

# Ekonomisk plan för

Org nr: 769624-9452

Bostadsrättsföreningen Trollskogen Mariehäll  
Stockholms Kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar .....	2
B. Beskrivning av fastigheten .....	3
C. Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet .....	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utbetalningar .....	5
E. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar .....	7
F. Ekonomisk prognos .....	13
G. Känslighetsanalys.....	14
H. Särskilda förhållanden.....	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

*Kt*  
*ce*  
*vt*

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Trollskogen Mariehäll, Stockholms kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

På fastigheten Hackebackeskogen 1, Stockholm, uppförs en byggnad med 105 lägenheter i bostadsrättsform, fastigheten har adresserna Emils gata 9, 11, 11A, Suddagummans gata 10, 12, 14 samt Tummelisas gata 3, 5, 7 och 9. Bostadsrättsföreningen Trollskogen Mariehäll har ingått avtal om förvärv av tomträtten till fastigheten Hackebackeskogen 1 i Stockholms kommun med pågående produktion. Förvärvet innebär att Bostadsrättsföreningen Trollskogen Mariehäll förvärvar ett aktiebolag som är tomträttsinnehavare till Hackebackeskogen 1. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än tomträtten och upparbetad produktion samt sitt aktiekapital och bedriver heller ingen annan verksamhet. Bostadsrättsföreningen Trollskogen Mariehäll avser att förvärva tomträtten och upparbetad produktion från aktiebolaget.

Förvärvet kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till tomträttens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen låter sälja fastigheten, t.ex vid ombildning till "äganderätt", och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig kapitalvinst. För resterande byggnadsarbeten träffas ett entreprenadavtal mellan Bostadsrättsföreningen Trollskogen Mariehäll och Järntorget Bostad AB. Efter avslutade arbeten kommer Bostadsrättsföreningen Trollskogen Mariehäll att vara ägare till tomträtten och den färdigställda byggnaden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket. Inflyttning till lägenheter beräknas ske med början under tredje kvartalet 2014 och avslutas under 2015. Definitiv inflyttningsdag lämnas senast tre månader före tillträdesdagen.

I enlighet 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 för bolags- och fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt nedan redovisade upphandling och är den slutliga kostnaden för anskaffning av föreningens hus.

Beräkning av föreningens årliga utbetalningar grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad, till fast pris, av Järntorget Bostad AB.

Nybyggnadskostnaderna innehåller moms enligt gällande momsregler för produktion av bostäder och momspliktiga lokaler. Detta innebär att momsåterbetalningar till BRF Trollskogen Mariehäll avseende lokaler och garage är del av nybyggnadskostnaderna och skall överföras till entreprenören och därmed inte påverka nybyggnadskostnaden.

I nybyggnadskostnaden ingående noll-momsfakturor under entreprenadtiden faktureras föreningen direkt.

Byggeförsäkring har lämnats av Försäkringsaktiebolaget Gar-Bo. Projektet finansieras av SWEDBANK.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till 170 miljoner kronor, varav taxeringsvärde för garage beräknas till 7,8 miljoner kronor och taxeringsvärdeför lokal beräknas till 1,6 miljoner kronor.

Kf  
ce  
10

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Hackebackeskogen 1, Stockholms kommun
Upplåtelseform:	Tomträtt
Adress:	Emils Gata 9,11 och 11A Tummelisas Gata 3 5 7 och 9 Suddagummans Gata 10 12 och 14
Tomtens areal:	3 360 m <sup>2</sup>
Invändig lägenhetsarea:	ca 7664 m <sup>2</sup>
Invändig lokalarea:	ca 159 m <sup>2</sup> (exkl. tillhörande förråd & teknikutrymmen)
Antal bostadslägenheter:	105 st
Antal lokaler:	2 st
Antal byggnader	en byggnad bestående av två huskroppar med sammanbindande garage i källarplan.

Föreningen har flera hus som är planerade så att en endamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen Trollskogen Mariehäll kommer att vara medlem i en samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggning för sopsugsanläggning för hela Annedal.

### Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, el, fjärrvärme. Till varje lägenhet hör en elmätare. Dessutom finns en elmätare för fastighetsel. Fastighetens sopsugsanläggning kommer att anslutas till en gemensam sopsugsanläggning som finns i Annedal

Fastigheten kommer att anslutas till fibernät. Avtal med Comhem har tecknats och erbjuder ett basutbud av TV. Internet och telefoni tecknas separat av bostadsrättshavarna.

Hiss	Hiss går ner till källarplan, finns i alla trapphus.
Källsorteringsrum	Källsorteringsrum finns på gatuplan på Suddagummans gata 7.
Lägenhetsförråd	Lägenhetsförråd är i huvudsak placerade källarplan.
Kodlås	Kodlås finns för samtliga entréer.
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga finns ej. Varje lägenhet har egen tvättmaskin/torktumlare, alt. kombimaskin.
Cykel-/Barnvagns-/Rullstolsförråd	Finns i källarplan
Garageplatser	71 st i garaget.

### Gemensamma anläggningar på tomtmark

Viss platsättning omkring entréer mot gata. Gångstråk, buskar, träd, lekutrustning, sittutrustning och cykelställ på gemensam gård.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning & Stomme	Pålad grundläggning och platta på mark. Grundplatta av betong. Stålpelare i ytterväggar. Lägenhetsavskiljande väggar och vissa innerväggar av betong. Bjälklag av prefabricerad och platsgjuten betong.
Yttervägg	Puts, putsbärande isolering, oorganisk skiva, utfackningsväggar med isolering och bärande stålpelare, diffusionstät plast, gips.
Innerväggar	Bärande väggar av betong, övrigt gipsbeklädd regelstomme.
Yttertak	Papp alternativt papp med sedumväxter

KT  
CEVX

Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburet system med termostatstyrda radiatorer och synliga värmestammar.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Friskluftsintag under fönster med förvärmning av friskluft genom radiatorer. Garagets tilluft är frånluften från lägenheterna som efter värmeåtervinning leds ut i garaget. Detta kan medföra viss olägenhet i form av matos
Fönster	Karm och båge av trä, utvändig beklädnad av aluminium.
Trappa	Prefabricerad betong belagd med terrazzo.
Balkong	Prefabricerad betong, räcken i perforerad plåt.
Gård	Betongbjälklag med ovanförliggande tätskikt.
Garage	Väggar, pelare, golv och tak av betong. Isolerade delar kan förekomma.
Uteplats	Belagd med betongplattor, målade skärmar mellan uteplatser.
Entrédörrar	Aluminiumpartier till trapphus med kodlås. Tamburdörrar är säkerhetsdörrar.
Hiss	Genomgångshiss av märket Kone.

### Kortfattad rumsbeskrivning

(Utförandet kan i detaljer avvika något från nedanstående redovisning)

G= golv V= väggar T= tak Ö= övrigt

<p><b>Entré (hall)</b>  <b>G</b> – Ekparkett  <b>V</b> – Målat  <b>T</b> – Vitt  <b>Ö</b> – Vita socklar och foder i trä</p> <p><b>Vardagsrum</b>  <b>G</b> – Ekparkett  <b>V</b> – Målat  <b>T</b> – Vitt  <b>Ö</b> – Vita socklar och foder i trä</p> <p><b>Kök</b>  <b>G</b> – Ekparkett  <b>V</b> – Målat  <b>T</b> – Vitt  <b>Ö</b> – Vita socklar och foder i trä. Skåpsnickerier vit, slät lucka. Arbetsbänk i laminat, stänkskydd av kakel, spishäll och inbyggnadsugn, diskmaskin, kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn.</p>	<p><b>Bad</b>  <b>G</b> – Klinker  <b>V</b> – Kakel  <b>T</b> – Målat vitt  <b>Ö</b> – Kondenstorktummlare<sup>1</sup>, tvättmaskin<sup>1</sup>, duschvägg, badrumsskåp, kommod, spegelskåp</p> <p><b>Sovrum</b>  <b>G</b> – Ekparkett  <b>V</b> – Målat  <b>T</b> – Vitt  <b>Ö</b> – Vita foder och socklar i trä</p> <p><b>WC (i de fall det förekommer)</b>  <b>G</b> – Klinker  <b>V</b> – Målat  <b>T</b> – Målat vitt  <b>Ö</b> – Spegel</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<sup>1)</sup> lägenheter med 1 RK samt små 2 RK är utrustade med en kombimaskin (tvätt/tork)

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

### Försäkringar

Fastigheten beräknas bli fullvärdeförsäkrad.

Handwritten signature and initials.

### C. Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet

	kr
Sammanlagd kostnad för förvärv av föreningens fastighet	289 435 997
Nybyggnadskostnader inkl mervärdesskatt och lagfartskostnader	78 769 003
Oförutsett	100 000
<b>Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet</b>	<b>368 305 000</b>

### D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utbetalningar

Specifikation över lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering, insatser och upplåtelseavgifter samt beräkning av årliga utbetalningar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet

	Belopp kr	Räntesats %	Bindnings-tid	Amortering kr	Ränta kr	Amortering + Ränta kr
Bottenlån	90 000 000	3,50	Snittränta (mix*)	320 000	3 150 000	3 470 000
<b>Summa</b>	<b>90 000 000</b>					
Säkerhet för lån: Pantbrev						
Lån						90 000 000
Insatser						200 000 000
Upplåtelseavgifter						78 305 000
<b>Summa finansiering</b>						<b>368 305 000</b>
<p>Finansiering av föreningen inklusive slutfinansiering av första perioden enligt accepterad offert från Swedbank.</p> <p>Sammansättning av föreningens lån med bindningstiderna; rörligt, 1 år och 3 år med en fördelning om ca 1/3 vardera och en genomsnittsränta på 3,50 %. Beräknad bindningstid och uppdelning av lån samt amorteringstakt kan komma att ändras. Lånen kan eventuellt komma att förtidsbindas.</p> <p>Byggnadskreditivet är kopplat till löfte om slutfinansiering. Villkoren för lånen är baserade på accepterad offert från Swedbank</p> <p>Amortering beräknas enligt 50- årig serieplan.</p>						

KA  
ce  
VX

	kr
Räntekostnader, år 1	3 150 000
Amortering år 1	320 000
Tomträttsavgäld	979 000
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	192 000
<b>Driftskostnader</b>	
Revisionsarvode	15 000
Styrelsearvode inkl. sociala kostnader	40 000
Försäkringar	70 000
Fastighetsförvaltning ekonomisk	130 000
Fastighetsförvaltning teknisk	135 000
Hisservice och besiktning	40 000
Uppvärmning fjärrvärme	330 000
Uppvärmning tappvarmvatten <sup>1</sup>	300 000
Vattenavgifter	205 000
Avfallshantering	180 000
Fastighetsel	405 000
Trappstädning	110 000
Fibernät & Internet/tv	18 000
Markskötsel	78 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 056 000</b>
Fastighetsskatt <sup>2)</sup> (lokaler och garage)	80 000
Summa beräknade årliga utbetalningar	<b>6 777 000</b>

<sup>1)</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska utfallet för enskilda poster kan komma att bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Kostnader för hushållsel, telefoni, bredband samt TV abonnemang utöver basutbudet betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantör.

<sup>2)</sup> Enligt nuvarande regler utgår kommunal fastighetsavgift för bostäder ej de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler och garaget betalas från år 1.

Kostnader för hushållsel betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantör.

(Uppskattad kostnad i ett hushåll med 3 rok är ca 350kr/månad.)

Individuell mätning på varmvatten debiteras efter förbrukning på månadsavierna. (Uppskattad kostnad i ett hushåll med 3 rok är ca 250kr/månad.) Fastigheten är ansluten till ComHem, i avgiften ingår Gruppavtal Digital Grundutbud med digitalbox (svt 1,2,24 kunskapskanalen, tv4 tv6), internet och telefoni tecknas separat av respektive bostadsrättshavare

## E. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall årsavgiften avvägas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar och avsättningar.

	kr
Årsavgifter	5 595 000
Individuell mätning varmvatten	300 000
Uthyrning garageplatser <sup>3,4)</sup>	635 000
Uthyrning kommersiella lokaler <sup>3)</sup>	230 000
Fastighetsskatt lokal	17 000
<b>Summa beräknade årliga inbetalningar</b>	<b>6 777 000</b>

<sup>3)</sup>Inbetalningar till föreningen från garage och lokal är exklusive moms, då det bedrivs momspliktig verksamhet i garage ock lokal. Garage ock lokal bör med nuvarande regler bedrivas med momspliktig verksamhet i 10 år

<sup>4)</sup>Inbetalning för garageplatser kommer från ett av föreningen kontrakterat parkeringsbolag. Medlem som hyr garageplats av parkeringsbolaget erlägger mervärdesskat på hyran. Hyresnivå garageplats beräknas till 1200 kr/månad och plats inklusive moms (avgår 15% arvode och 25% moms samt ca 10% vakanser)

Kf  
ce  
7 58

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc. 2014082804405

Lägenhet	Adress	Storlek	Yta	Mark/ Balkong	Andelstal	Insats	Upplåtelse -avgift	Summa insats och upplåtelse -avgift	Årsavgift	Månads -avgift	Årsavgift Vatten	Månads -avgift vatten
11001	Suddagummans gata 10	4	91	M	0,01124	2 247 273	347 727	2 595 000	62 867	5 239	3 960	330
11002	Suddagummans gata 10	3	84	B	0,01036	2 072 161	522 839	2 595 000	57 969	4 831	2 970	248
11003	Suddagummans gata 10	3	79	B	0,01007	2 013 790	381 210	2 395 000	56 336	4 695	2 970	248
11101	Suddagummans gata 10	3	84	B	0,01046	2 091 618	803 382	2 895 000	58 513	4 876	2 970	248
11102	Suddagummans gata 10	3	79	B	0,00997	1 994 333	800 667	2 795 000	55 791	4 649	2 970	248
11103	Suddagummans gata 10	2	45	-	0,00682	1 364 416	380 584	1 745 000	38 170	3 181	1 980	165
11104	Suddagummans gata 10	2	65	B	0,00871	1 741 393	553 607	2 295 000	48 715	4 060	1 980	165
11201	Suddagummans gata 10	3	84	B	0,01046	2 091 618	853 382	2 945 000	58 513	4 876	2 970	248
11202	Suddagummans gata 10	3	79	B	0,00997	1 994 333	850 667	2 845 000	55 791	4 649	2 970	248
11203	Suddagummans gata 10	2	45	-	0,00682	1 364 416	430 584	1 795 000	38 170	3 181	1 980	165
11204	Suddagummans gata 10	2	65	B	0,00871	1 741 393	603 607	2 345 000	48 715	4 060	1 980	165
11301	Suddagummans gata 10	3	79	B	0,00997	1 994 333	950 667	2 945 000	55 791	4 649	2 970	248
11302	Suddagummans gata 10	2	45	-	0,00682	1 364 416	480 584	1 845 000	38 170	3 181	1 980	165
11303	Suddagummans gata 10	2	65	B	0,00871	1 741 393	753 607	2 495 000	48 715	4 060	1 980	165
11401	Suddagummans gata 10	3	79	B	0,00997	1 994 333	1 050 667	3 045 000	55 791	4 649	2 970	248
11402	Suddagummans gata 10	2	45	-	0,00682	1 364 416	480 584	1 845 000	38 170	3 181	1 980	165
11403	Suddagummans gata 10	2	65	B	0,00871	1 741 393	803 607	2 545 000	48 715	4 060	1 980	165

SE K



Lägenhet	Adress	Storlek	Yta	Mark/ Balkong	Andelstal	Insats	Upplåtelse -avgift	Summa insats och upplåtelse -avgift	Årsavgift	Månads -avgift	Årsavgift Vatten	Månads -avgift vatten
21001	Suddagummans gata 12	5	105	M	0,01260	2 519 670	875 330	3 395 000	70 488	5 874	4 950	413
21002	Suddagummans gata 12	2	40	-	0,00640	1 279 292	165 708	1 445 000	35 788	2 982	1 980	165
21003	Suddagummans gata 12	3	73	M	0,00949	1 897 049	447 951	2 345 000	53 070	4 422	2 970	248
21101	Suddagummans gata 12	4	97	B	0,01182	2 364 014	630 986	2 995 000	66 133	5 511	3 960	330
21102	Suddagummans gata 12	2	40	-	0,00640	1 279 292	315 708	1 595 000	35 788	2 982	1 980	165
21103	Suddagummans gata 12	4	98	B	0,01201	2 402 928	692 072	3 095 000	67 222	5 602	3 960	330
21104	Suddagummans gata 12	1	32	-	0,00572	1 143 093	151 907	1 295 000	31 978	2 665	990	83
21201	Suddagummans gata 12	4	97	B	0,01182	2 364 014	630 986	2 995 000	66 133	5 511	3 960	330
21202	Suddagummans gata 12	2	40	-	0,00640	1 279 292	465 708	1 745 000	35 788	2 982	1 980	165
21203	Suddagummans gata 12	4	98	B	0,01201	2 402 928	692 072	3 095 000	67 222	5 602	3 960	330
21204	Suddagummans gata 12	1	32	-	0,00572	1 143 093	201 907	1 345 000	31 978	2 665	990	83
21301	Suddagummans gata 12	4	97	B	0,01182	2 364 014	930 986	3 295 000	66 133	5 511	3 960	330
21302	Suddagummans gata 12	2	40	-	0,00640	1 279 292	465 708	1 745 000	35 788	2 982	1 980	165
21303	Suddagummans gata 12	4	98	B	0,01201	2 402 928	992 072	3 395 000	67 222	5 602	3 960	330
21304	Suddagummans gata 12	1	32	-	0,00572	1 143 093	231 907	1 375 000	31 978	2 665	990	83
21401	Suddagummans gata 12	5	118	B	0,01386	2 772 610	1 422 390	4 195 000	77 564	6 464	4 950	413
21402	Suddagummans gata 12	5	119	B	0,01396	2 792 066	1 602 934	4 395 000	78 108	6 509	4 950	413
21403	Suddagummans gata 12	1	32	-	0,00572	1 143 093	281 907	1 425 000	31 978	2 665	990	83

2014

Lägenhet	Adress	Storlek	Yta	Mark/ Balkong	Andelstal	Insats	Upplåteslse -avgift	Summa insats och upplåtelse -avgift	Årsavgift	Månads -avgift	Årsavgift Vatten	Månads -avgift vatten
31001	Emils Gata 11A	4	100	M	0,01211	2 422 385	572 615	2 995 000	67 766	5 647	3 960	330
31002	Emils Gata 11A	4	102	M	0,01231	2 461 299	233 701	2 695 000	68 855	5 738	3 960	330
31101	Emils Gata 11A	4	102	B	0,01231	2 461 299	433 701	2 895 000	68 855	5 738	3 960	330
31102	Emils Gata 11A	3	80	B	0,01036	2 072 161	922 839	2 995 000	57 969	4 831	2 970	248
31103	Emils Gata 11A	1	38	B	0,00623	1 245 242	349 758	1 595 000	34 836	2 903	990	83
31104	Emils Gata 11A	4	94	B	0,01153	2 305 644	989 356	3 295 000	64 500	5 375	3 960	330
31201	Emils Gata 11A	4	102	B	0,01231	2 461 299	633 701	3 095 000	68 855	5 738	3 960	330
31202	Emils Gata 11A	3	80	B	0,01036	2 072 161	1 022 839	3 095 000	57 969	4 831	2 970	248
31203	Emils Gata 11A	1	38	B	0,00623	1 245 242	449 758	1 695 000	34 836	2 903	990	83
31204	Emils Gata 11A	4	94	B	0,01153	2 305 644	989 356	3 295 000	64 500	5 375	3 960	330
31301	Emils Gata 11A	4	102	B	0,01231	2 461 299	733 701	3 195 000	68 855	5 738	3 960	330
31302	Emils Gata 11A	3	80	B	0,01036	2 072 161	1 022 839	3 095 000	57 969	4 831	2 970	248
31303	Emils Gata 11A	1	38	B	0,00623	1 245 242	499 758	1 745 000	34 836	2 903	990	83
31304	Emils Gata 11A	4	94	B	0,01153	2 305 644	1 289 356	3 595 000	64 500	5 375	3 960	330
31401	Emils Gata 11A	4	102	B	0,01231	2 461 299	1 033 701	3 495 000	68 855	5 738	3 960	330
31402	Emils Gata 11A	3	80	B	0,01036	2 072 161	1 222 839	3 295 000	57 969	4 831	2 970	248
31403	Emils Gata 11A	1	38	B	0,00623	1 245 242	549 758	1 795 000	34 836	2 903	990	83
31404	Emils Gata 11A	4	94	B	0,01153	2 305 644	1 589 356	3 895 000	64 500	5 375	3 960	330
31501	Emils Gata 11A	3	90 <sup>5)</sup>	B	0,01075	2 149 988	1 545 012	3 695 000	60 146	5 012	2 970	248
31502	Emils Gata 11A	1	38	B	0,00623	1 245 242	599 758	1 845 000	34 836	2 903	990	83
31503	Emils Gata 11A	4	94	B	0,01153	2 305 644	1 889 356	4 195 000	64 500	5 375	3 960	330
31601	Emils Gata 11A	4	92	B	0,01133	2 266 730	2 128 270	4 395 000	63 412	5 284	3 960	330
31602	Emils Gata 11A	1	38	B	0,00623	1 245 242	649 758	1 895 000	34 836	2 903	990	83
31603	Emils Gata 11A	4	94	B	0,01153	2 305 644	2 189 356	4 495 000	64 500	5 375	3 960	330

Lägenhet	Adress	Storlek	Yta	Mark/ Balkong	Andelstal	Insats	Upplåtelse -avgift	Summa insats och upplåtelse -avgift	Årsavgift	Månads -avgift	Årsavgift Vatten	Månads -avgift vatten
41001	Emils Gata 11	5	112	M	0,01338	2 675 325	1 119 675	3 795 000	74 842	6 237	4 950	413
41002	Emils Gata 11	4	101	M	0,01221	2 441 842	753 158	3 195 000	68 311	5 693	3 960	330
41101	Emils Gata 11	4	100	B	0,01221	2 441 842	753 158	3 195 000	68 311	5 693	3 960	330
41102	Emils Gata 11	2	41	-	0,00648	1 296 317	298 683	1 595 000	36 264	3 022	1 980	165
41103	Emils Gata 11	4	95	B	0,01153	2 305 644	889 356	3 195 000	64 500	5 375	3 960	330
41201	Emils Gata 11	4	100	B	0,01221	2 441 842	953 158	3 395 000	68 311	5 693	3 960	330
41202	Emils Gata 11	2	41	-	0,00648	1 296 317	398 683	1 695 000	36 264	3 022	1 980	165
41203	Emils Gata 11	4	95	B	0,01153	2 305 644	1 089 356	3 395 000	64 500	5 375	3 960	330
41301	Emils Gata 11	4	100	B	0,01221	2 441 842	1 153 158	3 595 000	68 311	5 693	3 960	330
41302	Emils Gata 11	2	41	-	0,00648	1 296 317	448 683	1 745 000	36 264	3 022	1 980	165
41303	Emils Gata 11	4	95	B	0,01153	2 305 644	1 239 356	3 545 000	64 500	5 375	3 960	330
41401	Emils Gata 11	5	120	B	0,01415	2 830 980	1 964 020	4 795 000	79 197	6 600	4 950	413
41402	Emils Gata 11	5	117	B	0,01377	2 753 153	2 041 847	4 795 000	77 019	6 418	4 950	413
51001	Emils Gata 9	4	91	M	0,01124	2 247 273	947 727	3 195 000	62 867	5 239	3 960	330
51002	Emils Gata 9	2	38	-	0,00623	1 245 242	249 758	1 495 000	34 836	2 903	1 980	165
51003	Emils Gata 9	4	101	M	0,01221	2 441 842	753 158	3 195 000	68 311	5 693	3 960	330
51101	Emils Gata 9	4	96	B	0,01172	2 344 558	950 442	3 295 000	65 589	5 466	3 960	330
51102	Emils Gata 9	2	38	-	0,00623	1 245 242	299 758	1 545 000	34 836	2 903	1 980	165
51103	Emils Gata 9	4	101	B	0,01221	2 441 842	853 158	3 295 000	68 311	5 693	3 960	330
51201	Emils Gata 9	4	96	B	0,01172	2 344 558	1 050 442	3 395 000	65 589	5 466	3 960	330
51202	Emils Gata 9	2	38	-	0,00623	1 245 242	399 758	1 645 000	34 836	2 903	1 980	165
51203	Emils Gata 9	4	101	B	0,01221	2 441 842	953 158	3 395 000	68 311	5 693	3 960	330
51301	Emils Gata 9	4	96	B	0,01172	2 344 558	1 250 442	3 595 000	65 589	5 466	3 960	330
51302	Emils Gata 9	2	38	-	0,00623	1 245 242	449 758	1 695 000	34 836	2 903	1 980	165
51303	Emils Gata 9	4	101	B	0,01221	2 441 842	1 153 158	3 595 000	68 311	5 693	3 960	330
51401	Emils Gata 9	4	96	B	0,01172	2 344 558	1 550 442	3 895 000	65 589	5 466	3 960	330
51402	Emils Gata 9	2	38	-	0,00623	1 245 242	549 758	1 795 000	34 836	2 903	1 980	165
51403	Emils Gata 9	4	101	B	0,01221	2 441 842	1 353 158	3 795 000	68 311	5 693	3 960	330

Lägenhet	Adress	Storlek	Yta	Mark/ Balkong	Andelstal	Insats	Upplåtelse -avgift	Summa insats och upplåtelse -avgift	Årsavgift	Månads -avgift	Årsavgift Vatten	Månads -avgift vatten
61001	Tummelisas Gata 3	2	55	M	0,00773	1 546 824	348 176	1 895 000	43 272	3 606	1 980	165
61002	Tummelisas Gata 3	2	55	M	0,00773	1 546 824	348 176	1 895 000	43 272	3 606	1 980	165
61003	Tummelisas Gata 3	2	60	M	0,00822	1 644 109	250 891	1 895 000	45 994	3 833	1 980	165
61004	Tummelisas Gata 3	1	36	M	0,00597	1 194 168	80 832	1 275 000	33 407	2 784	990	83
61005	Tummelisas Gata 3	1	36	M	0,00597	1 194 168	80 832	1 275 000	33 407	2 784	990	83
61006	Tummelisas Gata 3	3	80	M	0,01017	2 033 247	361 753	2 395 000	56 880	4 740	2 970	248
61101	Tummelisas Gata 3	1	36	-	0,00597	1 194 168	180 832	1 375 000	33 407	2 784	990	83
61102	Tummelisas Gata 3	1	36	-	0,00597	1 194 168	180 832	1 375 000	33 407	2 784	990	83
61103	Tummelisas Gata 3	3	80	-	0,01017	2 033 247	511 753	2 545 000	56 880	4 740	2 970	248
61104	Tummelisas Gata 3	2	55	-	0,00773	1 546 824	498 176	2 045 000	43 272	3 606	1 980	165
61105	Tummelisas Gata 3	2	55	-	0,00773	1 546 824	498 176	2 045 000	43 272	3 606	1 980	165
61106	Tummelisas Gata 3	2	60	-	0,00822	1 644 109	400 891	2 045 000	45 994	3 833	1 980	165
61201	Tummelisas Gata 3	1	36	-	0,00597	1 194 168	300 832	1 495 000	33 407	2 784	990	83
61202	Tummelisas Gata 3	1	36	-	0,00597	1 194 168	250 832	1 445 000	33 407	2 784	990	83
61203	Tummelisas Gata 3	3	80	-	0,01017	2 033 247	661 753	2 695 000	56 880	4 740	2 970	248
61204	Tummelisas Gata 3	2	55	-	0,00773	1 546 824	598 176	2 145 000	43 272	3 606	1 980	165
61205	Tummelisas Gata 3	2	55	-	0,00773	1 546 824	598 176	2 145 000	43 272	3 606	1 980	165
61206	Tummelisas Gata 3	2	60	-	0,00822	1 644 109	500 891	2 145 000	45 994	3 833	1 980	165
		<b>7 664</b>			<b>1,00000</b>	<b>200 000 000</b>	<b>78 305 000</b>	<b>278 305 000</b>	<b>5 595 000</b>			

\*) M=Mark i form av uteplats, B=Balkong,

\*\*) Enligt föreningens stadgar avvägs årsavgiften så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar och avsättningar. Redovisade andelstal i tabell skall ses som ett fördelningstal. Andelstalen är avrundade till 5 decimaler

\*\*\*) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet. Faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration debiteras individuellt

Samtliga lägenheter har ett tillhörande förråd, ett fåtal lägenheter har förrådet inom bostaden.

<sup>5)</sup> Yta inklusive invändigt förråd, lägenheten har inget förråd på annan plats i fastigheten

Följande kommersiella lokaler finns för uthyrning (garage ej inräknat)

Lokal Tummelisas Gata

Lokalarea ca 83 m<sup>2</sup>

Lokal Suddagummans Gata

Lokalarea ca 76 m<sup>2</sup>

## F. Ekonomisk prognos

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
<b>Inbetalningar</b>							
Årsavgifter	5 595 000	5 706 900	5 821 038	5 937 459	6 056 208	6 177 332	6 820 274
Genomsnittlig nivå per m2 (inkl vatten)	770	786	801	817	834	850	939
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Årsavgifter vatten	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698
Hyra lokaler	230 000	234 600	239 292	244 078	248 959	253 939	280 369
Hyra garage	635 000	647 700	660 654	673 867	687 344	701 091	774 061
Övriga intäkter	17 000	17 340	17 687	18 041	18 401	18 769	20 723
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>6 777 000</b>	<b>6 912 540</b>	<b>7 050 791</b>	<b>7 191 807</b>	<b>7 335 643</b>	<b>7 482 356</b>	<b>8 261 125</b>
<b>Utbetalningar</b>							
Räntor	3 150 000	3 138 800	3 126 952	3 114 399	3 101 100	3 087 009	3 002 934
Amortering	320 000	338 510	358 652	379 991	402 601	426 556	569 483
Driftskostnader	2 056 000	2 097 120	2 139 062	2 181 844	2 225 481	2 269 990	2 506 253
Fastighetskatt	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520
Tomträttsavgäld	979 000	979 000	979 000	979 000	979 000	979 000	1 272 700
Avsättningar yttre underhåll	192 000	195 840	199 757	203 752	207 827	211 984	234 047
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>6 777 000</b>	<b>6 830 870</b>	<b>6 886 655</b>	<b>6 943 883</b>	<b>7 002 603</b>	<b>7 062 864</b>	<b>7 682 936</b>
Årets kassaflöde	0	81 670	164 136	247 924	333 040	419 491	578 190
Ackumulerad kassa *	100 000	181 670	345 806	593 729	926 769	1 346 261	3 612 661
Avskrivningar	2 419 649	2 419 649	2 419 649	2 419 649	2 419 649	2 419 649	2 419 649
Årets resultat innan avsättning till yttre underhållsfond	-1 907 649	-1 803 629	-1 697 105	-1 587 982	-1 476 181	-1 361 619	-1 037 930

### ANTAGANDEN

Genomsnittlig räntesats	3,5 %
Inflationsantagande:	2,0 %
Årsavgifter och hyror uppräknas årligen	2,0 %

Hysesintäkter avser uthyrning av hela garaget samt lokaler i markplan. Mervärdesskatt på hyresintäkt för lokaler och garage ingår inte i kostnader eller intäkter i prognosen.

Tomträttsavgäld omförhandlas efter tio år och beräknas öka med 30% år 8 i den ekonomiska prognosen.

Avskrivning av byggnad sker på 100 år med rak avskrivning och ett ursprungsvärde för byggnaden om 241 964 900 kr.

Styrelsen fastställer årsavgiften och styrelsen kan därför bestämma avgiften så att den täcker avskrivning. Avskrivningen på byggnaden har ingen påverkan på likviditeten och är endast resultatpåverkande.

*KH*  
*ce*  
*BY*

## G. Känslighetsanalys

2014082804411

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m <sup>2</sup> om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	770	786	801	817	834	850	939
Antagen räntenivå + 1%	888	903	918	934	950	966	1051
Antagen räntenivå + 2%	1005	1020	1035	1050	1065	1081	1163
Antagen räntenivå + 3%	1123	1137	1152	1166	1181	1196	1275
Antagen räntenivå - 1%	653	669	685	701	718	735	827
Antagen räntenivå - 2%	535	551	568	585	602	620	715
Antagen räntenivå - 3%	417	434	451	469	486	505	603
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	770	788	805	823	842	861	963
Antagen inflationsnivå + 2%	770	789	809	829	850	872	988
Antagen inflationsnivå - 1 %	770	784	798	812	826	840	917
Antagen inflationsnivå - 2 %	770	782	794	806	818	831	898

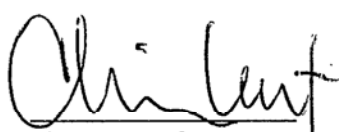
*Handwritten signature/initials*

## H. Särskilda förhållanden

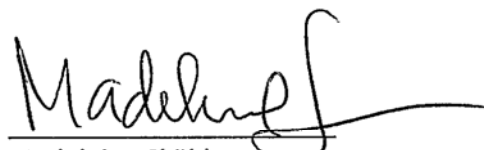
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och ev. upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämma.
2. Följande driftskostnader debiteras respektive bostadsrättshavare direkt av leverantör eller av föreningen enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.
  - a) El från allmän leverantör
  - b) Tappvarmvatten från bostadsrättsföreningen
3. Respektive bostadsrättshavare bekostar och tecknar själv önskade abonnemang och utrustning för TV utöver grundutbudet samt bredband och telefoni
4. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke- vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften och eventuella parkeringshyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och balkong/terrass respektive uteplats i gott skick. Snöröjning av balkong/uteplats/terrass svarar respektive bostadsrättshavare för.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd och sker när respektive hus är färdigställt invändigt. Det innebär att det kommer att pågå byggverksamhet på fastigheten och i området efter det att inflyttning skett för flertalet lägenheter. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Bostadsrättshavaren skall, efter det att tillträde lämnats, hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella garantiarbeten, servicearbeten eller andra arbeten. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 2014-06-18

Bostadsrättsföreningen Trollskogen Mariehäll

  
Christer Leuf

  
Erik Barkman

  
Madeleine Sköld

  
Kf  
ce

### Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Trollskogen Mariehäll* organisationsnummer 769624-9452, i Sundbybergs kommun, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet. Med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhåll samt att det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 105 st lägenheter i 2 hus som kommer att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan 2014

Registreringsbevis

Registrerade stadgar

Entreprenadkontrakt fast pris, Järntorget Bostad AB

Protokoll styrelsemöte 2014:2

Finansieringsoffert, Swedbank

Köpehandlingar för marken (Köpekontrakt + underlag, avräkningsnota + skuldebrev, köpebrev)

Tomträttsavtal

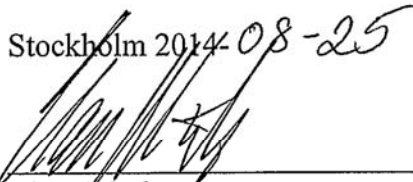
Beräkning av taxeringsvärde


Ritningar, rumsbeskrivning, kortfattad teknisk beskrivning

Utdrag ur fastighetsregistret

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2014-08-25

  
Claes Mörk  
Jur.kand.

  
Kent Ahrling  
Civilekonom

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

2014082804413