

**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Åparken  
769620-5660**

**STOCKHOLMS KOMMUN**

2011-05-23

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	Sid 1
B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV TOMRÄTTEN	Sid 2
C. KOSTNADER FÖR TOMTRÄTTENS FÖRVARV	Sid 4
D. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR TOMTRÄTTEN	Sid 4
E. FINANSIERINGSPLAN	Sid 4
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	Sid 5
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	Sid 5
H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING	Sid 6
I. AVSÄTTNINGSPÅN	Sid 9
J. EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1 - 11	Sid 10
J. KÄNSLIGHETSANALYS	Sid 11
K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	Sid 12

**Registrerades av Bolagsverket 2011-06-15**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Åparken, org.nr. 769620-5660, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2009-09-30. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har i maj 2010 förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB Annedalsparken, som innehade tomträtten till fastigheten Dorabella 1 i Stockholms kommun. Samma dag som aktieöverlåtelsen skedde övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra flerbostadshus med sammanlagt 69 bostadslägenheter för upplåtelse med bostadsrätt. Första inflyttning beräknas ske november 2011.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad med Einar Mattsson Projekt AB som entreprenör.

I enlighet med 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är baserad på de förutsättningar för finansiering av projektet som var kända då planen upprättades i maj 2011. Beräkning av föreningens årliga driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett.

Byggnaden kommer vara fullvärdesförsäkrad.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Någon avskrivning har inte upptagits i den ekonomiska prognosen för år 1-11.

Byggeförsäkring har tecknats hos GAR-BO Försäkring AB.

## B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV TOMTRÄTTEN

Tomträätten är belägen i Stockholms kommun, Stockholms Län

Fastighetsbeteckning:	Dorabella 1*
Upplåtelseform:	Tomträtt
Adress:	Annedalsvägen 26, 30, Krakel spektakels Gata 1-3, 2 Ture Sventons Gata 2
Bostadsarea:	5 406,5 kvm
Antal lägenheter:	69 st
Antal byggnader	3 st bostadshus
Byggnadensutformning:	3 huskroppar om 6 våningar kvarteret omfattar två gårdar varav den ena delas med Brf Strandlyckan och en återvändsgata. För den gemensamma gården kommer en samfällighetsförening bildas.
Övrigt:	Förening hyr 41 garageplatser av Parkeringstariffen P AB i den närliggande fastigheten Baltic 8. Utöver detta förfogar föreningen över 8 parkeringsplatser på gata utomhus.

\*Fastigheten bytte namn från Nattpappan 1 till Dorabella 1 i september 2010

### Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Platta grundlagd på pålar.
Ytterväggar:	Prefabricerad sandwichbetongelement samt utfackningspartier.
Bjälklag:	HDF-plattor med ytskikt parkett och klinker i badrum och wc.
Bärande stomme:	Betongväggar i fasad och innerväggar.
Balkonger:	Balkongplattor av betong.
Balkongfronter:	Räcke av aluminium med en skärm av lackerad aluminium. Ena sidan är glasad från platta till undersida av ovanförliggande platta.
Yttertak:	Uppstolpat plåttak.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong eller gipsskivor på regelstomme utformade för att upprätthålla ljudklass B
Innerväggar:	Betongväggar alternativt gipsskivor på regelstomme. Vita non-woven tapet är standard i alla rum förutom bad/wc där det är kakel.
Invändiga dörrar:	Släta dörrar, fabriksmålade med trästomme inom lägenheten. Ståldörrar, målade, till allmänna utrymmen.
Fönster:	Öppningsbara fönster. Träkarm 2+1 med ytterbåge av aluminium. Låsbara fönster och fönsterdörrar i markplan.
Tamburdörr till lägenhet:	Säkerhetsdörr.
Entrépartier:	Entrépartier av trä, öppnas med portkod.
Hiss:	Línhiss
Uppvärmning:	Fjärrvärme, vattenburen värme med termostatstyrda radiatorer.
El:	5-ledarsystem med lägenhetscentral placerad inom lägenheten. Centralen är försedd med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.
Individuell mätning:	Individuell mätning av varmvatten.
TV/Data/Telefoni	Trippel-play med en mediabox placerad inom varje lägenhet.
Uteplats	Uteplatser beläggs med trätrall.
Badrumsgolv	Elburen komfortvärme i badrummens klinkergolv går att få vid tillval. Flkostnaden belastar lägenhetsinnehavaren.
Trapphus	Målade väggar och golvbeläggning i entré och våningsplan av keramiska plattor eller terrazzo.

## C. KOSTNADER FÖR TOMTRÄTTENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Förvärvskostnad tomträtt	47 791 319
- varav köpeskilling för aktier	47 911 319
- varav övertagande av det förvärvade bolagets nettoskuld	-120 000
Entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt	157 000 000
Likviditetsreserv	100 000
<b>Slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>204 891 319</b>

## D. Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas slutligt bli ca 80 400 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen i. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxering som gäller då värdeåret har fastställts kan därför föreligga.

## E. FINANSIERINGSPLAN

Föreningen kommer att finansiera förvärvet av tomträtten genom medlemmarnas insatser och genom upptag av lån.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amotering
Lån 1	37 496 319		4,25%	0,25%	1 593 594	93 741
<b>Summa</b>	<b>37 496 319</b>		<b>4,25%</b>	<b>0,25%</b>	<b>1 593 594</b>	<b>93 741</b>

Lån	37 496 319
Insatser	166 685 000
Upplåtelseavgifter	710 000
<b>Summa insatser och lån</b>	<b>204 891 319</b>

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

Ränta	1 593 594
Amortering	93 741
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt avsättningsplan	162 195
Driftskostnader	1 288 904
Hyra garage till	599 625
Kommunal fastighetsavgift **	0
Tomträttsavgäld	727 100
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>4 465 159</b>

### Specifikation över föreningen årliga driftkostnader

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från beräknad kostnad.

	kr	Kr/kvm
Vatten	100 930	20
Värme	370 104	73
El	40 238	8
Renhållning/sophämtning	100 930	20
Städning	105 977	21
Teknisk fastighetsskötsel	94 622	19
Ekonomisk förvaltning/administration	189 244	38
Försäkring	50 465	10
Kabel-TV/bredband	50 465	10
Arvoden/revision	85 000	17
Hiss	50 465	10
Övrigt	50 465	10
<b>Summa</b>	<b>1 288 904</b>	<b>255</b>

## G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	3 784 596
Tilläggsavgift varmvatten*	135 163
Hyra garage och parkering	545 400
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 465 159</b>

\*År 1 - 5 utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder då fastigheterna beräknas få 2011 som nytt värdeår.

År 6 - 10 utgår halv kommunal fastighetsavgift för bostäder och från år 11 utgår hel kommunal fastighetsavgift för bostäder enligt gällande regler.

\*\* Individuell mätning och betalning av varmvatten.

## H. Lägenhetssammansättning

Antal lägenheter: 69

LHns	Byggnr	Area	RoK	Insats	Upplatelseavgift	Andelsstal	Årsavgift	Per månad
D	1111	48	2	1 290 000		1,05	39 744	3 312
D	1113	105,5	4	2 890 000		1,81	68 364	5 697
D	1112	83,5	3	2 280 000		1,51	57 264	4 772
D	1211	102,5	4	3 090 000	410 000	1,77	67 080	5 590
D	1122	48,5	2	1 350 000		1,06	40 164	3 347
D	1222	52	2	1 540 000		1,10	41 448	3 454
D	1223	81	3	2 470 000		1,48	55 980	4 665
D	1221	81,5	3	2 330 000		1,49	56 400	4 700
D	1121	83,5	3	2 320 000		1,51	57 264	4 772
D	1123	93,5	4	2 780 000		1,67	63 240	5 270
D	1132	48,5	2	1 400 000		1,06	40 164	3 347
D	1232	52	2	1 600 000		1,10	41 448	3 454
D	1131	83,5	3	2 400 000		1,51	57 264	4 772
D	1231	81,5	3	2 410 000		1,49	56 400	4 700
D	1233	81	3	2 560 000		1,48	55 980	4 665
D	1133	93,5	4	2 880 000		1,67	63 240	5 270
D	1142	48,5	2	1 450 000		1,06	40 164	3 347
D	1242	52	2	1 660 000		1,10	41 448	3 454
D	1141	83,5	3	2 480 000		1,51	57 264	4 772
D	1241	81,5	3	2 490 000		1,49	56 400	4 700
D	1243	81	3	2 650 000		1,48	55 980	4 665
D	1143	93,5	4	2 980 000		1,67	63 240	5 270
D	1251	123	5	4 360 000		2,03	76 908	6 409
D	1261	128,5	5	4 880 000		2,10	79 476	6 623
E	2111	55	2	1 520 000		1,13	42 732	3 561
E	2211	64,5	2	2 080 000		1,24	47 004	3 917
E	2112	98	4	2 820 000		1,72	64 944	5 412
E	2122	52	2	1 600 000		1,10	41 448	3 454
E	2123	81	3	2 310 000		1,48	55 980	4 665
E	2221	86	4	2 670 000		1,58	59 820	4 985
E	2121	100,5	4	2 810 000		1,75	66 228	5 519
E	2132	52	2	1 660 000		1,10	41 448	3 454
E	2133	81	3	2 400 000		1,48	55 980	4 665
E	2231	81,5	3	2 460 000		1,49	56 400	4 700
E	2232	95	4	3 190 000		1,68	63 672	5 306
E	2131	100,5	4	2 920 000		1,75	66 228	5 519
E	2142	52	2	1 720 000		1,10	41 448	3 454
E	2143	81	3	2 490 000		1,48	55 980	4 665
E	2241	81,5	3	2 550 000		1,49	56 400	4 700
E	2242	95	4	3 300 000	300 000	1,68	63 672	5 306
E	2141	100,5	4	2 990 000		1,75	66 228	5 519

2011060104727

E	2152	92	4	3 740 000	1,65	62 388	5 199	
E	2251	81,5	3	2 640 000	1,49	56 400	4 700	
E	2252	95	4	3 410 000	1,68	63 672	5 306	
E	2261	81,5	3	2 770 000	1,49	56 400	4 700	
E	2262	95	4	3 580 000	1,68	63 672	5 306	
F	3111	52	2	1 475 000	1,10	41 448	3 454	
F	3112	51	2	1 290 000	1,08	41 016	3 418	
F	3113	83	3	2 225 000	1,50	56 832	4 736	
F	3211	102,5	4	2 990 000	1,77	67 080	5 590	
F	3222	52	2	1 350 000	1,10	41 448	3 454	
F	3121	81,5	3	2 390 000	1,49	56 400	4 700	
F	3221	81	3	2 150 000	1,48	55 980	4 665	
F	3223	81	3	2 425 000	1,48	55 980	4 665	
F	3122	93,5	4	2 690 000	1,67	63 240	5 270	
F	3232	52	2	1 430 000	1,10	41 448	3 454	
F	3131	81,5	3	2 480 000	1,49	56 400	4 700	
F	3231	81	3	2 230 000	1,48	55 980	4 665	
F	3233	81	3	2 525 000	1,48	55 980	4 665	
F	3132	93,5	4	2 790 000	1,67	63 240	5 270	
F	3242	52	2	1 480 000	1,10	41 448	3 454	
F	3141	81,5	3	2 560 000	1,49	56 400	4 700	
F	3241	81	3	2 320 000	1,48	55 980	4 665	
F	3243	81	3	2 575 000	1,48	55 980	4 665	
F	3142	93,5	4	2 890 000	1,67	63 240	5 270	
F	3251	38	1	1 250 000	0,88	33 324	2 777	
F	3252	81	3	2 750 000	1,48	55 980	4 665	
F	3261	38	1	1 360 000	0,88	33 324	2 777	
F	3262	81	3	2 890 000	1,48	55 980	4 665	
<b>Summa</b>		<b>5 406,5</b>		<b>166 685 000</b>	<b>710 000</b>	<b>100,00</b>	<b>3 784 596</b>	<b>315 383</b>

2011060104728

**G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL**

<i>År</i>	<i>Belopp</i>	<i>kr/kvm</i>	<i>Ackumulerat</i>
1	162 195	30	162 195
2	165 439	31	327 634
3	168 748	31	496 382
4	172 123	32	668 504
5	175 565	32	844 069
6	179 076	33	1 023 146
7	182 658	34	1 205 804
8	186 311	34	1 392 115
9	190 037	35	1 582 152
10	193 838	36	1 775 990
11	197 715	37	1 973 705
12	201 669	37	2 175 374
13	205 702	38	2 381 076
14	209 817	39	2 590 893
15	214 013	40	2 804 906
16	218 293	40	3 023 199
17	222 659	41	3 245 858
18	227 112	42	3 472 970
19	231 654	43	3 704 624
20	236 287	44	3 940 912
21	241 013	45	4 181 925
22	245 834	45	4 427 759
23	250 750	46	4 678 509
24	255 765	47	4 934 274
25	260 880	48	5 195 154
<b>SUMMA</b>	<b>5 195 154</b>		





## J. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 11
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>						
Antagen inflationsnivå (2 %) och						
Antagen räntenivå	700	714	728	743	758	853
Antagen räntenivå + 1%	769	783	797	812	826	921
Antagen räntenivå + 2%	839	852	866	881	895	989
Antagen räntenivå - 1%	631	645	659	674	689	786
Antagen räntenivå - 2%	561	576	590	605	620	718
Antagen räntenivå och						
Antagen inflationsnivå + 1%	700	716	733	750	767	881
Antagen inflationsnivå + 2%	700	718	737	757	777	912
Antagen inflationsnivå - 1 %	700	712	724	736	748	828
Antagen inflationsnivå - 2 %	700	710	719	729	739	804

## NOT

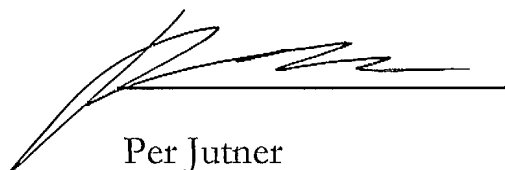
Grundförutsättningarna i kalkylen gällande räntor för lån som beräknas kunna upptas i föreningen innehåller redan en räntemarginal i jämförelse med, vid kalkylens upprättande, gällande marknadsnoteringarna. Ovanstående analys återspeglar en matematisk uppställning med denna marginal inräknad vid olika ränte- och inflationsantaganden. Utfallet av årsavgifterna kommer därför att avvika från ovanstående antaganden och vara beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen.

Känslighetsanalysen bygger på principen att föreningen ska vara i samma likvida situation, det vill säga förändringar i räntekostnader och andra utgiftsposter som beror av inflationen slår direkt på årsavgiften.

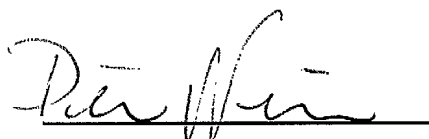
## K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.
2. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, såsom uteplatser i anslutning till lägenhet där dessa ingår i upplåtelsen, i gott skick enligt föreningens stadgar.
4. Individuell mätning och betalning av varmvatten.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.


Stockholm, 2011-05-23



Per Jutner



Pia Ninche



Anna Abrahamsson

## Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Åparken, orgnr 769620-5660, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

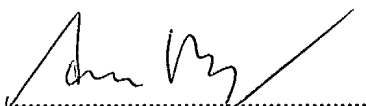
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt nedan genomgått.

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 vilar på tillförlitliga grunder.

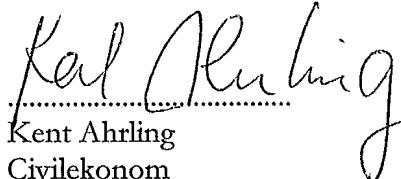
Stockholm 2011-05-30



Anders Berg  
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB  
Jakobs Torg 3  
111 52 Stockholm

Stockholm 2011-05-30



Kent Ahrling  
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB  
Björkhagsvägen 2  
172 75 Sundbyberg

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

### **Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.**

Registreringsbevis, stadgar, fastighetsdatautdrag, byggförsäkring, aktieöverlåtelseavtal med tilläggsavtal, låneoffert Nordea 2010-09-16, entreprenadavtal, handling avseende energiberäkning, tomträttsavtal, garageavtal