

2012103002441

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKPARKEN DALÉNUM**  
Organisationsnummer: 769624-3976

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 2012-10-25

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKPARKEN DALÉNUM

  
Erik Barkman  
Hans Olov Möller  
Anders Harlin**Registrerades av Bolagsverket 2012-10-30**

## BRF EKPARKEN DALÉNUM

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum, organisationsnummer 769624-3976, 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 77 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i andra kvartalet 2013 och avslutas under fjärde kvartalet 2013.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början under fjärde kvartalet 2012.

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 2012-10-25. 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 Svenska Handelsbanken 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:	Geodimetern 2, Lidingö
Adress:	Radiovägen 11-17
Tomtens areal:	prel 4 770 m <sup>2</sup>
Boarea enligt tabell:	ca 6 860 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning:	fyra flerbostadshus i 5-8 våningar samt garage-/källarvåning
Antal bostadslägenheter:	77 st

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

#### Parkering

79 platser i eget källargarage

Garaget beräknas vara färdigt i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

#### Visningslägenheter

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

2012103002442

## BRF EKPARKEN DALÉNUM

### Områdets utbyggnad

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

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gång- och körytor, belysning, planteringar, utrustning, ledningar för yttre VA, el, och bredband.

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Styrelserum med pentry.

Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning (mobil sopsug)

Cykelrum, städtrum, fastighets- och entréförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV

Lägenhetsförråd i källarplan.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på stålplåtar till berg.
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Slammat tegel / träpanel, isolering mellan träreglar, gipsskivor
Innervägg, lgh skiljande:	Betong
Innervägg, 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:	Trä.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Frånluftssystem med värmeåtervinning.

### Bredband med telefoni och TV

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

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

### 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 Avfallskvarn
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång

2012103002444

## BRF EKPARKEN DALÉNUM

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
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 ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	404 210 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>80 000 kr</u>
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>404 290 000 kr</b>

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 162 100 000 kr varav ca 7 300 000 kr för garage.  
Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde 0186096.

**BRF EKPARKEN DALÉNUM**

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

**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.

2012103002445

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	15 000 000	1	3,90%	585 000	10 500	595 500
Bottenlån 1)	15 000 000	2	4,00%	600 000	10 500	610 500
Bottenlån 1)	15 000 000	3	4,10%	615 000	10 500	625 500
Bottenlån 1)	15 000 000	4	4,20%	630 000	10 500	640 500
Bottenlån 1)	15 000 000	5	4,40%	660 000	10 500	670 500
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					230 500	230 500
Summa lån	75 000 000			3 090 000	283 000	3 373 000
Insats	129 284 000					
Upplåtelseavgift	200 006 000					
Summa	404 290 000					

Summa kapitalkostnad år 1

**3 373 000**

- 1) Beräknad lånetid 50 år  
 amortering år 1  
 amortering år 2  
 amortering år 3

0,070%      52 500  
 0,076%      57 000  
 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

4,120%

- 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 2014.

25 kr/m<sup>2</sup>

171 500

## BRF EKPARKEN DALÉNUM

### Driftskostnader a)

Ekonomisk förvaltning	80 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	25 000	
Vattenförbrukning	125 000	
Uppvärmning	432 500	
Elavgifter (exkl hushållsel)	515 000	
Sophämtning mobil sopsug (hushållssopor)	80 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel	366 625	
städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning		
Besiktning och service hissar b)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	203 280	
Försäkringar	35 000	
Diverse inkl. journaltryckning	75 000	2 007 405
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsavgift bostäder c)		
Fastighetsskatt garage	73 000	73 000

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>5 624 905</b>
---	------------------

- 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 176 000 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 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift i 5 år. Full fastighetsavgift utgår fr o m år 11.
- 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	6 860	m2	4 345 025
Årsavgift bredband			203 280
Årsavgift varmvatten			176 000
Årshyra garage	79 st	12 000 kr/plats/år	948 000
Outhyrda garageplatser	5% av total hyresintäkt garage		47 400

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>5 624 905</b>
--	------------------

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

F. EKONOMISK PROGNOAntaganden:

Höjning årsavgifter, per år

år 2 -5  
år 6 - -2%  
2%

Höjning hyror, per år

1%

Driftkostnadsökning

2%

(inflation), per år

4,120%

Räntenivå, genomsnitt

Taxeringsvärde AFT 2013, tkrBostäder: 154 800  
Maximal avgift per lgh: 7 300  
Garage: -  
Uthyringslokaler: -uppräkning  
per årFastighetsavgift/ -skatt  
år 1 - 5  
år 6  
år 110,00%  
0,20%  
0,40%-  
784  
1 731  
1,00%  
1,00%  
1,00%

År efter färdigställande: Kalenderår:	1 2014	2 2015	3 2016	4 2017	5 2018	6 2019	7 2020	8 2021	9 2022	10 2023	11 2024
--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

Kapitalkostnader

Räntor	tkr	-3 090	-3 078	-3 065	-3 051	-3 036	-3 020	-2 984	-2 964	-2 943	-2 921
Amorteringar/avskrivning	tkr	-53	-57	-63	-71	-78	-86	-105	-116	-128	-143
Extra avskrivn/amortering	tkr	-231	-254	-277	-297	-318	-338	-376	-393	-410	-451
Kapitalkostnad	tkr	-3 374	-3 389	-3 405	-3 419	-3 432	-3 444	-3 465	-3 473	-3 481	-3 515
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 007	-2 047	-2 088	-2 130	-2 173	-2 264	-2 355	-2 402	-2 450	-2 499
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	-172	-172	-172	-172	-172	-172	-172	-172	-172	-172

Övriga kostnader

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	tkr	-73	-74	-76	-77	-79	-141	-147	-150	-153	-222
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	tkr	-5 626	-5 682	-5 741	-5 798	-5 856	-6 021	-6 139	-6 197	-6 256	-6 408
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	kr/m2	689	702	716	731	745	760	791	806	823	839
Årsavgifter	tkr	4 724	4 818	4 914	5 012	5 112	5 214	5 424	5 532	5 643	5 756
Årshyror	tkr	901	910	919	928	937	946	965	975	985	995
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	tkr	5 625	5 728	5 833	5 940	6 049	6 160	6 389	6 507	6 628	6 751
<b>RESULTAT</b>	tkr	-1	46	92	142	193	139	250	310	372	343

Föreningens kassa

Ingående saldo

80

**KASSABEHÅLLNING**

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

251

172

344

688

860

1 032

1 376

1 548

3 535

4 050

1 892

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



## BRF EK PARKEN DALÉNUM

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 5 626	5 682	5 741	5 798	5 856	6 021	6 081	6 139	6 197	6 256	6 408

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2012-10-05 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma eftersom där finns inräknat en räntereserv med totalt ca 1,4 %.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,120%
- innehåller räntenivå per 2012-10-05	2,718%
- och en reserv för ränt ökning	1,402%
Total ränta i finansieringsplan	4,120%

Alternativ B: Om räntenivån per 2012-10-05 ökar med 2 %, dvs ca 0,6 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 450	450	449	449	449	448	448	447	446	446	445
Kostnader som justeras med årets resultat	tkr 1	-46	-92	-142	-193	-139	-192	-250	-310	-372	-343
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 451	404	357	307	256	309	256	197	136	74	102

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

Om ökningen blir ytterligare 1 %

ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	20	41	63	86	111	136	163	191	220	251
--------------------------------	-------	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----



2012103002452

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 oktober 2012 för bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum, org nr : 769624-3976.

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.

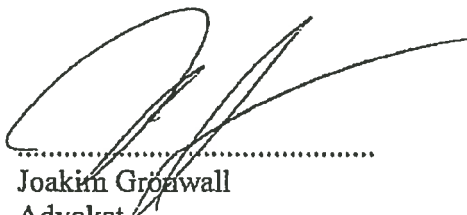
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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 oktober 2012



Joakim Gröwall  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Kungsholmstorg 6  
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## Bilaga till granskningsintyg dat 2012-10-26 för Brf Ekparken Dalénum

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2012-02-29
2.	Registreringsbevis	2012-02-09
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-10-25
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-10-25
5.	Finansieringsoffert	2011-10-20
6.	Exploateringsavtal exkl bilagor	2010-01-19
7.	Utdrag från fastighetsregistret	2012-07-04
8.	Beräkning av taxeringsvärde	2012-10-05
9.	Försäkringsbrev byggfelsförsäkring	2012-07-04
10.	Räntor per 2012-10-08	2012-10-08

2012103002453