

**Ekonomisk plan för**

**Bostadsrättsföreningen**

**Äppelparken i Sigtuna**

**Org. nr. 769629-7758**

## Ekonomisk plan för Brf Äppelparken i Sigtuna

---

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sid</b>
<b>1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</b>	<b>2</b>
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4 Försäkringar	5
1.5 Taxeringsvärde	6
1.6 Tidpunkt för inflyttning	6
<b>2. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN</b>	<b>6</b>
<b>3. FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>6</b>
<b>4. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>7</b>
<b>5. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER m.m</b>	<b>8</b>
<b>6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>9</b>
<b>7. INTYG</b>	<b>10</b>
<b>Bilaga 1 Prognos med känslighetsanalys</b>	

# Ekonomisk plan för Brf Äppelparken i Sigtuna

---

## Allmänna förutsättningar

Brf Äppelparken i Sigtuna org nr 769629-7758, som registrerats hos Bolagsverket den 19 mars 2015 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

## 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Sigtuna Sätuna 3:132
Adress:	Odenvägen 9-39, 41A-C, 43-57
Kommun:	Sigtuna
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	4 071 kvm

### 1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husens utformning: Tre flerfamiljshus

Antal bostadslägenheter: 29 st

Lägenhetsarea: 1 794 kvm

#### Byggbeskrivning

Fastigheten är attraktivt belägen i centrala Märsta med bra kommunikationer. Kringliggande bebyggelse utgörs av villor, radhus och flerbostadshus. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Husen är tomställda och genomgår/kommer att genomgå en totalreovering.

<b>Byggnad 1</b>	Odenvägen 41 A-C
Byggnadsår:	1929
Värdeår:	1989

## Ekonomisk plan för Brf Äppelparken i Sigtuna

---

Grund:	Betong
Stomme:	Betong/trä
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Betongpannor
Fönster:	2-glas
Balkonger/uteplatser:	Ja
Uppvärmning:	Fjärrvärme
VA:	Kommunalt
Ventilation:	Självdreg
Tvättstuga:	Två tvättmaskiner (2009/2011), torktumlare (2011), torkskåp (2011), mangel och tvättställ.
Sophantering:	Fristående sopstation för hushålls- och grovsopor.
Parkering:	Gemensam
Bredband:	ComHem
OVK:	Kommer enligt uppgift från säljaren vara godkänd på tillträdet
<b>Byggnad 2</b>	Odenvägen 9-39
Byggnadsår:	1989
Värdeår:	1990
Grund:	Betong
Stomme:	Betong/trä
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Betongpannor
Fönster:	2-glas
Balkonger/uteplatser:	Nej
Uppvärmning:	Fjärrvärme
VA:	Kommunalt

## Ekonomisk plan för Brf Äppelparken i Sigtuna

---

Ventilation:	Mekanisk frånluft
Tvättstuga:	Nej
Sophantering:	Fristående sopstation för hushålls- och grovsopor.
Parkering:	Gemensam
Bredband:	ComHem
OVK:	Kommer enligt uppgift från säljaren vara godkänd på tillträdet
<b>Byggnad 3&amp;4</b>	Odenvägen 43-57
Byggnadsår:	2007
Värdeår:	2007
Grund:	Betong
Stomme:	Betong
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Betongpannor
Fönster:	2-glas
Balkonger/uteplatser:	Ja
Uppvärmning:	Fjärrvärme
VA:	Kommunalt
Ventilation:	Självdrag
Tvättstuga:	Nej
Sophantering:	Fristående sopstation för hushålls- och grovsopor.
Parkering:	Gemensam
Bredband:	ComHem
OVK:	Kommer enligt uppgift från säljaren vara godkänd på tillträdet

### 1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Flerbostadshus med sammanlagt 29 bostadslägenheter.

## Ekonomisk plan för Brf Äppelparken i Sigtuna

---

### Kortfattad lägenhetsbeskrivning byggnad 1

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Massivt furugolv	Målade	Målat
Rum	Massivt furugolv	Målade	Målat
Kök	Massivt furugolv	Målade	Målat
Badrum	Marmor	Kakel	Målat

Kök Exklusiv köksinredning med över- och underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, elspis med ugn samt kyl/frys.

Badrum Handfat, skåp, wc-stol, duschplats eller badkar.

### Kortfattad lägenhetsbeskrivning byggnad 2

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Massivt furugolv	Målade	Målat
Rum	Massivt furugolv	Målade	Målat
Kök	Massivt furugolv	Målade	Målat
Badrum	Marmor	Kakel	Målat

Kök Exklusiv köksinredning med över- och underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, elspis med ugn samt kyl/frys.

Badrum Handfat, skåp, wc-stol, duschplats eller badkar.

### Kortfattad lägenhetsbeskrivning byggnad 3&4

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Massivt furugolv	Målade	Målat
Rum	Massivt furugolv	Målade	Målat
Kök	Massivt furugolv	Målade	Målat
Badrum	Marmor	Kakel	Målat

Kök Exklusiv köksinredning med över- och underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, elspis med ugn samt kyl/frys.

Badrum Handfat, skåp, wc-stol, duschplats eller badkar.

## 1.4 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

## Ekonomisk plan för Brf Äppelparken i Sigtuna

### 1.5 Taxeringsvärde

16 742 000 kr varav markvärde 3 999 000 kr (2014)

### 1.6 Tid för inflyttning

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under december 2015.

## 2. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i Odenvägen Förvaltning AB, org nr 556749-4934 som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheten Sätuna 3:132. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skatteskyldigheter som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Bolaget kommer därefter att likvideras eller säljas vidare. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

#### Anskaffningskostnader (kr)

Köpeskilling	75 758 327
Lagfartskostnad	306 673
Pantbrevs kostnader	0
Kassa	300 000

**Summa\*** **76 365 000**

\* Vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

## 3. FINANSIERINGSPLAN

Banklån	Bindningstid (år)	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)
Lån1	1	8 750 000	2,00%	175 000	
Lån2	3	8 750 000	2,20%	192 500	
Lån3	5	8 750 000	2,50%	218 750	
<b>Summa</b>		<b>26 250 000</b>		<b>586 250</b>	<b>150 000</b>
Insatser		50 115 000			
<b>Totalt</b>		<b>76 365 000</b>			

## Ekonomisk plan för Brf Äppelparken i Sigtuna

### 4. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)

#### Kapitalkostnader

Räntor 586 250

Amorteringar 150 000

Avskrivning \* 380 250

\* Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet med 0,5 % av byggnadernas bokförda värde (380 325 kr). Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. Föreningen ska tillämpa sk rak avskrivningsmodell.

**Summa kapitalkostnader 736 250**

#### Driftkostnader

Löpande underhåll (glödlampor etc) 25 000

Ekonomisk förvaltning, BS, ink bokslut och årsredovisning (extern revisor behövs ej) 36 250

Försäkring, ink BRF tillägg 30 000

Fastighetsskötsel (trapphusstäd, snöskottning, jour,) 75 000

Renhållning (sopor) 41 000

Vatten/avlopp 65 000

Värme 200 000

Fastighetsel 33 000

Comhem 33 000

Övrigt 17 427

**Summa driftkostnader 555 677**

#### Övriga kostnader

Fastighetsavgift 36 047

Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärdet 50 226

**Summa övriga kostnader 86 273**

**Total årskostnad 1 378 200**

Skriftligt avtal/offert finns som underlag

#### FINANSIERINGEN AV ÅRSKOSTNADEN

Årsavgifter medlemmar (kr) 1 255 800

P-platser 34 st 122 400

**Summa intäkter 1 378 200**



## Ekonomisk plan för Brf Äppelparken i Sigtuna

---

### 5. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVAGIFTER M.M.

Lgh nr	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	54	3,0100%	1 690 000	37 800	3 150
2	47	2,6198%	1 575 000	32 900	2 742
3	93	5,1839%	1 995 000	65 100	5 425
4	47	2,6198%	1 575 000	32 900	2 742
5	54	3,0100%	1 690 000	37 800	3 150
6	79	4,4036%	1 925 000	55 300	4 608
7	65	3,6232%	1 790 000	45 500	3 792
8	79	4,4036%	1 925 000	55 300	4 608
9	65	3,6232%	1 790 000	45 500	3 792
10	65	3,6232%	1 790 000	45 500	3 792
11	79	4,4036%	1 925 000	55 300	4 608
12	79	4,4036%	1 925 000	55 300	4 608
13	65	3,6232%	1 790 000	45 500	3 792
14	79	4,4036%	1 925 000	55 300	4 608
15	65	3,6232%	1 790 000	45 500	3 792
16	65	3,6232%	1 790 000	45 500	3 792
17	79	4,4036%	1 925 000	55 300	4 608
18	56	3,1215%	1 750 000	39 200	3 267
19	81	4,5151%	1 925 000	56 700	4 725
20	103	5,7414%	2 250 000	72 100	6 008
21	59	3,2887%	1 775 000	41 300	3 442
22	42	2,3411%	1 450 000	29 400	2 450
23	42	2,3411%	1 450 000	29 400	2 450
24	42	2,3411%	1 450 000	29 400	2 450
25	42	2,3411%	1 450 000	29 400	2 450
26	42	2,3411%	1 450 000	29 400	2 450
27	42	2,3411%	1 450 000	29 400	2 450
28	42	2,3411%	1 450 000	29 400	2 450
29	42	2,3411%	1 450 000	29 400	2 450
	<b>1794</b>	<b>100,00%</b>	<b>50 115 000</b>	<b>1 255 800</b>	<b>104 650</b>

## Ekonomisk plan för Brf Äppelparken i Sigtuna

---

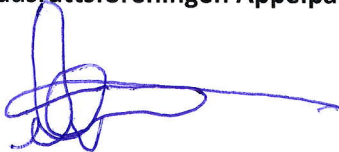
### 6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Bostadsrättshavarna svarar själva för hushållsel, tv-avgift, bredband, bostadsrättstilläggsförsäkring.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 21/6-2015

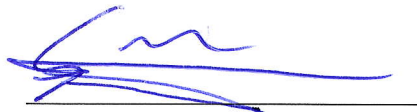
**Bostadsrättsföreningen Äppelparken i Sigtuna**



Adrian Jelveh



HADT NOSRATLU



**GÖSTA CARLBERG**



ARVINJELVEH

# Intyg

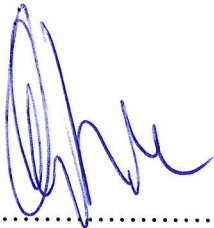
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Äppelparken i Sigtuna, org. nr 769629-7758, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

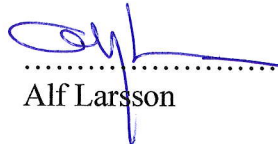
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att 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.



Ole Lien

Stockholm 2015-06-22



Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

## Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar

Registreringsbevis

Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister

Bankoffert SHB

Aktieöverlåtelseavtal i koncept

Köpekontrakt och köpebrev i koncept

Förfrågningsunderlag totalentreprenad

Lista på tillfrågade entreprenörer

# BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>											
Räntor	586 250	582 030	578 685	575 340	571 995	568 650	565 305	561 960	558 615	555 270	551 925
Avskrivningar	380 325	380 325	380 325	380 325	380 325	380 325	380 325	380 325	380 325	380 325	380 325
<b>Drifkostnader (kr)</b>											
Drifkostnader	555 677	566 791	578 126	589 689	601 483	613 512	625 783	638 298	651 064	664 085	677 367
<b>Övriga kostnader</b>											
Fastighetsskatt/kommunal avgift	36 047	36 768	37 503	38 253	39 018	39 799	40 595	41 407	42 235	43 080	43 941
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	50 226	51 231	52 255	53 300	54 366	55 454	56 563	57 694	58 848	60 025	61 225
Amortering	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
<b>Hysesintäkter</b>											
P-platser	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	135 139	137 842	140 599	143 411	146 279	149 205
<b>Nödvändig årsavgift exkl avskrivningar</b>	1 255 800	1 261 971	1 269 225	1 276 691	1 284 373	1 292 275	1 300 403	1 308 760	1 317 351	1 326 180	1 335 254
Underskott	- 230 325	- 230 325	- 230 325	- 230 325	- 230 325	- 230 325	- 230 325	- 230 325	- 230 325	- 230 325	- 230 325
<b>Prognosförutsättningar</b>											
Ränteantagande	2,23%										
Inflationsantagande	2,0%										
gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalyror											
Taxeringsvärde	16 742 000	17 076 840	17 418 377	17 766 744	18 122 079	18 484 521	18 854 211	19 231 295	19 615 921	20 008 240	20 408 405
Föreningslån	26 250 000	26 100 000	25 950 000	25 800 000	25 650 000	25 500 000	25 350 000	25 200 000	25 050 000	24 900 000	24 750 000
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 0,5%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.											
<b>KÄNSLIGHETSANALYS BERÄKNAD PÅ NÖDVÄNDIG NIVÅ ÅRSavgIFT</b>											
<b>ÅR (kr)</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	1 255 800	1 261 971	1 269 225	1 276 691	1 284 373	1 292 275	1 300 403	1 308 760	1 317 351	1 326 180	1 335 254
årsavgift enligt ovanstående prognos											
<b>Årsavgifter om:</b>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	1 255 800	1 489 906	1 494 998	1 500 289	1 505 783	1 511 484	1 517 396	1 523 523	1 529 869	1 536 439	1 543 237
2. Dagens räntenivå - 1%	1 255 800	967 906	975 998	984 289	992 783	1 001 484	1 010 396	1 019 523	1 028 869	1 038 439	1 048 237
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 255 800	1 233 777	1 245 484	1 257 643	1 270 267	1 283 371	1 296 967	1 311 072	1 325 701	1 340 868	1 356 591
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 105 800	1 077 379	1 082 299	1 087 269	1 092 288	1 097 357	1 102 476	1 107 648	1 112 870	1 118 145	1 123 473