

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HELIOSPARKEN 2

Stockholms kommun

ORG NR 769633-5756

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 Kostnader år 1 | 6-7 |
| E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning | 8-11 |
| F. Nyckeltal | 12 |
| G. Ekonomisk prognos | 13 |
| H. Känslighetsanalys | 14 |
| I. Särskilda förhållanden | 15 |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Heliosparken 2, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 19 december 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 under perioden maj-oktober 2019. Inflyttning beräknas ske enligt följande: januari 2020 (trapphus 5), februari 2020 (trapphus 6) och april 2020 (trapphus 7).

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.

Brf Heliosparken 2 har, i avtal daterat den 29 mars 2017, av SMENHAB Förvaltning Grön AB förvärvat samtliga aktier i KVP 4 Fastighets AB. Bostadsrättsföreningen har därefter genom köpekontrakt, daterat den 30 mars 2017 förvärvat nämnda bolags fastighet Påsen 13. Förvärvet har genomförts genom så kallade underprisöverlåtelser för köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp. Underprisöverlåtelserna medför att om föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet för mark är 52 498 154 kronor och för byggnad är 269 552 725 kronor. Latent skatt beräknas till cirka 26 200 000 kronor (år 2019). Lagfart erhöles den 19 juni 2017. KVP 4 Fastighets AB likvideras genom Skanska Sverige AB:s försorg.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 29 mars 2017, med tilläggsavtal tecknat den 28 juni 2018/29 juni 2018. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

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 och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Påsen 13, Stockholms kommun (innehas med äganderätt). |
| Adress: | Virkesvägen 9 A, B och C, 120 78 Stockholm. |
| Tomtens areal: | 3 060 m ² |
| Bostadsarea: | Cirka 5 077 m ² (uppmätt på ritning) |
| Antal bostadslägenheter: | 74 lägenheter i ett flerbostadshus fördelade på tre trapphus. |
| 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. |
| Sophantering: | 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 37 garageplatser och 2 MC-platser i det gemensamma garaget. |
| Övriga utrymmen: | Cykelrum finns på källarplan alternativt i garaget. Källsorteringsrum finns att tillgå. I samtliga bostadsrätter ingår 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 och ytor med betongplattor. På gården kommer det även att finnas belysningsstolpar, sittgrupp, cykelställ samt lekplats. |
| Gemensamhets- anläggning: | Mårtensdal GA:1 som sopsugsanläggning, andelstal: 6 600/78 400 Deltagande fastigheter: Godsvagnen 11, Godsvagnen 12, Godsvagnen 13, Påsen 11, Påsen 12, Påsen 13, Påsen 14 samt Påsen 15. Förvaltningsform: Samfällighetsförening. |

Blivande gemensamhetsanläggningar: Garage
Tillfart garage
Gård
Delat utrymme/Angöringsgata
Miljörum och Cykelrum

Förvaltningsform: Delägarförvaltning.

Servitut: Infästning belysning (last)

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, trapplopp av terrazzo. Postboxar och lägenhetsregister i anslutning till entré. Tidningshållare vid lägenhetsdörrar.

Fasader: Fasader av målade betongelement. Fönsterbleck, stuprör samt detaljer av plåt.

Takkonstruktion: Valmat tak. Yttertakbeklädnad 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 och skivmaterial. Uteplatser utförs med betongplattor alternativt trädäck.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

| 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 |

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

(kr)

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader | 269 552 725 |
| Köpeskilling föraktier inklusive fastigheten | 175 011 275 |
| Köpeskilling för inredningsval | 1 399 855 |
| Likviditetstillskott | 100 000 |
| Beräknad anskaffningskostnad, kr | 446 063 855 ¹ |

¹ Varav avskrivningsunderlag: 271 000 000 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval 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 234 000 000 kronor för bostäder och till till cirka 5 000 000 kronor för lokaler (varav 5 000 000 kronor för garage).

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som 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 Handelsbanken.

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 sannolikt kommer att bli negativt.

| Lån ¹ | Belopp (kr) | Bindningstid | Räntesats ² (%) | Ränte- kostnad (kr) | Amortering ³ (kr) | Summa (kr) |
|---------------------------|--------------------|--------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------|
| Lån 1 | 17 750 000 | 5 år | 2,90 | 514 750 | 80 000 | 594 750 |
| Lån 2 | 17 750 000 | 3 år | 2,70 | 479 250 | 80 000 | 559 250 |
| Lån 3 | 17 750 000 | 2 år | 2,50 | 443 750 | 80 000 | 523 750 |
| Lån 4 | 17 750 000 | 3 mån | 2,30 | 408 250 | 80 000 | 488 250 |
| Summa | 71 000 000 | | | 1 846 000 | 320 000 | 2 166 000 |
| Insatser | 373 664 000 | | | | | |
| Upplåtelseavgifter | 1 399 855 | | | | | |
| Summa Finansiering | 446 063 855 | | | | | |

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 5 år: 1,04 %, 3 år: 0,88 %, 2 år: 0,88 %, 3 mån: 0,88 % per den 5 april 2019. Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ Amortering de första sexton åren förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 5 %. Offererat amorteringskrav år 1 i procent av lånebeloppet: 0,40 %. Beräknad amortering år 1 i procent av lånebeloppet: 0,45 %. Amorteringstiden är 60 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt ovan 2 166 000

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 204 000
40 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

| | |
|--------------------------------------------|---------|
| Ekonomisk förvaltning | 90 000 |
| Arvode till styrelse och revisorer | 75 000 |
| Föreningens administration | 5 000 |
| Uppvärmning inkl. uppvärmning av vatten | 410 000 |
| Gemensam elförbrukning | 75 000 |
| Vatten | 140 000 |
| Städning | 90 000 |
| Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning | 175 000 |
| Hissar | 45 000 |
| Mättjänster | 25 000 |
| Filterbyten | 40 000 |
| Försäkringar | 70 000 |
| Snöröjning | 10 000 |
| TV, telefoni och bredband | 176 712 |
| Hushållsel | 308 400 |
| Övrigt | 2 180 |

Gemensamhetsanläggningar

| | |
|-----------------------|--------|
| Sopsugsanläggning | 80 000 |
| Källsortering | 30 000 |
| Garage | 60 000 |
| Trädgårdsskötsel | 70 000 |
| Snöröjning | 35 000 |
| Samfällighetsförening | 15 000 |

Summa Driftskostnader¹, kr **2 027 292**

Skatter

| | |
|-------------------------------------------------|---------------|
| Kommunal fastighetsavgift bostäder ² | 0 |
| Fastighetsskatt garage | 50 000 |
| Summa skatter, kr | 50 000 |

**Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **4 447 292**

¹ 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.

² 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 INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande 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 | 3 232 100 |
| Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹ | 176 712 |
| Årsavgifter hushållsel ² | 308 400 |
| Intäkter garageplatser ³ | 730 080 |
| Summa beräknade årliga intäkter, kr | 4 447 292 |

¹ 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.

² 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.

³ 37 garageplatser à i snitt cirka 1 800 kronor per månad och plats samt 2 MC-platser à 500 kronor per månad. Antagen vakansgrad är 10 %.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

| Lgh nr | Bostads- area, ca (m ²) | Antal rum ⁵ | Mark/ Balkong/ Terrass ⁶ | Insats (kr) | Upplåtelse- avgift (kr) | Insats och upplåtelse- avgift (kr) | Andels- tal ⁷ (%) | Årsavgift (kr) | Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr) | Månads- avgift ⁸ (kr) | Beräknad årsavgift hushållsel (kr) |
|--------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 5-1001 | 129,0 | 5 RoK | M, M | 7 658 000 | 143 330 | 7 801 330 | 2,3993 | 77 548 | 2 388 | 6 661 | 4 500 |
| 5-1002 | 68,5 | 2 RoK | M | 4 689 500 | 24 810 | 4 714 310 | 1,3497 | 43 624 | 2 388 | 3 834 | 3 900 |
| 5-1003 | 74,5 | 2 RoK | M | 5 151 500 | 0 | 5 151 500 | 1,4538 | 46 988 | 2 388 | 4 115 | 3 900 |
| 5-1101 | 121,5 | 4 RoK | B | 7 662 500 | 201 440 | 7 863 940 | 2,2692 | 73 343 | 2 388 | 6 311 | 4 500 |
| 5-1102 | 55,5 | 2 RoK | B | 3 993 500 | 0 | 3 993 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 5-1103 | 55,5 | 2 RoK | B | 3 993 500 | 0 | 3 993 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 5-1104 | 80,0 | 3 RoK | B | 5 580 000 | 0 | 5 580 000 | 1,5492 | 50 072 | 2 388 | 4 372 | 4 500 |
| 5-1201 | 81,5 | 3 RoK | B | 5 845 500 | 0 | 5 845 500 | 1,5752 | 50 912 | 2 388 | 4 442 | 4 500 |
| 5-1202 | 55,5 | 2 RoK | B | 4 128 500 | 0 | 4 128 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 5-1203 | 55,5 | 2 RoK | B | 4 128 500 | 0 | 4 128 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 5-1204 | 80,0 | 3 RoK | B | 5 770 000 | 0 | 5 770 000 | 1,5492 | 50 072 | 2 388 | 4 372 | 4 500 |
| 5-1301 | 81,5 | 3 RoK | B | 6 040 500 | 0 | 6 040 500 | 1,5752 | 50 912 | 2 388 | 4 442 | 4 500 |
| 5-1302 | 55,5 | 2 RoK | B | 4 258 500 | 0 | 4 258 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 5-1303 | 55,5 | 2 RoK | B | 4 258 500 | 0 | 4 258 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 5-1304 | 80,0 | 3 RoK | B | 5 955 000 | 0 | 5 955 000 | 1,5492 | 50 072 | 2 388 | 4 372 | 4 500 |
| 5-1401 | 81,5 | 3 RoK | B | 6 295 500 | 0 | 6 295 500 | 1,5752 | 50 912 | 2 388 | 4 442 | 4 500 |
| 5-1402 | 55,5 | 2 RoK | B | 4 438 500 | 0 | 4 438 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 5-1403 | 55,5 | 2 RoK | B | 4 438 500 | 0 | 4 438 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 5-1404 | 80,0 | 3 RoK | B | 6 210 000 | 0 | 6 210 000 | 1,5492 | 50 072 | 2 388 | 4 372 | 4 500 |
| 5-1501 | 105,5 | 4,5 RoK | B, T | 8 133 500 | 80 320 | 8 213 820 | 1,9915 | 64 367 | 2 388 | 5 563 | 4 500 |
| 5-1502 | 69,5 | 3 RoK | B, T | 6 056 500 | 12 530 | 6 069 030 | 1,3671 | 44 186 | 2 388 | 3 881 | 4 500 |
| 5-1601 | 105,5 | 5 RoK | B, B | 8 333 500 | 286 490 | 8 619 990 | 1,9915 | 64 367 | 2 388 | 5 563 | 4 500 |
| 5-1602 | 69,5 | 3 RoK | B, B | 6 281 500 | 0 | 6 281 500 | 1,3671 | 44 186 | 2 388 | 3 881 | 4 500 |

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass. Samtliga lägenheter har externt förråd, som ingår i bostadsrätten.

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

⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

| Lgh nr | Bostads- area, ca (m ²) | Antal rum ⁵ | Mark/ Balkong/ Terrass ⁶ | Insats (kr) | Upplåtelse- avgift (kr) | Insats och upplåtelse- avgift (kr) | Andels- tal ⁷ (%) | Årsavgift (kr) | Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr) | Månads- avgift ⁸ (kr) | Beräknad årsavgift hushållsel (kr) |
|--------|-------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|----------------|-------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|
| 6-0901 | 54,5 | 1 RoK | M | 3 161 500 | 14 330 | 3 175 830 | 1,1069 | 35 776 | 2 388 | 3 180 | 3 900 |
| 6-0902 | 55,5 | 2 RoK | M | 3 543 500 | 38 480 | 3 581 980 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 6-1001 | 70,5 | 2 RoK | M | 4 923 500 | 0 | 4 923 500 | 1,3844 | 44 745 | 2 388 | 3 928 | 3 900 |
| 6-1002 | 55,5 | 2 RoK | B | 3 813 500 | 26 000 | 3 839 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 6-1003 | 45,5 | 1 RoK | B | 3 428 500 | 0 | 3 428 500 | 0,9507 | 30 728 | 2 388 | 2 760 | 3 900 |
| 6-1101 | 80,5 | 3 RoK | B | 5 678 500 | 70 300 | 5 748 800 | 1,5579 | 50 353 | 2 388 | 4 395 | 4 500 |
| 6-1102 | 55,5 | 2 RoK | B | 3 993 500 | 20 500 | 4 014 000 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 6-1103 | 62,5 | 2 RoK | B | 4 777 500 | 0 | 4 777 500 | 1,2456 | 40 259 | 2 388 | 3 554 | 3 900 |
| 6-1201 | 80,5 | 3 RoK | B | 5 793 500 | 109 160 | 5 902 660 | 1,5579 | 50 353 | 2 388 | 4 395 | 4 500 |
| 6-1202 | 55,5 | 2 RoK | B | 4 128 500 | 1 605 | 4 130 105 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 6-1203 | 55,5 | 2 RoK | B | 4 128 500 | 0 | 4 128 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 6-1204 | 79,5 | 3 RoK | B | 5 741 500 | 0 | 5 741 500 | 1,5405 | 49 791 | 2 388 | 4 348 | 4 500 |
| 6-1301 | 80,5 | 3 RoK | B | 5 983 500 | 20 880 | 6 004 380 | 1,5579 | 50 353 | 2 388 | 4 395 | 4 500 |
| 6-1302 | 55,5 | 2 RoK | B | 4 258 500 | 91 660 | 4 350 160 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 6-1303 | 55,5 | 2 RoK | B | 4 258 500 | 0 | 4 258 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 6-1304 | 79,5 | 3 RoK | B | 5 931 500 | 0 | 5 931 500 | 1,5405 | 49 791 | 2 388 | 4 348 | 4 500 |
| 6-1401 | 80,5 | 3 RoK | B | 6 238 500 | 76 210 | 6 314 710 | 1,5579 | 50 353 | 2 388 | 4 395 | 4 500 |
| 6-1402 | 55,5 | 2 RoK | B | 4 438 500 | 0 | 4 438 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 6-1403 | 55,5 | 2 RoK | B | 4 438 500 | 0 | 4 438 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 6-1404 | 79,5 | 3 RoK | B | 6 181 500 | 33 920 | 6 215 420 | 1,5405 | 49 791 | 2 388 | 4 348 | 4 500 |
| 6-1501 | 103,5 | 4 RoK | B, T | 7 864 500 | 0 | 7 864 500 | 1,9568 | 63 246 | 2 388 | 5 470 | 4 500 |
| 6-1502 | 103,0 | 4,5 RoK | B, T | 8 056 000 | 30 480 | 8 086 480 | 1,9482 | 62 968 | 2 388 | 5 446 | 4 500 |

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass. Samtliga lägenheter har extermt förråd, som ingår i bostadsrätten.

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

⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

| Lgh nr | Bostads- area, ca (m ²) | Antal rum ⁵ | Mark/ Balkong/ Terrass ⁶ | Insats (kr) | Upplåtelse- avgift (kr) | Insats och upplåtelse- avgift (kr) | Andels- tal ⁷ (%) | Årsavgift (kr) | Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr) | Månads- avgift ⁸ (kr) | Beräknad årsavgift hushållsel (kr) |
|--------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 7-0901 | 87,0 | 3 | RoK | 5 734 000 | 0 | 5 734 000 | 1,6706 | 53 995 | 2 388 | 4 699 | 4 500 |
| 7-0902 | 56,0 | 2 | RoK | 3 602 000 | 0 | 3 602 000 | 1,1329 | 36 616 | 2 388 | 3 250 | 3 900 |
| 7-0903 | 94,0 | 2,5 | RoK | 6 258 000 | 0 | 6 258 000 | 1,7920 | 57 919 | 2 388 | 5 026 | 4 500 |
| 7-1001 | 29,0 | 1 | RoK | 2 603 000 | 33 510 | 2 636 510 | 0,6645 | 21 477 | 2 388 | 1 989 | 3 900 |
| 7-1002 | 76,0 | 3 | RoK | 5 287 000 | 0 | 5 287 000 | 1,4798 | 47 829 | 2 388 | 4 185 | 4 500 |
| 7-1003 | 52,5 | 2 | RoK | 3 562 500 | 0 | 3 562 500 | 1,0722 | 34 655 | 2 388 | 3 087 | 3 900 |
| 7-1004 | 51,5 | 2 | RoK | 3 640 500 | 250 | 3 640 750 | 1,0548 | 34 092 | 2 388 | 3 040 | 3 900 |
| 7-1005 | 55,5 | 2 | RoK | 3 863 500 | 0 | 3 863 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 7-1006 | 73,5 | 2 | RoK | 4 999 500 | 0 | 4 999 500 | 1,4364 | 46 426 | 2 388 | 4 068 | 3 900 |
| 7-1101 | 37,5 | 1 | RoK | 3 232 500 | 780 | 3 233 280 | 0,8120 | 26 245 | 2 388 | 2 386 | 3 900 |
| 7-1102 | 76,0 | 3 | RoK | 5 467 000 | 0 | 5 467 000 | 1,4798 | 47 829 | 2 388 | 4 185 | 4 500 |
| 7-1103 | 52,5 | 2 | RoK | 3 692 500 | 0 | 3 692 500 | 1,0722 | 34 655 | 2 388 | 3 087 | 3 900 |
| 7-1104 | 51,5 | 2 | RoK | 3 765 500 | 0 | 3 765 500 | 1,0548 | 34 092 | 2 388 | 3 040 | 3 900 |
| 7-1105 | 55,5 | 2 | RoK | 3 993 500 | 0 | 3 993 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 7-1106 | 79,5 | 3 | RoK | 5 626 500 | 0 | 5 626 500 | 1,5405 | 49 791 | 2 388 | 4 348 | 4 500 |
| 7-1201 | 37,5 | 1 | RoK | 3 247 500 | 0 | 3 247 500 | 0,8120 | 26 245 | 2 388 | 2 386 | 3 900 |
| 7-1202 | 76,0 | 3 | RoK | 5 552 000 | 0 | 5 552 000 | 1,4798 | 47 829 | 2 388 | 4 185 | 4 500 |
| 7-1203 | 52,5 | 2 | RoK | 3 817 500 | 0 | 3 817 500 | 1,0722 | 34 655 | 2 388 | 3 087 | 3 900 |
| 7-1204 | 51,5 | 2 | RoK | 3 890 500 | 0 | 3 890 500 | 1,0548 | 34 092 | 2 388 | 3 040 | 3 900 |
| 7-1205 | 55,5 | 2 | RoK | 4 128 500 | 0 | 4 128 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 7-1206 | 79,5 | 3 | RoK | 5 741 500 | 0 | 5 741 500 | 1,5405 | 49 791 | 2 388 | 4 348 | 4 500 |
| 7-1301 | 85,5 | 3 | RoK | 6 348 500 | 0 | 6 348 500 | 1,6446 | 53 155 | 2 388 | 4 629 | 4 500 |
| 7-1302 | 51,5 | 2 | RoK | 4 010 500 | 0 | 4 010 500 | 1,0548 | 34 092 | 2 388 | 3 040 | 3 900 |
| 7-1303 | 55,5 | 2 | RoK | 4 258 500 | 0 | 4 258 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 7-1304 | 79,5 | 3 | RoK | 5 931 500 | 0 | 5 931 500 | 1,5405 | 49 791 | 2 388 | 4 348 | 4 500 |
| 7-1401 | 86,0 | 3 | RoK | 6 552 000 | 81 420 | 6 633 420 | 1,6533 | 53 436 | 2 388 | 4 652 | 4 500 |
| 7-1402 | 51,5 | 2 | RoK | 4 175 500 | 1 450 | 4 176 950 | 1,0548 | 34 092 | 2 388 | 3 040 | 3 900 |
| 7-1403 | 55,5 | 2 | RoK | 4 438 500 | 0 | 4 438 500 | 1,1242 | 36 335 | 2 388 | 3 227 | 3 900 |
| 7-1404 | 79,5 | 3 | RoK | 6 181 500 | 0 | 6 181 500 | 1,5405 | 49 791 | 2 388 | 4 348 | 4 500 |
| SUMMA | 5 076,0 | | | 373 664 000 | 1 399 855 | 375 063 855 | 100,000 | 3 232 100 | 176 712 | | 308 400 |

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass. Samtliga lägenheter har externt förråd, som ingår i bostadsrätten.

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

⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

F. NYCKELTAL

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA): | 87 877 kr |
| Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA): | 73 890 kr |
| Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: | 13 987 kr |
| Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni och hushållsel) | 637 kr |
| Årsavgift TV, bredband, telefoni och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: | 96 kr |
| Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: | 733 kr |
| Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och hushållsel). | 399 kr |
| Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1: | 16 % |
| Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: | 60 kr |
| Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: | 574 kr |
| Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: | 63 kr |
| Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16: | 148 kr |

G. EKONOMISK PROGNOIS

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter efter schablon | 3 232 100 | 3 296 742 | 3 362 677 | 3 429 930 | 3 498 529 | 3 568 500 | 3 939 912 | 4 349 981 |
| Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh | 485 112 | 494 814 | 504 711 | 514 805 | 525 101 | 535 603 | 591 349 | 652 897 |
| Årsavgift kr/m² | 732 | 747 | 762 | 777 | 793 | 808 | 893 | 985 |
| Övriga intäkter | | | | | | | | |
| Hysesintäkter | 730 080 | 744 682 | 759 575 | 774 767 | 790 262 | 806 067 | 889 963 | 982 592 |
| Summa intäkter | 4 447 292 | 4 536 238 | 4 626 983 | 4 719 502 | 4 813 892 | 4 910 170 | 6 421 224 | 6 985 469 |
| Driftskostnader | 2 027 292 | 2 067 838 | 2 109 195 | 2 151 378 | 2 194 406 | 2 238 294 | 2 471 258 | 2 728 468 |
| Övriga kostnader | | | | | | | | |
| Kommunal fastighetsavgift bostäder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 141 283 |
| Fastighetsskatt garagelokaler | 50 000 | 51 000 | 52 020 | 53 060 | 54 122 | 55 204 | 60 950 | 67 293 |
| Fastighetsskatt uthyrningslokaler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa | 50 000 | 51 000 | 52 020 | 53 060 | 54 122 | 55 204 | 60 950 | 208 576 |
| Kapitalkostnader | | | | | | | | |
| Räntor | 1 846 000 | 1 837 680 | 1 828 944 | 1 819 771 | 1 810 140 | 2 353 881 | 2 277 153 | 2 179 225 |
| Avskrivningar | 2 710 000 | 2 710 000 | 2 710 000 | 2 710 000 | 2 710 000 | 2 710 000 | 2 710 000 | 2 710 000 |
| Summa kostnader | 6 633 292 | 6 668 518 | 6 700 159 | 6 734 210 | 6 768 667 | 7 357 379 | 7 619 360 | 7 826 270 |
| Årets resultat¹ | -2 186 000 | -2 130 280 | -2 073 196 | -2 014 708 | -1 954 776 | -2 447 210 | -2 098 136 | -1 840 800 |
| Avsättning för underhåll (yttre fond) | | | | | | | | |
| Avsättning till underhållsfond | 204 000 | 212 160 | 220 646 | 229 472 | 238 651 | 248 197 | 301 970 | 367 392 |
| Akkumulerad avsättning till underhållsfond | 204 000 | 416 160 | 636 806 | 866 279 | 1 104 930 | 1 353 127 | 2 751 216 | 4 452 204 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | | | | | | |
| Årets resultat | -2 186 000 | -2 130 280 | -2 073 196 | -2 014 708 | -1 954 776 | -2 447 210 | -2 098 136 | -1 840 800 |
| Årets avskrivning | 2 710 000 | 2 710 000 | 2 710 000 | 2 710 000 | 2 710 000 | 2 710 000 | 2 710 000 | 2 710 000 |
| Kassaflöde före finansieringsverksamheten | 524 000 | 579 720 | 636 804 | 695 292 | 755 224 | 262 790 | 611 864 | 869 200 |
| Likviditetsreserv | 100 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amorteringar | -320 000 | -336 000 | -352 800 | -370 440 | -388 962 | -408 410 | -521 246 | -665 257 |
| Årets kassaflöde | 304 000 | 243 720 | 284 004 | 324 852 | 366 262 | -145 620 | 90 618 | 203 943 |
| Kassabehållning inkl. fondavsättning | 304 000 | 547 720 | 831 724 | 1 156 576 | 1 522 838 | 1 377 218 | 1 350 568 | 2 418 784 |
| Taxeringsvärde garagelokaler | 5 000 000 | 5 100 000 | 5 202 000 | 5 306 040 | 5 412 161 | 5 520 404 | 6 094 972 | 6 729 342 |
| Taxeringsvärde uthyrningslokaler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Låneskuld | 71 000 000 | 70 680 000 | 70 344 000 | 69 991 200 | 69 620 760 | 69 231 798 | 66 975 074 | 64 094 860 |

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 320 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5 %.
 Medelränta år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,40 %.

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

¹ 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

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Genomsnittlig årsavgift per m² om: | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå och | | | | | | | | |
| Antagen räntenivå | 732 | 747 | 762 | 777 | 793 | 808 | 893 | 985 |
| Antagen räntenivå + 1% | 872 | 886 | 900 | 915 | 930 | 945 | 1024 | 1112 |
| Antagen räntenivå + 2% | 1012 | 1025 | 1039 | 1053 | 1067 | 1081 | 1156 | 1238 |
| Antagen räntenivå - 1% | 592 | 608 | 623 | 639 | 655 | 672 | 761 | 859 |
| Antagen räntenivå och | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå + 1% | 732 | 751 | 771 | 791 | 812 | 833 | 950 | 1088 |
| Antagen inflationsnivå + 2% | 732 | 756 | 780 | 806 | 832 | 859 | 1012 | 1205 |
| Antagen inflationsnivå - 1 % | 732 | 742 | 753 | 763 | 774 | 784 | 840 | 896 |

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

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,40 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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 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 9 april 2019

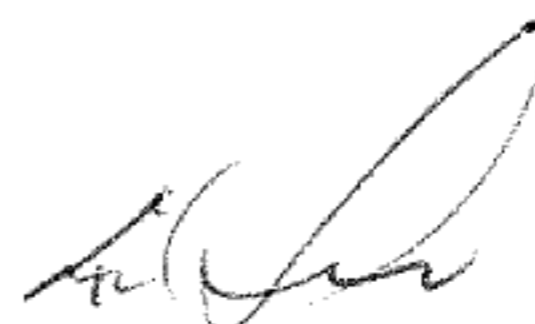
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HELIOSPARKEN 2



Johan Alenius



Jan-Erik Fransson



Göran Svanström

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-04-09 för bostadsrättsföreningen Heliosparken 2, org. nr: 769633-5756.

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 och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

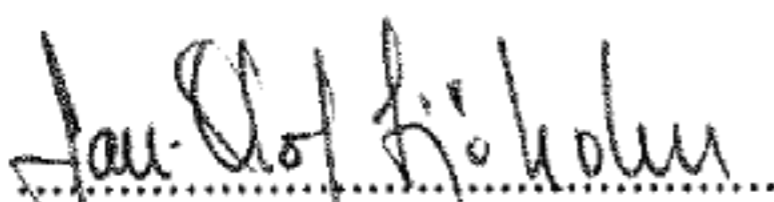
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-04-25

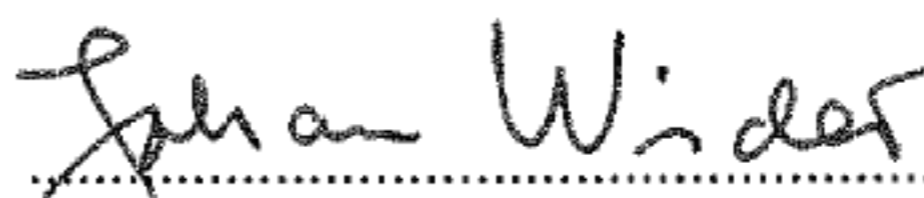


Jan-Olof Sjöholm

Byggn. ing.

Kungsholmstorg 3 A

112 21 STOCKHOLM



Johan Widén

Civ. ing.

BRFexperterna M&J AB

Strandbergsgatan 61^{3 tr}

112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-04-25 för Brf Heliosparken 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

| | |
|-----------------------------------------------|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2016-12-19 |
| 2. Registreringsbevis | 2018-07-02 |
| 3. Uppdragsavtal med bilagor | 2017-03-29 |
| 4. Kreditoffert Handelsbanken | 2019-04-05 |
| 5. Utdrag från fastighetsregistret | 2019-04-03 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde | 2019-04-11 |
| 7. Bygglovsbeslut | 2017-03-28 |
| 8. Samtal med kontrollansvarig | odaterat |
| 9. Lantmäteriförrättning | 2018-06-18 |
| 10. Bekräftelse gällande Brf Heliosparken 2 | 2019-04-09 |
| 11. Bekräftelse 2 gällande Brf Heliosparken 2 | 2019-06-19 |
| 12. Lägenhetslista | 2018-08-24 |
| 13. Beslut om startbesked | 2017-05-12 |

zw