

# **Ekonomisk plan för**

# **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

## **Heliosparken 1**

## **Stockholms kommun**

ORG NR. 769633-0260

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-13
F. Nyckeltal	13
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15
I. Särskilda förhållanden	16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Heliosparken 1, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 13 oktober 2016 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller 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.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med januari månad 2019. Inflyttning beräknas ske enligt följande. September 2019 (trapphus 1), oktober 2019 (trapphus 2), november 2019 (trapphus 3) och december 2019 (trapphus 4).

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2019.

Brf Heliosparken 1 har, i avtal daterat den 29 mars 2017, av SMENHAB Förvaltning Grön AB förvärvat samtliga aktier i KVP 3 Fastighet AB. Bostadsrättsföreningen har därefter genom köpekontrakt, daterat den 30 mars 2017, förvärvat nämnda bolags fastighet Påsen 14. Förvärvet har genomförts genom så kallade underprisöverlåtelser för köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp. Underprisöverlåtelserna medför att om föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet för mark är 82 112 968 kronor och för byggnad är 407 025 000 kronor.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 29 mars 2017, med tilläggsavtal tecknat den 28 juni/29 juni 2018.

Bygglov beviljades den 28 mars 2017. Startbesked erhöles den 12 maj 2017.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av SEB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Påsen 14, Stockholms kommun (innehas med äganderätt).
Adress:	Heliosgatan 11, Virkesvägen 9 E, G och J, 120 78 Stockholm.
Tomtens areal:	2 744 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	Cirka 7 737 m <sup>2</sup> (uppmätt på ritning)
Lokalarea:	Cirka 275 m <sup>2</sup> (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	95 lägenheter i ett flerbostadshus fördelade på fyra trapphus.
Antal lokaler:	Fyra lokaler.
Husets utformning:	Ett flerbostadshus med 4-8 våningsplan inklusive suterrängvåning. Suterrängplanet utgörs av garage, cykelrum, tekniska utrymmen och bostäder.

### Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaden värms med fjärrvärme. Huset ventileras genom mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning. Vattenburet värmesystem med radiatorer, i huvudsak placerade under fönster. Synliga värmestammar och värmeledningar. I badrum och wc/dusch utförs komfortgolvvärme, som drivs av el.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sopphantering:	Sopsugsanläggning i området med nedkast utomhus.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombinationsmaskin finns i varje bostadslägenhet.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.
Parkering:	Föreningen disponerar 52 garageplatser och 3 MC-platser i det gemensamma garaget.
Övriga utrymmen:	Cykelrum finns på källarplan alternativt i garaget. Källsorteringsrum finns att tillgå. Till samtliga bostadslägenheter hör ett förråd, beläget på suterrängplan eller garageplan. Rum för barnvagnar och rullstolar finns i anslutning till varje trapphus.
Mark:	Marken planeras i huvudsak med gräsytor, planteringsytor, ytor med betongplattor.

Gemensamhets-  
anläggning: Mårtensdal GA:1 som sopsugsanläggning.

Blivande gemensam-  
hetsanläggningar: Garage  
Tillfart garage  
Gård  
Delat utrymme/Angöringsgata  
Miljörum och Cykelrum

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning: Grundkonstruktion med platsgjuten betongplatta på mark.

Stomme: Bärande stomme av prefabricerad betongstomme. Bjälklag utförs med massiva plattbärlag.

Entré/Trapphus: Klinker i entré och på våningsplan, trapplöp av terrazzo. Postboxar och lägenhetsregister i anslutning till entré. Tidningshållare vid lägenhetsdörrar.

Fasader: Fasader med plåtkassetter samt betongväggar med fasadytor i puts. Fönsterbleck, stuprör samt detaljer av plåt.

Takkonstruktion: Pulpettak. Yttertaksbeklädnad av papp.

Väggar: Lägenhetsskiljande väggar av betong. Innerväggar utförs generellt av gips på regelstomme av plåt eller trä. Väggar av betong inom lägenheter kan förekomma.

Innertak: Innertak utförs i förekommande fall som nedpendlat gipstak.

Dörrar: Entréportar av aluminium och glas. Övriga allmänna dörrar av stål. Lägenhetsdörrar utförs som säkerhetsdörr med stålkarm. Innerdörrar i lägenheter är av typ lätt dörr, släta och vita.

Fönster: Fönster och fönsterdörrar av aluminium och trä med isolerglas.

Balkonger/uteplatser: Prefabricerad betongplatta. Balkongräcken i glas. Vissa balkonger är inglasade. Uteplatser utförs med betongplattor.

### **Kortfattad rumsbeskrivning**<sup>1</sup>

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Eklamellparkett och Klinker	Målat	Målat
Vardagsrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Kök:	Eklamellparkett	Målat/Kakel	Målat
Klädkammare:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Badrum/Tvätt:	Klinker	Kakel	Målat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Köpeskillning för samtliga aktier i KVP 3 Fastighets AB, tilläggsköpeskillning enligt köpekontrakt samt kontraktssumma i uppdragsavtal inklusive mervärdesskatt. Kostnad för lagfart och pantbrev ingår i kontraktssumman.	674 265 000
Köpeskillning för inredningsval	2 636 330
Likviditetsreserv	100 000
Återbetalning av mervärdesskatt <sup>1</sup>	-1 264 500
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr</b>	<b>675 736 830 <sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 1 264 500 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 1 264 500 kronor skall föreningen erlagga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 1 264 500 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

<sup>2</sup> Varav avskrivningsunderlag 407 000 000 kronor.

Inredningsval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande inredningsval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 357 000 000 kronor för bostäder och 13 600 000 kronor för lokaler.



## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	30 250 000	5 år	3,00	907 500	160 000	1 067 500
Lån 2	30 250 000	3 år	2,80	847 000	160 000	1 007 000
Lån 3	30 250 000	2 år	2,60	786 500	160 000	946 500
Lån 4	30 250 000	3 mån	2,40	726 000	160 000	886 000
<b>Summa</b>	<b>121 000 000</b>			<b>3 267 000</b>	<b>640 000</b>	<b>3 907 000</b>
Insatser	552 100 500					
Upplåtelseavgifter	2 636 330					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>675 736 830</b>					
<b>Summa år 1 <sup>4</sup></b>				<b>varav amortering</b>	<b>640 000</b>	<b>3 907 000</b>

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

<sup>2</sup> Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

<sup>3</sup> Amortering de första sexton åren förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 5 %.

<sup>4</sup> Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

### Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt ovan **3 907 000**

### Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll **310 000**  
40 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea

## Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	130 000	
Arvode till styrelse och revisorer	90 000	
Föreningens administration	10 000	
Uppvärmning inkl. uppvärmning av vatten	600 000	
Gemensam elförbrukning	100 000	
Vatten	180 000	
Städning	110 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	240 000	
Hissar	60 000	
Mättjänster	30 000	
Filterbyten	50 000	
Försäkringar	90 000	
Snöröjning	15 000	
Lokaler	20 000	
TV, telefoni och bredband	226 860	
Hushållsel	407 100	
Övrigt	26 330	
<u>Gemensamhetsanläggningar</u>		
Sopsugsanläggning	100 000	
Källsortering	40 000	
Garage	70 000	
Trädgårdsskötsel	100 000	
Snöröjning	50 000	
Samfällighetsförening	20 000	
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>		<b>2 765 290</b>
<u>Skatter</u>		
Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2</sup>	0	
Fastighetsskatt lokaler	135 000	
<b>Summa skatter, kr</b>		<b>135 000</b>
<b>Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr</b>		<b>7 117 290</b>
Avgår amorteringar		-640 000
Avgår avsättningar		-310 000
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år)		4 070 000
<b>Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr</b>		<b>10 237 290</b>

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>2</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	4 910 000
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband <sup>1</sup>	226 860
Årsavgifter hushållsel <sup>2</sup>	407 100
Intäkter garageplatser och MC-platser <sup>3</sup>	1 027 080
Hysesintäkter lokaler	481 250
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	65 000
<b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>	<b>7 117 290</b>

<sup>1</sup> TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 199 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver bastutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

<sup>2</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras med 325 kronor eller 375 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

<sup>3</sup> 52 garageplatser à i snitt cirka 1 800 kronor per månad och plats samt 3 MC-platser à 500 kronor per månad. Antagen vakansgrad är 10 %.

I tabell på följande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.



Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>5</sup>	Mark/ Balkong/ Terrass <sup>6</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal <sup>7</sup> (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>8</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1-1001	35,0	1 RoK	M	2 737 500	4 490	2 741 990	0,5243	25 743	2 388	2 344	3 900
1-1002	85,0	3 RoK	M, B	5 407 500	17 630	5 425 130	1,0931	53 671	2 388	4 672	4 500
1-1101	107,0	4 RoK	B, B	6 484 500	9 580	6 494 080	1,3434	65 961	2 388	5 696	4 500
1-1102	40,5	1 RoK	B	3 279 250	0	3 279 250	0,5869	28 817	2 388	2 600	3 900
1-1201	98,5	4 RoK	B, B	6 477 250	0	6 477 250	1,2467	61 213	2 388	5 300	4 500
1-1202	58,5	2 RoK	B	4 507 250	21 430	4 528 680	0,7916	38 868	2 388	3 438	3 900
1-1203	97,5	4 RoK	B, B	6 443 750	131 800	6 575 550	1,2353	60 653	2 388	5 253	4 500
1-1301	98,5	4 RoK	B, B	6 707 250	185 910	6 893 160	1,2467	61 213	2 388	5 300	4 500
1-1302	58,5	2 RoK	B	4 647 250	2 630	4 649 880	0,7916	38 868	2 388	3 438	3 900
1-1303	97,5	4 RoK	B, B	6 673 750	125 430	6 799 180	1,2353	60 653	2 388	5 253	4 500
1-1401	98,5	4 RoK	B, B	6 937 250	0	6 937 250	1,2467	61 213	2 388	5 300	4 500
1-1402	58,5	2 RoK	B	4 782 250	0	4 782 250	0,7916	38 868	2 388	3 438	3 900
1-1403	97,5	4 RoK	B, B	6 903 750	12 010	6 915 760	1,2353	60 653	2 388	5 253	4 500
1-1501	98,5	4 RoK	B, B	7 247 250	245 680	7 492 930	1,2467	61 213	2 388	5 300	4 500
1-1502	58,5	2 RoK	B	4 967 250	49 880	5 017 130	0,7916	38 868	2 388	3 438	3 900
1-1503	97,5	4 RoK	B, B	7 208 750	131 690	7 340 440	1,2353	60 653	2 388	5 253	4 500
1-1601	89,5	4 RoK	B, B	7 205 750	0	7 205 750	1,1443	56 185	2 388	4 881	4 500
1-1602	43,0	1 RoK	B	3 915 500	13 490	3 928 990	0,6153	30 211	2 388	2 717	3 900
1-1603	88,0	4 RoK	B, B	7 153 000	0	7 153 000	1,1272	55 346	2 388	4 811	4 500
1-1701	82,5	4 RoK	B, B	7 156 250	0	7 156 250	1,0647	52 277	2 388	4 555	4 500
1-1702	43,0	1 RoK	B	4 110 500	0	4 110 500	0,6153	30 211	2 388	2 717	3 900
1-1703	81,0	4 RoK	B, B	7 068 500	0	7 068 500	1,0476	51 437	2 388	4 485	4 500

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>6</sup> M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. F = Externt förråd.

<sup>7</sup> Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>5</sup>	Mark/ Balkong/ Terrass <sup>6</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal <sup>7</sup> (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>8</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
2-1001	49,0	2 RoK	M	3 251 500	74 530	3 326 030	0,6836	33 565	2 388	2 996	3 900
2-1101	50,0	2 RoK	B	3 581 000	4 430	3 585 430	0,6949	34 120	2 388	3 042	3 900
2-1102	120,5	4 RoK	B	6 309 250	49 440	6 358 690	1,4970	73 503	2 388	6 324	4 500
2-1201	97,5	4 RoK	B	6 178 750	0	6 178 750	1,2353	60 653	2 388	5 253	4 500
2-1202	121,5	4 RoK	B	6 982 750	89 000	7 071 750	1,5084	74 062	2 388	6 371	4 500
2-1203	110,0	4 RoK	B	6 680 000	0	6 680 000	1,3775	67 635	2 388	5 835	4 500
2-1301	97,5	4 RoK	B	6 408 750	0	6 408 750	1,2353	60 653	2 388	5 253	4 500
2-1302	121,5	4 RoK	B	6 792 750	115 500	6 908 250	1,5084	74 062	2 388	6 371	4 500
2-1303	121,0	5 RoK	B	7 203 500	48 190	7 251 690	1,5027	73 783	2 388	6 348	4 500
2-1401	97,5	4 RoK	B	6 638 750	0	6 638 750	1,2353	60 653	2 388	5 253	4 500
2-1402	121,5	4 RoK	B	7 077 750	215 320	7 293 070	1,5084	74 062	2 388	6 371	4 500
2-1403	121,0	5 RoK	B	7 488 500	54 570	7 543 070	1,5027	73 783	2 388	6 348	4 500
2-1501	97,5	4 RoK	B	6 948 750	0	6 948 750	1,2353	60 653	2 388	5 253	4 500
2-1502	121,5	4 RoK	B	7 462 750	0	7 462 750	1,5084	74 062	2 388	6 371	4 500
2-1503	121,0	5 RoK	B	7 868 500	0	7 868 500	1,5027	73 783	2 388	6 348	4 500
2-1601	88,5	4 RoK	B, B	6 972 250	0	6 972 250	1,1329	55 625	2 388	4 834	4 500
2-1602	117,0	4 RoK	B	7 914 500	0	7 914 500	1,4572	71 549	2 388	6 161	4 500
2-1603	121,0	5 RoK	B	8 393 500	69 970	8 463 470	1,5027	73 783	2 388	6 348	4 500
2-1701	81,5	4 RoK	B	6 857 750	0	6 857 750	1,0533	51 717	2 388	4 509	4 500
2-1702	104,0	4 RoK	B	7 844 000	0	7 844 000	1,3093	64 287	2 388	5 556	4 500
2-1703	89,5	3 RoK	B	7 405 750	0	7 405 750	1,1443	56 185	2 388	4 881	4 500

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>6</sup> M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

<sup>7</sup> Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>5</sup>	Mark/ Balkong/ Terrass <sup>6</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal <sup>7</sup> (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>8</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
3-1001	35,5	1 RoK	M	2 636 750	1 950	2 638 700	0,5300	26 023	2 388	2 368	3 900
3-1002 <sup>9</sup>	45,0	1 RoK	M	3 147 500	29 750	3 177 250	0,6380	31 326	2 388	2 810	3 900
3-1003 <sup>9</sup>	45,0	1 RoK	M	3 147 500	22 620	3 170 120	0,6380	31 326	2 388	2 810	3 900
3-1004	35,5	1 RoK	M	2 636 750	53 440	2 690 190	0,5300	26 023	2 388	2 368	3 900
3-1101	50,0	2 RoK	B	3 655 000	12 340	3 667 340	0,6949	34 120	2 388	3 042	3 900
3-1102	44,5	1 RoK	B	3 323 250	14 000	3 337 250	0,6324	31 051	2 388	2 787	3 900
3-1103	44,5	1 RoK	B	3 323 250	4 800	3 328 050	0,6324	31 051	2 388	2 787	3 900
3-1104	50,5	2 RoK	B	3 654 250	45 520	3 699 770	0,7006	34 399	2 388	3 066	3 900
3-1201	97,5	4 RoK	B	6 333 750	0	6 333 750	1,2353	60 653	2 388	5 253	4 500
3-1202	44,5	1 RoK	B	3 378 250	1 000	3 379 250	0,6324	31 051	2 388	2 787	3 900
3-1203	44,5	1 RoK	B	3 378 250	2 410	3 380 660	0,6324	31 051	2 388	2 787	3 900
3-1204	96,5	4 RoK	B	6 280 250	0	6 280 250	1,2239	60 093	2 388	5 207	4 500
3-1301	97,5	4 RoK	B	6 563 750	0	6 563 750	1,2353	60 653	2 388	5 253	4 500
3-1302	44,5	1 RoK	B	3 483 250	23 090	3 506 340	0,6324	31 051	2 388	2 787	3 900
3-1303	44,5	1 RoK	B	3 483 250	20 310	3 503 560	0,6324	31 051	2 388	2 787	3 900
3-1304	96,5	4 RoK	B	6 510 250	103 120	6 613 370	1,2239	60 093	2 388	5 207	4 500
3-1401	97,5	4 RoK	B	6 793 750	0	6 793 750	1,2353	60 653	2 388	5 253	4 500
3-1402	44,5	1 RoK	B	3 588 250	0	3 588 250	0,6324	31 051	2 388	2 787	3 900
3-1403	44,5	1 RoK	B	3 588 250	17 190	3 605 440	0,6324	31 051	2 388	2 787	3 900
3-1404	96,5	4 RoK	B	6 735 250	0	6 735 250	1,2239	60 093	2 388	5 207	4 500
3-1501	97,5	4 RoK	B	7 103 750	0	7 103 750	1,2353	60 653	2 388	5 253	4 500
3-1502	44,5	1 RoK	B	3 728 250	11 260	3 739 510	0,6324	31 051	2 388	2 787	3 900
3-1503	44,5	1 RoK	B	3 728 250	0	3 728 250	0,6324	31 051	2 388	2 787	3 900
3-1504	96,5	4 RoK	B	7 040 250	0	7 040 250	1,2239	60 093	2 388	5 207	4 500
3-1601	88,5	4 RoK	B, B	7 107 250	0	7 107 250	1,1329	55 625	2 388	4 834	4 500
3-1602	57,5	2 RoK	T	4 883 750	31 440	4 915 190	0,7803	38 313	2 388	3 392	3 900
3-1603	87,5	4 RoK	B, B	7 033 750	0	7 033 750	1,1215	55 066	2 388	4 788	4 500
3-1701	81,5	4 RoK	B	7 042 750	0	7 042 750	1,0533	51 717	2 388	4 509	4 500
3-1702	57,5	2 RoK	B	5 058 750	0	5 058 750	0,7803	38 313	2 388	3 392	3 900
3-1703	80,0	4 RoK	B	6 925 000	0	6 925 000	1,0362	50 877	2 388	4 439	4 500

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>6</sup> M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass.

<sup>7</sup> Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

<sup>9</sup> Lägenhet 3-1002 och 3-1003 har vardera en biarea om cirka 16 kvadratmeter, som ingår i redovisad bostadsarea enligt ovan.



Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>5</sup>	Mark/ Balkong/ Terrass <sup>6</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal <sup>7</sup> (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>8</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
4-1001	47,5	2 RoK	M	3 203 750	2 130	3 205 880	0,6665	32 725	2 388	2 926	3 900
4-1101	41,5	1 RoK	-	3 217 750	0	3 217 750	0,5982	29 372	2 388	2 647	3 900
4-1102	110,0	4 RoK	B	6 470 000	0	6 470 000	1,3775	67 635	2 388	5 835	4 500
4-1103	50,5	2 RoK	B	3 579 250	24 850	3 604 100	0,7006	34 399	2 388	3 066	3 900
4-1201	100,0	4 RoK	B	6 570 000	79 240	6 649 240	1,2638	62 053	2 388	5 370	4 500
4-1202	110,0	4 RoK	B, B	6 830 000	134 640	6 964 640	1,3775	67 635	2 388	5 835	4 500
4-1203	96,5	4 RoK	B	6 130 250	99 350	6 229 600	1,2239	60 093	2 388	5 207	4 500
4-1301	100,0	4 RoK	B	6 805 000	0	6 805 000	1,2638	62 053	2 388	5 370	4 500
4-1302	110,0	4 RoK	B, B	7 090 000	0	7 090 000	1,3775	67 635	2 388	5 835	4 500
4-1303	96,5	4 RoK	B	6 360 250	0	6 360 250	1,2239	60 093	2 388	5 207	4 500
4-1401	100,0	4 RoK	B	7 045 000	167 550	7 212 550	1,2638	62 053	2 388	5 370	4 500
4-1402	110,0	4 RoK	B, B	7 265 000	0	7 265 000	1,3775	67 635	2 388	5 835	4 500
4-1403	96,5	4 RoK	B	6 585 250	0	6 585 250	1,2239	60 093	2 388	5 207	4 500
4-1501	104,5	4 RoK	B, B	7 583 250	0	7 583 250	1,3149	64 562	2 388	5 579	4 500
4-1502	62,5	2 RoK	B	5 241 250	0	5 241 250	0,8371	41 102	2 388	3 624	3 900
4-1503	96,5	4 RoK	B	6 890 250	0	6 890 250	1,2239	60 093	2 388	5 207	4 500
4-1601	104,5	4 RoK	B, B	7 998 250	0	7 998 250	1,3149	64 562	2 388	5 579	4 500
4-1602	62,5	2 RoK	B	4 996 250	0	4 996 250	0,8371	41 102	2 388	3 624	3 900
4-1603	87,5	4 RoK	B, B	6 893 750	0	6 893 750	1,1215	55 066	2 388	4 788	4 500
4-1701	90,0	3 RoK	B, B	7 680 000	47 160	7 727 160	1,1500	56 465	2 388	4 904	4 500
4-1702	62,5	2 RoK	B	5 241 250	14 570	5 255 820	0,8371	41 102	2 388	3 624	3 900
4-1703	80,0	4 RoK	B	6 850 000	0	6 850 000	1,0362	50 877	2 388	4 439	4 500
<b>SUMMA</b>	<b>7 737,0</b>			<b>552 100 500</b>	<b>2 636 330</b>	<b>554 736 830</b>	<b>100,0000</b>	<b>4 910 000</b>	<b>226 860</b>		<b>407 100</b>

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>6</sup> M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

<sup>7</sup> Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

Följande lokaler finns för uthyrning.

Lokal nr	Lokalarea (m <sup>2</sup> )
L1101	106,5
L1102	83,0
L1103	40,5
L1104	45,0
	<b>275,0</b>

## F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	87 338 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	71 699 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	15 639 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (exkl TV, bredband, telefoni och hushållsel)	635 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	82 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och hushållsel).	357 kr
Hysesintäkter per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: Garage ej inkluderat.	1 986 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	53 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	566 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	83 kr



## G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	4 910 000	5 008 200	5 108 364	5 210 531	5 314 742	5 421 037	5 985 263	6 608 214
<b>Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh</b>	633 960	646 639	659 572	672 763	686 219	699 943	772 794	853 227
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	717	731	746	760	776	791	873	964
<b>Övriga intäkter</b>								
Hysesintäkter	1 573 330	1 604 797	1 636 893	1 669 630	1 703 023	1 737 083	1 917 880	2 117 495
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>7 117 290</b>	<b>7 259 636</b>	<b>7 404 829</b>	<b>7 552 925</b>	<b>7 703 984</b>	<b>7 858 063</b>	<b>8 675 937</b>	<b>9 578 935</b>
<b>Driftskostnader</b>	2 765 290	2 820 596	2 877 008	2 934 548	2 993 239	3 053 104	3 370 873	3 721 716
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	179 581
Fastighetsskatt garagelokaler	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330	94 211
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	79 235	87 481
<b>Summa</b>	<b>135 000</b>	<b>137 700</b>	<b>140 454</b>	<b>143 263</b>	<b>146 128</b>	<b>149 051</b>	<b>164 564</b>	<b>361 273</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	3 267 000	3 249 720	3 231 576	3 212 525	3 192 521	4 111 226	3 953 255	3 751 640
Avskrivningar	4 070 000	4 070 000	4 070 000	4 070 000	4 070 000	4 070 000	4 070 000	4 070 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 237 290</b>	<b>10 278 016</b>	<b>10 319 038</b>	<b>10 360 336</b>	<b>10 401 808</b>	<b>11 383 380</b>	<b>11 558 693</b>	<b>11 904 630</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-3 120 000</b>	<b>-3 018 380</b>	<b>-2 914 209</b>	<b>-2 807 411</b>	<b>-2 697 905</b>	<b>-3 525 317</b>	<b>-2 882 756</b>	<b>-2 325 694</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	310 000	322 400	335 296	348 708	362 656	377 162	458 876	558 292
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	310 000	632 400	967 696	1 316 404	1 679 060	2 056 222	4 180 769	6 765 605
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-3 120 000	-3 018 380	-2 914 209	-2 807 411	-2 697 905	-3 525 317	-2 882 756	-2 325 694
Årets avskrivning	4 070 000	4 070 000	4 070 000	4 070 000	4 070 000	4 070 000	4 070 000	4 070 000
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	950 000	1 051 620	1 155 791	1 262 589	1 372 095	544 683	1 187 244	1 744 306
Likviditetsreserv	100 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-640 000	-672 000	-705 600	-740 880	-777 924	-816 820	-1 042 493	-1 330 514
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>410 000</b>	<b>379 620</b>	<b>450 191</b>	<b>521 709</b>	<b>594 171</b>	<b>-272 137</b>	<b>144 752</b>	<b>413 792</b>
Kassabehållning inkl. fondavsättning	410 000	789 620	1 239 811	1 761 520	2 355 692	2 083 554	1 960 945	3 838 222
Skattskyldighet garagelokaler	7 000 000	7 140 000	7 282 800	7 428 456	7 577 025	7 728 566	8 532 961	9 421 078
Skattskyldighet uthyrningslokaler	6 500 000	6 630 000	6 762 600	6 897 852	7 035 809	7 176 525	7 923 464	8 748 144
Låneskuld	121 000 000	120 360 000	119 688 000	118 982 400	118 241 520	117 463 596	112 950 149	107 189 719

### Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 640 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5 %.

Medelränta år 1-5 är 2,70 % och år 6-16 är 3,50 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

### <sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig årsavgift per m <sup>2</sup> om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	717	731	746	760	776	791	873	964
Antagen räntenivå + 1%	873	886	900	914	928	943	1019	1103
Antagen räntenivå + 2%	1029	1042	1055	1068	1081	1095	1165	1241
Antagen räntenivå - 1%	560	575	591	607	623	639	727	826
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	717	735	754	774	794	814	926	1059
Antagen inflationsnivå + 2%	717	739	763	787	812	838	984	1167
Antagen inflationsnivå - 1 %	717	727	737	748	758	769	825	882

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,70 % och år 6-16 är 3,50 %.

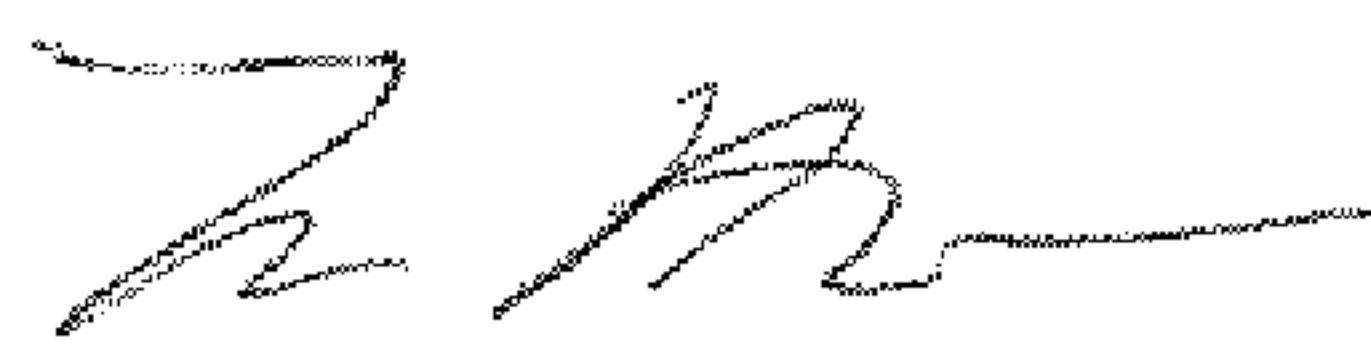
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. 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 årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Stockholm den 19 november 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HELIOSPARKEN 1



Johan Alenius



Jan-Erik Eransson



Göran Svanström

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Heliosparken 1, Stockholms kommun, med org.nr 769633-0260, 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, avsättningar till yttre fonden 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, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 95 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

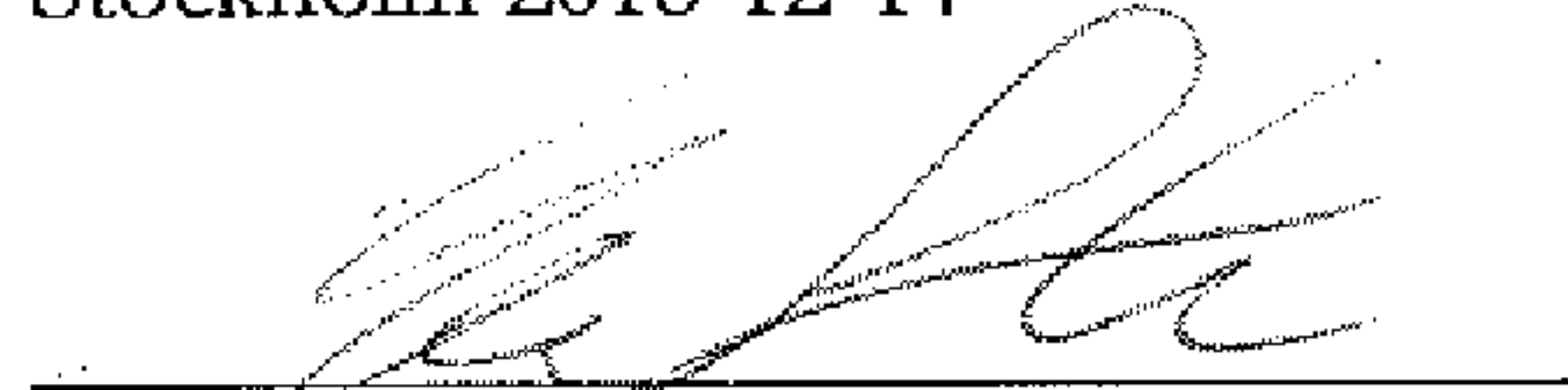
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

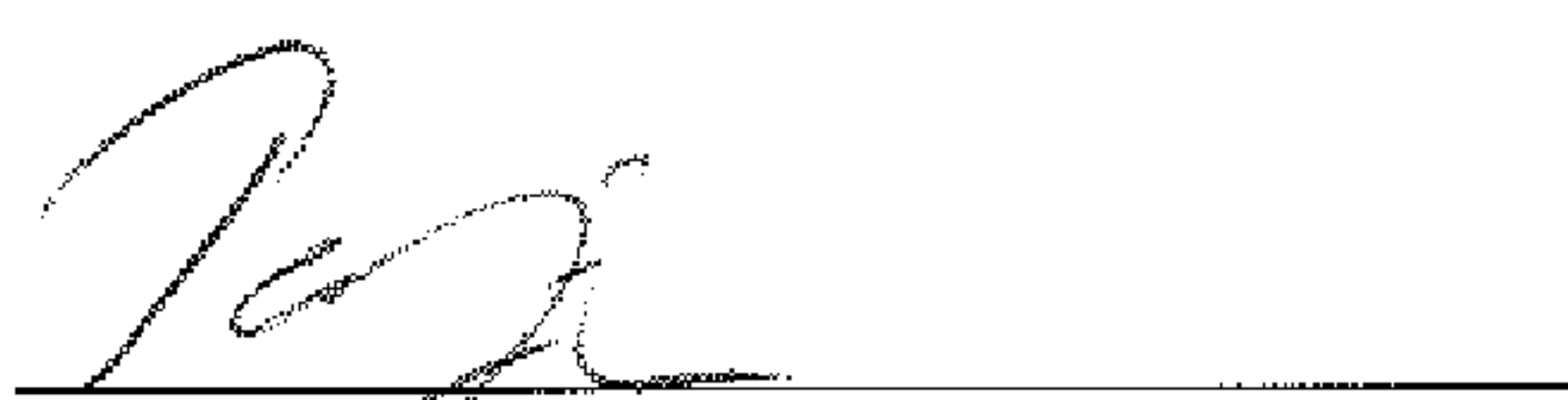
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2018-12-14



Maximilian Stea  
*Jur kand*  
*Gar-Bo Besiktning AB*



Per Envall  
*Civilekonom*  
*Gar-Bo Besiktning AB*

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-11-19

Stadgar för Brf Heliosparken 1 dat. 2016-10-13

Registreringsbevis för Brf Heliosparken 1

Bygglov beviljat på fastigheten Påsen 14, Stockholms kommun dat. 2017-03-28

Beslut om startbesked för fastigheten Påsen 14, Stockholms kommun, dat. 2017-05-12

Uppdragsavtal avseende uppförande av 95 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Påsen 14, Stockholms kommun, tecknat mellan Skanska Sverige AB och Brf Heliosparken 1, dat. 2017-03-29

Tillägg till uppdragsavtal enligt ovan dat. 2018-06-29

Aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i KvP 3 Fastighet AB mellan SMENHAB Förvaltning Grön AB och Brf Heliosparken 1 dat. 2017-03-29

Köpekontrakt gällande fastigheten Påsen 14, Stockholms kommun tecknat mellan KvP 3 Fastighet AB och Brf Heliosparken 1, dat. 2017-03-30

Offert för finansieringen av Brf Heliosparken 1 dat. 2016-11-11

E-post från banken med uppdaterade räntor dat. 2018-12-14

Beslut gällande anläggningsåtgärd rörande Mårtensdal ga:1 och Godsvagnen 11, 12 och 13 samt Påsen 11, 12, 13, 14 och 15

Bekräftelse gällande Brf Heliosparken 1 dat. 2018-12-13

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

