

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Barsbroparken

Flygarvägen 2-14, Pilotvägen 1-11, Skälbyvägen 15-29 och Reavägen 2-4, Järfälla



Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Barsbroparken biträdda av Ombildningskonsulten vintern 2012/13.

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	6
2. Beskrivning av fastigheten.....	7
Tomt och läge.....	7
Fakta.....	7
Gemensamma utrymmen och anordningar	7
Kortfattad byggnadsbeskrivning	8
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	8
Sammanfattning fastighetsbeskrivning	8
3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov.....	9
Övriga upplysningar om underhållsbehovet	9
4. Förvärvskostnad & finansieringsplan	10
Förvärvskostnad.....	10
Finansieringsplan.....	10
Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen.....	10
5. Föreningens kalkyl med prognos	11
Beräknade löpande kostnader (kr)	11
Beräknade löpande intäkter (kr)	11
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen.....	11
Amorteringar och extra avsättningar	11
Eventuell ökad belåning för föreningen.....	12
Avskrivningar.....	12
Räntekostnad	12
6. Ekonomisk känslighetsanalys.....	12
7. Lägenhetsförteckning	12
Nyckeltal genomsnittslägenhet.....	15
Lokaler	16
8. Särskilda förhållanden	17
Intyg – Ekonomisk plan.....	18

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

Brf Barsbroparken

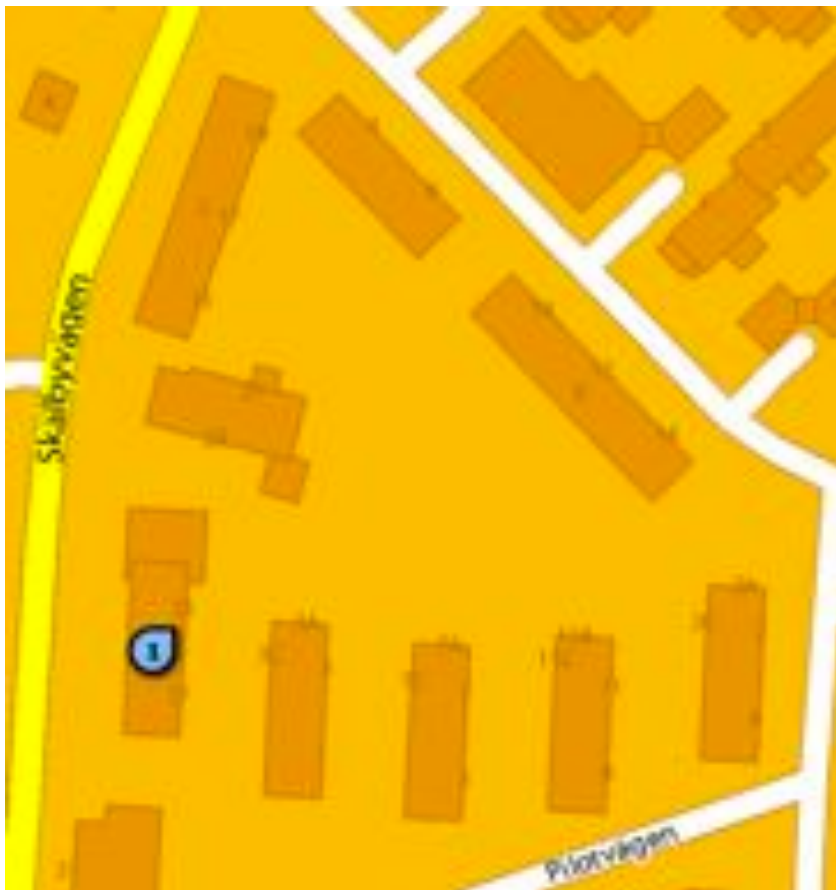
C/o Staffan Hansson

Skälbyvägen 15

175 63 Järfälla

org: nr 769624-6953







1. Allmänna förutsättningar

Brf Barsbroparken (org: nr 769624-6953, registrerad 2012-05-02), Järfälla kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen utgörs av fastigheten Järfälla Barsbro 1:13 (Flygarvägen 2-14, Pilotvägen 1-11, Skälbyvägen 15-29 och Reavägen 2-4). Fastigheten består av 181 lägenheter samt lokaler, tvättstuga, miljöhus, garage och parkeringsplatser.

Nuvarande fastighetsägare, Järfällahus AB, har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda fastighet med planerat tillträde under andra kvartalet 2013.

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 avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaden är delvis uppskattad till vad som anses vara marknadsmässigt, delvis baserade på säljarens historiska och prognostiserade uppgifter.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 19 oktober 2012. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5

*Styrelsen ska hålla
en registrerad
ekonomisk plan
tillgänglig för var och
en som vill ta del av
planen.*

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten omfattar totalt 9 stycken lamellhus med källare i 3 våningar med i huvudsak bostäder samt lokaler, tvättstuga, miljöhus, garage och p-platser. Husen uppfördes år 1956.

Tomt och läge

Fastigheten är belägen i Barkarby i Järfälla kommun. Fastigheten ligger i ett attraktivt område med blandad bebyggelse av såväl villor som flerbostadshus. Närservicen i området är god. Skola ligger också i fastighetens omedelbara närhet.

Kommunikationsläget är mycket gott med pendeltåg direkt till Stockholm endast någon minuts promenad från fastigheten. Barkarby är också knutstation för bussar till kringliggande områden.

Fakta

Fastighetsbeteckning	Järfälla Barsbro 1:13
Adress	Flygarvägen 2-14, Pilotvägen 1-11, Skälbyvägen 15-29 och Reavägen 2-4, Järfälla
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Stadsplan: Barkarby Centrum 1985-04-18, Akt 0123-P85/0418
Tomtareal	19 264 kvm
Area:	Bostäder: 10 271 kvm. Lokaler: 872 kvm
Lägenheter	181 st (1-4 rok)
Byggnadsår	1956
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	76 674 000 kr (Samtaxerad med Barsbro 1:209)
Typkod	321

Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten/avlopp
 VA-installationer
 Mekanisk frånluft med fläktenheter på vinden
 Tvättstugor
 Sophantering genom utvändiga fristående byggnader
 Naturmark, gräsmattor, planteringar, lekplats, uteplatser. Hårdgjorda ytor till entréer, parkeringar etc.

**Kortfattad
byggnadsbeskrivning**

Grundläggning: Grundmurar av betong till berg.
Stomme: Betong
Ytterväggar: Lättbetong med bärande stomme
Bjälklag: Konstruktionsbetong, fyllning över betong
Yttertak: Sadeltak med betongpannor. Plåttak på de lägre byggnaderna. Skärmtak med plåtbeklädnad.
Fasad: Putsad betongsockel, puts i våningsplan
Fönster: 2-glasfönster med kopplade bågar. 3-glas i vissa fönster mot Skälbyvägen. Badrumsfönster genomgående 3-glas aluminium
Balkonger: Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm
Trapphus: Natursten på golv i entré och vilplan, betongmosaik på golv i trapplopp, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke
Entréportar: Lackat trä med glasade partier
Övriga dörrar: Källardörrar av stål, lägenhetsdörrar av trä eller säkerhetsdörrar, garagedörrar av plåt samt lokalentréer av varierande slag
Hiss: En hydraulhiss för 6 personer, 500 kg från 2000

**Kortfattad
lägenhetsbeskrivning**

Invändiga väggar: Målade, tapetserade
Invändiga tak: Målade
Golv: Parkett i vardagsrum. Huvudsakligen linoleum / plastmatta i övriga rum, avvikelser förekommer
Köksinredning: Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt, kyl- o frys. Inredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum: Klinker på golv, kakel på vägg, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad tvättmaskin i vissa lägenheter. Sanitetsartiklar från 2000. Renovering av badrummen har genomgående utförts 2000.
WC: Klinker eller plastmatta på golv. Målad vägg o tak

Övrigt

OVK: Godkänd t o m 2013
Energideklaration: Utförd

Sammanfattning fastighetsbeskrivning

Fastigheten är bebyggd med bostadshus och lokaler uppförda 1956. Det finns 181 lägenheter (1-4) och 18 lokaler inklusive förråd. Till fastigheten hör även parkeringsplatser och sophus.

Husen har underhållits löpande. Taken har lagts om 1998 och är i genomgående gott skick. År 2000 tätskiktsrenoverades badrummen och 19 nya lägenheter skapades. Underhållsbehov främst avseende re-lining av avloppsinstallation och renovering av fönster. Byggnaderna är i normalt skick för byggnadsåret.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 19 oktober 2012.

3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-3	År 4-10
Fönster	Renovering av fönster	3 600 000 kr	
Gem utrymmen	Omlackning entréer	50 000 kr	
Avlopp	Re-lining	6 500 000 kr	
Tak	Ommålning vissa plåttak		100 000 kr
Elinstallationer	Utbyte av elinstallationer		4 500 000 kr
Summa:		10 150 000 kr	4 600 000 kr

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25%) och entreprenadkostnader (ca 10-15%)

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens initiala underhållsbehov sätter föreningen av 14 750 000 kr till fond för yttre underhåll.

Dessutom görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll, för närvarande 230 022 kr/år, totalt ca 2 300 000 kr under prognostiden.

För det inre underhållet i bostadsrättslägenheterna görs en avsättning om 30 000 kr per lägenhet till inre fond i samband med förvärvet.

Besiktningsprotokoll: BRL 9 kap. §20 p.2

"Till den ekonomiska planen skall vid ombildning fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Med besiktningsprotokoll avses en sådan handling som upprättats och undertecknats av sakkunnig som kan bedöma husets skick"

4. Förvärvskostnad & finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	141 500 000 kr
Lagfart	2 124 500 kr
Pantbrev ¹⁾	1 400 000 kr
Yttre reparationsfond	14 750 000 kr
Inre reparationsfond ²⁾	3 690 000 kr
Initialkostnader ³⁾	2 262 500 kr
Summa	165 727 000 kr

¹⁾ I fastigheten finns upptaget pantbrev om ca 8 mkr som föreningen övertar kostnadsfritt av säljaren. Pantbrevskostnaden är beräknad på att föreningen upptar nya pantbrev om ca 70 mkr x 2% ≈ 1 400 000 kr

²⁾ Till inre fond görs en avsättning om 30 000 kr/lgh till alla som köper sin lägenhet med bostadsrätt den dag föreningen tillträder fastigheten.

Avsättningen till inre fond tillhör respektive lägenhet och beloppet har reserverats efter beslut av styrelsen. Om fonden inte är utnyttjad vid försäljning av lägenheten tillfaller kvarvarande belopp den nya bostadsrättsinnehavaren.

³⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

		Ränta	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	75 789 500 kr	3,80 %	2 880 001 kr
Medlemsinsatser	89 937 500 kr		
Summa	165 727 000 kr		

Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen

Förvärvet är baserat på att ca 68 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 32 % kvarstår som hyreslägenheter. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 68 % anslutningsgrad.

Om anslutningsgraden överstiger antaget 68% vid tillträdesdagen bedöms detta inte påverka kalkylen då de lägre intäkterna i allt väsentligt kompenseras av lägre kostnader.

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 8 640 003 kr

5. Föreningens kalkyl med prognos

Beräknade löpande kostnader (kr)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader							
Ränta	2880001	2880001	2880001	2880001	2880001	2880001	2880001
Drift & Underhåll ¹⁾							
Administration	154065	157146	160289	163495	166765	170100	187804
Försäkring	143794	146670	149603	152595	155647	158760	175284
Värme	1232520	1257170	1282314	1307960	1334119	1360802	1502435
El	277317	282863	288521	294291	300177	306180	338048
Vatten	380027	387628	395380	403288	411353	419581	463251
Skötsel mark	267046	272387	277835	283391	289059	294840	325528
Skötsel byggnad	359485	366675	374008	381488	389118	396900	438210
Skötsel inst.	102710	104764	106859	108997	111177	113400	125203
Reparationer	482737	492392	502240	512284	522530	532981	588454
Sophämtning	202339	206385	210513	214723	219018	223398	246650
Städning	123252	125717	128231	130796	133412	136080	150244
Övrigt	397248	405193	413297	421563	429994	438594	484243
Delsumma DoU	4122540	4204991	4289091	4374872	4462370	4551617	5025353
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift/skatt ²⁾	293805	299681	305675	311788	318024	324384	358147
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Underhållsfond	230023	234623	239316	244102	248984	253964	280397
Total summa	7526369	7619296	7714082	7810764	7909379	8009967	8543898

1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter.

2) Kommunal fastighets-, avgift/skatt utgår vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande med 1.365 kr/bostad samt 1,00% av lokalernas taxeringsvärde.

Beräknade löpande intäkter (kr)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Hyror Bostäder	3096717	3158652	3221825	3286261	3351986	3419026	3774881
Hyror p-platser o gar	313933	320212	326616	333148	339811	346607	382683
Hyror lokaler, förråd	794501	810391	826599	843131	859993	877193	968492
Årsavgifter	3321218	3330042	3339043	3348224	3357588	3367140	3417842
Summa	7526369	7619296	7714082	7810764	7909379	8009967	8543898
Årsavgift kr/kvm/år	478	479	480	482	483	484	492
Avgift 56 kvm	2229	2235	2241	2248	2254	2260	2294

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta: 3,80%.

Inflationsantagande: 2 %

Antagen hyresutveckling: 2,0 % för bostäder och 2 % för lokaler

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar under prognostiden utom i de fall någon av kvarvarande hyreslägenheter säljs med bostadsrätt. Enligt planen beräknas föreningen få 57 st. hyresrätter (3 319 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån att ske, alternativt avsättning till fond för yttre

underhåll. Eftersom man inte med exakthet kan säga när lägenhetsinnehavarna flyttar har ingen hänsyn tagits till detta i föreningens prognos.

Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde försiktigt uppskattas till cirka 66 000 000 kr vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Eventuell ökad belåning för föreningen

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär ökad belåning med 2 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 54 kr för en genomsnittslägenhet på 56 kvm.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Räntekostnad

Initialt bedöms föreningens räntekostnad vara lägre än kalkylerat då föreningen inte upptar hela renoveringsfonden från första dagen (såsom antaget i kalkylen). Eftersom färdigställandet av vissa av underhållsåtgärder bedöms ligga några år fram i tiden är det ett rimligt antagande att ca 4,6 miljoner kr av lånet egentligen upptas först från år 4 i den ekonomiska prognosen. Detta ger en minskning av de löpande kostnaderna om ca 175 000 kr per år under föreningens första tre år. Någon hänsyn till detta har inte tagits i kalkylen.

6. Ekonomisk känslighetsanalys

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kommer att vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider varpå räntepåverkan i verkligheten blir mindre.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift							
Enligt prognos	3321218	3330042	3339043	3348224	3357588	3367140	3417842
Om inflation							
- 1%	3321218	3259283	3266869	3274606	3282499	3290548	3333279
+ 1%	3321218	3365421	3375130	3385032	3395133	3405436	3460123
+ 2%	3321218	3400801	3411217	3421841	3432678	3443731	3502405
Om ränta							
- 1%	2563323	2572147	2581148	2590329	2599693	2609245	2659947
+ 1%	4079113	4087937	4096938	4106119	4115483	4125035	4175737
+ 2%	4837008	4845832	4854833	4864014	4873378	4882930	4933632

7. Lägenhetsförteckning

Andelstalet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan. Andelstalet visas vid ca 68 % anslutningsgrad respektive 100 % anslutningsgrad.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalet visar lägenhetens andel av föreningens tillgångar och skulder. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %)

Alla boende ska, utöver avgiften, även betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring.

ID			71%	100%	BR 2013	HR 2013
Lägenhet	Yta	Insats	Andelstal	Andelstal	Arsavgift	Årshyra
1	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 859 kr
2	55 m ²	687 500 kr	0,7911%	0,5355%	26 275 kr	51 400 kr
3	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 067 kr
4	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	55 188 kr
5	55 m ²	687 500 kr	0,7911%	0,5355%	26 275 kr	51 960 kr
6	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 469 kr
7	58 m ²	725 000 kr	0,8343%	0,5647%	27 709 kr	54 786 kr
8	55 m ²	687 500 kr	0,7911%	0,5355%	26 275 kr	51 217 kr
9	58 m ²	725 000 kr	0,8343%	0,5647%	27 709 kr	54 518 kr
10	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 067 kr
11	55 m ²	687 500 kr	0,7911%	0,5355%	26 275 kr	51 351 kr
12	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 311 kr
13	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	53 555 kr
14	55 m ²	687 500 kr	0,7911%	0,5355%	26 275 kr	51 960 kr
15	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	53 555 kr
16	58 m ²	725 000 kr	0,8343%	0,5647%	27 709 kr	54 786 kr
17	55 m ²	687 500 kr	0,7911%	0,5355%	26 275 kr	53 348 kr
18	58 m ²	725 000 kr	0,8343%	0,5647%	27 709 kr	54 786 kr
19	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 311 kr
20	55 m ²	687 500 kr	0,7911%	0,5355%	26 275 kr	50 681 kr
21	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 311 kr
22	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 469 kr
23	55 m ²	687 500 kr	0,7911%	0,5355%	26 275 kr	51 716 kr
24	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 384 kr
25	58 m ²	725 000 kr	0,8343%	0,5647%	27 709 kr	53 604 kr
26	55 m ²	687 500 kr	0,7911%	0,5355%	26 275 kr	52 374 kr
27	58 m ²	725 000 kr	0,8343%	0,5647%	27 709 kr	55 248 kr
28	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 932 kr
29	55 m ²	687 500 kr	0,7911%	0,5355%	26 275 kr	51 619 kr
30	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 311 kr
31	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	55 054 kr
32	55 m ²	687 500 kr	0,7911%	0,5355%	26 275 kr	51 716 kr
33	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 713 kr
34	58 m ²	725 000 kr	0,8343%	0,5647%	27 709 kr	55 005 kr
35	55 m ²	687 500 kr	0,7911%	0,5355%	26 275 kr	52 374 kr
36	58 m ²	725 000 kr	0,8343%	0,5647%	27 709 kr	54 786 kr
37	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 067 kr
38	55 m ²	687 500 kr	0,7911%	0,5355%	26 275 kr	51 619 kr
39	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 652 kr
40	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 469 kr
41	55 m ²	687 500 kr	0,7911%	0,5355%	26 275 kr	51 960 kr
42	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	55 054 kr
43	58 m ²	725 000 kr	0,8343%	0,5647%	27 709 kr	54 518 kr
44	55 m ²	687 500 kr	0,7911%	0,5355%	26 275 kr	52 130 kr
45	58 m ²	725 000 kr	0,8343%	0,5647%	27 709 kr	55 248 kr
46	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	67 806 kr
47	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	37 758 kr
48	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 311 kr
49	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	68 123 kr
50	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 416 kr
51	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 469 kr
52	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	68 379 kr
53	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 879 kr
54	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 847 kr
55	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	67 173 kr
56	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 002 kr
57	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	53 154 kr
58	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	67 648 kr
59	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 538 kr
60	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 469 kr
61	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	68 184 kr
62	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 635 kr
63	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 847 kr
64	39 m ²	560 625 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	42 533 kr
65	37 m ²	531 875 kr	0,5322%	0,3602%	17 676 kr	43 568 kr
66	52 m ²	747 500 kr	0,7480%	0,5063%	24 842 kr	53 738 kr
67	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	67 806 kr
68	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 002 kr
69	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	53 397 kr

ID	Yta	Insats	71% Andelstal	100% Andelstal	BR 2013 Årsavgift	HR 2013 Årshyra
Lägenhet						
70	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	68 111 kr
71	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	37 502 kr
72	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	53 799 kr
73	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	68 610 kr
74	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 891 kr
75	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	55 334 kr
76	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	66 929 kr
77	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 002 kr
78	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 335 kr
79	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	66 491 kr
80	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 659 kr
81	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 469 kr
82	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	68 184 kr
83	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 635 kr
84	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 177 kr
85	39 m ²	560 625 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	42 533 kr
86	37 m ²	531 875 kr	0,5322%	0,3602%	17 676 kr	43 568 kr
87	52 m ²	747 500 kr	0,7480%	0,5063%	24 842 kr	53 738 kr
88	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	66 649 kr
89	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	37 758 kr
90	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 335 kr
91	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	68 123 kr
92	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 659 kr
93	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 469 kr
94	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	68 610 kr
95	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 879 kr
96	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 847 kr
97	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	66 016 kr
98	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 002 kr
99	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 067 kr
100	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	67 404 kr
101	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 659 kr
102	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 713 kr
103	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	68 208 kr
104	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 903 kr
105	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 847 kr
106	39 m ²	560 625 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	42 533 kr
107	37 m ²	531 875 kr	0,5322%	0,3602%	17 676 kr	43 568 kr
108	52 m ²	747 500 kr	0,7480%	0,5063%	24 842 kr	53 738 kr
109	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	67 806 kr
110	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 002 kr
111	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 067 kr
112	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	68 366 kr
113	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 416 kr
114	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 469 kr
115	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	68 854 kr
116	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 635 kr
117	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 847 kr
118	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	66 284 kr
119	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 002 kr
120	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 311 kr
121	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	66 491 kr
122	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 416 kr
123	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 469 kr
124	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	64 627 kr
125	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 891 kr
126	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 847 kr
127	39 m ²	560 625 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	42 533 kr
128	37 m ²	531 875 kr	0,5322%	0,3602%	17 676 kr	43 568 kr
129	52 m ²	747 500 kr	0,7480%	0,5063%	24 842 kr	53 738 kr
130	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	67 855 kr
131	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 002 kr
132	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 189 kr
133	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	67 209 kr
134	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 416 kr
135	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 469 kr
136	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	68 878 kr
137	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 879 kr
138	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 847 kr
139	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	67 173 kr
140	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 026 kr
141	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 067 kr

ID	Yta	Insats	71% Andelstal	100% Andelstal	BR 2013 Årsavgift	HR 2013 Årshyra
Lägenhet						
142	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	67 672 kr
143	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 659 kr
144	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 713 kr
145	75 m ²	937 500 kr	1,0788%	0,7302%	35 830 kr	68 147 kr
146	39 m ²	537 500 kr	0,5610%	0,3797%	18 632 kr	38 879 kr
147	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 847 kr
148	50 m ²	718 750 kr	0,7192%	0,4868%	23 887 kr	56 893 kr
149	50 m ²	718 750 kr	0,7192%	0,4868%	23 887 kr	56 893 kr
150	50 m ²	718 750 kr	0,7192%	0,4868%	23 887 kr	56 893 kr
151	50 m ²	718 750 kr	0,7192%	0,4868%	23 887 kr	56 893 kr
152	57 m ²	819 375 kr	0,8199%	0,5550%	27 231 kr	61 765 kr
153	82 m ²	1 127 500 kr	1,1795%	0,7984%	39 174 kr	85 954 kr
154	88 m ²	1 210 000 kr	1,2658%	0,8568%	42 041 kr	105 381 kr
155	87 m ²	1 087 500 kr	1,2514%	0,8470%	41 563 kr	76 612 kr
156	27 m ²	437 500 kr	0,3884%	0,2629%	12 899 kr	28 611 kr
157	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 895 kr
158	87 m ²	1 087 500 kr	1,2514%	0,8470%	41 563 kr	76 953 kr
159	27 m ²	437 500 kr	0,3884%	0,2629%	12 899 kr	28 574 kr
160	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 579 kr
161	87 m ²	1 087 500 kr	1,2514%	0,8470%	41 563 kr	78 281 kr
162	27 m ²	437 500 kr	0,3884%	0,2629%	12 899 kr	28 038 kr
163	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	56 028 kr
164	87 m ²	1 087 500 kr	1,2514%	0,8470%	41 563 kr	76 856 kr
165	27 m ²	437 500 kr	0,3884%	0,2629%	12 899 kr	28 367 kr
166	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 335 kr
167	87 m ²	1 087 500 kr	1,2514%	0,8470%	41 563 kr	77 623 kr
168	27 m ²	437 500 kr	0,3884%	0,2629%	12 899 kr	28 818 kr
169	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 591 kr
170	87 m ²	1 087 500 kr	1,2514%	0,8470%	41 563 kr	78 403 kr
171	27 m ²	437 500 kr	0,3884%	0,2629%	12 899 kr	28 952 kr
172	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	55 115 kr
173	87 m ²	1 087 500 kr	1,2514%	0,8470%	41 563 kr	77 014 kr
174	27 m ²	437 500 kr	0,3884%	0,2629%	12 899 kr	27 454 kr
175	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 067 kr
176	87 m ²	1 087 500 kr	1,2514%	0,8470%	41 563 kr	78 317 kr
177	27 m ²	437 500 kr	0,3884%	0,2629%	12 899 kr	27 917 kr
178	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	54 725 kr
179	87 m ²	1 087 500 kr	1,2514%	0,8470%	41 563 kr	78 658 kr
180	27 m ²	437 500 kr	0,3884%	0,2629%	12 899 kr	28 708 kr
181	59 m ²	737 500 kr	0,8487%	0,5744%	28 186 kr	55 090 kr
Σ: Bostäder	10 271 m²	132 441 875 kr	147,74%	100,00%	4 906 822 kr	10 670 301 kr

Nyckeltal genomsnittslägenhet

Genomsnittslägenhet	Yta	Insats	Kr/kvm	Avgift/hyra	Kr/kvm/år
Nyckeltal bostadsrätt	56 m ²	700 000 kr	12 500 kr	2 230kr	478 kr
Nyckeltal hyresrätt	56 m ²	- kr	- kr	4 862 kr	1 024 kr

Lokaler o förråd

ID Lokal	Objekt nummer	Lokalslag	Yta	Adress	Årshyra 2013	Vakant
182		Butik	77 m ²	Skälbyvägen 23	82270 kr	
183		Butik	155 m ²	Skälbyvägen 23	165116 kr	
184		Butik	89 m ²	Skälbyvägen 23	102385 kr	
185		Lager	38 m ²	Skälbyvägen 21	14324 kr	
186		Kontor	127 m ²	Skälbyvägen 21	131192 kr	
187		Butik	46 m ²	Skälbyvägen 21	60236 kr	
188		Butik	119 m ²	Skälbyvägen 21	107233 kr	
189		Butik	44 m ²	Skälbyvägen 21	71936 kr	
190		Lager	18 m ²	Skälbyvägen 21	7338 kr	
191		Lager	12 m ²	Skälbyvägen 21	5453 kr	
192		Lager	21 m ²	Skälbyvägen 21	9544 kr	
193		Lager	12 m ²	Skälbyvägen 21	5540 kr	
194		Lager	18 m ²	Skälbyvägen 21	8241 kr	
195		Lager	8 m ²	Skälbyvägen 21	5627 kr	
196		Lager	5 m ²	Skälbyvägen 21	3016 kr	
197		Lager	9 m ²	Skälbyvägen 21	5500 kr	
198		Lager	14 m ²	Skälbyvägen 19	7552 kr	
199		Lager	59 m ²	Skälbyvägen 19	2004 kr	
Σ: Lokaler			871 m²	100,00%		

Lokaler

I fastigheten finns 18 lokaler inklusive förråd.

Garage o p-platser hyrs ut årsvis med tre månaders uppsägningstid.

40 garage, 238 kkr/år.

34 p-platser, 76 kkr/år.

Totalt 74 stycken, 314 kkr/år.

8. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Järfälla 27 / 1 - 2013

Brf Barsbroparken


Staffan Hansson


Lars-Göran Mattsson


Jan Vetterberg

Intyg – Ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Barsbroparken, organisationsnummer 769624-6953, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,80%. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi noterar årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

Vid intygsgivningen har, utöver den ekonomiska planen, följande handlingar granskats;

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen
3. FDS-utdrag
4. Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
5. Aviseringslistor
6. Bankoffert
7. Lokalhyreskontrakt
8. Fastighetsvärdering av AEJ RE Consulting och DTZ Sweden AB
9. Besiktningsprotokoll över genomförd teknisk besiktning

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.

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

Stockholm 2013-02-03-08



Ole Lien



Alf Larsson

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