

Ekonomisk plan för


**Bostadsrättsföreningen Parkhuset på  
Rinkebyterrassen**

769628-8765

Stockholms kommun

Stockholm 2018-09-18

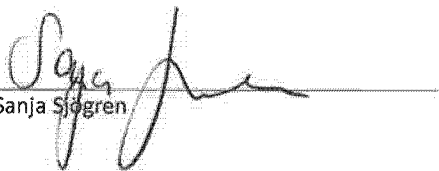
Bostadsrättsföreningen Parkhuset på Rinkebyterrassen



Christer Bentzer



Mikael Kristensen



Sanja Sjogren

Signatur: 

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	9
7.	Redovisning av lägenheterna	10
8.	Ekonomisk prognos	11
9.	Känslighetsanalys	12

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Parkhuset på Rinkebyterrassen, org.nr 769628-8765, som registrerats hos Bolagsverket 2014-10-09 har enligt stadgarna registrerade 2016-12-01 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avser den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas att ske under september och oktober månad 2018. Tillträde beräknas att ske under januari månad 2019. Upplåtelse kan till viss del komma att ske till juridisk person.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

ALM Equity Bostadsgaranti AB lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att ALM Equity Bostadsgaranti AB, eller anvisat bolag inom koncernen, garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Stubbekvarnen 7	
Adress:	Hjulstavägen 88, 163 76 Spånga	
Fastighetens areal:	1 262	kvm
Bostadsarea (BOA):	1 301	kvm
Lokalarea:	0	kvm
Antal bostadslägenheter:	29	st
Antal p-platser i garage:	11	st (inom gemensamhetsanläggning)
Byggnadsår:	2018	
Husets utformning:	Ett flerfamiljshus i sex våningar samt källare.	

### Servitut, gemensamhetsanläggningar m.m.

#### Servitut och ledningsrätter

Bostadsrättsföreningens fastighet belastas av följande ledningsrätt och servitut:

1. ledningsrätt avseende spillvattentunnel.
2. officialservitut avseende gång- och cykelväg.
3. officialservitut avseende underhåll av tunnel.

#### Gemensamhetsanläggningar

Bostadsrättsföreningens fastighet är delägare i gemensamhetsanläggningarna Stockholm Stubbekvarnen ga:1 och Stockholm Stubbekvarnen ga:2. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Rinkebyterrassens Samfällighetsförening, org. nr 717918-6304 (en egen juridisk person). Bostadsrättsföreningen är medlem i Rinkebyterrassens Samfällighetsförening i egenskap av ägare till en deltagande fastighet.

Stockholm Stubbekvarnen ga:1 – gemensamhetsanläggning för garage.

Summa registrerade andelstal: 100. Bostadsrättsföreningens fastighet Stubbekvarnen 7 deltar med totalt 5,0 andelar. Andelstalen avser utförande och drift.

Stockholm Stubbekvarnen ga:2 – gemensamhetsanläggning för gård, kommunikationsytor, beläggningar, belysning, trappor, planteringar, träd, grönytor, sophanteringsanordningar och dagvattenanordningar m.m.

Summa registrerade andelstal: 100. Bostadsrättsföreningens fastighet Stubbekvarnen 7 deltar med totalt 5,2 andelar. Andelstalen avser utförande och drift.

#### Kostnader och intäkter från driften av gemensamhetsanläggningarna

Rinkebyterrassens Samfällighetsförening svarar för drifts- och underhållskostnader hänförliga till gemensamhetsanläggningarna. Kostnaderna för samfällighetsföreningens verksamhet täcks i sin tur genom s.k. uttaxering från föreningsmedlemmarna (dvs. ägarna till de deltagande fastigheterna). Rinkebyterrassens Samfällighetsförening driver även garageverksamhet och intäkterna beräknas överstiga kostnaderna. I denna plan redovisas de beräknade kostnaderna respektive intäkterna separat (se avsnitt *Driftskostnader* under punkt 4 samt *Intäkt från garage* under punkt 5 nedan).

### Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Platta på mark på packad fyllning.
Stomme:	Betong.
Bärande konstruktioner:	Betong.
Fasad:	Puts.
Tak:	Papp.
Balkonger/uteplats:	Betong, balkongräcke i glas.
Fönster:	3-glasfönster
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Aluminiumdörrar i trapphusentré. Lägenhetsdörr av typ säkerhetsdörr.

Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Trapphus i terrazzo. Hissväggar i laminat.
<b>Installationer:</b>	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Tilluft via freshventiler.
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät. Föreningen har tecknat ett 5-årigt avtal med Telia för s.k. Öppen Fiber. Bostadsrättshavaren tecknar själv avtal med tjänsteleverantör för bredband, tv och telefoni.
Hiss:	1 st

**Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus**

Källsorteringsutrymme (inom en gemensamhetsanläggning i anslutning till fastigheten).  
Cykelrum.

**Beskrivning av bostadslägenheter**

Entréutrymme/hall:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Kök:	Kök med kyl/frys, ugn, fläkt och spishäll.
Badrum:	WC, handfat och dusch. Kakel på väggar och klinker på golv. Kombimaskin för tvätt och torktumlare.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Sovrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.

**Underhållsbehov:**

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-11.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

### 3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Föreningens fastighetsförvärv har skett genom bolagsförvärv. Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Rinkebyterrassen Fastighets 4 AB, org. nr 556965-2299, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Stubbekvarnen 7. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av Rinkebyterrassen Fastighets 4 AB genom en s.k. underprisöverlåtelse för ett pris om 8 199 000 kronor. Priset motsvarar fastighetens skattemässiga värde. Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området bedöms underprisöverlåtelser inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Rinkebyterrassen Fastighets 4 AB har avyttrats för likvidation.

På fastigheterna uppför föreningen ett flerfamiljshus med totalt 29 bostadslägenheter vilka ska upplåtas med bostadsrätt.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Totalprojekt i Mälardalen AB, org. nr 556691-2068. Föreningen står som beställare av entreprenaden. Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknas till cirka 53 657 000 kronor.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Varav:		
Köpeskilling fastighet	8 199 000	
Köpeskilling aktier	18 434 414	
Entreprenad	46 811 907	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	1 125 985	
Övrigt	7 713 158	
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>82 284 464</b>	<b>63 247</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	64 530 000	49 600
Lån	17 754 464	13 647
<b>Summa finansiering</b>	<b>82 284 464</b>	<b>63 247</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	1 301 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>1 301 kvm</b>	
<b>Area upplåten med hyresrätt</b>		
Lokalarea/garage <sup>4)</sup>	0 kvm	
<b>Totalarea</b>	<b>1 301 kvm</b>	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.

2) Föreningens fastighet är delägare i gemensamhetsanläggning för garage beläget utanför föreningens fastighet.

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Kapitalkostnad och amortering**

Krediterbidjande har lämnats av Swedbank 2018-09-11 med räntevillkor 1,13 % (1 år), 1,53 % (3 år) och 1,90 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 3,0 %. Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande minst 0,25 % per år av det ursprungliga lånebeloppet. Om föreningens genomsnittliga ränta för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntan om 3,0 % ska föreningen amortera upp till 1,25 % per år av föreningens lån (förutsatt att föreningen övriga kostnader tillåter det).

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	4 438 616	1 år	3,00%	133 158
Lån 2	4 438 616	3 år	3,00%	133 158
Lån 3	8 877 232	5 år	3,00%	266 317
Summa	17 754 464			532 634
Räntekostnad, år 1				532 634
Amortering, år 1				44 386
Likviditets-/räntereserv				44 386
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>621 406</b>

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år (motsvarande 0,16 % av fastighetens beräknade taxeringsvärde). Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA och LOA.

**Summa fondavsättning, år 1** **39 030**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Nedan framgår det beräknade totala avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp för år 1:

Totalt avskrivningsunderlag:	51 891 761
Avskrivningsbelopp år 1:	839 781

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

### Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	32 000
Värme och varmvatten	130 000
Fastighetsel	20 000
Fastighetsskötsel	47 000
Ekonomisk förvaltning	31 900
Revision	20 000
Försäkringspremier (inkl. bostadsrättstillägg)	21 000
Trappstädning	32 400
Hissar	10 000
Arvode styrelse	20 000
Övrigt/löpande underhåll	12 154

### Driftskostnader för gemensamhetsanläggning (genom Rinkebyterrassens Samfällighetsförening)

Sophämtning	40 000
Garage	23 100
Gård	19 000

**Summa driftskostnader 458 554**

### Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	Från ca 300 kronor per månad.
- TV/bredband/telefoni	Från ca 439 kronor per månad.
- Hemförsäkring	Från ca 300 kronor per månad.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	3 577 000
byggnad bostäder	19 600 000
mark lokal (garage genom GA)	627 000
byggnad lokal (garage genom GA)	887 000
<b>Summa</b>	<b>24 691 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark. Taxeringsvärdet och fastighetsskatten för garaget är preliminärt beräknad och fastställs när fastighetstaxering har skett.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt garage	15 140
<b>Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt</b>	<b>15 140</b>

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 1 134 130**

### 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	1 003 450
Intäkt från garage (genom samfällighetsförening) <sup>1)</sup>	130 680
Övriga intäkter	0

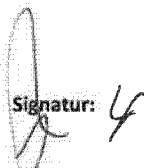
1) Intäkten är beräknad för cirka 11 garageplatser (totalt cirka 206 garageplatser inom gemensamhetsanläggningen), 1 100 kr exkl. moms per plats och månad, med 10 % vakansgrad. Moms kan tillkomma vid hyra av garageplats.

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 1 134 130**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter bostäder	1 003 450	771
Intäkt garage	130 680	
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 134 130</b>	
Driftskostnader	458 554	352
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt garage	15 140	
Avskrivningar	839 781	645
Räntekostnader	532 634	
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 846 109</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-711 979</b>	
Avsättning underhållsfond	39 030	30
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	1 134 130	
Summa kostnader	-1 846 109	
Återföring avskrivningar	839 781	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>127 802</b>	98
Amorteringar	-44 386	34
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>83 416</b>	64
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	1 301 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>1 301 kvm</b>	


1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.

Signatur: 

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Till samtliga lägenheter hör ett eget förråd som kommer att anvisas av föreningen.

Lägenhets-nummer	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift grund	Månadsavgift grund
1001	0	2,5	54	Balkong	1 920 000	480 000	2 400 000	0,04173	41 870	3 489
1002	0	2	51	Balkong	1 800 000	450 000	2 250 000	0,04036	40 500	3 375
1003	0	2	39	Balkong	1 640 000	410 000	2 050 000	0,03342	33 540	2 795
1004	0	2	57	Balkong	1 920 000	480 000	2 400 000	0,04431	44 460	3 705
1101	1	2,5	54	Balkong	2 000 000	500 000	2 500 000	0,04173	41 870	3 489
1102	1	2	51	Balkong	1 880 000	470 000	2 350 000	0,04036	40 500	3 375
1103	1	1	27	Balkong	1 240 000	310 000	1 550 000	0,02280	22 880	1 907
1104	1	1	26	Balkong	1 200 000	300 000	1 500 000	0,02242	22 500	1 875
1105	1	2	62	Balkong	2 040 000	510 000	2 550 000	0,04681	46 970	3 914
1201	2	2,5	54	Balkong	2 032 000	508 000	2 540 000	0,04173	41 870	3 489
1202	2	2	51	Balkong	1 912 000	478 000	2 390 000	0,04036	40 500	3 375
1203	2	1	27	Balkong	1 264 000	316 000	1 580 000	0,02280	22 880	1 907
1204	2	2	39	Balkong	1 720 000	430 000	2 150 000	0,03257	32 680	2 723
1205	2	2	49	Balkong	1 840 000	460 000	2 300 000	0,03922	39 360	3 280
1301	3	2,5	54	Balkong	2 064 000	516 000	2 580 000	0,04173	41 870	3 489
1302	3	2	51	Balkong	1 944 000	486 000	2 430 000	0,04036	40 500	3 375
1303	3	1	27	Balkong	1 288 000	322 000	1 610 000	0,02280	22 880	1 907
1304	3	2	39	Balkong	1 752 000	438 000	2 190 000	0,03257	32 680	2 723
1305	3	2	49	Balkong	1 872 000	468 000	2 340 000	0,03779	37 920	3 160
1401	4	2,5	54	Balkong	2 096 000	524 000	2 620 000	0,04173	41 870	3 489
1402	4	2	51	Balkong	1 976 000	494 000	2 470 000	0,04036	40 500	3 375
1403	4	1	27	Balkong	1 312 000	328 000	1 640 000	0,02280	22 880	1 907
1404	4	2	39	Balkong	1 784 000	446 000	2 230 000	0,03257	32 680	2 723
1405	4	2	49	Balkong	1 904 000	476 000	2 380 000	0,03922	39 360	3 280
1501	5	2,5	54	Balkong	2 128 000	532 000	2 660 000	0,04173	41 870	3 489
1502	5	2	51	Balkong	2 008 000	502 000	2 510 000	0,04036	40 500	3 375
1503	5	1	27	Balkong	1 336 000	334 000	1 670 000	0,02280	22 880	1 907
1504	5	2	39	Balkong	1 816 000	454 000	2 270 000	0,03257	32 680	2 723
1505	5	2	49	Balkong	1 936 000	484 000	2 420 000	0,03922	39 360	3 280
<b>Summa</b>			<b>1 301</b>		<b>51 624 000</b>	<b>12 906 000</b>	<b>64 530 000</b>	<b>1,00000</b>	<b>1 003 450</b>	<b>86 901</b>

Signatur: 

**B. EKONOMISK PROGNOIS**

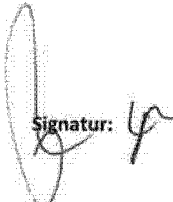
Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	1 003 450	1 023 519	1 043 989	1 064 869	1 086 167	1 107 890	1 223 200	1 350 512
Intäkt garage	130 680	133 294	135 959	138 679	141 452	144 281	159 298	175 878
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 134 130</b>	<b>1 156 813</b>	<b>1 179 949</b>	<b>1 203 548</b>	<b>1 227 619</b>	<b>1 252 171</b>	<b>1 382 498</b>	<b>1 526 390</b>
<b>Driftskostnader</b>								
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	52 183
Fastighetsavgift garage	15 140	15 443	15 752	16 067	16 388	16 716	18 456	20 376
Avskrivningar	839 781	839 781	839 781	839 781	839 781	839 781	839 781	839 781
Räntekostnader	532 634	531 302	529 971	528 639	527 308	525 976	519 318	512 660
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 846 109</b>	<b>1 854 251</b>	<b>1 862 583</b>	<b>1 871 108</b>	<b>1 879 830</b>	<b>1 888 754</b>	<b>1 936 530</b>	<b>2 042 154</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-711 979</b>	<b>-697 439</b>	<b>-682 634</b>	<b>-667 560</b>	<b>-652 212</b>	<b>-636 582</b>	<b>-554 031</b>	<b>-515 765</b>
Avsättning underhållsfond	39 030	39 030	39 030	39 030	39 030	39 030	39 030	39 030
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	1 134 130	1 156 813	1 179 949	1 203 548	1 227 619	1 252 171	1 382 498	1 526 390
Summa kostnader	-1 846 109	-1 854 251	-1 862 583	-1 871 108	-1 879 830	-1 888 754	-1 936 530	-2 042 154
Återföring avskrivningar	839 781	839 781	839 781	839 781	839 781	839 781	839 781	839 781
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>127 802</b>	<b>142 342</b>	<b>157 147</b>	<b>172 221</b>	<b>187 570</b>	<b>203 199</b>	<b>285 750</b>	<b>324 016</b>
<b>Amorteringar <sup>2)</sup></b>								
Amorteringar	-44 386	-44 386	-44 386	-44 386	-44 386	-44 386	-44 386	-44 386
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>83 416</b>	<b>97 956</b>	<b>112 761</b>	<b>127 835</b>	<b>143 183</b>	<b>158 813</b>	<b>241 364</b>	<b>279 630</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital <sup>3)</sup>	0	83 416	181 372	294 133	421 967	565 151	1 521 310	2 905 710
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	878 811	878 811	878 811	878 811	878 811	878 811	878 811	878 811
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	1 301	1 301	1 301	1 301	1 301	1 301	1 301	1 301

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,25 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

Signatur: 

## 9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	1 003 450	1 023 519	1 043 989	1 064 869	1 086 167	1 107 890	1 223 200	1 350 512
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	771	787	802	819	835	852	940	1 038
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	1 180 995	1 200 620	1 220 646	1 241 082	1 261 936	1 283 215	1 396 306	1 521 398
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	908	923	938	954	970	986	1 073	1 169
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	136	136	136	135	135	135	133	131
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	1 358 539	1 377 721	1 397 303	1 417 295	1 437 705	1 458 541	1 569 412	1 692 285
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 044	1 059	1 074	1 089	1 105	1 121	1 206	1 301
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	273	272	272	271	270	270	266	263
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	1 003 450	1 026 949	1 051 021	1 075 681	1 100 942	1 126 822	1 266 050	1 431 488
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	771	789	808	827	846	866	973	1 100
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	5	8	11	15	33	62
Nettoutbetalningar +/-	0	3 430	7 032	10 811	14 776	18 932	42 850	80 977
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %</b>								
Årsavgift, totalt	1 003 450	1 030 379	1 058 122	1 086 704	1 116 155	1 146 504	1 312 812	1 524 253
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	771	792	813	835	858	881	1 009	1 172
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	5	11	17	23	30	69	134
Nettoutbetalningar +/-	0	6 860	14 132	21 835	29 988	38 614	89 612	173 742

Signatur: 

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Parkhuset på Rinkebyterrassen (769628-8765), Stockholm och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnaden, men vi har tagit del av besiktningsrapport m m (enligt nedan).

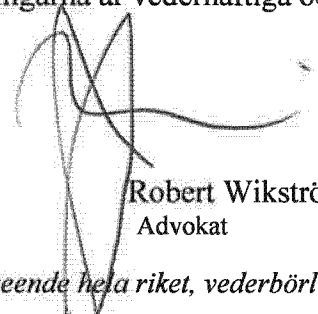
Föreningen förvärvar fastigheten genom köp av samtliga aktier i det bolag som äger denna och som tecknat entreprenad- m fl avtal för att därefter föra över fastigheten till föreningen, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intyggivare har vi inte utrett de specifika förutsättningarna av förvärv genom denna modell i och för sig, men vi har tagit del av transaktionsintyg och är medvetna att detta är en gängse modell.

Föreningen kommer att inneha tjugonio bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På föreningens fastighet finns en byggnad. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger och föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 19 september 2018

  
Lennart Fällström  
Fastighetsekonom

  
Robert Wikström  
Advokat

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, vederbörligen försäkrade, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.*

### Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2018-09-03	Finansieringsoffert Swedbank	2018-09-11
Stadgar	2016-12-01	Avtal om osålda lägenheter	2018-09-13
Fastighetsdatautdrag	2018-09-03 & -05	Borgensåtagande osålda	2018-09-13
Beräkning av taxeringsvärde		Avtal om slutlig kostnad	2018-09-18
Köpebrev tomt	2016-07-14	Övertagande betalningsansvar	2018-09-18
Transportköp tomt	2016-07-14	Transaktionsintyg	2018-09-10
Aktieöverlåtelseavtal	2016-07-08	Mäklarvärdering	2018-08-31
Avtal totalentreprenad	2017-04-26		
Ritningar	2016-02-26		
Bygglov	2016-12-09		
KA-protokoll	2018-05-18		