7	0,6423	2 070 000	3 180
05-1002	BV	2 ROK	61,5	0,6727	2 130 000	3 331
05-1003	BV	3 ROK BOKAL	107,9	1,1799	3 413 000	5 842
06-1001	BV	3 ROK BOKAL	107,8	1,1794	3 413 000	5 840
06-1002	BV	1 ROK	34,1	0,3733	1 395 000	1 848
06-1003	BV	2 ROK	59,7	0,6532	2 075 000	3 234
07-1001	BV	4 ROK	78,6	0,8600	2 675 000	4 258
07-1002	BV	4 ROK	74,3	0,8126	2 595 000	4 024
08-1001	BV	2 ROK	61,5	0,6724	2 100 000	3 329
08-1002	BV	2 ROK	42,7	0,4666	1 700 000	2 310
08-1003	BV	3 ROK	71,7	0,7839	2 445 000	3 881
08-1004	BV	3 ROK	65,4	0,7149	2 270 000	3 540
01-1101	1	2 ROK	55,7	0,6092	1 995 000	3 017
01-1102	1	3 ROK	68,1	0,7455	2 330 000	3 691
01-1103	1	2 ROK	49,9	0,5462	1 835 000	2 705
01-1104	1	2 ROK	53,5	0,5850	1 920 000	2 896
01-1105	1	2 ROK	60,9	0,6664	2 100 000	3 299
02-1101	1	2 ROK	60,9	0,6664	2 100 000	3 299
02-1102	1	2 ROK	53,5	0,5850	1 920 000	2 896
02-1103	1	2 ROK	53,5	0,5850	1 920 000	2 896
02-1104	1	2 ROK	59,8	0,6542	2 075 000	3 239
03-1101	1	4 ROK	88,4	0,9665	2 995 000	4 786
03-1102	1	3 ROK	70,8	0,7741	2 415 000	3 833
04-1101	1	4 ROK	77,5	0,8480	2 640 000	4 198
04-1102	1	1 ROK	34,0	0,3714	1 395 000	1 839
04-1103	1	3 ROK	71,8	0,7849	2 445 000	3 886
05-1101	1	3 ROK	71,8	0,7849	2 445 000	3 886
05-1102	1	1 ROK	34,0	0,3714	1 395 000	1 839
05-1103	1	1 ROK	34,0	0,3715	1 395 000	1 840
05-1104	1	3 ROK	71,8	0,7854	2 445 000	3 889
06-1101	1	3 ROK	71,8	0,7849	2 445 000	3 886
06-1102	1	1 ROK	34,1	0,3725	1 395 000	1 844
06-1103	1	4 ROK	77,5	0,8480	2 640 000	4 198
07-1101	1	3 ROK	70,7	0,7738	2 415 000	3 831
07-1102	1	4 ROK	88,4	0,9665	2 995 000	4 786
08-1101	1	2 ROK	61,5	0,6724	2 100 000	3 329
08-1102	1	2 ROK	53,1	0,5814	1 910 000	2 878

2017101602705

h nr	Våning	Beskr	Yta m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Avgift kr/mån
08-1103	1	3 ROK	71,7	0,7839	2 445 000	3 881
08-1104	1	3 ROK	65,4	0,7149	2 270 000	3 540
01-1201	2	2 ROK	55,7	0,6092	1 995 000	3 017
01-1202	2	3 ROK	68,1	0,7455	2 330 000	3 691
01-1203	2	2 ROK	49,9	0,5462	1 835 000	2 705
01-1204	2	2 ROK	53,5	0,5850	1 920 000	2 896
01-1205	2	2 ROK	60,9	0,6664	2 100 000	3 299
02-1201	2	2 ROK	60,9	0,6664	2 100 000	3 299
02-1202	2	2 ROK	53,5	0,5850	1 920 000	2 896
02-1203	2	2 ROK	53,5	0,5850	1 920 000	2 896
02-1204	2	2 ROK	59,8	0,6542	2 075 000	3 239
03-1201	2	4 ROK	88,4	0,9665	2 995 000	4 786
03-1202	2	3 ROK	70,8	0,7741	2 415 000	3 833
04-1201	2	4 ROK	77,5	0,8480	2 640 000	4 198
04-1202	2	1 ROK	34,0	0,3714	1 395 000	1 839
04-1203	2	3 ROK	71,8	0,7849	2 445 000	3 886
05-1201	2	3 ROK	71,8	0,7849	2 445 000	3 886
05-1202	2	1 ROK	34,0	0,3714	1 395 000	1 839
05-1203	2	1 ROK	34,0	0,3715	1 395 000	1 840
05-1204	2	3 ROK	71,8	0,7854	2 445 000	3 889
06-1201	2	3 ROK	71,8	0,7849	2 445 000	3 886
06-1202	2	1 ROK	34,1	0,3725	1 395 000	1 844
06-1203	2	4 ROK	77,5	0,8480	2 640 000	4 198
07-1201	2	3 ROK	70,7	0,7738	2 415 000	3 831
07-1202	2	4 ROK	88,4	0,9665	2 995 000	4 786
08-1201	2	2 ROK	61,5	0,6724	2 100 000	3 329
08-1202	2	2 ROK	53,1	0,5814	1 910 000	2 878
08-1203	2	3 ROK	71,7	0,7839	2 445 000	3 881
08-1204	2	3 ROK	65,4	0,7149	2 270 000	3 540
01-1301	3	2 ROK	55,7	0,6092	1 995 000	3 017
01-1302	3	3 ROK	68,1	0,7455	2 330 000	3 691
01-1303	3	2 ROK	49,9	0,5462	1 835 000	2 705
01-1304	3	2 ROK	53,5	0,5850	1 920 000	2 896
01-1305	3	2 ROK	60,9	0,6664	2 100 000	3 299
02-1301	3	2 ROK	60,9	0,6664	2 100 000	3 299
02-1302	3	2 ROK	53,5	0,5850	1 920 000	2 896
02-1303	3	2 ROK	53,5	0,5850	1 920 000	2 896
02-1304	3	2 ROK	59,8	0,6542	2 075 000	3 239
03-1301	3	4 ROK	88,4	0,9665	2 995 000	4 786
03-1302	3	3 ROK	70,8	0,7741	2 415 000	3 833
04-1301	3	4 ROK	77,5	0,8480	2 640 000	4 198
04-1302	3	1 ROK	34,0	0,3714	1 395 000	1 839
04-1303	3	3 ROK	71,8	0,7849	2 445 000	3 886
05-1301	3	3 ROK	71,8	0,7849	2 445 000	3 886
05-1302	3	1 ROK	34,0	0,3714	1 395 000	1 839
05-1303	3	1 ROK	34,0	0,3715	1 395 000	1 840
05-1304	3	3 ROK	71,8	0,7854	2 445 000	3 889
06-1301	3	3 ROK	71,8	0,7849	2 445 000	3 886
06-1302	3	1 ROK	34,1	0,3725	1 395 000	1 844
06-1303	3	4 ROK	77,5	0,8480	2 640 000	4 198
07-1301	3	3 ROK	70,7	0,7738	2 415 000	3 831

2017101602706

h nr	Våning	Beskr	Yta m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Avgift kr/mån
07-1302	3	4 ROK	88,4	0,9665	2 995 000	4 786
08-1301	3	2 ROK	61,5	0,6724	2 100 000	3 329
08-1302	3	2 ROK	53,1	0,5814	1 910 000	2 878
08-1303	3	3 ROK	71,7	0,7839	2 445 000	3 881
08-1304	3	3 ROK	65,4	0,7149	2 270 000	3 540
01-1401	4	2 ROK	55,7	0,6088	1 995 000	3 014
01-1402	4	3 ROK	68,1	0,7455	2 330 000	3 691
01-1403	4	2 ROK	49,9	0,5462	1 835 000	2 705
01-1404	4	2 ROK	53,5	0,5850	1 920 000	2 896
01-1405	4	2 ROK	60,9	0,6664	2 100 000	3 299
02-1401	4	4 ROK	107	1,1706	3 475 000	5 796
02-1402	4	4 ROK	112,4	1,2300	3 590 000	6 090
03-1401	4	4 ROK	88,4	0,9665	2 995 000	4 786
03-1402	4	3 ROK	70,8	0,7741	2 415 000	3 833
04-1401	4	4 ROK	77,5	0,8480	2 640 000	4 198
04-1402	4	4 ROK	97,8	1,0704	3 195 000	5 300
05-1401	4	4 ROK	97,8	1,0704	3 195 000	5 300
05-1402	4	4 ROK	97,8	1,0704	3 195 000	5 300
06-1401	4	4 ROK	97,8	1,0704	3 195 000	5 300
06-1402	4	4 ROK	77,5	0,8480	2 640 000	4 198
07-1401	4	3 ROK	70,7	0,7738	2 415 000	3 831
07-1402	4	4 ROK	88,4	0,9665	2 995 000	4 786
08-1401	4	4 ROK	98,6	1,0784	3 210 000	5 339
08-1402	4	4 ROK	91,8	1,0044	3 085 000	4 973
08-1403	4	3 ROK	65,4	0,7149	2 270 000	3 540
01-1501	5	2 ROK	56,9	0,6219	2 950 000	3 079
01-1502	5	2 ROK	60,4	0,6612	3 080 000	3 274
02-1501	5	2 ROK	60,9	0,6658	3 080 000	3 297
02-1502	5	3 ROK	73,5	0,8041	3 590 000	3 981
03-1501	5	4 ROK	82,0	0,8966	3 690 000	4 440
04-1501	5	4 ROK	119,4	1,3058	4 875 000	6 465
05-1501	5	4 ROK	133,5	1,4607	4 980 000	7 232
06-1501	5	4 ROK	119,5	1,3071	4 875 000	6 472
07-1501	5	4 ROK	82,0	0,8966	3 690 000	4 440
08-1501	5	2 ROK	56,6	0,6195	2 850 000	3 067
08-1502	5	2 ROK	56,8	0,6215	2 850 000	3 077
<b>Lokaler</b>						
04-0901	-	-	181	-	-	-
<b>Parkeringsplatser, garage mm</b>						
86 st garage + 43 st p-platser						
<b>Totalt</b>			9 321,8	100,00	326 906 000	495 122

### 11.1 Kontraktsvillkor lokaler

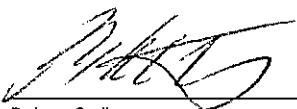
Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våning	Typ	Area m <sup>2</sup>	Hyresgäst	Hyra 2018		Löptid	Index-%
					kr/år	kr/m <sup>2</sup>		
04-0901	-	-	181	-	307 700	1 700		-

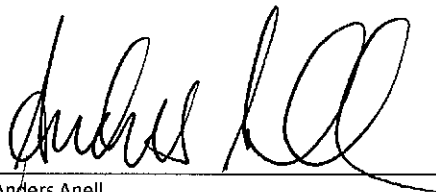
## 12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- F. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- G. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Upplands-Bro den 6/10-17



Robert Ström



Anders Anell



Marie Olausson

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Brunna Park*, Upplands-Bro kommun, organisationsnummer 769628-2271, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen av den ekonomiska planen daterad 2017-10-06 har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl 2016-06-22

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsinformation

Bankoffert, SBAB, 2017-09-12

Aktieöverlåtelseavtal, 2016-06-03

Fastighetöverlåtelseavtal, 2016-06-07

Reverser

Energiberäkning, VVS Plan AB

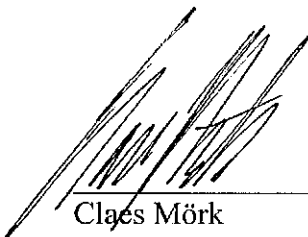
Offert insatsgarantiförsäkring, Gar-Bo 2017-09-27

Avtal om återbetalning, Scandinavian Property Group AB

Utkast hyresavtal, Ecogym Norrboda AB

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2017-10-10



Claes Mörk

*Jur.kand.*

*Innehar ansvarsförsäkring*



Alf Larsson

*Byggnadsingenjör*

*Innehar ansvarsförsäkring*

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.