

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 underprisöverlåtelse för köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp. Underprisöverlåtelsen 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 (innehåller 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.
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 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.
Gemensamhetsanläggning:	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. Yttertaksbeklädnad av papp.

Vägg: 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	Vägg	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 FASTIGHETSFÖRVÄRV

(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 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
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- nr	area, ca (m ²)	Antal rum	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 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	Antal rum	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	M	5 734 000	0	5 734 000	1,6706	53 995	2 388	4 699	4 500
7-0902	56,0	2 RoK	M	3 602 000	0	3 602 000	1,1329	36 616	2 388	3 250	3 900
7-0903	94,0	2,5 RoK	M	6 258 000	0	6 258 000	1,7920	57 919	2 388	5 026	4 500
7-1001	29,0	1 RoK	M	2 603 000	33 510	2 636 510	0,6645	21 477	2 388	1 989	3 900
7-1002	76,0	3 RoK	M	5 287 000	0	5 287 000	1,4798	47 829	2 388	4 185	4 500
7-1003	52,5	2 RoK	B	3 562 500	0	3 562 500	1,0722	34 655	2 388	3 087	3 900
7-1004	51,5	2 RoK	B	3 640 500	250	3 640 750	1,0548	34 092	2 388	3 040	3 900
7-1005	55,5	2 RoK	B	3 863 500	0	3 863 500	1,1242	36 335	2 388	3 227	3 900
7-1006	73,5	2 RoK	M	4 999 500	0	4 999 500	1,4364	46 426	2 388	4 068	3 900
7-1101	37,5	1 RoK	B	3 232 500	780	3 233 280	0,8120	26 245	2 388	2 386	3 900
7-1102	76,0	3 RoK	B	5 467 000	0	5 467 000	1,4798	47 829	2 388	4 185	4 500
7-1103	52,5	2 RoK	B	3 692 500	0	3 692 500	1,0722	34 655	2 388	3 087	3 900
7-1104	51,5	2 RoK	B	3 765 500	0	3 765 500	1,0548	34 092	2 388	3 040	3 900
7-1105	55,5	2 RoK	B	3 993 500	0	3 993 500	1,1242	36 335	2 388	3 227	3 900
7-1106	79,5	3 RoK	B	5 626 500	0	5 626 500	1,5405	49 791	2 388	4 348	4 500
7-1201	37,5	1 RoK	B	3 247 500	0	3 247 500	0,8120	26 245	2 388	2 386	3 900
7-1202	76,0	3 RoK	B	5 552 000	0	5 552 000	1,4798	47 829	2 388	4 185	4 500
7-1203	52,5	2 RoK	B	3 817 500	0	3 817 500	1,0722	34 655	2 388	3 087	3 900
7-1204	51,5	2 RoK	B	3 890 500	0	3 890 500	1,0548	34 092	2 388	3 040	3 900
7-1205	55,5	2 RoK	B	4 128 500	0	4 128 500	1,1242	36 335	2 388	3 227	3 900
7-1206	79,5	3 RoK	B	5 741 500	0	5 741 500	1,5405	49 791	2 388	4 348	4 500
7-1301	85,5	3 RoK	B	6 348 500	0	6 348 500	1,6446	53 155	2 388	4 629	4 500
7-1302	51,5	2 RoK	B	4 010 500	0	4 010 500	1,0548	34 092	2 388	3 040	3 900
7-1303	55,5	2 RoK	B	4 258 500	0	4 258 500	1,1242	36 335	2 388	3 227	3 900
7-1304	79,5	3 RoK	B	5 931 500	0	5 931 500	1,5405	49 791	2 388	4 348	4 500
7-1401	86,0	3 RoK	B	6 552 000	81 420	6 633 420	1,6533	53 436	2 388	4 652	4 500
7-1402	51,5	2 RoK	B	4 175 500	1 450	4 176 950	1,0548	34 092	2 388	3 040	3 900
7-1403	55,5	2 RoK	B	4 438 500	0	4 438 500	1,1242	36 335	2 388	3 227	3 900
7-1404	79,5	3 RoK	B	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 andelstaket 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 PROGNOSE

	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	4 626 963	4 719 502	4 813 892	4 910 170	5 421 224	5 985 469
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	6 666 518	6 700 159	6 734 210	6 768 667	7 357 379	7 519 360	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 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 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.

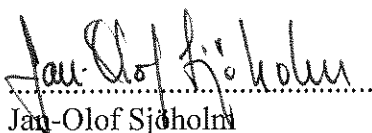
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

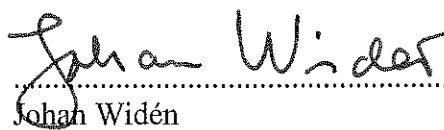


Jan-Olof Sjöholm

Byggn. ing.

Kungsholmstorg 3 A

112 21 STOCKHOLM



Johan Widén

Civ. ing.

BRFexperterna M&J AB

Strandbergsgatan 61^{3tr}

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. Bygglövsbeslut	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