

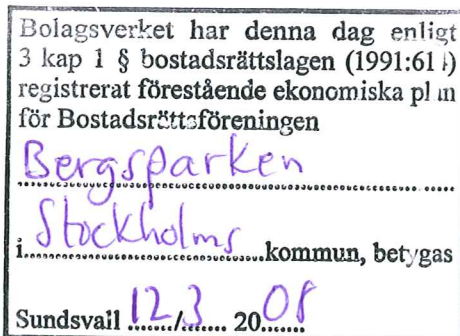
# Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bergsparken

**Stockholm, Stockholm.**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten / fastigheterna	3 - 5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan	6
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	7 - 8
F. Nyckeltal	8
G. Lägenhetsredovisning	9 - 10
H. Ekonomisk prognos	11
I. Känslighetsanalys	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bergsparken, Stockholms kommun, som registrerats av Bolagsverket den 15 oktober 2004 med namnändring den 8 december 2006, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i förening hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under hösten 2007 har bostadsrättsföreningen, på tomträtten Isdansen 1, Stockholms kommun, påbörjat byggandet av tre flerbostadshus med 86 st bostadslägenheter samt ett styrelserum.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under första kvartalet 2008.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas under våren 2009 och vara avslutad under hösten 2009.

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 på nedan redovisad upphandling och i övrigt kända förhållanden när planen upprättas.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda under december månad 2007.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Construction Sverige AB, Region Boende Stockholm i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt daterat 2007-12-19.

Tomträtten Isdansen 1, Stockholms kommun förvärfvas från NCC Construction Sverige AB i enlighet med tecknad överlåtelse av tomträtt daterad 2007-12-19.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt SFS 1991:614 (Bostadsrättslagen) 4 kap 2 § lämnar NCC AB borgen.

Byggsäkerhet under entreprenadtiden och Byggeförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Nordea Bank AB, Stockholm.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges i Tabell G. Vidare skall årsavgift/månadsavgift betalas med belopp enligt Tabell G eller med belopp som styrelsen beslutar om.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören.

Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser och enligt förbrukning. Insatserna är bl.a. baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Med utgångspunkt från fastställda insatser beräknas lägenheternas andelstal.

Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, telefon och TV-avgifter utöver aktuellt grundutbud .

Bilplatserna i föreningens garage/carport upplåts med sidoavtal. Kostnaden för bilplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt Tabell G, utan den debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår bilplatsen till föreningen.

\* Hushållsel se vidare under Tabell G.

## B. Beskrivning av fastigheten / fastigheterna

Fastighetsbeteckning:..... Tomträten till Isdansen 1, Stockholms kommun

Adress:..... Piruettvägen 4, 5 och 9, Stockholm  
Garaget: Piruettvägen 3  
Sophus: Piruettvägen 7

Fastighetsareal: ca..... 8 370 m<sup>2</sup>

Boarea: ca..... 7 393 m<sup>2</sup>

Antal bostadslägenheter: ..... 86 st

Garagearea:..... 899 m<sup>2</sup>

Byggnadens utformning:..... Tre punkthus.  
Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bilplats..... Det finns totalt 68 bilplatser. 35 bilplatser i garage, 10 bilplatser i carport och 23 markparkeringsplatser. Se vidare under parkering (detta kapitel).

### Ledningsrätter och servitut

Tre ledningsrätter belastar fastigheten Isdansen 1, Stockholms kommun.

#### Nr 1

Starkström

#### Nr 2

Svagström

#### Nr 3

Vattenledning

Fastighetsägaren, eller den ägaren sätter i sitt ställe, får inte inom det upplåtna området uppföra byggnad eller anläggning eller plantera växtlighet eller vidta andra åtgärder som kan medföra skada på ledningarna eller eljest försvåra utövandet av ledningsrätterna.

#### Servitut

Två servitut belastar fastigheten Isdansen 1, Stockholms kommun.

#### Nr 1

Gång- och cykelväg: Rätt att anlägga, nyttja och underhålla gång- och cykelväg.

#### Nr 2

Väg: Rätt att nyttja väg för service och underhållsfordon till tunnelbanan.

## Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Värmedistribution inomhus från undercentral till termostatreglerande vattenradiatorer.
Undercentral	En värmeväxlare ansluten till det allmänna nätet finns i hus 1 och distribution till hus 2 och 3 sker via värmekulvert.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet i elcentral.
Ventilation	Mekanisk frånluft och med tilluft via ventiler i fasad.
Bredband	Fastigheten är ansluten till bredbandsnät.
Hiss	En hiss i respektive hus (3 hissar) för 6-13 personer (480 - 1000 kg)
Tvättstuga	Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare. Hus 2 har tvättstuga gemensam för hus 1, 2 och 3.
Sophantering	Soprum för hushållssopor och källsortering i särskild byggnad (uthus) på gården mellan hus 1 och 2. Hus 3 har soprum i souterrängplan.
Parkering	På föreningens fastighet kommer det att finnas en garagebyggnad, en carport samt markparkeringsplatser, totalt 68 bilplatser. Av markparkeringsplatserna är 6 platser avsedda för gästparkering, 2 platser/hus. Cykelförråd i uthus och i hus 2 och 3. Föreningens garageplatser är inte momsregistrerade.

## Byggnadsbeskrivning

### Grundläggning:

Hus 1	Grundläggning på stödpålar av betong och stål.
Hus 2	Grundläggning på stödpålar och plintar av betong.
Hus 3	Grundläggning i form av packad uppfyllnad med sprängsten.
Garage	Grundläggning på stödpålar av betong.

**Antal våningar:** 11 st våningar (inklusive källare- alternativt souterrängplan)

**Stomme:** Betongstomme med stålpelare i fasad.

**Ytterväggar:** Utfackningspartier med stålpelare. Källarväggar och vissa väggar i souterrängplan är av betong.

Ytskikt i form puts på stenullskiva. Del av fasad mot norr och söder likväl som på fasad på terrassplan kommer att vara beklädda med målad träpanel.

**Yttertak:** Uppstolpat trätak med råspont och papp.  
Takterrasser av betong.  
Sop-/cykelbyggnad på gården förses med sedummattor.

**Bjälklag:** Plattbjälklag med pågjutning, 240 mm (exkl. ca 20 mm övergolv).  
Mellanbjälklaget för terrassvåningen förses även med överbyggnad till nivå med terrass.

**Lägenhetsskiljande väggar:** Betong, samt i förekommande fall gipsskivor, stålreglar och mineralull.

**Innerväggar:** Betong- och gipsväggar.

**Balkonger:** Prefabbalkonger av betong enligt A-ritning. Delvis inglasade.

**Uteplatser:** Belagd med marksten.

**Terrasser:** Belagd med betong.

**Fönster:** Enkelglas i yttre båge, 2-glas isolerruta. Inåtgående.

**Dörrar:** Ytterdörrar: Aluminiumdörrar enligt A-ritning.  
 Lägenhetsdörrar: Ståldörrar, inbrottskyddade.  
 Innerdörrar: Typ Swedoor bostadsinnerdörr med ventilation under dörrblad.  
 Övriga dörrar: Dörrar till allmänna utrymmen typ Dloc ståldörr.  
 Soporumsdörrar förses med uppställningsanordning.  
 Dörrstängare endast där så erfordras.

**Entréer:** Entrépartier av aluminium, ek och glas.  
 Vi huvudentréerna kodlås och porttelefon.

**Trapphus:** Golv bekläds med cementmosaik. Målade väggar av betong. Tak av målad betong med akustikplattor. Trappräcken av målat smide.

### Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kapprum	Parkett	Tapet	Grängat	Kapphylla och skåpinredning enligt A-ritning.
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Grängat	Fönsterbänkar i polerad gråbrun kalksten.
Sovrum	Parkett	Tapet	Grängat	Fönster i polerad gråbrun kalksten. Skåpinredning enligt A-ritning.
Kök	Parkett	Tapet, målat bakom kyl/frys spis och disk. m.	Målat	Fönsterbänkar i polerad gråbrun kalksten. Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Wc	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning.
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Eldriven komfortgolvvärme i bad.
Kläd-kammare	Parkett	Spacklat, målat	Målat	Inredning enligt A-ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

*En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.*

## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Byggekostnader mm.

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm.	302 765 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett /föreningens kassamedel/	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>302 815 000</b>

### Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2010

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark, kronor	24 840 000	0	444 000	25 284 000
Byggnad, kronor	105 212 000	0	2 442 000	107 654 000
SUMMA	130 052 000	0	2 886 000	132 938 000

## D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

**OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.**

	Belopp kronor	Ränta		Amortering 3)		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	13 500 000	5,36%	723 600	50	13 500	737 100
Fastighetslån nr 2 1b)	13 500 000	5,43%	733 050	50	13 500	746 550
Fastighetslån nr 3 1c)	18 000 000	5,54%	997 200	50	18 000	1 015 200
Summa fastighetslån	45 000 000					
Upplåtelseavgifter 4)	77 344 306					
Insatser 4)	180 470 694					
<b>Summa finansiering</b>	<b>302 815 000</b>	---	---	---	---	---
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			2 453 850	---	45 000	<b>2 498 850</b>

<b>Tomträttsavgäld</b>	ca:	129 kr/m <sup>2</sup>	driftarea	<b>955 576</b>
------------------------	-----	-----------------------	-----------	----------------

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 3) Avskrivningar för löpande räkenskapsår enligt särskilt upprättad plan.

Not 4) Inklusive medel till föreningens kassa 50 000 kr.

## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms

	SEK	SEK
<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntekostnader	2 453 850	
Avskrivningar enligt plan	111 733	
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>2 565 583</b>	<b>2 565 583</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Teknisk förvaltning	284 000	
Ekonomisk förvaltning	85 000	
Föreningens adm (styrelse och revisorer)	51 000	
Vattenförbrukning	134 000	
Uppvärmning	800 000	
Elförbrukning, gemensam	205 000	
Preliminär kostnad för hushållsel i bostäderna	370 000	
<i>Slutregleras med resp bostadsrättshavare. Prel.debitering med i snitt 400 kr/mån</i>		
Telefonabonnemang till hissarm och porttelefon	8 000	
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	72 000	
Renhållning	70 000	
Försäkringar	49 000	
Trippelplay	185 000	
Hissar, besiktning	35 000	
Drift P-platser	70 000	
Uteplatser	4 000	
Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	18 494	
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 440 494</b>	<b>2 440 494</b>
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsskatt. <i>NCC Construction Sverige AB betalar fastighetsskatten för bostäder t.o.m värdeårets utgång. Se även not 1) nedan.</i>	0	
Fastighetsavgift för bostäder	0	
Fastighetsskatt för lokaler	28 860	
Tomträttsavgäld	955 576	
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>984 436</b>	<b>984 436</b>

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR**

**5 990 513**

**Not 1)** Fastighetsavgiften för bostäder beräknas med nedan avgiven skattesats multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde, dock högst fastställda maxbelopp enligt nedan. Beloppen kommer årligen att omräknas av Skatteverket.

		Flerbostadshus	
		Skattesats	Maxbelopp
Bostäder	År 1-5	0,00%	0 kr/lgh
	År 6-10	0,20%	662 kr/lgh
	År 11	0,40%	1 492 kr/lgh
Lokaler/garage	År 1-	1,00%	

### Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser och efter faktisk förbrukning.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet		SEK	SEK
		i genomsnitt			
Årsavgift bostäder inkl. uppvärmning	7 393 m2	700 kr/m2 år		5 175 100	
Hushållsel schablonintäkt	7 393 m2	50 kr/m2 år		370 000	
Intäkt bilplatser, garage/carport	<i>Vakansgrad 0 %.</i> 45 st	822 kr/månad*		443 880	
Intäkt bilplatser, öppna	<i>Vakansgrad 0 %.</i> 23 st	300 kr/månad		82 800	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR</b>				<b>6 071 780</b>	<b>6 071 780</b>

### Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 20 kr/m2 BOA + LOA).

148 000

**Summa avsättningar**

**148 000**

**Anm:** BOA (bostadsarea) + LOA (lokalarea) är summan av föreningens intäktarea.

### **F. Nyckeltal (SEK)**

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	40 960
Belåning kr per m2 BOA år 1	6 087
Driftskostnader kr per m2 BOA + LOA år 1	330 inkl. prel. kostnad för hushållsel (50 kr/m2 BOA).
Årsavgift kr per m2 BOA år 1	700 inkl. driftskostnader.

I efterföljande Tabell G lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata, såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter m.m.



## G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Års- avgift* kr	Preliminär		Månads- avgift* kr/månad	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
						kostnad för hushållsel. kr/månad					
1021	2	107	4 RK Se ritning.	1,3788	76 456	446		6 371	2 488 327	656 673	3 145 000
1022	2	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	522 193	2 995 000
1031	3	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	443 060	2 545 000
1032	3	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	125 828	1 795 000
1033	3	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	622 193	3 095 000
1041	4	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	518 060	2 620 000
1042	4	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	175 828	1 845 000
1043	4	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	717 193	3 190 000
1051	5	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	593 060	2 695 000
1052	5	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	225 828	1 895 000
1053	5	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	812 193	3 285 000
1061	6	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	668 060	2 770 000
1062	6	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	275 828	1 945 000
1063	6	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	907 193	3 380 000
1071	7	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	793 060	2 895 000
1072	7	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	375 828	2 045 000
1073	7	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	1 057 193	3 530 000
1081	8	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	888 060	2 990 000
1082	8	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	450 828	2 120 000
1083	8	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	1 162 193	3 635 000
1091	9	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	983 060	3 085 000
1092	9	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	525 828	2 195 000
1093	9	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	1 267 193	3 740 000
1101	10	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	1 133 060	3 235 000
1102	10	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	600 828	2 270 000
1103	10	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	1 442 193	3 915 000
1111	11	91	3 RK Se ritning.	1,2075	66 957	380		5 580	2 179 181	1 815 819	3 995 000
1112	11	101	4 RK Se ritning.	1,3274	73 606	421		6 134	2 395 565	1 999 435	4 395 000
2021	2	73	2 RK Se ritning.	1,0105	56 033	304		4 669	1 823 654	471 346	2 295 000
2022	2	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	325 828	1 995 000
2023	2	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	722 193	3 195 000
2031	3	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	653 060	2 755 000
2032	3	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	325 828	1 995 000
2033	3	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	822 193	3 295 000
2041	4	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	728 060	2 830 000
2042	4	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	375 828	2 045 000
2043	4	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	917 193	3 390 000
2051	5	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	803 060	2 905 000
2052	5	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	425 828	2 095 000
2053	5	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	1 012 193	3 485 000
2061	6	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	878 060	2 980 000
2062	6	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	475 828	2 145 000
2063	6	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	1 107 193	3 580 000
2071	7	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	1 003 060	3 105 000
2072	7	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	575 828	2 245 000
2073	7	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	1 257 193	3 730 000
2081	8	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	1 098 060	3 200 000
2082	8	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	650 828	2 320 000
2083	8	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	1 362 193	3 835 000
2091	9	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	1 193 060	3 295 000
2092	9	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	725 828	2 395 000
2093	9	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	1 467 193	3 940 000
2101	10	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	1 343 060	3 445 000
2102	10	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	850 828	2 520 000
2103	10	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	1 642 193	4 115 000
2111	11	91	3 RK Se ritning.	1,2075	66 957	380		5 580	2 179 181	2 215 819	4 395 000
2112	11	101	4 RK Se ritning.	1,3274	73 606	421		6 134	2 395 565	2 599 435	4 995 000
3021	2	73	2 RK Se ritning.	1,0105	56 033	304		4 669	1 823 654	471 346	2 295 000
3022	2	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263		4 274	1 669 172	295 828	1 965 000
3023	2	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442		6 332	2 472 807	692 193	3 165 000
3031	3	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359		5 382	2 101 940	653 060	2 755 000
Trp till nästa		5 247		70,9515	3 934 343	21 891		327 871	128 046 536	51 898 464	179 945 000

**Tabell G. Lägenhetsredovisning**

Lgh nr	Vän. plan nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Års- avgift* kr	Preliminär				
						kostnad för hushållsel. kr/månad	Månads- avgift* kr/månad	Insats kr	Upp- låtelse- avgifter	Summa insats och uppl.avg
Transport		5 247		70,9515	3 934 343	21 891	327 871	128 046 536	51 898 464	179 945 000
3032	3	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263	4 274	1 669 172	295 828	1 965 000
3033	3	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442	6 332	2 472 807	792 193	3 265 000
3041	4	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359	5 382	2 101 940	728 060	2 830 000
3042	4	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263	4 274	1 669 172	345 828	2 015 000
3043	4	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442	6 332	2 472 807	887 193	3 360 000
3051	5	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359	5 382	2 101 940	793 060	2 895 000
3052	5	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263	4 274	1 669 172	395 828	2 065 000
3053	5	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442	6 332	2 472 807	982 193	3 455 000
3061	6	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359	5 382	2 101 940	878 060	2 980 000
3062	6	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263	4 274	1 669 172	445 828	2 115 000
3063	6	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442	6 332	2 472 807	1 077 193	3 550 000
3071	7	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359	5 382	2 101 940	993 060	3 095 000
3072	7	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263	4 274	1 669 172	545 828	2 215 000
3073	7	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442	6 332	2 472 807	1 222 193	3 695 000
3081	8	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359	5 382	2 101 940	1 093 060	3 195 000
3082	8	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263	4 274	1 669 172	620 828	2 290 000
3083	8	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442	6 332	2 472 807	1 332 193	3 805 000
3091	9	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359	5 382	2 101 940	1 193 060	3 295 000
3092	9	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263	4 274	1 669 172	695 828	2 365 000
3093	9	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442	6 332	2 472 807	1 437 193	3 910 000
3101	10	86	3 RK Se ritning.	1,1647	64 584	359	5 382	2 101 940	1 343 060	3 445 000
3102	10	63	2 RK Se ritning.	0,9249	51 287	263	4 274	1 669 172	820 828	2 490 000
3103	10	106	4 RK Se ritning.	1,3702	75 979	442	6 332	2 472 807	1 612 193	4 085 000
3111	11	91	3 RK Se ritning.	1,2075	66 957	380	5 580	2 179 181	2 315 819	4 495 000
3112	11	101	4 RK Se ritning.	1,3274	73 606	421	6 134	2 395 565	2 599 435	4 995 000
SUMMA		7 393	SUMMA	100,0000	5 545 100			180 470 694	77 344 306	257 815 000
Antal lgh		86 st	Differens	0,0001	22			0	0	0

**Anm:** Samtliga lägenheter ska upplåtas med bostadsrätt. Beträffande andelstal samt kostnad för bilplats, se kapitel A.

Utöver ovan redovisad årsavgift tillkommer för bostadsrättshavaren att betala vissa avgifter direkt till leverantör, se kapitel A.

\* Preliminär kostnad för hushållsel ingår i ovan redovisade avgifter. Verklig kostnad, enligt uppmätt förbrukning, regleras i efterskott.

**Lägenhetsbeteckningar**

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.

**Sammanställning, Bostäder**

I genomsnitt	kronor	kr/m2
Årsavgift	5 545 100	750
Summa insats och upplåtelseavgift	257 815 000	34 873

## H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året efter färdigställandeåret (OBS! Prisläge i löpande penningvärde).	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020
<b>KAPITALKOSTNADER</b>	<b>2 565 583</b>	<b>2 568 321</b>	<b>2 571 301</b>	<b>2 574 534</b>	<b>2 578 032</b>	<b>2 581 806</b>	<b>2 595 311</b>
Låneräntor	2 453 850	2 451 396	2 448 942	2 446 488	2 444 035	2 441 581	2 419 328
Avskrivningar	111 733	116 925	122 359	128 046	133 997	140 225	175 983
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2 440 494</b>	<b>2 489 304</b>	<b>2 539 090</b>	<b>2 589 872</b>	<b>2 641 669</b>	<b>2 694 502</b>	<b>2 974 948</b>
Driftskostnader	2 440 494	2 489 304	2 539 090	2 589 872	2 641 669	2 694 502	2 974 948
<b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>984 436</b>	<b>985 013</b>	<b>985 602</b>	<b>986 202</b>	<b>986 815</b>	<b>1 044 410</b>	<b>1 116 556</b>
Fastighetsskatt o. fastighetsavgift (bostäder)	28 860	29 437	30 026	30 626	31 239	88 834	160 980
Tomträttsavgäld	955 576	955 576	955 576	955 576	955 576	955 576	955 576
<b>INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER</b>	<b>-896 680</b>	<b>-914 614</b>	<b>-932 906</b>	<b>-951 564</b>	<b>-970 595</b>	<b>-990 007</b>	<b>-1 093 049</b>
Hyror bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler, P-platser mm	-526 680	-537 214	-547 958	-558 917	-570 095	-581 497	-642 021
Elförbrukning bostäder	-370 000	-377 400	-384 948	-392 647	-400 500	-408 510	-451 028
Bidrag mm	0	0	0	0	0	0	0
Ersättning för fastighetsskatt för lokaler	0	0	0	0	0	0	0
<b>AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>	<b>193 000</b>	<b>195 960</b>	<b>198 979</b>	<b>202 059</b>	<b>205 200</b>	<b>230 567</b>	<b>287 401</b>
Amorteringar, lån	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	67 163	106 991
Avsättningar, underhåll	148 000	150 960	153 979	157 059	160 200	163 404	180 410

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	5,45%	5,45%	5,45%	5,45%	5,45%	5,45%	5,45%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	7 393	7 393	7 393	7 393	7 393	7 393	7 393

### NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER

A. Nettokostnader	5 093 833	5 128 024	5 163 087	5 199 044	5 235 921	5 330 711	5 593 766
B. Nettoutbetalningar	5 175 100	5 207 059	5 239 707	5 273 057	5 307 124	5 421 053	5 705 184

### NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER

Löpande penningvärde, totalt Max av A - B	5 175 100	5 207 059	5 239 707	5 273 057	5 307 124	5 421 053	5 705 184
<b>Löpande penningvärde kr/m<sup>2</sup></b>	<b>700</b>	<b>704</b>	<b>709</b>	<b>713</b>	<b>718</b>	<b>733</b>	<b>772</b>
Fast penningvärde, totalt Max av A - B	5 073 627	5 004 863	4 937 530	4 871 634	4 807 178	4 814 007	4 588 743
<b>Fast penningvärde kr/m<sup>2</sup></b>	<b>686</b>	<b>677</b>	<b>668</b>	<b>659</b>	<b>650</b>	<b>651</b>	<b>621</b>

**Anmärkning:** Prognosen utgår från redovisade förutsättningar och antaganden i den ekonomiska planen. Av förenklingskäl är År 1 första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret). Beroende på färdigställandetidpunkten under kalenderåret är färdigställandeåret ett visst antal 12-delar av År 1, vilket innebär att både intäkter och kostnader minskar i motsvarande grad.

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll (0). Det är styrelsen som vid det årliga budgetarbetet beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadshöjningar.

Eftersom föreningen förutsätts vara ett privatbostadsföretag har ingen inkomstskatt beräknats.

Underlaget för statlig fastighetsskatt (taxeringsvärdet) och maxbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften beräknas årligen bli uppräknade med 2 %.

## I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året efter färdigställandeåret (OBS! Prisläge i fast penningvärde).	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 020
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>							
Nettokostnader	4 993 954	4 928 897	4 865 329	4 803 256	4 742 682	4 733 781	4 499 128
Nettoutbetalningar	5 073 627	5 004 863	4 937 530	4 871 634	4 807 178	4 814 007	4 588 743
Nettokostnader kr/m2 BOA år	675	667	658	650	642	640	609
Nettoutbetalningar kr/m2 BOA år	686	677	668	659	650	651	621
<b>A. Huvudalternativ med låneränta +1 procentenhet</b>							
Nettokostnader	5 435 373	5 361 228	5 288 762	5 217 979	5 148 884	5 131 611	4 856 173
Nettoutbetalningar	5 515 047	5 437 194	5 360 963	5 286 358	5 213 379	5 211 837	4 945 787
Nettokostnader kr/m2 BOA år	735	725	715	706	696	694	657
Nettoutbetalningar kr/m2 BOA år	746	735	725	715	705	705	669
<b>Ändring av nödvändig nivå på årsavgift</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,6%</b>	<b>8,6%</b>	<b>8,5%</b>	<b>8,4%</b>	<b>8,3%</b>	<b>7,8%</b>
<b>B. Huvudalternativ med inflation +1 procentenhet</b>							
Nettokostnader	4 945 469	4 856 658	4 770 741	4 687 627	4 607 236	4 577 195	4 261 301
Nettoutbetalningar	5 024 369	4 931 156	4 840 859	4 753 387	4 668 657	4 652 855	4 341 792
Nettokostnader kr/m2 BOA år	669	657	645	634	623	619	576
Nettoutbetalningar kr/m2 BOA år	680	667	655	643	631	629	587
<b>Ändring av nödvändig nivå på årsavgift</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-2,9%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-5,4%</b>

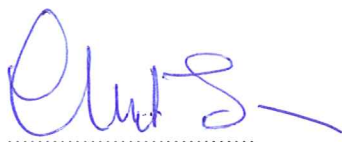
**Anmärkning:** Analysen redovisar hur förändrad räntenivå (A) respektive förändrad inflation (B) påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är i princip oförändrade. Observera att redovisningen avser fast penningvärde.

A. Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökar med en procentenhet (+1,00%) och av tabellen framgår nödvändig procentuell avgiftshöjning per år.

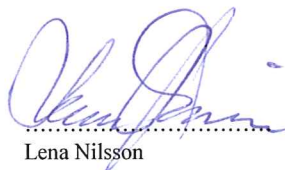
B. Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos angivna årliga inflationsnivå (2%) ökar med en procentenhet (+1,0%) till 3 % årlig inflation och föreningens årliga driftskostnad har därvid räknats upp med den ökade inflationen. Av tabellen framgår nödvändig procentuell förändring av årsavgiften per år.

Solna den 25/2-2008

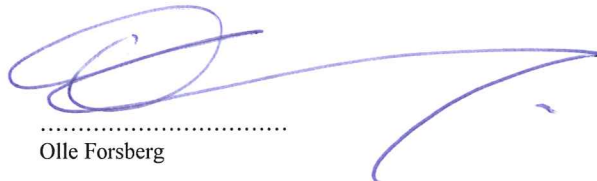
### Bostadsrättsföreningen Bergsparken, Stockholm



Kurt Stener



Lena Nilsson



Olle Forsberg

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 februari 2008 för bostadsrättsföreningen Bergsparken, org. nr: 769611-5265.

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.

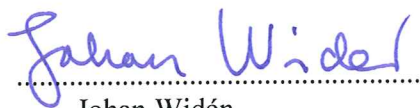
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 26 februari 2008



Björn Olofsson  
Civ. ing.  
Bertilbergsvägen 13  
181 57 LIDINGÖ



Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## **Bilaga till granskningsintyg dat 2008-02-26 för Brf Bergsparken**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2006-12-08
2. Registreringsbevis	2007-05-25
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2007-12-19
4. Överlåtelse av tomträtt	2007-12-19
5. Finansieringsoffert	2007-08-21
6. Tomträttsavtal	2007-02-07
7. Exploateringsavtal	2006-12-12
8. Beräkning av taxeringsvärde	2008-02-14
	2008-02-20
9. Försäkringsbevis Byggfelsförsäkring	2008-01-07
10. Beslutsprotokoll om adressnumrering	2007-04-24
11. Projekttidplan	2008-02-04
12. Avskrivningsplan	2007-12-03
13. Avstyckningshandling Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun	2007-01-12
14. Uppmättningsprotokoll Tengbom	2007-12-05
15. Areasammanställning Tengbom	2008-02-12