

2013050307750

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HUSARVIKENS PARK

Bostadsrättsföreningen Husarvikens Park har 2013 upprättat denna

EKONOMISKA PLAN

**för sin verksamhet i samband med förvärvet av tomträtten till fastigheten:
Stockholm Skuleskogen 3**

Bostadsrättsföreningen Husarvikens Park (org 769622-7078) Stockholms kommun, Stockholms län.

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens anskaffningskostnad
4. Fastighetsförvärvets finansiering
5. Beräkning av årliga kostnader
6. Beräkning av årliga intäkter
7. Nyckeltal
8. Lägenhetsförteckning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys I
11. Känslighetsanalys II
12. Särskilda förhållanden

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Husarvikens Park, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 11 februari 2011, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna på, för fastighetsförvärvet, avtalad köpeskilling samt beräknade kapital- och driftskostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 2013.

Den ekonomiska planen redovisar den slutliga kostnaden för husen och för fastigheterna.

Upplåtelser och tillträde beräknas ske försommaren 2013 efter det att fastigheten och den ekonomiska planen blivit registrerad.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen tidigare upprättat en kostnadskalkyl för projektet. Bankgaranti har ingivits till Bolagsverket som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap.5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Säljaren av tomträtten samt exploatören Fastighets AB Bergfästet DA (Svenska Hus Förvaltnings AB) har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift.

Bostadsrättsföreningen förvärvar tomträtten genom att förvärva samtliga aktier i Fastighets AB Skuleskogen 4-5 (556813-4935). Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalnings-skyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer tomträtten.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Stockholm Skuleskogen 3
Adresser	Jaktgatan 23 och 25 Husarviksgatan 2 och 4
Byggnadernas utformning	Flerbostadshus med 8 våningar samt källare (I gemensamhetsanläggning 14 st garageplatser, se nedan)
Nybyggnadsår	2013
Tomtareal	828 m ²
Bostäder	2 404 m ²
Lokaler	147 m ²
Summa uthyrbar area	2 551 m ²
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 2010-05-12
Servitut	El-kanalisation (härskande) Fiber/telekanalisation (härskande) Förråd delvis i annan fastighet (härskande och tjänande) Spillvatten (härskande)
Gemensamhetsanläggningar	Gem. bärande fastighetsskiljande vägg (2 fastigheter) Gem. bärning gårdsbjälklag/ grundläggning (4 fastigheter) Gem. gård inkl dagvatten (4 fastigheter) Gem. garage (4 fastigheter) Gem. sopsug samt källsorteringsrum (4 fastigheter) Gem. värmeundercentral inkl styr, rörstråk, kallvatten, ventilationsvärme, mätare, radiatorkrets, VVC, VVB mm (3 fastigheter) GA: 2, GA: 3, GA: 4 och GA: 5
Övriga gemensamma anordningar	Förrådsytor, trapphus, hissar, barnvagnsrum samt cykelrum

Beräknat taxeringsvärde		Bostäder	Lokaler
	Byggnader	48 000 000 kr	1 209 000 kr
	Mark	<u>27 000 000 kr</u>	<u>950 000 kr</u>
		75 000 000 kr	2 159 000 kr
Totalt taxeringsvärde:		77 159 000 kr	
Värdeår	2013		
Försäkring	Fastigheten blir fullvärdesförsäkrad		

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaderna innehåller	26 st bostäder och en lokal
Byggnadsår	2012 (2013 klar)
Grundläggning	Betongplatta på packad fyllning med pålad grundläggning
Stomme	Platsgjuten/prefabricerad betong alt. bärande lättkonstruktion (delar av terrassvåning)
Yttertak	Uppreglat yttertak med ytskikt av takduk
Fasader	Betong med isolermaterial som putsas alt. bärande lättkonstruktion (delar av terrassvåning)
Fönster	Treglasfönster
Uppvärmningssystem	Vattenburen uppvärmning (radiatorer) med fjärrvärme och undercentral (el-golvvärme i bad)
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning
El och VA-anslutning	Kommunalt el- och VA-nät

KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBEKRIVNING

Köksinredning	Glaskeramikhäll, kyl/frys, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, diskmaskin samt målade köksskåp
---------------	---

2013050307755

Badrum	Dusch, tvättställ, toalettstol. Golv med klinker och värme. Väggar med kakel, dessutom tvättmaskin, forktumlare och handdukstork
Golvbeläggningar	Eklamell

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSANSKAFFNING

Köpeskilling Fastighet	147 791 975
Lagfart	0
Fond Reparationer Likv. mm	147 650
Föreningsbildning	0
Totalt	147 939 625

4. FINANSIERINGSPLAN/LÅN

Långivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån rörligt	5 014 625	3,65	183 034
Lån 2 år	5 020 000	3,20	160 640
Lån 5 år	5 020 000	3,60	180 720
Totalt	15 054 625		
Insatser	132 885 000		
Upplåtelseavgift	0		
Totalt	147 939 625		524 394

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	524 394
Avskrivning/amortering	147 650
Driftskostnader (varav tomträttsavgäld 560 500)	1 245 289
Skatter/Avgift	21 590
Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	231 477
Totalt	2 170 400

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 662 800
Lokalhyra	180 000
Garage hyra (14 st gargeplatser a 1 950 kr/mån)	327 600
Totalt	2 170 400

7. BERÄKNING AV NYCKELTAL

Anskaffningskostnad / kvm (av hela fastigheten)	57 993 kr
Belåning / kvm (av hela fastigheten)	5 901 kr
Insats+Upplåtelseavg / kvm (av upplåten yta)	55 277 kr
Driftskostnader / kvm (av hela fastigheten)	488 kr
Årsavgift / kvm (av upplåten yta)	692 kr

8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF HUSARVIKEN PARK

2013050307758

Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Utformning	Yta	Andelstal årsavgift	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/mån, kr	Hyra
TRP 4									
421	2	2	rok	65	2,74%	2 990 000	45 593	3 799	
422	2	3	rok	75	3,19%	3 695 000	53 102	4 425	
431	3	3	rok	73	3,13%	3 675 000	52 030	4 336	
432	3	4	rok	86	3,68%	4 785 000	61 148	5 096	
441	4	3	rok	73	3,13%	3 735 000	52 030	4 336	
442	4	4	rok	86	3,68%	4 870 000	61 148	5 096	
451	5	3	rok	73	3,13%	3 795 000	52 030	4 336	
452	5	4	rok	86	3,68%	4 950 000	61 148	5 096	
461	6	3	rok	73	3,13%	3 875 000	52 030	4 336	
462	6	4	rok	86	3,68%	4 990 000	61 148	5 096	
471	7	3	rok	72	3,10%	3 950 000	51 493	4 291	
472	7	4	rok	86	3,68%	5 090 000	61 148	5 096	
481	8	5	rok	112	4,65%	8 495 000	77 240	6 437	
				<u>1046</u>					
TRP 5									
521	2	4	rok	114	4,58%	5 450 000	76 167	6 347	
531	3	4	rok	114	4,58%	5 590 000	76 167	6 347	
532	3	4	rok	101	4,16%	5 150 000	69 194	5 766	
541	4	4	rok	114	4,58%	5 690 000	76 167	6 347	
542	4	4	rok	101	4,16%	5 250 000	69 194	5 766	
551	5	4	rok	114	4,58%	5 790 000	76 167	6 347	
552	5	4	rok	101	4,16%	5 350 000	69 194	5 766	
561	6	4	rok	114	4,58%	5 890 000	76 167	6 347	
562	6	4	rok	101	4,16%	5 450 000	69 194	5 766	
571	7	4	rok	114	4,58%	5 990 000	76 167	6 347	
572	7	4	rok	101	4,16%	5 550 000	69 194	5 766	
581	8	4	rok	93	3,90%	6 890 000	64 903	5 409	
582	8	3	rok	76	3,23%	5 950 000	53 639	4 470	
				<u>1358</u>					
51			lokal	147					180 000
				2551,0	100,00%	132 885 000	1 662 800	138 567	180 000

Genomsnittlig energiförbrukning per lägenhet är ca 12 000 kWh per år. 6 500 kWh är värme, 2 500 kWh är varmvatten, 2 500 kWh är hushållsel och resterande 500 kWh tvätt och torkning. Föreningen kan genom stämmobeslut debitera värme och vatten utanför avgiften. Förbrukning av hushållsel (inkl tvätt och torkning) betalas i dag utanför avgiften. Kostnaden uppgår fn. till storleksordningen 1 kr/kWh. Utanför avgiften är även lptelefoni och eventuellt bredband samt kostnad för parkering av bil.

9. EKONOMISK PROGNOSS BRF HUSARVIKENS PARK

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	1 662 800	1 696 056	1 729 977	1 764 576	1 799 868	1 835 865	2 026 944
Hysesintäkter	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	219 419
Garagehyra	327 600	334 152	340 835	347 652	354 605	361 697	399 343
S:a intäkter	2 170 400	2 213 808	2 258 084	2 303 246	2 349 311	2 396 297	2 645 705
Underhållskostnader							
Drift	-684 789	-698 485	-712 454	-726 704	-741 238	-756 062	-834 754
Tomträttsavgäld	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500
Yttre fond	-231 477	-236 107	-240 829	-245 645	-250 558	-255 569	-282 169
S:a underhållskostnader	-1 476 766	-1 495 091	-1 513 783	-1 532 849	-1 552 296	-1 572 132	-1 677 423
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394
Avskrivning/ Amortering*	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650
S:a kapitalkostnader	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044
Övriga kostnader							
Skatt/Avgift **	-21 590	-22 022	-22 462	-22 911	-23 370	-23 837	-26 318
Årsresultat	0	24 651	49 795	75 442	101 601	128 284	269 920
Avsättning yttre fond ***	231 477	236 107	240 829	245 645	250 558	255 569	282 169
Kassa/Bank	147 650	403 778	689 679	1 005 949	1 353 196	1 732 038	4 122 752
Likviditet	379 127	639 884	930 508	1 251 595	1 603 754	1 987 608	4 404 921

* = Ingen amorterings skyldighet finns för föreningen vid lånens upptagande. Görs avskrivningar med högre belopp kan det leda till en bokförings- men inte likviditetsmässig förlust.

** = Skatt/avgift för bostäder är beräknad efter nu gällande regler för fastighetsavgift på 1210 kr/lägenhet samt en skatt på 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. För avgiften gäller avgiftsfrihet i 15 år och avgiften saknas därför i prognosen.

***= En kontant avsättning av medel för reparationer mm, att användas efter styrelsen/ föreningens beslut. Används pengarna minskar likviditeten i motsvarande mån.

10. KÄNSLIGHETSANALYS I BRF HUSARVIKENS PARK
Inflation 3%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,2%	1 662 800	1 699 381	1 736 768	1 774 977	1 814 026	1 853 935	2 067 040
Hysesintäkter lokal	180 000	185 400	190 962	196 691	202 592	208 669	241 905
Hysesintäkter garage	327 600	337 428	347 551	357 977	368 717	379 778	440 267
S:a intäkter	2 170 400	2 222 209	2 275 281	2 329 645	2 385 334	2 442 382	2 749 212
Underhållskostnader							
Drift	-684 789	-705 333	-726 493	-748 287	-770 736	-793 658	-920 299
Tomträttsavgäld	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500
Yttre fond	-231 477	-238 421	-245 574	-252 841	-260 529	-268 345	-311 086
S:a underhållskostnader	-1 476 766	-1 504 254	-1 532 567	-1 561 729	-1 591 765	-1 622 703	-1 791 885
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394
Avsk./ Amort. **	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650
S:a kapitalkostnader	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044
Övriga kostnader							
Skatt/Avgift	-21 590	-22 238	-22 905	-23 592	-24 300	-25 029	-29 015
Årsresultat	0	23 674	47 765	72 281	97 225	122 606	256 268

Ökad räntekostnad med 0,5% vid varje räntebidningsperiod 2 & 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,4 %	1 662 800	1 702 707	1 743 572	1 785 418	1 828 268	1 872 148	2 107 849
Hysesintäkter lokal	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	219 419
Hysesintäkter garage	327 600	334 152	340 835	347 652	354 605	361 697	399 343
S:a intäkter	2 170 400	2 220 459	2 271 679	2 324 087	2 377 710	2 432 578	2 726 611
Underhållskostnader							
Drift	-684 789	-698 485	-712 454	-726 704	-741 238	-756 062	-834 754
Tomträttsavgäld	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500
Yttre fond	-231 477	-236 107	-240 829	-245 645	-250 558	-255 569	-282 189
S:a underhållskostnader	-1 476 766	-1 495 091	-1 513 783	-1 532 849	-1 552 296	-1 572 132	-1 677 423
Kapitalkostnader							
Låneräntor *	-524 394	-524 394	-549 494	-549 494	-574 594	-599 694	-700 094
Avsk./ Amort. **	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650
S:a kapitalkostnader	-672 044	-672 044	-697 144	-697 144	-722 244	-747 344	-847 744
Övriga kostnader							
Skatt/Avgift	-21 590	-22 022	-22 482	-22 911	-23 370	-23 837	-26 318
Årsresultat	0	31 302	38 290	71 183	79 801	89 265	175 126

Ökad räntekostnad med 0,5 % vid varje räntebidningsperiod 2 & 5 år / Inflation 3%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3 %	1 662 800	1 712 684	1 764 064	1 816 986	1 871 496	1 927 641	2 234 664
Hysesintäkter lokal	180 000	185 400	190 962	196 691	202 592	208 669	241 905
Hysesintäkter garage	327 600	337 428	347 551	357 977	368 717	379 778	440 267
S:a intäkter	2 170 400	2 235 512	2 302 577	2 371 654	2 442 804	2 516 088	2 916 836
Underhållskostnader							
Drift	-684 789	-705 333	-726 493	-748 287	-770 736	-793 658	-920 299
Tomträttsavgäld	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500
Yttre fond	-231 477	-238 421	-245 574	-252 841	-260 529	-268 345	-311 086
S:a underhållskostnader	-1 476 766	-1 504 254	-1 532 567	-1 561 729	-1 591 765	-1 622 703	-1 791 885
Kapitalkostnader							
Låneräntor *	-524 394	-524 394	-549 494	-549 494	-574 594	-599 694	-700 094
Avsk./ Amort. **	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650
S:a kapitalkostnader	-672 044	-672 044	-697 144	-697 144	-722 244	-747 344	-847 744
Övriga kostnader							
Skatt/Avgift	-21 590	-22 238	-22 905	-23 592	-24 300	-25 029	-29 015
Årsresultat	0	36 976	49 962	89 190	104 495	121 012	248 192

* I analysen har vid varje räntebidningsperiod (sammalat 7 tillfällen) räntan höjts med 0,5 % på lånebeloppet 5 020 000 kr.

** Hänsyn har ej tagits till minskade räntekostnader på grund av eventuell amortering.

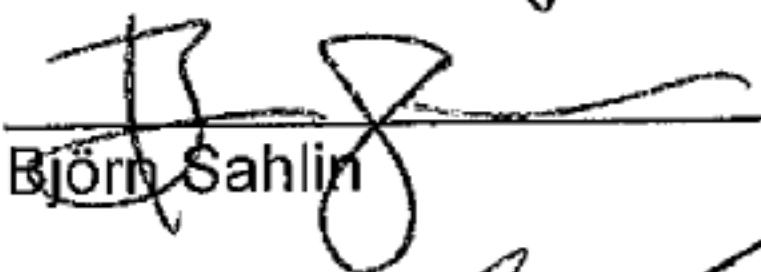
11. KÄNSLIGHETSANALYS II

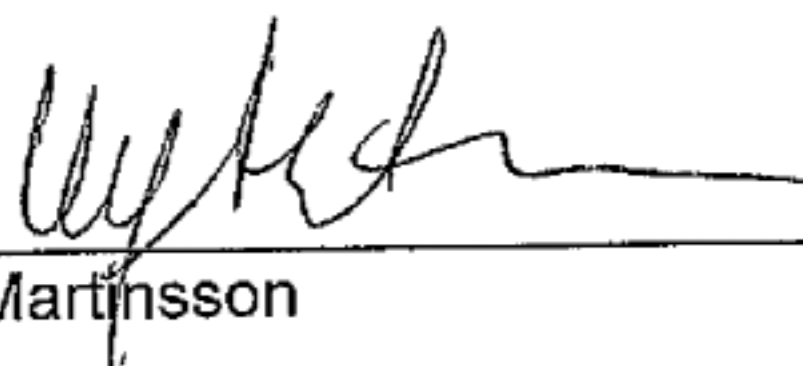
Upprättas inte eftersom exploatören garanterar kostnaden för alla osålda lägenheter.


12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. 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.
- b. Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna i gott skick.
- d. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- e. De i denna kalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- f. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel. Av miljöhänsyn kommer individuell mätning av vattenförbrukning att möjliggöras. I enlighet med stadgarna kommer föreningens styrelse att i framtiden kunna besluta om förbrukningsavgifter även för värme.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt.

Ort/datum Genöteborg 2013-04-19


Björn Sahlin


Ulf Martinsson


Martin Arkhammar

2013050307763

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HUSARVIKENS PARK

Bostadsrättsföreningen Husarvikens Park har 2013 upprättat denna

EKONOMISKA PLAN

**för sin verksamhet i samband med förvärvet av tomträtten till fastigheten:
Stockholm Skuleskogen 3**

Bostadsrättsföreningen Husarvikens Park (org 769622-7078) Stockholms kommun, Stockholms län.

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens anskaffningskostnad
4. Fastighetsförvärvets finansiering
5. Beräkning av årliga kostnader
6. Beräkning av årliga intäkter
7. Nyckeltal
8. Lägenhetsförteckning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys I
11. Känslighetsanalys II
12. Särskilda förhållanden

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Husarvikens Park, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 11 februari 2011, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna på, för fastighetsförvärvet, avtalad köpeskilling samt beräknade kapital- och driftskostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 2013.

Den ekonomiska planen redovisar den slutliga kostnaden för husen och för fastigheterna.

Upplåtelser och tillträde beräknas ske försommaren 2013 efter det att fastigheten och den ekonomiska planen blivit registrerad.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen tidigare upprättat en kostnadskalkyl för projektet. Bankgaranti har ingivits till Bolagsverket som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap.5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Säljaren av tomträtten samt exploatören Fastighets AB Bergfästet DA (Svenska Hus Förvaltnings AB) har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift.

Bostadsrättsföreningen förvärvar tomträtten genom att förvärva samtliga aktier i Fastighets AB Skuleskogen 4-5 (556813-4935). Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalnings-skyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer tomträtten.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Stockholm Skuleskogen 3
Adresser	Jaktgatan 23 och 25 Husarviksgatan 2 och 4
Byggnadernas utformning	Flerbostadshus med 8 våningar samt källare (i gemensamhetsanläggning 14 st garageplatser, se nedan)
Nybyggnadsår	2013
Tomtareal	828 m ²
Bostäder	2 404 m ²
Lokaler	147 m ²
Summa uthyrbar area	2 551 m ²
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 2010-05-12
Servitut	El-kanalisation (härskande) Fiber/telekanalisation (härskande) Förråd delvis i annan fastighet (härskande och tjänande) Spillvatten (härskande)
Gemensamhetsanläggningar	Gem. bärande fastighetsskiljande vägg (2 fastigheter) Gem. bärning gårdsbjälklag/ grundläggning (4 fastigheter) Gem. gård inkl dagvatten (4 fastigheter) Gem. garage (4 fastigheter) Gem. sopsug samt källsorteringsrum (4 fastigheter) Gem. värmeundercentral inkl styr, rörstråk, kallvatten, ventilationsvärme, mätare, radiatorkrets, VVC, VVB mm (3 fastigheter) GA: 2, GA: 3, GA: 4 och GA: 5
Övriga gemensamma anordningar	Förrådsytor, trapphus, hissar, barnvagnsrum samt cykelrum

Beräknat taxeringsvärde		Bostäder	Lokaler
	Byggnader	48 000 000 kr	1 209 000 kr
	Mark	<u>27 000 000 kr</u>	<u>950 000 kr</u>
		75 000 000 kr	2 159 000 kr
Totalt taxeringsvärde:		77 159 000 kr	
Värdeår	2013		
Försäkring	Fastigheten blir fullvärdesförsäkrad		

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaderna innehåller	26 st bostäder och en lokal
Byggnadsår	2012 (2013 klar)
Grundläggning	Betongplatta på packad fyllning med pålad grundläggning
Stomme	Platsgjuten/prefabricerad betong alt. bärande lättkonstruktion (delar av terrassvåning)
Yttertak	Uppreglat yttertak med ytskikt av takduk
Fasader	Betong med isolermaterial som putsas alt. bärande lättkonstruktion (delar av terrassvåning)
Fönster	Treglasfönster
Uppvärmningssystem	Vattenburen uppvärmning (radiatorer) med fjärrvärme och undercentral (el-golvvärme i bad)
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning
El och VA-anslutning	Kommunalt el- och VA-nät

KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBEKRIVNING

Köksinredning	Glaskeramikhäll, kyl/frys, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, diskmaskin samt målade köksskåp
---------------	---

2013050307768

Badrum	Dusch, tvättställ, toalettstol. Golv med klinker och värme. Väggar med kakel, dessutom tvättmaskin, torktumlare och handdukstork
Golvbeläggningar	Eklamell

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSANSKAFFNING

Köpeskilling Fastighet	147 791 975
Lagfart	0
Fond Reparationer Likv. mm	147 650
Föreningsbildning	0
Totalt	147 939 625

4. FINANSIERINGSPLAN/LÅN

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån rörligt	5 014 625	3,65	183 034
Lån 2 år	5 020 000	3,20	160 640
Lån 5 år	5 020 000	3,60	180 720
Totalt	15 054 625		
Insatser	132 885 000		
Upplåtelseavgift	0		
Totalt	147 939 625		524 394

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	524 394
Avskrivning/amortering	147 650
Driftskostnader (varav tomträttsavgäld 560 500)	1 245 289
Skatter/Avgift	21 590
Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	231 477
Totalt	2 170 400

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 662 800
Lokalhyra	180 000
Garage hyra (14 st gargeplatser a 1 950 kr/mån)	327 600
Totalt	2 170 400

7. BERÄKNING AV NYCKELTAL

2013050307770

Anskaffningskostnad / kvm (av hela fastigheten)	57 993 kr
Belåning / kvm (av hela fastigheten)	5 901 kr
Insats+Upplåtelseavg / kvm (av upplåten yta)	55 277 kr
Driftskostnader / kvm (av hela fastigheten)	488 kr
Årsavgift / kvm (av upplåten yta)	692 kr

8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF HUSARVIKEN PARK

2013050307771

Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Utformning	Yta	Andelstal årsavgift	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/mån, kr	Hyra
TRP 4									
421	2	2	rok	65	2,74%	2 990 000	45 593	3 799	
422	2	3	rok	75	3,19%	3 695 000	53 102	4 425	
431	3	3	rok	73	3,13%	3 675 000	52 030	4 336	
432	3	4	rok	86	3,68%	4 785 000	61 148	5 096	
441	4	3	rok	73	3,13%	3 735 000	52 030	4 336	
442	4	4	rok	86	3,68%	4 870 000	61 148	5 096	
451	5	3	rok	73	3,13%	3 795 000	52 030	4 336	
452	5	4	rok	86	3,68%	4 950 000	61 148	5 096	
461	6	3	rok	73	3,13%	3 875 000	52 030	4 336	
462	6	4	rok	86	3,68%	4 990 000	61 148	5 096	
471	7	3	rok	72	3,10%	3 950 000	51 493	4 291	
472	7	4	rok	86	3,68%	5 090 000	61 148	5 096	
481	8	5	rok	112	4,65%	8 495 000	77 240	6 437	
				<u>1046</u>					
TRP 5									
521	2	4	rok	114	4,58%	5 450 000	76 167	6 347	
531	3	4	rok	114	4,58%	5 590 000	76 167	6 347	
532	3	4	rok	101	4,16%	5 150 000	69 194	5 766	
541	4	4	rok	114	4,58%	5 690 000	76 167	6 347	
542	4	4	rok	101	4,16%	5 250 000	69 194	5 766	
551	5	4	rok	114	4,58%	5 790 000	76 167	6 347	
552	5	4	rok	101	4,16%	5 350 000	69 194	5 766	
561	6	4	rok	114	4,58%	5 890 000	76 167	6 347	
562	6	4	rok	101	4,16%	5 450 000	69 194	5 766	
571	7	4	rok	114	4,58%	5 990 000	76 167	6 347	
572	7	4	rok	101	4,16%	5 550 000	69 194	5 766	
581	8	4	rok	93	3,90%	6 890 000	64 903	5 409	
582	8	3	rok	76	3,23%	5 950 000	53 639	4 470	
				<u>1358</u>					
51			lokal	147					180 000
				2551,0	100,00%	132 885 000	1 662 800	138 567	180 000

Genomsnittlig energiförbrukning per lägenhet är ca 12 000 kWh per år. 6 500 kWh är värme, 2 500 kWh är varmvatten, 2 500 kWh är hushållsel och resterande 500 kWh tvätt och torkning. Föreningen kan genom stämmobeslut debitera värme och vatten utanför avgiften. Förbrukning av hushållsel (inkl tvätt och torkning) betalas i dag utanför avgiften. Kostnaden uppgår fn. till storleksordningen 1 kr/kWh. Utanför avgiften är även lptelefoni och eventuellt bredband samt kostnad för parkering av bil.

9. EKONOMISK PROGNOSS BRF HUSARVIKENS PARK

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	1 662 800	1 696 056	1 729 977	1 764 576	1 799 868	1 835 865	2 026 944
Hysesintäkter	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	219 419
Garagehyra	327 600	334 152	340 835	347 652	354 605	361 697	399 343
S:a intäkter	2 170 400	2 213 808	2 258 084	2 303 246	2 349 311	2 396 297	2 645 705
Underhållskostnader							
Drift	-684 789	-698 485	-712 454	-726 704	-741 238	-756 062	-834 754
Tomträttsavgäld	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500
Yttre fond	-231 477	-236 107	-240 829	-245 645	-250 558	-255 569	-282 169
S:a underhållskostnader	-1 476 766	-1 495 091	-1 513 783	-1 532 849	-1 552 296	-1 572 132	-1 677 423
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394
Avskrivning/ Amortering*	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650
S:a kapitalkostnader	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044
Övriga kostnader							
Skatt/Avgift **	-21 590	-22 022	-22 462	-22 911	-23 370	-23 837	-26 318
Årsresultat	0	24 651	49 795	75 442	101 601	128 284	269 920
Avsättning yttre fond ***	231 477	236 107	240 829	245 645	250 558	255 569	282 169
Kassa/Bank	147 650	403 778	689 679	1 005 949	1 353 196	1 732 038	4 122 752
Likviditet	379 127	639 884	930 508	1 251 595	1 603 754	1 987 608	4 404 921

* = Ingen amorterings skyldighet finns för föreningen vid lånens upptagande. Görs avskrivningar med högre belopp kan det leda till en bokförings- men inte likviditetsmässig förlust.

** = Skatt/avgift för bostäder är beräknad efter nu gällande regler för fastighetsavgift på 1210 kr/lägenhet samt en skatt på 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. För avgiften gäller avgiftsfrihet i 15 år och avgiften saknas därför i prognosen.

***= En kontant avsättning av medel för reparationer mm, att användas efter styrelsen/ föreningens beslut. Används pengarna minskar likviditeten i motsvarande mån.

10. KÄNSLIGHETSANALYS I BRF HUSARVIKENS PARK
Inflation 3%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,2%	1 662 800	1 699 381	1 736 768	1 774 977	1 814 026	1 853 935	2 067 040
Hysesintäkter lokal	180 000	185 400	190 962	196 691	202 592	208 669	241 905
Hysesintäkter garage	327 600	337 428	347 551	357 977	368 717	379 778	440 267
S:a intäkter	2 170 400	2 222 209	2 275 281	2 329 645	2 385 334	2 442 382	2 749 212
Underhållskostnader							
Drift	-684 769	-705 333	-726 493	-748 287	-770 736	-793 858	-920 299
Tomträttsavgäld	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500
Yttre fond	-231 477	-238 421	-245 574	-252 941	-260 529	-268 345	-311 086
S:a underhållskostnader	-1 476 766	-1 504 254	-1 532 567	-1 561 729	-1 591 765	-1 622 703	-1 791 885
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394	-524 394
Avsk./ Amort. **	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650
S:a kapitalkostnader	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044	-672 044
Övriga kostnader							
Skatt/Avgift	-21 590	-22 238	-22 905	-23 592	-24 300	-25 029	-29 015
Årsresultat	0	23 674	47 765	72 281	97 225	122 606	256 268

Ökad räntekostnad med 0,5% vid varje räntebidningsperiod 2 & 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,4 %	1 662 800	1 702 707	1 743 572	1 785 418	1 828 268	1 872 146	2 107 849
Hysesintäkter lokal	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	219 419
Hysesintäkter garage	327 600	334 152	340 835	347 652	354 605	361 697	399 343
S:a intäkter	2 170 400	2 220 459	2 271 679	2 324 087	2 377 710	2 432 578	2 726 611
Underhållskostnader							
Drift	-684 769	-698 485	-712 454	-726 704	-741 238	-756 082	-834 754
Tomträttsavgäld	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500
Yttre fond	-231 477	-236 107	-240 829	-245 645	-250 558	-255 569	-282 169
S:a underhållskostnader	-1 476 766	-1 495 091	-1 513 783	-1 532 849	-1 552 296	-1 572 132	-1 677 423
Kapitalkostnader							
Låneräntor *	-524 394	-524 394	-549 494	-549 494	-574 594	-599 694	-700 094
Avsk./ Amort. **	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650
S:a kapitalkostnader	-672 044	-672 044	-697 144	-697 144	-722 244	-747 344	-847 744
Övriga kostnader							
Skatt/Avgift	-21 590	-22 022	-22 462	-22 911	-23 370	-23 837	-26 318
Årsresultat	0	31 302	38 290	71 183	79 801	89 265	175 126

Ökad räntekostnad med 0,5 % vid varje räntebidningsperiod 2 & 5 år / Inflation 3%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3 %	1 662 800	1 712 684	1 764 064	1 816 986	1 871 496	1 927 641	2 234 664
Hysesintäkter lokal	180 000	185 400	190 962	196 691	202 592	208 669	241 905
Hysesintäkter garage	327 600	337 428	347 551	357 977	368 717	379 778	440 267
S:a intäkter	2 170 400	2 235 512	2 302 577	2 371 654	2 442 804	2 516 088	2 916 836
Underhållskostnader							
Drift	-684 769	-705 333	-726 493	-748 287	-770 736	-793 858	-920 299
Tomträttsavgäld	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500	-560 500
Yttre fond	-231 477	-238 421	-245 574	-252 941	-260 529	-268 345	-311 086
S:a underhållskostnader	-1 476 766	-1 504 254	-1 532 567	-1 561 729	-1 591 765	-1 622 703	-1 791 885
Kapitalkostnader							
Låneräntor *	-524 394	-524 394	-549 494	-549 494	-574 594	-599 694	-700 094
Avsk./ Amort. **	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650	-147 650
S:a kapitalkostnader	-672 044	-672 044	-697 144	-697 144	-722 244	-747 344	-847 744
Övriga kostnader							
Skatt/Avgift	-21 590	-22 238	-22 905	-23 592	-24 300	-25 029	-29 015
Årsresultat	0	36 976	49 962	89 190	104 495	121 012	248 192

* I analysen har vid varje räntebidningsperiod (sammalat 7 tillfällen) räntan höjts med 0,5 % på lånebeloppet 5 020 000 kr.

** Hänsyn har ej tagits till minskade räntekostnader på grund av eventuell amortering.


11. KÄNSLIGHETSANALYS II

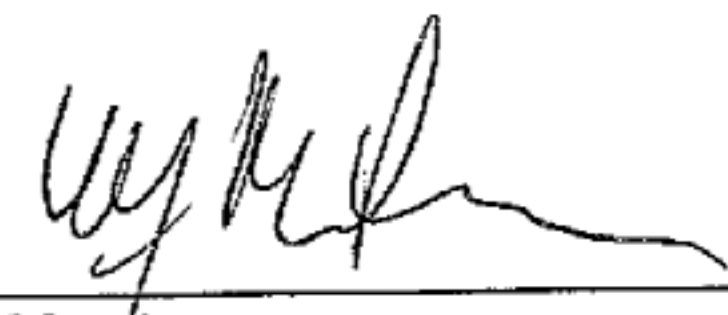
Upprättas inte eftersom exploatören garanterar kostnaden för alla osålda lägenheter.

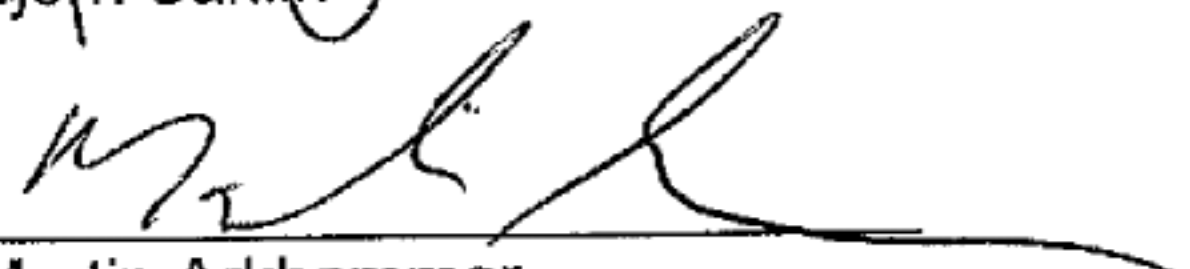
12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. 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.
- b. Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna i gott skick.
- d. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- e. De i denna kalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- f. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel. Av miljöhänsyn kommer individuell mätning av vattenförbrukning att möjliggöras. I enlighet med stadgarna kommer föreningens styrelse att i framtiden kunna besluta om förbrukningsavgifter även för värme.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt.

Ort/datum Gäddedeby 2013-03-19


Björn Sahlin


Ulf Martinsson


Martin Arkhammar



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Husarvikens Park** (769622-7078) i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg:

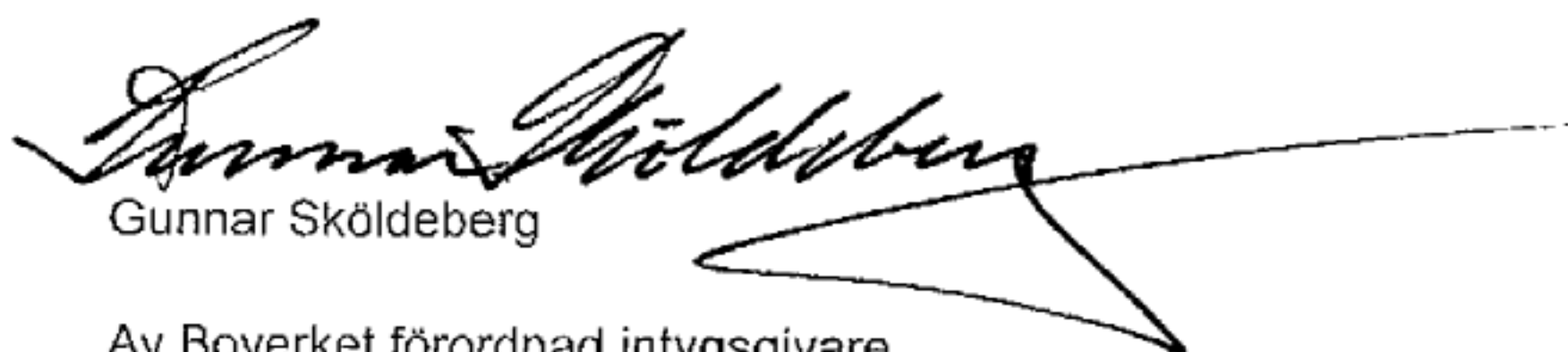
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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

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

Göteborg 2013-04-26

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB



Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Prospekt
- Bygglov
- Garantiutfästelse, osålda lägenheter
- Garantiutfästelse, lokalhyresintäkt
- Bankgaranti
- Generell pantförskrivning
- Entreprenadkontrakt
- Kostnadsberäkningar

GÖTEBORGS VÄRDERINGSINSTITUT & PARTNER KB
JUNGMANSGATAN 25 • 413 15 GÖTEBORG
TEL 031-13 23 11, 81 97 40 • FAX 031-20 91 44
HEMSIDA www.gvi.se • E-POST info@gvi.se



2013050307748

- Energibehovsberäkning
- Taxeringsvärdesberäkning
- Tomträttsavtal
- Marknadsuppgifter
- Låneoffert
- Kundbekräftelse
- Avtal bankgiro



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Husarvikens Park**, Stockholm kommun, med org. nr 769622-7078, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen är hållbar på sikt.

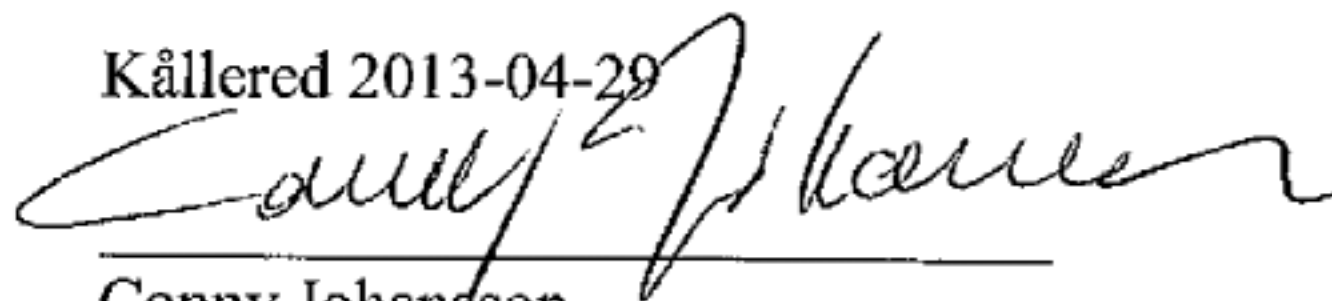
Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Undertecknad intygsgivare vill dessutom fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser för den ekonomiska planen, eller för den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis, dat 130426.
- Stadgar, reg. 110408.
- Beslut om beviljat bygglov, dat 110530.
- Garantiutfästelse avs. ev. osålda lägenheter, Svenska Hus Förvaltning AB, dat 111003.
- Garantiutfästelse - hyresavtal, Svenska Hus AB, ej påskriven.
- Tomträttsavtal, dat 110601.
- Entreprenadavtal mellan Fastighets AB Skuleskogen 4-5 och MVB Öst AB, dat 101115.
- Energibehovsberäkning, RIBA AB dat 110227.
- Beräkning av nytt Taxeringsvärde, dat 130426.
- Fasighetsdata, InfoTorg, dat 130417.
- Jämförande försäljningsmaterial för likvärdiga bostadsrätter i området.
- Låneoffert, Nordea, dat 121203.
- Säkerhet för återbetalning av erlagda förskott, Nordea, dat 111011.
- Projektguide Husarviken.

Källered 2013-04-29



Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
(av Boverket förordnad intygsgivare)