

# EKONOMISK PLAN

FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
GIRPUNKTEN  
(Org nr 769623-3209)

SOLNA KOMMUN

---

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Girpunkten som har sitt säte i Solna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2011-06-21 (org nr 769623-3209) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under november månad 2011 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 58 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske första kvartalet 2012.

Inflyttnings- och lägenheterna beräknas ske i juni 2013.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

---

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december månad 2011.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggfelsförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras långsiktigt av SEB.



## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Solna Rovan 4 3D fastighet  
Tomtens areal, ca: 493 m<sup>2</sup>  
Bostadsarea (BOA), ca: 3787 m<sup>2</sup>  
Antal lägenheter: 58 st  
Byggnadernas antal och utformning: 1 flerbostadshus / 1 trappuppgång

2012011606023

### Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen inom stamfastigheten Rovan 1, anläggningen ägs av Norrenergi. Ventilation sker genom mekanisk fränluft med central fläkt. Hiss finns i trappuppgången. Huset kommer att anslutas till befintlig sopsugledning.

### Gemensamma utrymmen

Byggnaden har ett gemensamt trapphus.

I suterrängplanet finns det gemensamma teknikutrymmen som fläktrum, sopsug och elrum samt fastighetsförråd och det ena cykelförrådet.

I entréplanet finns det miljöstuga, tvättstuga, barnvagnsförråd samt det andra cykelförrådet.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gemensamma anordningar är begränsade till enstaka planteringar, gräsmattor, belysning samt ca 2 meter av den gångväg som förbindes huset med gång- och cykelvägen väst om huset.

### Parkering

Brf Girpunkten äger inga bilupställningsplatser. Parkeringsmöjligheter för bostadsrättshavare kommer att finnas i Huvudsta Centrums garage genom en sk. samnyttjandemodell.

### Servitut/Ledningsrätt

Servitut för skyltplatser, garageport, byggnadsdelar och tillträde belastar fastigheten. Servitut för bostadsgård, grundläggning/terrassbjälklag, byggnadsdelar och tillträde till förmån av fastigheten.

### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Inte aktuellt.

**B. Forts****Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Grundläggning</b>	Stålörspålar som borras ner i berg i och utanför befintlig byggnad.
<b>Stomme</b>	<p>Pelare och balkar i den befintliga delen utföres av plats gjuten betong, alternativt prefabricerad betong. Balkar över ramp för nybyggnad utföres i stål.</p> <p>Källarväggar, lägenhetsskiljande väggar, hisschakt och trapphusväggar utförs som plats gjutna i betong i de nedre planen, och däröver som skalväggar i betong. Bärande väggskivor utföres i plats gjuten betong.</p> <p>Plats gjutna bjälklag med samverkande plattbärlag som form.</p> <p>Stålpelare i fasad.</p> <p>Prefabricerade balkonger.</p> <p>Prefabricerade trappor i cementmosaik.</p>
<b>Stomkomplettering</b>	<p>Utfackningsväggar med bärning av trä och stål med isolering och vindskiva av oorganiskt material.</p> <p>Innerväggar av gips och stål.</p> <p>Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ.</p> <p>Innendörrar släta vita.</p> <p>Våtrumsväggars inre skiva skall vara typ våtrumsskiva.</p>
<b>Tak</b>	Uppstolpat tak med ytskikt av asfaltmatta samt isolering med lössl.
<b>Fasad/Sockel</b>	<p>Fasader av skivmaterial samt 20 mm. puts (tjockputs) på putsbärande mineralull.</p> <p>Fönster av trä med aluminiumbeklädnad.</p> <p>Entrépartier av stål eller aluminium.</p> <p>Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål.</p> <p>Balkongfronter i metall och glas.</p>
<b>Installationer</b>	<p>Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmennätet.</p> <p>Mekanisk frånluftsventilation med central fläkt och värmeåtervinning. Frånluft i kök, våtrum och förråd. Tilluft via uteluftdon i fasaden bakom radiatorerna.</p> <p>Personhissar av typ maskinrumslös hiss.</p> <p>Huset anslutas till området befintlig sopsugsledning.</p> <p>Brandvarnare monteras inom respektive lägenhet.</p> <p>Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning.</p> <p>Tele/Data/TV distribueras av Telia.</p> <p>Förberedd för separat mätning av värme och vatten.</p>

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

**B. Forts****Rumsbeskrivning lägenheter**

<b>Hall</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängas
	Övrigt	Kapphylla, Garderober enligt ritning
<b>Vardagsrum</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i smyg av natursten.
<b>Matrum</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i smyg av natursten
<b>Kök</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet, stänkskydd av kakel
	Tak	Grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i smyg av natursten, skåpinredning enligt ritning, spis, kyl/frys alt. kyl och frys, diskmaskin
<b>Bad/WC/D</b>	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
<b>Sovrum/Sovalkov</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i smyg av natursten Garderober och linneskåp enligt ritning
<b>Förråd/Klädkammare</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Hylla med klädstång

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET**

Köpeskilling för fastigheten 45 500 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 116 550 000 kr

(Kontraktssumman innehåller ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 150.000 kr inkl mervärdesskatt.  
Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader 162 050 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till 79 273 002 kr

**D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER**

2012011606027

**Kapitalkostnader**

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 80 år med en progressiv avskrivningsplan.

Kreditens löptid är 40 år. Lånet fördelar i tre lika delar med bindningstider 3 månander, 2 år och 5 år. Annan lop- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

**Finansiering**

Lån	29 330 000 kr
Insatser	102 249 000 kr
Upplåtelseavgifter	30 471 000 kr
<b>Summa</b>	<b>162 050 000 kr</b>

**Kapitalkostnad**

Beräknad räntesats	4,75%
Ränta	1 393 175 kr
Avskrivning år 1	66 158 kr

<i>Amortering år 1 (0,5%) (Rak amortering)</i>	146 650 kr
--	------------

**D. Forts****Driftskostnader**

Vattenförbrukning	115 000
Elförbrukning	92 000
Uppvärmning (central anläggning)	275 000
TV	31 000
Trädgård och gård	8 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	16 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	3 000
Snöröjning	10 000
Sophämtning	75 000
Städning	40 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	17 000
Teknisk förvaltning	55 000
Ekonomisk förvaltning	55 000
Hisstelefon, porttelefon	10 000
Fastighetsförsäkringar	37 000
Revision	26 000
Styrelsearvoden	39 000
Oförutsedda kostnader	33 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>937 000 kr</b>

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, carportplats, garageplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

**Övriga kostnader**

<b>Summa kostnader år 1</b>	<b>2 396 333 kr</b>
-----------------------------	---------------------

**D. Forts**

<b>Årsavgifter</b>	2 594 106 kr
<b>Summa intäkter år 1</b>	<b>2 594 106 kr</b>
<b>Överskott år 1</b>	<b>197 773 kr</b>
<b>Avsättning för yttra underhåll</b>	
Fond för yttra underhåll	113 610 kr

**E. NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad	42 791 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	35 046 kr/kvm
Belåning år 1	7 745 kr/kvm
Driftskostnad år 1	247 kr/kvm
Årsavgift år 1	685 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).



## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

2012011606030

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
1001	2 rok	ja	66,0	1,74280	43 000	1 782 000	1 825 000	45 210	3 768
1002	3 rok	ja	72,5	1,91444	117500	1 957 500	2 075 000	49 663	4 139
1003	4 rok	ja	85,5	2,25772	86500	2 308 500	2 395 000	58 568	4 881
1004	1 rok	ja	44,0	1,16187	57000	1 188 000	1 245 000	30 140	2 512
1101	1,5 rok	ja	45,5	1,20148	266500	1 228 500	1 495 000	31 168	2 597
1102	3 rok	ja	75,5	1,99366	416500	2 038 500	2 455 000	51 718	4 310
1103	5 rok	ja	94,0	2,48218	487000	2 538 000	3 025 000	64 390	5 366
1104	1 rok	ja	44,0	1,16187	227000	1 188 000	1 415 000	30 140	2 512
1105	3 rok	ja	71,5	1,88804	384500	1 930 500	2 315 000	48 978	4 082
1106	2 rok	ja	62,0	1,63718	311000	1 674 000	1 985 000	42 470	3 539
1201	1,5 rok	ja	46,0	1,21468	303000	1 242 000	1 645 000	31 510	2 626
1202	3 rok	ja	75,5	1,99366	466500	2 038 500	2 505 000	51 718	4 310
1203	5 rok	ja	94,0	2,48218	537000	2 538 000	3 075 000	64 390	5 366
1204	1 rok	ja	44,0	1,16187	277000	1 188 000	1 465 000	30 140	2 512
1205	3 rok	ja	71,5	1,88804	434500	1 930 500	2 365 000	48 978	4 082
1206	2 rok	ja	62,0	1,63718	361000	1 674 000	2 035 000	42 470	3 539
1301	1,5 rok	ja	46,0	1,21468	353000	1 242 000	1 595 000	31 510	2 626
1302	3 rok	ja	75,5	1,99366	516500	2 038 500	2 555 000	51 718	4 310
1303	5 rok	ja	94,0	2,48218	587000	2 538 000	3 125 000	64 390	5 366
1304	1 rok	ja	44,0	1,16187	327000	1 188 000	1 515 000	30 140	2 512
1305	3 rok	ja	71,5	1,88804	464500	1 930 500	2 395 000	48 978	4 082
1306	2 rok	ja	62,0	1,63718	411000	1 674 000	2 085 000	42 470	3 539
1401	1,5 rok	ja	46,0	1,21468	403000	1 242 000	1 645 000	31 510	2 626
1402	3 rok	ja	75,5	1,99366	566500	2 038 500	2 605 000	51 718	4 310
1403	5 rok	ja	94,0	2,48218	637000	2 538 000	3 175 000	64 390	5 366
1404	1 rok	ja	44,0	1,16187	377000	1 188 000	1 565 000	30 140	2 512
1405	3 rok	ja	71,5	1,88804	534500	1 930 500	2 465 000	48 978	4 082
1406	2 rok	ja	62,0	1,63718	461000	1 674 000	2 135 000	42 470	3 539
1501	1,5 rok	ja	46,0	1,21468	453000	1 242 000	1 695 000	31 510	2 626
1502	3 rok	ja	75,5	1,99366	616500	2 038 500	2 665 000	51 718	4 310
1503	5 rok	ja	94,0	2,48218	687000	2 538 000	3 225 000	64 390	5 366
1504	1 rok	ja	44,0	1,16187	427000	1 188 000	1 615 000	30 140	2 512
1505	3 rok	ja	71,5	1,88804	584500	1 930 500	2 515 000	48 978	4 082
1506	2 rok	ja	62,0	1,63718	511000	1 674 000	2 185 000	42 470	3 539
1601	1,5 rok	ja	46,0	1,21468	503000	1 242 000	1 745 000	31 510	2 626
1602	3 rok	ja	75,5	1,99366	666500	2 038 500	2 705 000	51 718	4 310
1603	5 rok	ja	94,0	2,48218	737000	2 538 000	3 275 000	64 390	5 366
1604	1 rok	ja	44,0	1,16187	477000	1 188 000	1 665 000	30 140	2 512
1605	3 rok	ja	71,5	1,88804	634500	1 930 500	2 565 000	48 978	4 082

2012011606031

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månadsavgift
1606	2 rok	ja	62,0	1,63718	561000	1 674 000	2 235 000	42 470	3 539
1701	1,5 rok	ja	46,0	1,21468	553000	1 242 000	1 795 000	31 510	2 626
1702	3 rok	ja	75,5	1,99366	716500	2 038 500	2 755 000	51 718	4 310
1703	5 rok	ja	94,0	2,48218	787000	2 538 000	3 325 000	64 390	5 366
1704	1 rok	ja	44,0	1,16187	527000	1 188 000	1 715 000	30 140	2 512
1705	3 rok	ja	71,5	1,88804	684500	1 930 500	2 615 000	48 978	4 082
1706	2 rok	ja	62,0	1,63718	611000	1 674 000	2 285 000	42 470	3 539
1801	1,5 rok	ja	46,0	1,21468	603000	1 242 000	1 845 000	31 510	2 626
1802	3 rok	ja	75,5	1,99366	766500	2 038 500	2 805 000	51 718	4 310
1803	5 rok	ja	94,0	2,48218	837000	2 538 000	3 375 000	64 390	5 366
1804	1 rok	ja	44,0	1,16187	577000	1 188 000	1 765 000	30 140	2 512
1805	3 rok	ja	71,5	1,88804	734500	1 930 500	2 665 000	48 978	4 082
1806	2 rok	ja	62,0	1,63718	661000	1 674 000	2 335 000	42 470	3 539
1901	1,5 rok	ja	46,0	1,21468	753000	1 242 000	1 995 000	31 510	2 626
1902	3 rok	ja	72,5	1,91444	917500	1 957 500	2 875 000	49 663	4 139
1903	4 rok	ja	85,5	2,25772	966500	2 308 500	3 275 000	58 568	4 881
1904	1 rok	ja	44,0	1,16187	777000	1 188 000	1 965 000	30 140	2 512
1905	3 rok	ja	69,0	1,82202	892000	1 863 000	2 755 000	47 265	3 939
1906	2 rok	ja	58,5	1,54476	835500	1 579 500	2 415 000	40 073	3 339
			3787	100,00000	30 471 000	102 249 000	132 720 000	2 594 106	

Årsavgifter 2 594 106

Summa intäkter 2 594 106

## G. EKONOMISK PROGNOS

2012011606032

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 4,75%  
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

Årsavgift per m <sup>2</sup>	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå	685	695	706	716	727	738	795	
Ökning av antagen räntenivå med 1%	762	773	783	793	804	815	871	
Ändring av årsavgift	11,3%	11,1%	10,9%	10,8%	10,6%	10,4%	9,5%	
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	685	698	711	725	739	754	831	
Ändring av årsavgift	0,0%	0,4%	0,8%	1,2%	1,6%	2,1%	4,6%	

Solna 2012-01-09

Bostadsrättsföreningen  
Girpunkten

Erik Lundström

Sam Lindstedt

Kurt Stener

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 9 januari 2012 för bostadsrättsföreningen Girpunktens, org nr : 769623-3209.

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.

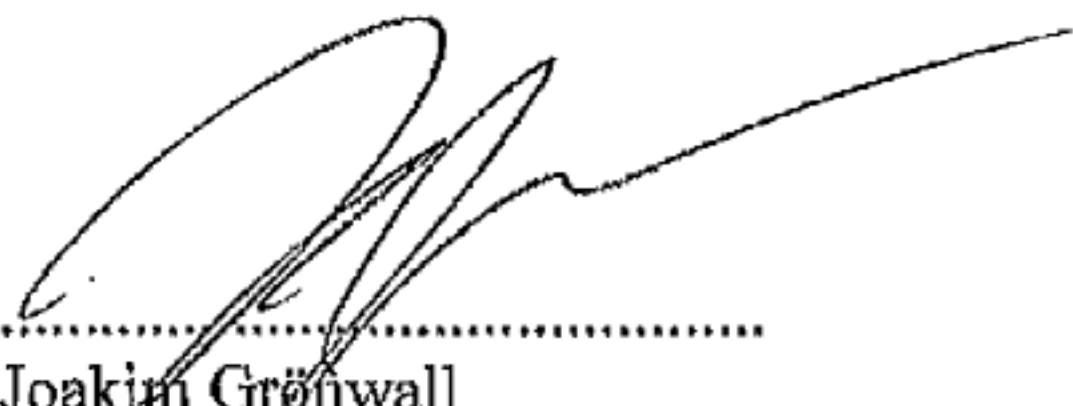
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

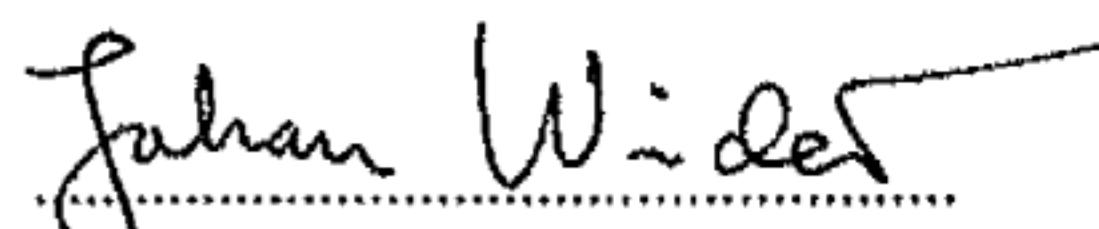
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen 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.

Stockholm den 10 januari 2012



.....  
Joakim Grönwall  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Box 223 05  
104 22 STOCKHOLM



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

**Bilaga till granskningsintyg dat 2012-01-10 för Brf Girpunktens**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2011-06-21
2.	Registreringsbevis	2011-06-21
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2011-10-10
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2011-10-10
5.	Finansieringsoffert	2011-09-28
6.	Exploateringsavtal	2008-10-13
7.	Utdrag från fastighetsregistret	2011-09-06
8.	Beräkning av taxeringsvärde	2011-06-28
9.	Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2011-11-03
10.	Avskrivningsplan	2011-09-23