

2013102404293

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSPARKEN DALÉNUM****Organisationsnummer: 769626-7827**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

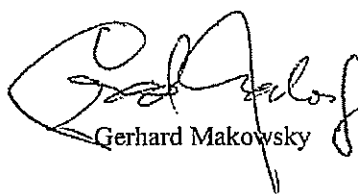
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5-6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7-9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11

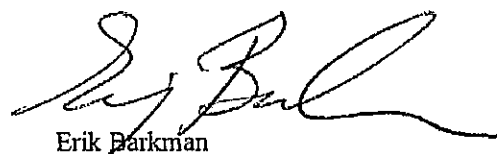
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2013-10-15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSPARKEN DALÉNUM


Hans-Olov Möller


Gerhard Makowsky


Erik Barkman

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ängsparken Dalénum, organisationsnummer 769626-7827, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av fyra bostadshus innehållande sammanlagt 75 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i Q3 2014 och avslutas under Q1 2015.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt Q3 2013.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2013-10-15. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos GAR-BO Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Byggeförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar:	del av Lidingö 10:577
Adress:	Optikvägen 1-3; Reflektorstigen 1; Radiovägen 10, 181 55 Lidingö
Tomtens areal:	ca 5 557 m ² , fastighetsbildningsförrättning ej avslutad
Boarea enligt tabell:	ca 6 904 m ²
Byggnadens utformning:	fyra flerbostadshus i sex till sju våningar med underliggande källare/garage
Antal bostadslägenheter:	75 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

75 platser i eget källargarage

Garaget färdigställs efter det att inflyttning skett i lägenheterna. Tillfälliga platser anordnas fram till färdigställande.

4 öppna parkeringsplatser (besöksparkering) utan motorvärmareuttag

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

I. Servitut för ledning i garage till förmån för Fortum AB

BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

Gemensamhetsanläggningar

GA:1 Gata och VA-anläggning med infiltrationsanläggning, gemensam med Geodimetern 1

GA:2 Del av gård (köryta).

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångtytor, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA, el, bredband.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Styrelserum.

Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning (mobil sopsug)

Cykelrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV/kabel-TV

Lägenhetsförråd i källarplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på stålplåtar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Tegel / träpanel / skivbeklädning, isolering mellan träreglar, gipsskivor
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regelstomme
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefab betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Frånluftssystem med värmeåtervinning.

Bredband med telefoni och TV/kabel-TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl och frys, vissa lägenheter är utrustade med kyl/frys Diskmaskin Inbyggd mikrovågsugn Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/duschrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning enligt ritning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum, i vissa lägenheter placerade i tvätt
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning.
WC	Klinker	Kakel och målat.	Målat	Sanitetsutrustning
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning enligt ritning Tvättmaskin och torktumlare

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	499 980 000 kr
Ospecificerat (kassa)	50 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	500 030 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde	0186096
Taxeringsvärdet bostäder ca	159 000 tkr
Taxeringsvärdet garage ca	7 100 tkr

BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	15 000 000	1	3,60%	540 000	10 500	550 500
Bottenlån 1)	15 000 000	2	3,80%	570 000	10 500	580 500
Bottenlån 1)	15 000 000	3	4,10%	615 000	10 500	625 500
Bottenlån 1)	15 000 000	4	4,40%	660 000	10 500	670 500
Bottenlån 1)	15 000 000	5	4,60%	690 000	10 500	700 500
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					297 500	297 500
Summa lån	75 000 000			3 075 000	350 000	3 425 000
Insats	245 037 000					
Upplåtelseavgift	179 993 000					
Summa	500 030 000					

Summa kapitalkostnad år 1

3 425 000

1) Beräknad lånetid	50 år		
amortering år 1		0,070%	52 500
amortering år 2		0,076%	57 000
amortering år 3		0,084%	63 000

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån 4,100%

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll
sker enligt föreningens stadgar från och med år 2015.

25 kr/m²

172 600

BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

Driftskostnader a)

Ekonomisk förvaltning	80 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	25 000	
Vattenförbrukning	170 000	
Uppvärmning inkl väderprognosstyrning.	397 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	450 000	
Sophämtning (hushållssopor)	80 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel.	376 000	
städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning		
Besiktning och service hissar b)		
GA - snöröjning, sandning, värme och vatten.	30 000	
Bredband med telefoni och TV/Kabel-TV (grundleverans)	198 000	
Försäkringar	40 000	
Diverse inkl. jourutryckning	53 000	1 969 000
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder c)		
Fastighetsskatt garage	71 000	71 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	5 637 600
---	------------------

a) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

174 100 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vattenförbrukning, uppvärmning samt elavgifter.

b) Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 per år.

c) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören .

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell.

Årsavgifter	6 904	m2	4 410 500
Årsavgift bredband			198 000
Årsavgift varmvatten			174 100
Årshyra garage	75	st	12 000 kr/plats/år
Avgift öppna bilplatser	4	st	0 kr/plats/år
Outhyrda garageplatser	5%	av total hyresintäkt garage	-
			45 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 637 600
--	------------------

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek (**)	Mark Andels- tal (***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSavgift		Årsavgift Bredband ****)		Årsavgift total exkl varmvatten		Årsavgift varmvatten *****)	
							Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
11001	92	3 RK	M	0,01328	3 254 000	1 036 000	58 570	4 881	2 640	220	61 210	5 101	2 200	2 200
11002	87	3 RK	M	0,01277	3 129 000	1 121 000	56 320	4 693	2 640	220	58 960	4 913	2 200	2 200
11003	91	3 RK	M	0,01318	3 229 000	521 000	58 120	4 843	2 640	220	60 760	5 063	2 200	2 200
11101	104	4 RK		0,01471	3 604 000	1 636 000	64 870	5 406	2 640	220	67 510	5 626	2 900	2 900
11102	93	3 RK		0,01338	3 279 000	1 261 000	59 020	4 918	2 640	220	61 660	5 138	2 200	2 200
11103	64	2 RK		0,01021	2 503 000	687 000	45 052	3 754	2 640	220	47 692	3 974	1 600	1 600
11104	63	2 RK		0,01011	2 478 000	312 000	44 602	3 717	2 640	220	47 242	3 937	1 600	1 600
11201	104	4 RK		0,01471	3 604 000	1 886 000	64 870	5 406	2 640	220	67 510	5 626	2 900	2 900
11202	93	3 RK		0,01338	3 279 000	1 411 000	59 020	4 918	2 640	220	61 660	5 138	2 200	2 200
11203	64	2 RK		0,01021	2 503 000	787 000	45 052	3 754	2 640	220	47 692	3 974	1 600	1 600
11204	63	2 RK		0,01011	2 478 000	412 000	44 602	3 717	2 640	220	47 242	3 937	1 600	1 600
11301	104	4 RK		0,01471	3 604 000	2 136 000	64 870	5 406	2 640	220	67 510	5 626	2 900	2 900
11302	93	3 RK		0,01338	3 279 000	1 561 000	59 020	4 918	2 640	220	61 660	5 138	2 200	2 200
11303	64	2 RK		0,01021	2 503 000	887 000	45 052	3 754	2 640	220	47 692	3 974	1 600	1 600
11304	63	2 RK		0,01011	2 478 000	512 000	44 602	3 717	2 640	220	47 242	3 937	1 600	1 600
11401	104	4 RK		0,01471	3 604 000	2 386 000	64 870	5 406	2 640	220	67 510	5 626	2 900	2 900
11402	93	3 RK		0,01338	3 279 000	1 711 000	59 020	4 918	2 640	220	61 660	5 138	2 200	2 200
11403	64	2 RK		0,01021	2 503 000	987 000	45 052	3 754	2 640	220	47 692	3 974	1 600	1 600
11404	63	2 RK		0,01011	2 478 000	612 000	44 602	3 717	2 640	220	47 242	3 937	1 600	1 600
11501	81	3 RK		0,01215	2 978 000	4 272 000	53 602	4 467	2 640	220	56 242	4 687	2 200	2 200
11502	101	3 RK		0,01420	3 479 000	6 021 000	62 620	5 218	2 640	220	65 260	5 438	2 200	2 200
11503	60	2 RK		0,00981	2 403 000	1 847 000	43 252	3 604	2 640	220	45 892	3 824	1 600	1 600
21001	78	3 RK	M	0,01185	2 903 000	447 000	52 252	4 354	2 640	220	54 892	4 574	2 200	2 200
21002	104	4 RK	M	0,01471	3 604 000	1 146 000	64 870	5 406	2 640	220	67 510	5 626	2 900	2 900
21003	86	3 RK	M	0,01267	3 104 000	886 000	55 870	4 656	2 640	220	58 510	4 876	2 200	2 200
21101	64	2 RK		0,01021	2 503 000	687 000	45 052	3 754	2 640	220	47 692	3 974	1 600	1 600
21102	64	2 RK		0,01021	2 503 000	187 000	45 052	3 754	2 640	220	47 692	3 974	1 600	1 600
21103	109	4 RK		0,01522	3 729 000	1 261 000	67 119	5 593	2 640	220	69 759	5 813	2 900	2 900
21104	86	3 RK		0,01267	3 104 000	1 136 000	55 870	4 656	2 640	220	58 510	4 876	2 200	2 200
21201	64	2 RK		0,01021	2 503 000	787 000	45 052	3 754	2 640	220	47 692	3 974	1 600	1 600
21202	64	2 RK		0,01021	2 503 000	287 000	45 052	3 754	2 640	220	47 692	3 974	1 600	1 600
21203	109	4 RK		0,01522	3 729 000	1 511 000	67 119	5 593	2 640	220	69 759	5 813	2 900	2 900
21204	86	3 RK		0,01267	3 104 000	1 286 000	55 870	4 656	2 640	220	58 510	4 876	2 200	2 200
21301	64	2 RK		0,01021	2 503 000	887 000	45 052	3 754	2 640	220	47 692	3 974	1 600	1 600
21302	64	2 RK		0,01021	2 503 000	387 000	45 052	3 754	2 640	220	47 692	3 974	1 600	1 600
21303	109	4 RK		0,01522	3 729 000	1 761 000	67 119	5 593	2 640	220	69 759	5 813	2 900	2 900

BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek Mark (**)	Andels- tal (***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND (****)	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN (*****)
							Per månad	Per månad		Per månad	Per månad	
21304	86	3 RK	0,01267	3 104 000	1 436 000	4 540 000	55 870	4 656	2 640	58 510	4 876	2 200
21401	64	2 RK	0,01021	2 503 000	987 000	3 490 000	45 052	3 754	2 640	47 692	3 974	1 600
21402	64	2 RK	0,01021	2 503 000	487 000	2 990 000	45 052	3 754	2 640	47 692	3 974	1 600
21403	109	4 RK	0,01522	3 729 000	2 011 000	5 740 000	67 119	5 593	2 640	69 759	5 813	2 900
21404	86	3 RK	0,01267	3 104 000	1 586 000	4 690 000	55 870	4 656	2 640	58 510	4 876	2 200
21501	64	2 RK	0,01021	2 503 000	1 087 000	3 590 000	45 052	3 754	2 640	47 692	3 974	1 600
21502	64	2 RK	0,01021	2 503 000	587 000	3 090 000	45 052	3 754	2 640	47 692	3 974	1 600
21503	109	4 RK	0,01522	3 729 000	2 261 000	5 990 000	67 119	5 593	2 640	69 759	5 813	2 900
21504	86	3 RK	0,01267	3 104 000	1 736 000	4 840 000	55 870	4 656	2 640	58 510	4 876	2 200
21601	102	3 RK	0,01430	3 504 000	3 996 000	7 500 000	63 070	5 256	2 640	65 710	5 476	2 200
21602	146	5 RK	0,01920	4 705 000	7 795 000	12 500 000	84 687	7 057	2 640	87 327	7 277	3 100
31001	104	4 RK	0,01471	3 604 000	3 036 000	6 640 000	64 870	5 406	2 640	67 510	5 626	2 900
31002	119	5 RK	0,01645	4 030 000	3 400 000	7 430 000	72 537	6 045	2 640	75 177	6 265	3 100
31101	123	5 RK	0,01685	4 130 000	3 710 000	7 840 000	74 337	6 195	2 640	76 977	6 415	3 100
31102	119	5 RK	0,01645	4 030 000	3 900 000	7 930 000	72 537	6 045	2 640	75 177	6 265	3 100
31201	123	5 RK	0,01685	4 130 000	3 960 000	8 090 000	74 337	6 195	2 640	76 977	6 415	3 100
31202	119	5 RK	0,01645	4 030 000	4 130 000	8 160 000	72 537	6 045	2 640	75 177	6 265	3 100
31301	123	5 RK	0,01685	4 130 000	4 210 000	8 340 000	74 337	6 195	2 640	76 977	6 415	3 100
31302	119	5 RK	0,01645	4 030 000	4 360 000	8 390 000	72 537	6 045	2 640	75 177	6 265	3 100
31401	123	5 RK	0,01685	4 130 000	4 460 000	8 590 000	74 337	6 195	2 640	76 977	6 415	3 100
31402	119	5 RK	0,01645	4 030 000	4 590 000	8 620 000	72 537	6 045	2 640	75 177	6 265	3 100
31501	177	5 RK	0,02237	5 481 000	11 019 000	16 500 000	98 654	8 221	2 640	101 294	8 441	3 100
41001	67	2 RK	0,01052	2 578 000	1 672 000	4 250 000	46 402	3 867	2 640	49 042	4 087	1 600
41002	95	3 RK	0,01359	3 329 000	2 521 000	5 850 000	59 920	4 993	2 640	62 560	5 213	2 200
41003	85	3 RK	0,01257	3 079 000	2 671 000	5 750 000	55 420	4 618	2 640	58 060	4 838	2 200
41101	82	3 RK	0,01226	3 003 000	2 247 000	5 250 000	54 052	4 504	2 640	56 692	4 724	2 200
41102	113	4 RK	0,01563	3 829 000	3 151 000	6 980 000	68 919	5 743	2 640	71 559	5 963	2 900
41103	89	3 RK	0,01297	3 179 000	2 811 000	5 990 000	57 220	4 768	2 640	59 860	4 988	2 200
41201	82	3 RK	0,01226	3 003 000	2 447 000	5 450 000	54 052	4 504	2 640	56 692	4 724	2 200
41202	113	4 RK	0,01563	3 829 000	3 451 000	7 280 000	68 919	5 743	2 640	71 559	5 963	2 900
41203	89	3 RK	0,01297	3 179 000	3 011 000	6 190 000	57 220	4 768	2 640	59 860	4 988	2 200
41301	82	3 RK	0,01226	3 003 000	2 647 000	5 650 000	54 052	4 504	2 640	56 692	4 724	2 200
41302	113	4 RK	0,01563	3 829 000	3 751 000	7 580 000	68 919	5 743	2 640	71 559	5 963	2 900
41303	89	3 RK	0,01297	3 179 000	3 211 000	6 390 000	57 220	4 768	2 640	59 860	4 988	2 200
41401	82	3 RK	0,01226	3 003 000	2 847 000	5 850 000	54 052	4 504	2 640	56 692	4 724	2 200
41402	113	4 RK	0,01563	3 829 000	4 051 000	7 880 000	68 919	5 743	2 640	71 559	5 963	2 900

BRF ÄNGSPARKEN DALÉN

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek Mark (**)	Andels- tal (***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSavgift	Per månad	ÅRSavgift BREDBAND (****)	Per månad	ÅRSavgift TOTAL exkl varmvatten	Per månad	ÅRSavgift varmvatten (*****)
41403	89	3 RK	0,01297	3 179 000	3 411 000	6 590 000	57 220	4 768	2 640	220	59 860	4 988	2 200
41501	93	3 RK	0,01338	3 279 000	5 221 000	8 500 000	59 020	4 918	2 640	220	61 660	5 138	2 200
41502	121	4 RK	0,01645	4 030 000	9 470 000	13 500 000	72 537	6 045	2 640	220	75 177	6 265	2 900
Differens			0,00001				6						
SUMMA	6 904	75	1,00000	245 037 000	179 993 000	425 030 000	4 410 500		198 000		4 608 494		174 100

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållset inklusive el för handdukstork och el för frångående i kök samt utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökat TV.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av upplåtelseavtalet
bilagd handling. I övriga bostadsrätter ingår balkong/balkonger, balkong och terrass, eller terrass,
vissa belägna i markplan.

För uteläpser på gårdsbalklag gäller, för att undvika skador på gårdsbalklaget eller på försörjningsanläggningar, att inga ingrepp under markytan får ske.

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

**) Antal rum (R) med kök (K).

***) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

****) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

*****) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning belastas individuellt.

BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

F. EKONOMISK PROGNOSAntaganden:

Höjning årsavgifter, per år

år 2-5

år 6--

2%

2%

1%

Höjning hyror, per år

Driftkostnadsökning

(inflation), per år

Ränteuivå, genomsnitt

2%

4,100%

Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

Bostäder:

Garage:

Uthyrningslokaler:

uppräknig

per år

2,00%

2,00%

Fastighetsskatt

1,00%

1,00%

År:

Kalenderår:

Kapitalkostnader

Räntor

Amortering/avskrivning

Extra avskriv/amortering

Kapitalkostnad

Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)

Avsättning för fastighetsunderhåll

Övriga kostnader

Fastighetsskatt lokaler

SUMMA KOSTNADER

Årsavgift, genomsnitt kr/m2

Årsavgifter

Årshyror

SUMMA INTÄKTER

RESULTAT

Föreningens kassa

Ingående saldo

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

*) Driftskostnader år 6 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under fem år.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

tkr	-3 075	-3 061	-3 045	-3 028	-3 009	-2 989	-2 967	-2 944	-2 920	-2 894	-2 867
not 1 sida 5	-53	-57	-63	-71	-78	-86	-96	-105	-116	-128	-143
not 4 sida 5	-298	-328	-357	-384	-412	-439	-464	-490	-514	-537	-592
tkr	-3 426	-3 446	-3 465	-3 483	-3 499	-3 514	-3 527	-3 539	-3 550	-3 559	-3 602
tkr	-1 969	-2 008	-2 048	-2 089	-2 131	-2 222	-2 266	-2 311	-2 357	-2 404	-2 452
tkr	-173	-173	-173	-173	-173	-173	-173	-173	-173	-173	-173

tkr	-71	-72	-74	-75	-77	-78	-80	-82	-83	-85	-87
tkr	-5 639	-5 699	-5 760	-5 820	-5 880	-5 987	-6 046	-6 105	-6 163	-6 221	-6 314
kr/m2	693	707	721	735	750	765	781	796	812	828	845
tkr	4 783	4 879	4 977	5 077	5 179	5 283	5 389	5 497	5 607	5 719	5 833
tkr	855	864	873	882	891	900	909	918	927	936	945
tkr	5 638	5 743	5 850	5 959	6 070	6 183	6 298	6 415	6 534	6 655	6 778
tkr	-1	44	90	139	190	196	252	310	371	434	464

tkr	50										
tkr	222	439	702	1 014	1 377	1 746	2 171	2 654	3 198	3 805	4 442
tkr	173	346	519	692	865	1 038	1 211	1 384	1 557	1 730	1 903

BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 5 639	5 699	5 760	5 820	5 880	5 987	6 046	6 105	6 163	6 221	6 314

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2013-08-12 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med totalt ca 1,2 % på räntekänsliga lån.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,100%
- innehåller räntenivå per 2013-08-12	2,884%
- och en reserv för räntökning	1,216%
Total ränta i finansieringsplan	4,100%

Alternativ B: Om räntenivån per 2013-08-12 ökar med 2 %, dvs ca 0,8 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 600	600	599	599	598	597	597	596	595	594	593
Kostnader som justeras med årets resultat	tkr 1	-44	-90	-139	-190	-196	-252	-310	-371	-434	-464
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 601	556	509	460	408	401	345	286	224	160	129

Alternativ C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr 0	20	40	62	85	109	134	160	187	216	246
Ökar den totala kostnaden med:											

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 oktober 2013 för bostadsrättsföreningen Ängsparken Dalénum, org nr: 769626-7827.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 16 oktober 2013.



.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-10-16 för Brf Ängsparken Dalénum

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2013-08-16
2.	Registreringsbevis	2013-08-16
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor (ej bil 5)	2013-09-26
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-09-26
5.	Kreditoffert	2013-02-25
6.	Exploateringsavtal	2010-01-19
7.	Utdrag från fastighetsregistret	2013-08-30
8.	Beräkning av taxeringsvärde	2013-02-26
9.	Byggsförsäkring	2013-09-06
10.	Adressbeslut	2012-01-17
11.	Ritning "förslagen fastighetsgräns"	2013-08-20
12.	Indikativa räntor per 2013-08-12	

2013102404305