allabrf.se

286885-12

20716040008

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VILOPARKEN

Stockholms Kommun

ORG NR 769622-7177

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 6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader 6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter 8
F. Ekonomisk prognos 11
G. Känslighetsanalys 12
H. Särskilda förhållanden 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2012-07-17

allabrf.se

2012071604009

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Viloparken, Stockholms kommun, som registrerats hos bolagsverket den 14 februari 2011 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 Värdinnan 1, Stockholm, uppförs en byggnad med sextio lägenheter i bostadsrättsform. Föreningen ingår avtal om förvärv av tomträtten till fastigheten Värdinnan 1 i Stockholms kommun under pågående produktion. Förvärvet innebär att föreningen förvärvar ett aktiebolag, vilket är ägare till tomträtten. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än tomträtten (och upparbetad produktion) samt sitt aktiekapital och bedriver heller ingen verksamhet. Föreningen avser att förvärva tomträtten från aktiebolaget.

Föreningens förvärv kommer ske genom s.k. underprisöverlåtelse till tomträttens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen låter sälja tomträtten, t.ex vid ombildning till ”äganderätt”, och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig kapitalvinst.
För resterande byggnadsarbeten träffas ett entreprenadavtal mellan Brf Viloparken och Järntorget Bostad AB. Efter avslutade arbeten kommer Brf Viloparken att vara ägare till tomträtten och den färdigställda byggnaden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

Tillträde till lägenheterna kommer att ske etappvis. Tillträden beräknas ske mellan slutet av tredje kvartalet 2012 och slutföras under första kvartalet 2013. Definitiv tillträdesdag 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 i fråga om kostnader för bolags- och fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling och är den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader 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 Viloparken avseende garage och lokaler är del av nybyggnadskostnaderna och skall överföras till entreprenören och därmed inte påverkar nybyggnadskostnaden.

Byggfelsförsäkring har lämnats av AmTrust International Underwriters.

Projektet finansieras av Swedbank.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till 96 169 000 kr, varav ca 6 969 000 kronor

20716040010

motsvarar taxeringsvärde för lokaler och garage.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Värdinnan 1, Stockholms kommun
Upplåtelseform	Tomträtt
Adress	Gamla Tyresövägen 363-371/ Astri Taubes Torg 2-12
Fastighetens areal	3494 m^2
Invändig lägenhetsarea	ca 4918 m^2
Lokalarea	ca 130 m^2 (för uthyrning). Ca 22,5m^2 föreningslokal.
Antal bostadslägenheter	60 lägenheter
Antal lokaler	1 lokal för uthyrning (föreningslokal finns dessutom)
Antal byggnader	1 bostadshus. Under huset finns källarplan med bland annat tekniska utrymmen, förråd med mera. Garaget är beläget under gården.

Servitut och ledningsrätt:
Avtal finns med Stockholm Stad för nyttjande av utrymme i allmän mark för spill- och dagvattenledningar samt sandfångsbrunnar vid kvarteret Värdinnan1.

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren (Stockholm Stad) rätt att nyttja inom fastigheten, utan ersättning, för allmän gång- och cykeltrafik med därtill hörande anordningar inom det område som angivits med X på detaljplan. Fastighetsägaren har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

Parkeringsplatser på kvartersmark får inte spärras med hinder i någon form och allmänheten får passera dessa till fots eller med cykel. Fastighetsägaren har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd. Tomträttshavaren ansvarar för och bekostar drift året runt samt underhåll av gång och cykelvägen som angivits med X på detaljplanekarta.

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren, eller den som fastighetsägaren sätter i sitt ställe, rätt att inom fastigheten, utan ersättning, anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill tillhörande anordningar inom det område, som angivits med U på detaljplanekarta. Fastighetsägaren har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

Gemensamma anordningar och installationer och utrymmen:
Byggnaden kommer att anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten, avlopp, el samt fjärrvärme. Till varje lägenhet hör en elmätare, därutöver finns en elmätare för fastighetsel.

Fastigheten kommer att anslutas till Stokabs fibernät. Avtal tecknas med operatör som möjliggör TV, internetuppkoppling samt telefoni via Stokabs fibernät. Det åligger bostadsrättshavare att själv

20716040111

	bekosta och teckna avtal för de tjänster som önskas.(TV, internet, telefoni)
Hiss	Hiss finns i alla trapphus och når även källarplan där källare finns (ej trapphus 1)
Soprum	Soprum finns i anslutning till trapphus 1 och trapphus 4.
Lägenhetsförråd	Lägenhetsförråd finns i källarplanet.
Kodlås	Kodlås finns för entréportar.
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga finns ej. Varje lägenhet har egen tvättmaskin/torktumlare (något undantag för liten lägenhet som har kombi-maskin)
Cykelförråd / Barnvagnsförråd/ Rullstolsförråd	Finns i källarplan (alternativt i entréplan)
Parkeringsplatser i garage/	ca 52 st varav ca 3 reserverade som HCP-platser. Ca 3 MC-platser/mopedplatser.
Parkeringsplatser utomhus	ca 3 st varav 1 reserverad som HCP-plats.

Gemensamma anläggningar på tomtmark:
Infartsväg på tomtmark vid trapphus 4 och 5 asfalteras- plattsättning vid entréer. Plattsättning kring entréer på gården och vid uteplatser. Gården uppförs i övrigt med gräs, buskar, murar, gångytor med grus, pergola och viss lekutrustning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grundläggning och stomme	Packad sprängstensfyllning och pålning. Grundplatta av betong. Stålpelare i ytterväggar, lägenhetsskiljande väggar och vissa innerväggar av betong. Bjälklag av prefabricerad och platsgjuten betong.
Ytterväggar	Utfackningsväggar med isolering och bärande stålpelare integrerade i utfackningsväggarna
Fasad	Puts, sockel av sten eller puts.
Innerväggar	Betongväggar och väggar av gipsbeklädd regelstomme.
Yttertak	Papp, takplåt mot gata
Fönster	Karm och båge av trä, utvändig beklädnad av aluminium.

allabrf.se

20120716040012

Trappor	Prefabricerad betong med terazzo.
Hiss	Genomgångshiss, Kone
Entredörrar	Ekpartier till trapphusen med kodlås. Tamburdörrar är säkerhetsdörrar.
Balkong	Prefabricerad betong. Räcke av aluminium mot gård. Räcke mot gata delvis glas.
Gård	HDF-bjälklag med ovanförliggande tätskikt.
Garage	Väggar, pelare, golv och tak av betong.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburet system med radiatorer och synliga värmestammar.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning i frånluftsvärmepump. Friskluftsintag under fönster med förvärmning av friskluften genom radiatorer alternativt friskluftsventil i vägg. Garagets tilluft är frånluften från lägenheter som efter värmeåtervinning leds ut i garaget. Detta kan medföra viss olägenhet i form av matos.

Kortfattad rumsbeskrivning (Utförandet kan i detaljer avvika något från nedan redovisade)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt
Kök	Ekparkett	Målat vitt (kakel ovan bänkskåp)	Målat vitt
Vardagsrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt
Sovrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt
Badrum	Klinker	Kakel	Målat vitt
WC	Klinker	Målat vitt	Målat vitt
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat vitt
Klädkammare	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar
Fastigheten beräknas bli fullvärdeförsäkrad.

allabrf.se

20120716040013

C. Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet

Sammanlagda kostnader för förvärv av föreningens fastighet	194 500 000 :-
Nybyggnadskostnader inkl mervärdeskatt och lagfartskostnader	42 050 000 :-
Oförutsett	100 000 :-
Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet	**236 650 000 :-**

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 96 169 000 kronor.

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Långivare	Belopp kr NOT 1	Ränte-sats % NOT 1	Bindnings-tid NOT 2	Amort-plan år NOT 1	Amortering kr NOT 1	Ränta kr	Amort-ering + Ränta kr
Swedbank	46 000 000	3,70	Snittränta (mix)	40	100 000	1 702 000	1 802 000
Summa	**46 000 000**						
Insatser	100 000 000						
Upplåtelse-avgifter	90 650 000						
Summa finansiering	**236 650 000**						

Byggnadskreditivet är kopplat till löfte om slutfinansiering. Villkoren för lånen är baserad på accepterad offert från Swedbank.	**Summa kapitalkostnad netto år 1**	**1 802 000**

NOT 1) Beräknad bindningstid och uppdelning av lån samt amorteringstakt kan komma att ändras. Lånen kan eventuellt komma att förtidsbindas hos Swedbank. Finansiering av föreningen inklusive slutfinansiering av första perioden enligt accepterad offert från Swedbank.

NOT 2) Sammansättning av föreningens lån med bindningstiderna; rörligt, 1 år och 3 år med en fördelning om ca 1/3 vardera och en genomsnittsränta på 3,70%.

allabrf.se

20716040014

	(tkr)
Avrundad Transport	*1 802*
Tomträttsavgäld	
Avgäld	497
Avsättningar	126
Avsättningar till yttre underhåll (25 kr/m^2)	
Driftskostnader	
Ekonomisk förvaltning	80
Arvode till styrelse inkl. sociala kostnader samt övriga föreningskostnader	30
Arvode till revisor	15
Försäkringar	30
Uppvärmning fjärrvärme	400
Fastighetsel inkl. yttre belysning	260
Vattenkostnader	140
Hushållsavfall	36
Källsortering	22
Fastighetsförvaltning teknisk	80
Hissar, garageport (jour, besiktning)	35
Trappstädning	70
Snö och markunderhåll	80
Fiberhyra för data/tv/tele till operatör, digitalboxar	36
Nyttjanderättsavgifter	2
Summa driftskostnader [1)]	1316
Oförutsett/ Reserv	240
Skatter	
Enligt nuvarande regler utgår kommunal fastighetsavgift för bostäder ej de första 5 åren efter fastställt värdeår. År 6-10 utgår halv fastighetsavgift och därefter utgår full fastighetsavgift.	0
Fastighetsskatt Garage /Lokal	70
Summa beräknade årliga kostnader	**4051** (tkr)

[1)] 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, TV abonnemang, telefoni samt eventuell internetuppkoppling med tillhörande utrustning betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantör.

allabrf.se

20120715-20171604015

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

	kkr
Årsavgifter	3 370
Uthyrning garageplatser [1)]	399
Uthyrning P-platser mark [1)]	12
Uthyrning kommersiell lokal	260
Hyresintäkt fastighetsskatt motsvarande lokal	10
Summa beräknade årliga intäkter	**4051**
	(tkr)

[1)] Intäkten för garageplatser och p-platser på utvändig mark kommer från ett av föreningen kontrakterat parkeringsbolag. Medlem som hyr garageplats/p-plats av parkeringsbolaget erlägger mervärdesskatt på hyran. Garage/ parkeringsplatsverksamheten bör med nuvarande regler bedrivas i parkeringsbolaget i 10 år.

Hyresnivå garageplats beräknas till 1000 kr/ månad och plats inklusive mervärdesskatt
Hyresnivå utvändig parkeringsplats beräknas till 500 kr/ månad och plats inklusive mervärdesskatt.

allabrf.se

20120716040016

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

Lgh	Antal RoK	Yta ca (m^2)	Mark/ Balkong/ Terrass [1]	(Andels-tal) [2]	Årsavgift	Avgift/ mån	Summa Insats+ Upplåtelseavgift	Insats	Upplåtelse avgift
Trapphus 1									
11002	2 rok	66,0	M	0,01414	47 657	3 971	2 095 000	1 414 145	680 855
11003	2 rok	52,0	M	0,01195	40 284	3 357	1 745 000	1 195 383	549 617
11101	4 rok	104,0	B	0,02008	67 667	5 639	3 895 000	2 007 930	1 887 070
11102	3 rok	70,5	B	0,01484	50 026	4 169	2 595 000	1 484 462	1 110 538
11103	4 rok	122,5	B	0,02297	77 409	6 451	4 395 000	2 297 010	2 097 990
11201	4 rok	104,0	B	0,02008	67 667	5 639	4 095 000	2 007 930	2 087 070
11202	3 rok	70,5	B	0,01484	50 026	4 169	2 745 000	1 484 462	1 260 538
11203	4 rok	122,5	B	0,02297	77 409	6 451	4 595 000	2 297 010	2 297 990
11301	4 rok	102,5	B	0,01984	66 877	5 573	4 195 000	1 984 491	2 210 509
11302	3 rok	70,5	B	0,01484	50 026	4 169	2 895 000	1 484 462	1 410 538
11303	4 rok	117,0	B	0,02211	74 513	6 209	4 595 000	2 211 067	2 383 933
Trapphus 2									
21001	2 rok	49,0	M	0,01150	38 770	3 231	1 695 000	1 150 458	544 542
21002	2 rok	57,0	M	0,01274	42 917	3 576	1 945 000	1 273 512	671 488
21003	2 rok	55,0	M	0,01242	41 864	3 489	1 795 000	1 242 260	552 740
21101	4 rok	119,5	B	0,02250	75 829	6 319	4 395 000	2 250 132	2 144 868
21102	2 rok	57,0	B	0,01274	42 917	3 576	2 095 000	1 273 512	821 488
21103	4 rok	91,0	B	0,01805	60 822	5 068	3 445 000	1 804 793	1 640 207
21201	4 rok	119,5	B	0,02250	75 829	6 319	4 595 000	2 250 132	2 344 868
21202	2 rok	57,0	B	0,01274	42 917	3 576	2 195 000	1 273 512	921 488
21203	4 rok	91,0	B	0,01805	60 822	5 068	3 645 000	1 804 793	1 840 207
21301	3,5 rok	107,5	B,T	0,02063	69 510	5 793	4 695 000	2 062 621	2 632 379
21302	2 rok	57,0	B	0,01274	42 917	3 576	2 345 000	1 273 512	1 071 488
21303	4 rok	84,5	B,T	0,01703	57 399	4 783	3 645 000	1 703 225	1 941 775
Trapphus 3									
31001	4 rok	90,5	M	0,01797	60 558	5 047	3 145 000	1 796 980	1 348 020
31002	1,5 rok	43,5	M	0,01075	36 236	3 020	1 445 000	1 075 258	369 742
31003	4 rok	97,5	M	0,01906	64 244	5 354	3 395 000	1 906 362	1 488 638
31101	4 rok	90,5	B	0,01797	60 558	5 047	3 445 000	1 796 980	1 648 020
31102	1,5 rok	43,5	-	0,01075	36 236	3 020	1 545 000	1 075 258	469 742
31103	4 rok	101,0	B	0,01961	66 087	5 507	3 795 000	1 961 052	1 833 948
31201	4 rok	90,5	B	0,01797	60 558	5 047	3 645 000	1 796 980	1 848 020
31202	1,5 rok	43,5	-	0,01075	36 236	3 020	1 595 000	1 075 258	519 742
31203	4 rok	101,0	B	0,01961	66 087	5 507	3 995 000	1 961 052	2 033 948
31301	4 rok	84,0	B,T	0,01695	57 135	4 761	3 645 000	1 695 412	1 949 588
31302	1,5 rok	43,5	-	0,01075	36 236	3 020	1 695 000	1 075 258	619 742
31303	4 rok	94,5	B,T	0,01859	62 665	5 222	3 895 000	1 859 484	2 035 516
Trapphus 4									
41001	3 rok	98,5	M,B	0,01922	64 771	5 398	2 995 000	1 921 988	1 073 012

allabrf.se

20120716040017

41002	5 rok	122,0	M	0,02289	77 146	6 429	4 295 000	2 289 197	2 005 803
41101	1 rok	30,5	-	0,00898	30 246	2 521	1 095 000	897 514	197 486
41102	3 rok	81,5	B	0,01656	55 819	4 652	2 695 000	1 656 347	1 038 653
41103	2 rok	41,0	-	0,01041	35 084	2 924	1 545 000	1 041 077	503 923
41104	4 rok	102,0	B	0,01977	66 614	5 551	4 045 000	1 976 678	2 068 322
41201	1 rok	30,5		0,00898	30 246	2 521	1 145 000	897 514	247 486
41202	3 rok	81,5	B	0,01656	55 819	4 652	2 845 000	1 656 347	1 188 653
41203	2 rok	41,0	-	0,01041	35 084	2 924	1 595 000	1 041 077	553 923
41204	4 rok	102,0	B	0,01977	66 614	5 551	4 245 000	1 976 678	2 268 322
41301*	4 rok	112,0	B	0,02133	71 880	5 990	4 395 000	2 132 937	2 262 063
41302	2 rok	41,0	-	0,01041	35 084	2 924	1 695 000	1 041 077	653 923
41303	4 rok	100,5	B	0,01953	65 824	5 485	4 345 000	1 953 239	2 391 761
Trapphus 5									
51001	4 rok	91,0	M	0,01805	60 822	5 068	3 445 000	1 804 793	1 640 207
51002	3 rok	72,0	M	0,01508	50 816	4 235	2 495 000	1 507 901	987 099
51003	4 rok	102,0	M	0,01977	66 614	5 551	3 895 000	1 976 678	1 918 322
51101	4 rok	93,5	B	0,01844	62 138	5 178	3 845 000	1 843 858	2 001 142
51102	3 rok	72,0	B	0,01508	50 816	4 235	2 845 000	1 507 901	1 337 099
51103	4 rok	102,0	B	0,01977	66 614	5 551	4 295 000	1 976 678	2 318 322
51201	4 rok	93,5	B	0,01844	62 138	5 178	3 995 000	1 843 858	2 151 142
51202	3 rok	72,0	B	0,01508	50 816	4 235	2 995 000	1 507 901	1 487 099
51203	4 rok	102,0	B	0,01977	66 614	5 551	4 495 000	1 976 678	2 518 322
51301	4 rok	92,5	B	0,01828	61 611	5 134	4 095 000	1 828 232	2 266 768
51302	3 rok	72,0	B	0,01508	50 816	4 235	3 145 000	1 507 901	1 637 099
51303	4 rok	99,0	B	0,01930	65 034	5 420	4 595 000	1 929 801	2 665 199
		4918		1	**3 370 000**	**280 833**	**190 650 000**	**100 000 000**	**90 650 000**

* Lägenhet 41301 har ett rum med egen ingång som uthyrningsdel

[1] M=Mark i form av uteplats, B=Balkong, T=Takterass.

[2] Enligt föreningens stadgar avvägs årsavgiften så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar. Redovisade andelstal i tabell skall ses som ett fördelningstal.

Samtliga lägenheter har ett tillhörande förråd.

Föreningslokal om ca 22 m^2 finns med angöring från gatan i närheten av trapphus 1.

Följande kommersiella lokaler finns för uthyrning (garage ej inräknat)

Lokal nr 1&2	Lokalarea ca 130 m^2

allabrf.se

20120716040018

F. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	3 370 000	3 437 400	3 506 148	3 576 271	3 647 796	3 720 752	4 108 011
Årsavgift/m²	685	699	713	727	742	757	835
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	681 000	694 620	708 512	722 683	737 136	751 879	830 135
Summa intäkter	**4 051 000**	**4 132 020**	**4 214 660**	**4 298 954**	**4 384 933**	**4 472 631**	**4 938 146**
Kapitalkostnader							
Räntor	1 702 000	1 698 300	1 694 230	1 689 790	1 684 906	1 679 541	1 643 429
Amortering/ Avskrivningar	100 000	110 000	120 000	132 000	145 000	160 000	257 000
Driftskostnader inkl löpande underhåll	1 316 000	1 342 320	1 369 166	1 396 550	1 424 481	1 452 970	1 604 197
Avsättning för underhåll							
Fondavsättningar	126 000	128 520	131 090	133 712	136 386	139 114	153 593
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift	69 690	71 084	72 505	73 956	75 435	122 156	184 787
Tomträttsavgäld	497 000	497 000	497 000	497 000	497 000	497 000	646 000
Reserv/ Oförutsett	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000
Årets överskott	310	44 796	90 668	135 946	181 725	181 850	209 140
Summa kostnader	**4 051 000**	**4 132 020**	**4 214 660**	**4 298 954**	**4 384 933**	**4 472 631**	**4 938 146**
(Ackumulerat överskott inkl kassa	*100 310*	*145 106*	*235 774*	*371 720*	*553 445*	*735 296*	*1 826 038*

ANTAGANDEN

Genomsnittlig räntesats	3,70 %
Inflationsantagande:	2,0 %
Årsavgifter uppräknas årligen	2,0 %
Hyror för parkering uppräknas årligen	2,0%
Hyror lokaler uppräknas årligen	2,0%

Hyresintäkter avser uthyrning av hela garaget samt lokalen i markplan. Mervärdesskatt på hyresintäkter ingår inte i kostnader eller intäkter i prognosen.

Tomträttsavgäld omförhandlas efter tio år och beräknas öka med 30% år 9 i den ekonomiska prognosen.

allabrf.se

20121207160401 9

G. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	685	699	713	727	742	757	835
Antagen räntenivå + 1%	779	792	806	820	834	849	926
Antagen räntenivå + 2%	872	886	899	913	927	941	1016
Antagen räntenivå - 1%	592	606	620	634	649	664	745
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	685	702	719	736	754	772	852
Antagen inflationsnivå + 2%	685	705	725	746	767	788	892
Antagen inflationsnivå - 1 %	685	696	707	718	729	740	782
Antagen inflationsnivå -2%	685	693	701	709	718	725	751

allabrf.se

20120716040020

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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

3. Respektive bostadsrättshavare bekostar och tecknar själv önskade abonnemang och utrustning för TV, 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 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 och halkbekämpning av balkong, terrass respektive uteplats svarar respektive bostadsrättshavare för.

6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd och sker när respektive trapphus 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 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 2012-06-14
Bostadsrättsföreningen Viloparken

Erik Barkman | Christer Leuf | Emad Bagarzadeh

allabrf.se

20120716040021

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Viloparken*, organisationsnummer 769622-7177, i Stockholms kommun, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen räknat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

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, 2012-06-14
Registreringsbevis
Registrerade stadgar
Entreprenadkontrakt fast pris, Järntorget Bostad AB
Försäkringsbrev, byggfelsförsäkring AmTrust International Underwriters
Offert från Swedbank
Köpekontrakt
Köpebrev, 2012-06-14

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 2012- 07-12

Claes Mörk
Jur.kand.

Kent Ahrling
Civilekonom

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