

Ekonomisk plan för  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Estrids krona**

Organisationsnummer: 769629-6313

## Fastigheten

Kommun:	Stockholm
Församling	Bromma
Fastighetsbeteckning:	Stockholm Fröjel 8. Fastigheten Innehas med äganderätt.
Adress	Beckomberga Skogsväg 2, 4 och 6
Postadress:	168 63 Bromma
Tomtareal:	3 435 m <sup>2</sup>
Servitut:	Ändamål: tillfart, parkering, ledningar mm Till förmån för: bl a Stockholm Fröjel 8 Belastar: Stockholm Beckomberga 1:15

### Gemensamhetsanläggningar under bildande:

Ga:3	Park, dagvatten och belysning
Ga:4	Gångbana/trottoar inklusive träd och miljöhus med kringliggande mark
Ga:6	Beckomberga Skogsväg inklusive gångbanor samt dagvattenhantering för vägen

Överenskommelse om fördelning av nyttjande och driftskostnader kommer att fastställas vid anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. En samfällighetsförening är bildad för förvaltning av anläggningarna. Föreningens kostnader för deltagandet i gemensamhetsanläggningarna ingår i föreningens driftutbetalningar nedan.

## Byggnader

### Bostadshus

Hustyp:	Flerbostadshus
Antal:	Tre byggnader med varsitt trapphus
Våningsantal:	6 våningar
Färdigställandeår:	2017

Bostadshusen är belägna inbördes på ett sätt så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Bostadsarea: 4 206 m<sup>2</sup>

### Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Bärande stomme	Prefabricerad betong
Fasadmaterial	Målad betong
Yttertak	Takpapp
Fönster/fönsterdörrar	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörr
Balkonger	Betongplatta. Balkongfront med pinnräcke
Hissar	Hiss till alla bostadsplan
Uppvärmning	Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer.
Varmvatten	Individuell mätning av varmvattenförbrukning via undermätare. Debetteras av föreningen.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med möjlighet till forcering i kök. Frånluft via ventiler i våtrum och kök. Tilluft via ventiler i sovrum och vardagsrum.
Elinstallation	Individuell mätning via undermätare.
TV/bredband	TV och bredband ingår i årsavgiften till föreningen. Trådlös uppkoppling inom lägenheten.
Entrégolv	Klinker terazzo
Trapphusgolv	Klinker terazzo
Trapphusväggar	Målad betong
Trappor	Trappor av betong, belagda med klinker terrazzo
Post mm	Postlådor, namntavla och anslagstavla på entreplan. Tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Cykel- och barnvagsrum	Utrymme för cykel- och barnvagsförvaring finns på entréplan.
Sophantering	Nedgrävda behållare för hushållsavfall. Källsortering finns i gemensamt miljöhus.
Förråd	Till samtliga lägenheter hör ett förråd beläget på entréplan.

### Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
2 RoK	15
3 RoK	30
4 RoK	15
Summa	60

Rumsbeskrivning	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Rum				
Hall	Askparkett*	Målat	Vitmålat	
Kök	Askparkett*	Målat	Vitmålat	Induktionshäll Inbyggd ugn och mikrovågsugn Kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin och kondensstumlare
Toaletterum	Klinker	Vitmålat	Vitmålat	
Vardagsrum	Askparkett*	Målat	Vitmålat	
Övriga rum	Askparkett*	Målat	Vitmålat	

\*) Fabrikslackerad

## Gemensamt

### Gemensamma utrymmen:

I husen finns gemensamma utrymmen för:

Städ  
Cyklar, rullstolar och barnvagnar  
Undercentral  
Elcentral

Dessutom finns gemensamt:

Hantering av hushållssopor via sopnedkast på gården  
Kollektivt TV och bredband  
Postboxar i entrén

### Lägenhetsförråd:

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget på entréplan

### Parkering

60 markparkeringsplatser finns mellan och i nära anslutning till husen för uthyrning till föreningens medlemmar. Platserna är belägna på föreningens egen fastighet samt på grannfastigheten.

## Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.

Styrelseansvarsförsäkring samt ett kollektivt upphandlat bostadsrättstillägg som omfattar samtliga lägenheter ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

## Taxeringsvärde

### Preliminärt taxeringsvärde året efter färdigställande (2018)

Bostäder	82 500 tkr
<b>Totalt</b>	<b>82 500 tkr</b>

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

## Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

## Inflyttning

Inflyttning beräknas ske enligt följande:

Hus C: januari 2017  
Hus B: februari-mars 2017  
Hus A: mars 2017

## Anskaffningskostnad

Kostnad för förvärv av fastigheten*	80 822 tkr
Kostnad för entreprenaden	160 778 tkr
<b>Total slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>241 600 tkr</b>

\*) Fastigheten, exploateringskostnader samt aktier i Tipton Fastigheter VI AB

## Finansiering

Anskaffningskostnaden finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån.

SBAB har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inområde.

Medlemmarnas insatser	185 500 tkr
<b>Bottenlån</b>	<b>56 100 tkr</b>
<b>Summa finansiering</b>	<b>241 600 tkr</b>

## Ränta och amortering

Bottenlån	Räntesats	Ränta	Amortering	Ränta+ Amortering	
tkr	%	tkr	tkr	tkr	
56 100	3,10	1 739	233	1 972	ränta preliminär

### Ränta och amortering år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Ränta*	1 739	1 732	1 724	1 716	1 708	1 699	1 645
Amortering**	233	247	260	275	291	307	404
Summa utbetalningar	1 972	1 978	1 985	1 991	1 998	2 006	2 050

\*) I den ekonomiska planen har höjd tagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i den ekonomiska planen och nivå vid slullig placering. Denna mellanskillnad kan tex användas till extra amortering.  
Vid slutplacering planeras bottenlånet fördelas lika på räntebindning 3 månader, 2 år och 5 år. Ränta per 2016-09-07:  
3 månader: 0,87%, 2 år: 1,02%, 5 år: 1,46%.  
\*\*) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig serleplan. Amorteringsplan är ej fastställd.

### Avskrivning

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Avskrivning* 100 år	2 235	2 235	2 235	2 235	2 235	2 235	2 235
Beräknat underskott	-1 812	-1 795	-1 778	-1 759	-1 740	-1 719	-1 600

\*) Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt 92 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

## Driftutbetalningar

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål	2,00%	
Uppvärmning	287 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	390 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	75 tkr	preliminär
VA-utbetalningar	84 tkr	preliminär
Fastighetsel inkl hushållsel	280 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	55 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar inkl kabel-TV	219 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar	1 389 tkr	

### Driftutbetalningar år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Uppvärmning *	287	293	298	304	310	317	350
Fast-skötsel och adm.*	390	397	405	413	422	430	475
Renhållning och återvinning*	75	77	78	80	81	83	91
VA-kostnader*	84	85	87	89	90	92	102
Fastighetsel*	280	285	291	297	303	309	341
Försäkringar*	55	56	57	58	59	60	67
Övriga utbetalningar*	219	223	228	233	237	242	267
Summa driftkostnader	1 389	1 416	1 445	1 473	1 503	1 533	1 693

\*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation.  
Fastighetsskatt för bostäder som belöper på liden tom 2017-12-31 ingår i anskaffningskostnaden.  
Frihet från kommunal fastighetsavgift gäller i 15 år från färdigställande.

### Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller motsvarande:

- Inre underhåll av lägenheten
- Hushållsel och varmvatten för bostäderna mäts separat och debiteras kvartalsvis i efterskott
- Hemförsäkring (Brf Estrids krona svarar för medlemmarnas bostadsrättstillägg)
- Parkeringsplats

## Fondavsättning för underhåll och dispositionsfond (resultatutjämnning)

Avsättning till dispositionsfond	0 tkr
Avsättning till fond för yttre underhåll *	189 tkr
<b>Summa fondavsättning</b>	<b>189 tkr</b>

\*) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

### Fondavsättning år 1-6 och år 11

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Avsättning dispositionsfond	0	34	67	102	137	172	355
Avsättning underhållsfond	189	193	197	201	205	209	230

## Första årets utbetalningar, amortering och fondavsättning

Ränta och amortering	1 972 tkr
Driftsutbetalningar	1 389 tkr
Fondavsättning till yttre underhåll	189 tkr
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>3 550 tkr</b>

## Första årets inbetalningar

Arsavgifter	( 775,5 kr/m <sup>2</sup> )	3 262 tkr
Hyresinbetalningar		
Parkeringsplatser	60 st	( 400 kr/pl och mån) 288 tkr
<b>Summa inbetalningar</b>		<b>3 550 tkr</b>

### Hyresinbetalningar år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Parkeringsplatser	288	294	300	306	312	318	351
<b>Summa hyresinbetalningar</b>	<b>288</b>	<b>294</b>	<b>300</b>	<b>306</b>	<b>312</b>	<b>318</b>	<b>351</b>

## Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

### Räntescenarios

År	Arsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) i olika räntelägen		
	1% lägre	3,10%	1% högre
1	642	776	909
2	658	791	924
3	675	807	939
4	691	823	955
5	709	839	970
6	726	856	987
11	819	945	1 072

### Inflationsscenario

År	Arsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	776	776	776
2	788	791	794
3	801	807	813
4	814	823	833
5	827	839	853
6	840	856	873
11	910	945	984

Arsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl ökar med 2% per år, vilket medför avsättning till dispositionsfond. Genom att fördela boltenlån på olika räntebindningsålder finns förutsättningar att dämpa effekten av ev. ränteökningar.

### Insatser, årsavgifter och andelstal

Adress	Lgh-nr Brf	Lgh-nr Skattverket	Lägenhets- storlek	Boarea m <sup>2</sup>	Insats kr	Årsavgift kr/mån exkl energi*	Andelstal** %	Preliminär månadsavgift som avser energi*	
								Hushållset	Varmvatten
Beckomberga skogsväg 6	A-1001	1001	3 rok	71	2 850 000	4 094	1,6621	241	185
	A-1002	1002	3 rok	71	2 850 000	4 094	1,6621	241	185
	A-1101	1101	3 rok	70	2 900 000	4 081	1,6568	240	185
	A-1102	1102	3 rok	70	2 950 000	4 081	1,6568	240	185
	A-1103	1103	4 rok	85	3 550 000	4 895	1,9872	288	221
	A-1104	1104	2 rok	55	2 550 000	3 304	1,3412	194	149
	A-1201	1201	3 rok	70	3 000 000	4 081	1,6568	240	185
	A-1202	1202	3 rok	70	3 100 000	4 081	1,6568	240	185
	A-1203	1203	4 rok	85	3 400 000	4 929	2,0013	290	223
	A-1204	1204	2 rok	55	2 450 000	3 339	1,3553	196	151
	A-1301	1301	3 rok	70	3 100 000	4 081	1,6568	240	185
	A-1302	1302	3 rok	70	3 150 000	4 081	1,6568	240	185
	A-1303	1303	4 rok	85	3 550 000	4 929	2,0013	290	223
	A-1304	1304	2 rok	55	2 550 000	3 339	1,3553	196	151
	A-1401	1401	3 rok	70	3 400 000	4 081	1,6568	240	185
	A-1402	1402	3 rok	70	3 450 000	4 081	1,6568	240	185
	A-1403	1403	4 rok	85	3 900 000	4 929	2,0013	290	223
	A-1404	1404	2 rok	55	2 650 000	3 339	1,3553	196	151
	A-1501	1501	4 rok	85	4 250 000	4 929	2,0013	290	223
	A-1502	1502	2 rok	55	2 750 000	3 339	1,3553	196	151
Beckomberga skogsväg 4	B-1001	1001	3 rok	71	2 750 000	4 094	1,6621	241	185
	B-1002	1002	3 rok	71	2 700 000	4 094	1,6621	241	185
	B-1101	1101	3 rok	70	2 850 000	4 081	1,6568	240	185
	B-1102	1102	3 rok	70	2 900 000	4 081	1,6568	240	185
	B-1103	1103	4 rok	85	3 575 000	4 895	1,9872	288	221
	B-1104	1104	2 rok	55	2 450 000	3 304	1,3411	194	149
	B-1201	1201	3 rok	70	2 950 000	4 081	1,6568	240	185
	B-1202	1202	3 rok	70	3 000 000	4 081	1,6568	240	185
	B-1203	1203	4 rok	85	3 300 000	4 929	2,0013	290	223
	B-1204	1204	2 rok	55	2 350 000	3 339	1,3553	196	151
	B-1301	1301	3 rok	70	3 050 000	4 081	1,6568	240	185
	B-1302	1302	3 rok	70	3 100 000	4 081	1,6568	240	185
	B-1303	1303	4 rok	85	3 450 000	4 929	2,0013	290	223
	B-1304	1304	2 rok	55	2 450 000	3 339	1,3553	196	151
	B-1401	1401	3 rok	70	3 300 000	4 081	1,6568	240	185
	B-1402	1402	3 rok	70	3 250 000	4 081	1,6568	240	185
	B-1403	1403	4 rok	85	3 800 000	4 929	2,0013	290	223
	B-1404	1404	2 rok	55	2 550 000	3 339	1,3553	196	151
	B-1501	1501	4 rok	85	4 000 000	4 929	2,0013	290	223
	B-1502	1502	2 rok	55	2 650 000	3 339	1,3553	196	151
Beckomberga skogsväg 2	C-1001	1001	3 rok	71	2 850 000	4 094	1,6621	241	185
	C-1002	1002	3 rok	71	2 800 000	4 094	1,6621	241	185
	C-1101	1101	3 rok	70	2 900 000	4 081	1,6568	240	185
	C-1102	1102	3 rok	70	2 900 000	4 081	1,6568	240	185
	C-1103	1103	4 rok	85	3 575 000	4 895	1,9872	288	221
	C-1104	1104	2 rok	55	2 600 000	3 304	1,3411	194	149
	C-1201	1201	3 rok	70	3 000 000	4 081	1,6568	240	185
	C-1202	1202	3 rok	70	3 000 000	4 081	1,6568	240	185
	C-1203	1203	4 rok	85	3 625 000	4 929	2,0013	290	223
	C-1204	1204	2 rok	55	2 650 000	3 339	1,3553	196	151
	C-1301	1301	3 rok	70	3 100 000	4 081	1,6568	240	185
	C-1302	1302	3 rok	70	3 100 000	4 081	1,6568	240	185
	C-1303	1303	4 rok	85	3 675 000	4 929	2,0013	290	223
	C-1304	1304	2 rok	55	2 750 000	3 339	1,3553	196	151
	C-1401	1401	3 rok	70	3 300 000	4 081	1,6568	240	185
	C-1402	1402	3 rok	70	3 300 000	4 081	1,6568	240	185
	C-1403	1403	4 rok	85	3 800 000	4 929	2,0013	290	223
	C-1404	1404	2 rok	55	2 850 000	3 339	1,3553	196	151
	C-1501	1501	4 rok	85	4 000 000	4 929	2,0013	290	223
	C-1502	1502	2 rok	55	2 950 000	3 339	1,3553	196	151
Summa			180	4 206	185 500 000	246 306	100	14 484	11 148

\*) I energi ingår kostnader för använd hushållset och varmvatten. Årsavgiften i tabellen är angiven per månad och exkl energi. In till anges bedömd energikostnad för normalanvändning. Verklig energianvändning kommer att mätas separat för varje lägenhet och aviseras i efterskott kvartalsvis.

\*\*) Andelstatens beräkning bygger till största delen på boarea, men också andra parametrar vägs in i beräkningen såsom exempelvis balkong, uteplats, extra loalletrum mm.



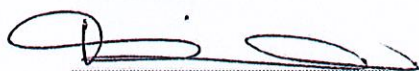
## Särskilda förhållanden

- A Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgifterna fördelas med ledning av respektive lägenhets andelstal. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut av bostadsrättshavare (köpare) enligt föreningens stadgar. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer i huvudsak att teckna bland annat följande avtal:  
Aktieöverlåtelseavtal avseende Tipton Fastigheter VI AB  
Köpeavtal med Tipton Fastigheter VI AB avseende fastigheten Stockholm Fröjel 8  
Totalentreprenadavtal avseende byggnation på föreningens fastighet med Veidekke Bostad AB  
Överenskommelse om fastställande av Brf Estrids kronas slutliga anskaffningskostnad  
Avtal med Fortum avseende elnät och elhandel  
Avtal med Veidekke Nära avseende fastighetsskötsel  
Avtal avseende städning  
Avtal med Brf Ekonomen i Stockholm AB avseende ekonomisk förvaltning  
Renhållningsavtal med Stockholm kommun  
VA-abonnemang med Stockholm Vatten  
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring inkl kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter  
Fjärrvärmeabonnemang med Fortum  
Avtal med Obenetwork avseende kollektivt TV och bredband  
Hisservice, jour och larmöverföringsavtal  
Hissbesiktningensavtal  
Avtal om mätdataöverföring för uppmätning av energianvändning för hushållsel och varmvatten  
Förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare avseende försäljning av bostäderna  
Överenskommelse med Veidekke Bostad AB att bolaget svarar för kostnaden avseende förmedlingsuppdrag med mäklare
- C Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Stockholm Fröjel 8 genom att köpa samtliga aktier i Tipton Fastigheter VI AB, vilken var ägare till fastigheten. Fastigheten har därefter överförts till bostadsrättsföreningen till bokfört värde via en verksamhetsöverlåtelse. Anskaffningsvärdet för aktierna har därefter skrivits ned och värdet på fastigheten har skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde marknadsvärdet. Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga, motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Skatteskulden värderas till noll kronor eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheterna till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.
- D Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- E I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

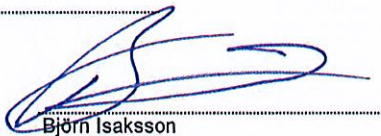
---

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

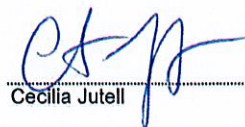
Solna 2016-09-07  
Ort och datum



Maria Wideröth



Björn Isaksson



Cecilia Jutell

