

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MEJERIPARKEN

Knivsta
2014-09-01





h
h
h



W
M

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar	4
Organisationsnummer och ändamål.....	4
Förvärvskostnad och årliga kostnader.....	4
Förvärv av fast egendom.....	4
Inflyttning	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	4
Ändring av stadgar och styrelsens sammansättning	4
Beskrivning av Fastigheten.....	5
Tomt och läge	5
Karta.....	5
Uthyrningsbar area	6
Byggnadsbeskrivning	6
Teknisk beskrivning	6
Taxeringsinformation och kommunal avgift	10
Mervärdesskatt.....	10
Servitut och nyttjanderätter.....	10
Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar	10
Planer och bestämmelser.....	10
Objektsinformation	11
Fastighetens reparationsbehov	11
Försäkringsskydd.....	11
Avskrivningar	11
Kostnader för medlemmarna.....	11
Ekonomisk kalkyl med prognos	12
Känslighetsanalys.....	13
Lägenhetsförteckning.....	14
Särskilda förhållanden.....	15
Intyg avseende ekonomisk plan	16

KG kw

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Mejeriparken, som registrerats hos Bolagsverket 2013-07-01 med organisationsnummer 769626-5771, har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen. Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar bostadsrätt.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Förvärv av fast egendom

Bostadsrättsföreningen Mejeriparken kommer att förvärva aktiebolaget Rikshem Bostäder Knivsta AB för att därefter förvärva fastigheten Knivsta Gredelby 7:83 (Fastigheten) under september år 2014 för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen kommer i samband med förvärvet av Fastigheten att överta uppdragsavtal om uppförandet av två nya flerbostadshus med Lindbäcks Bygg AB och med JM AB för mark- och grundläggningsarbeten från Rikshem Bostäder Knivsta AB.

På Fastigheten uppförs två flerbostadshus i fyra våningar jämte vindsplan som för närvarande är under utveckling till sammanlagt 51 bostadslägenheter samt 19 parkeringsplatser på mark på fastigheten. Bostadsrätter kommer att upplåtas till de färdigställda bostadslägenheterna.

Den totala anskaffningskostnaden för fastigheten, entreprenaden och andra med föreningens förvärv sammanhängande kostnader garanteras av Rikshem Bostäder Holding AB. Samtliga bostadsrätter kommer att upplåtas till slutkunder.

Inflyttning

Inflyttning bedöms ske i samband med färdigställandet av byggnaderna som beräknas till omkring månadsskiftet oktober/november 2014.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna bedöms upplåtas med bostadsrätt omkring oktober månad 2014.

Ändring av stadgar och styrelsens sammansättning

Föreningen har fattat stämmobeslut om antagande av nya stadgar och ändring av styrelsens sammansättning. De nya stadgarna och ändringen av styrelsens sammansättning har sänts in till

Bolagsverket för registrering. Den ekonomiska planen är upprättad med utgångspunkt från de nya stadgar som antagits för bostadsrättsföreningen.

Beskrivning av Fastigheten

Tomt och läge

Fastigheten Knivsta Gredelby 7:83 är belägen på Ostmästargatan 14, 16 och Faktorns gata 11 A-C i centrala Knivsta. Fastigheten har ett mycket bra läge med närhet till kommunikationer med pendeltåg och bussar samt närhet till E4 vid företagsparken AR. I fastighetens närområde finns även Knivsta centrum med restauranger, kaféer och handel. Det är även nära till bad samt grönområdena kring sjön Valloxen och vandringsleder.

Fastigheten innehas med äganderätt och har en markareal om 3 039 kvadratmeter.

Karta



BRF MEJERIPARKEN

15/10/2020

Uthyrningsbar area

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 3 273 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika areatyperna enligt nedan:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	3 273	100 %
Lokaler	0	0 %
Summa	3 273	100 %

Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna består av ett punkthus och ett fristående bostadshus, båda uppförs i fyra våningar jämte vindsplan. Plan E (Entré) Innehåller bostadslägenheter, cykel-/barnvagns-/rullstolsförråd samt teknikutrymmen. Plan E -3 är bostadsvåningar (4 våningar). Vindsplanen innehåller hiss- och fläktrum samt lägenhetsförråd belägna i det fristående bostadshuset.

Teknisk beskrivning

Allmänt

Grundläggning:	Pålad platta på mark
Bottenbjälklag:	Platta på mark, träreglar i bottenbjälklag
Mellanbjälklag:	Limträbjälklag
Ytterväggar	Limträpanel
Yttertak	Papptak
Fasad	Träpanel
Balkonger	Balkong
Fönster/glasparti	Fönster samt fönsterdörrar av trä/aluminium
Sophantering	Miljöstuga på innergård med sopkärl för hushållssopor med möjlighet till sortering av papper med mera
Uppvärmning	FX anläggning med värmeåtervinning via återvinningsbatteri (Fjärrvärme)
Ventilation	FX system via tryckreglerade takfläktar
Brandsäkerhet	Brandsektionering enligt standard för bostadslägenheter
Hiss	En respektive tre hissar i byggnaderna
Installationer	El, kabelteve, bredband (öppet nät), fjärrvärme samt vatten och avlopp från/till stadens nät.

Bostäder, generell rumsbeskrivning

Allmänt	Byggnaden utförs enligt BBR
Dörrar	Släta vitmålade innerdörrar

Hall/Kapprum

Golv	Fabrikslackad trestavig ekparkett Tarkett Rumba Natur eller Milky White, 13 mm
Sockel	Fabriksbehandlad brunlaserad träsockel
Vägg	Målad gips
Tak	Målad gips
Övrigt	Kapphylla, högskåp av typ Ballingslöv Harmony vit, K-höjd, inklädnad ventilationskanal. Tamburdörr i stål av typ Daloc laminat plåt, 40 dB, EI30.

Kök

Golv	Fabrikslackad trestavig ekparkett 13 mm
Sockel	Fabriksbehandlad brunlaserad träsockel
Vägg	Målad gips
Tak	Målad gips
Övrigt	Köksinredning Ballingslöv Solid vitmålad. F-höjd (2,25 m) med vit takanslutning. Bottenmatta i diskbänkskåp och tätningssätt för avlopp. Kärn för sortering av tre fraktioner. Handtag HG 750 cc 128. Bänkskiva i laminat med val ur Ballingslövs standardsortiment. Underlimmad diskho, typ intra HX815DM. Stänkskydd Höganäs Harmony 97x97. Inklädnad ventilationskanal. Kapitalvaror ur Cylindas standardsortiment (vit) enligt nedanstående. - Glaskeramikhäll, IH710 60 cm - Kyl/Frys, energiklass A, KF2185, 185 cm, 185 cm (enbart 1 och 2 Rok) - Kylskåp, K2185, 185 cm - Frys, F2185N, 185 cm - Diskmaskin, DM 270 vit - Mikrovågsugn inbyggnads IM 80 L vit - Inbyggnadsugn IBU 86 vit under spishäll - Fläktkåpa Franke 604 Ventilationsinklädnad vit MDF, fönsterbänkar Azul cascai

Vardagsrum

Golv	Fabrikslackad trestavig ekparkett 13 mm
Sockel	Fabriksbehandlad brunlaserad träsockel
Vägg	Målad gips
Tak	Målad gips
Övrigt	Fönsterbänkar Azul cascai

Sovrum

Golv	Fabrikslackad trestavig ekparkett 13 mm
Sockel	Fabriksbehandlad brunlaserad träsockel
Vägg	Målad gips
Tak	Målad gips
Övrigt	Garderober av typ Ballingslöv Harmony vit, K-höjd. Fönsterbänkar Azul Cascai. Ventilationsinklädnad vit melamin.

Förråd/klädkammare

Golv	Fabrikslackad trestavig ekparkett 13 mm
Sockel	Fabriksbehandlad brunlaserad träsockel
Vägg	Målad gips
Tak	Målad gips
Övrigt	Ett hyllplan med klädstång

Våtrum

Golv	Klinker av typ Höganäs Forest (96 mm x 96 mm) eller likvärdigt
Sockel	–
Vägg	Kakel, Höganäs Arquitectos (150 mm x 150 mm) eller likvärdigt
Tak	Målad gips
Övrigt	Toalettstol vit, IFÖ Sign 6860 Tvättställ, IFÖ Keramag Renova nr 1 med underskåp Duschdraperiskena Infälld spegel Spegel med belysningsramp ovanför och separat eluttag med konstant spänning Toapappershållare BB Cool line 60721 Handdukshängare BB Cool line CL200 Kapitalvaror ur Cylindas standardsortiment(vit), enligt nedanstående – Tvättmaskin, FT372 vit, 60 cm – Torktumlare, TK300 vit, 60 cm Bänkskiva med överskåp ovan TM och TT av typ Ballingslöv Solid vit Ventilationsinlädnad med målad gips

Taxeringsinformation och kommunal avgift

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens beräknade taxeringsvärde (efter färdigställande) enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2013 (AFT13).

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	4 909	28 000	32 909
Lokal	-	-	-
Summa	4 909	28 000	32 909

Fastigheten har idag typkod 310 vilket innebär Hyreshusenhet, tomtmark. Fastigheten har åsatts en preliminär taxering. Fastigheten bedöms åsättas typkod 320, hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Till följd av nybyggnationen kommer Fastigheten att åsättas värdeår 2014. Bostadsdelen kommer att vara befriad från kommunal avgift under de första femton åren från färdigställandet.

Mervärdesskatt

Fastigheten bedöms ej registreras för frivillig mervärdesskatt.

Servitut och nyttjanderätter

Fastigheten omfattas i dagsläget av ett inskrivet avtalsservitut avseende kraftledning. Avtalsservitutet medger rätt för Vattenfall att anlägga/nedlägga och för all framtid bibehålla elektrisk starkströmsledning/nätstation jämte tillhörande anordningar på Fastigheten.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i dagsläget inte i några gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter.

Planer och bestämmelser

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Detaljplan	Detaljplan: Kv hyvleriet och kv ramsågen, Sågenområdet	2013-09-26	0330-P13/2
		Laga kraft:	0330
		2013-11-05	2012/20001
		Genomf. start:	
		2013-11-06	
		Genomf. slut:	
		2018-11-05	

Objektsinformation

Fastigheten kommer att omfatta 51 bostadslägenheter samt 19 parkeringsplatser på mark.

Fastighetens reparationsbehov

Fastighetens renoveringsbehov utöver normalt löpande underhåll bedöms under prognosperioden vara obefintligt med hänsyn till att byggnaderna är nya.

Försäkringsskydd

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende Fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen erinrar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus om den stadgeenliga skyldigheten att teckna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg för sin bostadsrätt.

Avskrivningar

Föreningen bör göra bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens fastighet om 1 procent av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen ska upprätta. Detta finns redovisat som en årlig kostnad i den ekonomiska kalkylen och känslighetsanalysen.

Bostadsrättsföreningen avser att debitera lägre årsavgifter än som krävs för att täcka hela den bokföringsmässiga avskrivningen, då den avskrivningen avser även kostnader som i realiteten kommer att åvila bostadsrättshavarna (såsom exempelvis förnyelse av ytskikt, vitvaror med mera). Den debiterade avgiften kommer att leda till ett likviditetsöverskott som täcker avskrivningar om cirka 145 000 kronor. Det likviditetsmässiga överskottet kan antingen fonderas eller nyttjas för amorteringar av föreningens lån.

Med de debiterade avgifterna uppstår ett bokföringsmässigt underskott i en årsredovisning om 781 000 kronor för år 1.

Kostnader för medlemmarna

I årsavgiften för bostadsrättsföreningen ingår värme och vatten samt tillsyn och tjänster avseende Fastighetens gemensamma ytor och tekniska system.

För Bostadsrättsföreningens medlemmar tillkommer, utöver årsavgiften, kostnader för kabelteve och bredband, hushållsel, hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ekonomisk kalkyl med prognos

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE AFT 2013

		Bostad	Lokal
Byggnad	28 000 000	28 000 000	0
Mark	4 909 000	4 909 000	0
Summa	32 909 000	32 909 000	0

FÖRVARVSKOSTNAD

Beräknad slutlig anskaffningskostnad ¹⁾	109 848 205	33 562 kr/kvm
Stämpelskatt ¹⁾	0	
Intecknings- och ombildningskostnad ¹⁾	0	
Disponibla medel (kassa)	250 000	
Summa	110 098 205	

Befintliga pantbrev (SEK)	5 500 000
Nytttag av pantbrev (SEK)	30 843 205
Pantbrev totalt (SEK)	36 343 205

FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Kreditgivare	9 100 000	3,60	327 600	0	5 år
Kreditgivare	9 100 000	3,25	295 750	0	3 år
Kreditgivare	9 100 000	3,00	273 000	0	2 år
Kreditgivare	9 043 205	3,00	271 296	0	3-MÅN
Summa	36 343 205	3,21%	1 167 646	0	

Insatser vid fastighetsköpet	73 755 000	Insatser totalt	73 755 000
Uppplåtelseavgifter	0	Bostadsrätter	73 755 000
Summa finansiering	110 098 205	Ej bostadsrätter	0

EKONOMISK PROGNOSE

ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	1 167 646	1 134 000	1 100 353	1 066 707	1 033 060	999 414	831 182
Avskrivning ²	934 623	934 623	934 623	934 623	934 623	934 623	934 623
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Värme	97 654	99 607	101 599	103 631	105 704	107 818	119 040
Vatten	132 660	135 313	138 019	140 780	143 595	146 467	161 712
El	105 281	107 387	109 534	111 725	113 960	116 239	128 337
Sophämtning	130 920	133 538	136 209	138 933	141 712	144 546	159 591
Kabelteve	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Ventilation	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Försäkring	33 000	33 660	34 333	35 020	35 720	36 435	40 227
Löpande underhåll	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Snöröjning och markskötsel	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520
Städning av trappor m m	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520
Hisskötsel, jour och årliga besiktningar	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Fastighetsskötsel	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520
Ekonomisk förvaltning	85 000	86 700	88 434	90 203	92 007	93 847	103 615
Revision	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Övrigt	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Avsättn. till yttre fond	65 818	67 134	68 477	69 847	71 244	72 668	80 232
Summa	3 167 602	3 155 262	3 143 348	3 131 869	3 120 834	3 110 250	3 064 440

		D o U tot kr	999 515
Drift och underhåll kr /kvm	305 Bostäder		

ÅRLIGA INTÄKTER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	3 086 552	3 072 287	3 058 410	3 044 928	3 031 849	3 019 182	2 962 290
Hysesintäkter	79 800	81 396	83 024	84 684	86 378	88 106	97 276
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Räntesintäkter	1 250	1 579	1 915	2 257	2 606	2 963	4 874
Summa	3 167 602	3 155 262	3 143 348	3 131 869	3 120 834	3 110 250	3 064 440

I den ekonomiska prognosen förutsätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade. Hysesintäkterna förutsätts följa inflationen.

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	250 000	315 818	382 952	451 429	521 276	592 520	974 770

¹⁾ Inbegriper kostnaderna för förvärv av aktiebolag, fastighet, bostadsproduktionen, lagfartskostnad, pantbrevskostnad samt konsultkostnader förenade med framtagande av kostnadskalkyl och ekonomisk plan.

²⁾ I det fall föreningen beslutar att täcka hela eller delar av avskrivningsbeloppet med årsavgifter kommer dessa likvida medel att användas för amortering av föreningens lån eller till fondering. I det fall årsavgifter tas in för hela avskrivningen så kommer räntekostnaden att sjunka enligt ovan angivna prognos.

hwl
h

Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad.

Ränteantagande, 3,21 %. 0 %-alternativet innebär en inflation om 2 %.

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	943	930	916	903	890	881	819
-2%	943	933	922	912	902	896	848
-1%	943	936	928	921	914	911	881
0%	943	939	934	930	926	922	905
+1%	943	942	941	940	939	944	955
+2%	943	945	947	949	953	962	998
+3%	943	948	953	959	966	980	1 044

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad. Räntekänsligheten är beräknad med hänsyn tagen till de bedömda bindningstiderna för bostadsrättsföreningens lån. Hänsyn har inte tagits till amorteringar.

Inflationsantagande, 2 %. 0 %-alternativet innebär en snittränta om 3,21 %.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	860	866	789	711	718	646	686
-2%	888	894	844	795	801	757	797
-1%	915	921	900	878	884	868	908
0%	943	939	934	930	926	922	905
+1%	971	977	1 010	1 044	1 051	1 090	1 130
+2%	998	1 004	1 066	1 128	1 134	1 201	1 241
+3%	1 026	1 032	1 121	1 211	1 217	1 312	1 352

Handwritten signature

Lägenhetsförteckning

Adress	Hus-Lgh		Antal		Insatser		Andelstal	Årsavg.	Årsavg. / mån.	Debiterad månadsavgift ¹⁾	Hyra
	nr	Plan	rum	Utformning	Boarea	totalt					
Ostmästargatan 14	01-1001	E	4	ROK	88	1 910 000	2,682	82 780	6 898	5 133	0
Ostmästargatan 14	01-1002	E	2	ROK	44	1 045 000	1,341	41 398	3 450	2 567	0
Ostmästargatan 14	01-1003	E	2	ROK	67	1 395 000	2,012	62 089	5 174	3 850	0
Ostmästargatan 14	01-1101	1	4	ROK	88	1 935 000	2,682	82 780	6 898	5 133	0
Ostmästargatan 14	01-1102	1	2	ROK	43	1 045 000	1,310	40 447	3 371	2 508	0
Ostmästargatan 14	01-1103	1	4	ROK	88	1 865 000	2,682	82 780	6 898	5 133	0
Ostmästargatan 14	01-1201	2	4	ROK	88	1 980 000	2,682	82 780	6 898	5 133	0
Ostmästargatan 14	01-1202	2	2	ROK	43	1 065 000	1,310	40 447	3 371	2 508	0
Ostmästargatan 14	01-1203	2	4	ROK	88	1 885 000	2,682	82 780	6 898	5 133	0
Ostmästargatan 14	01-1301	3	4	ROK	88	2 050 000	2,682	82 780	6 898	5 133	0
Ostmästargatan 14	01-1302	3	2	ROK	43	1 085 000	1,310	40 447	3 371	2 508	0
Ostmästargatan 14	01-1303	3	4	ROK	88	1 905 000	2,682	82 780	6 898	5 133	0
Faktorns gata 11C	02-1001	E	4	ROK	83	1 810 000	2,560	79 023	6 585	4 900	0
Faktorns gata 11C	02-1002	E	4	ROK	87	1 960 000	2,652	81 845	6 820	5 075	0
Faktorns gata 11C	02-1101	1	3	ROK	73	1 615 000	2,256	69 621	5 802	4 317	0
Faktorns gata 11C	02-1102	1	1	ROK	31	840 000	0,945	29 158	2 430	1 808	0
Faktorns gata 11C	02-1103	1	2	ROK	46	1 045 000	1,372	42 334	3 528	2 625	0
Faktorns gata 11C	02-1104	1	2	ROK	55	1 135 000	1,707	52 687	4 391	3 267	0
Faktorns gata 11C	02-1201	2	3	ROK	73	1 640 000	2,256	69 621	5 802	4 317	0
Faktorns gata 11C	02-1202	2	1	ROK	31	865 000	0,945	29 158	2 430	1 808	0
Faktorns gata 11C	02-1203	2	2	ROK	46	1 090 000	1,372	42 334	3 528	2 625	0
Faktorns gata 11C	02-1204	2	2	ROK	55	1 160 000	1,707	52 687	4 391	3 267	0
Faktorns gata 11C	02-1301	3	3	ROK	73	1 680 000	2,256	69 621	5 802	4 317	0
Faktorns gata 11C	02-1302	3	1	ROK	31	895 000	0,945	29 158	2 430	1 808	0
Faktorns gata 11C	02-1303	3	2	ROK	46	1 110 000	1,372	42 334	3 528	2 625	0
Faktorns gata 11C	02-1304	3	2	ROK	55	1 185 000	1,707	52 687	4 391	3 267	0
Faktorns gata 11B	03-1001	E	4	ROK	94	2 060 000	2,896	89 376	7 448	5 542	0
Faktorns gata 11B	03-1002	E	4	ROK	94	2 060 000	2,896	89 376	7 448	5 542	0
Faktorns gata 11B	03-1101	1	3	ROK	79	1 715 000	2,408	74 314	6 193	4 608	0
Faktorns gata 11B	03-1102	1	2	ROK	57	1 185 000	1,737	53 623	4 469	3 325	0
Faktorns gata 11B	03-1103	1	3	ROK	79	1 715 000	2,408	74 314	6 193	4 608	0
Faktorns gata 11B	03-1201	2	3	ROK	79	1 745 000	2,408	74 314	6 193	4 608	0
Faktorns gata 11B	03-1202	2	2	ROK	57	1 210 000	1,737	53 623	4 469	3 325	0
Faktorns gata 11B	03-1203	2	3	ROK	79	1 745 000	2,408	74 314	6 193	4 608	0
Faktorns gata 11B	03-1301	3	3	ROK	79	1 780 000	2,408	74 314	6 193	4 608	0
Faktorns gata 11B	03-1302	3	2	ROK	57	1 240 000	1,737	53 623	4 469	3 325	0
Faktorns gata 11B	03-1303	3	3	ROK	79	1 780 000	2,408	74 314	6 193	4 608	0
Faktorns gata 11A	04-1001	E	4	ROK	87	1 960 000	2,652	81 845	6 820	5 075	0
Faktorns gata 11A	04-1002	E	4	ROK	97	2 100 000	2,956	91 247	7 604	5 658	0
Faktorns gata 11A	04-1101	1	2	ROK	55	1 135 000	1,707	52 687	4 391	3 267	0
Faktorns gata 11A	04-1102	1	2	ROK	46	1 045 000	1,372	42 334	3 528	2 625	0
Faktorns gata 11A	04-1103	1	1	ROK	31	840 000	0,945	29 158	2 430	1 808	0
Faktorns gata 11A	04-1104	1	3	ROK	73	1 615 000	2,256	69 621	5 802	4 317	0
Faktorns gata 11A	04-1201	2	2	ROK	55	1 160 000	1,707	52 687	4 391	3 267	0
Faktorns gata 11A	04-1202	2	2	ROK	46	1 090 000	1,372	42 334	3 528	2 625	0
Faktorns gata 11A	04-1203	2	1	ROK	31	865 000	0,945	29 158	2 430	1 808	0
Faktorns gata 11A	04-1204	2	3	ROK	73	1 645 000	2,256	69 621	5 802	4 317	0
Faktorns gata 11A	04-1301	3	2	ROK	55	1 185 000	1,707	52 687	4 391	3 267	0
Faktorns gata 11A	04-1302	3	2	ROK	46	1 110 000	1,372	42 334	3 528	2 625	0
Faktorns gata 11A	04-1303	3	1	ROK	31	895 000	0,945	29 158	2 430	1 808	0
Faktorns gata 11A	04-1304	3	3	ROK	73	1 680 000	2,256	69 621	5 802	4 317	0
19 stycken	-			Parkering på mark	0	0	0,000	0	0		79 800
SUMMA/MEDEL					3 273	73 755 000	100,000	3 086 552	257 213	191 389	79 800

Areafördelning

Bostäder	3 273
Lokaler	0
Totalt	3 273

Intäktsfördelning

Årsavgifter	3 086 552
Hyror	
Bostäder	0
Lokaler	0
Parkeringsplatser	79 800
Totalt	3 166 352

¹⁾ Av styrelsen beslutat avgiftsuttag. Markerat med svart fält.

Handwritten signature

Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

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

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Enligt vår bedömning föreligger inget nödvändigt underhållsbehov utöver vad som omfattas av det tecknade uppdragsavtalet. Eventuella kommande underhållsbehov kommer att finansieras med fonderade medel samt vid behov genom nyupplåning i föreningen.

Efter genomförandet av nybyggnationen bedöms behov tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten ej föreligga.

Knivsta 2014-09-01

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MEJERIPARKEN


Erik Hävermark


Johan Lundberg


Karl Johansson

Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Mejeriparken, org. nummer 769626-5771, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. 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.

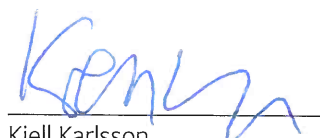
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

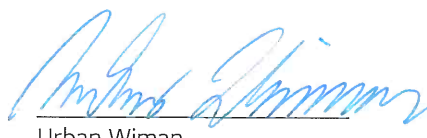
- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen per 130701
- b) Stämmoprotokoll och ändringsanmälan till Bolagsverket per 140826
- c) Förslag till nya stadgar för bostadsrättsföreningen per 1400826
- d) FDS-utdrag Knivsta Gredelby 7:83 per 1400804
- e) Beräkning av taxeringsvärde enligt AFT13 (hyreshus) (odaterad)
- f) Utkast till Aktieöverlåtelseavtal (odaterat)
- g) Fastighetsöverlåtelseavtal, köpebrev, och proformabalansräkning per 140820
- h) Uppdragsavtal med Lindbäcks Bygg AB och JM AB med bilagda Kontraktshandlingar per 130702 samt per 131115
- i) Tilläggsavtal till entreprenadkontrakt med JM AB per 140826 och Lindbäcks Bygg AB per 140827
- j) Beslut om bygglov med ritningsbilagor per 131022
- k) Lägenhetsförteckning/förhandsavtalslista från Rikshem per 140415
- l) Prislista från Fastighetsbyrån i Knivsta per 130618
- m) Offert från Handelsbanken per 140813
- n) Planritningar per 130710
- o) Budget för drifts- och underhållskostnader från Rikshem Bostäder Holding AB (odaterad)

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

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 2014-09-05


Kjell Karlsson
Advokat


Urban Wiman
Jur. kand.

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