

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN APRIKOSEN  
STOCKHOLMS KOMMUN**

OrgNr 769609-9428

**EKONOMISK PLAN**

2004-12-02

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	Sid 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	Sid 2-6
C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV	Sid 7
D. FINANSIERINGSPLAN	Sid 8
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	Sid 8-9
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	Sid 9-11
G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	Sid 12
H. EKONOMISK PROGNOŠ ÅR 1 - 11	Sid 13
I. KÄNSLIGHETSANALYS	Sid 14
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	Sid 15
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	Sid 16

Bolagsverket har denna dag enligt  
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)  
registrerat förestående ekonomiska plan  
för Bostadsrättsföreningen

Aprikosen  
i Stockholm kommun, betygas

Sundsvall 21.2.2005

Mariana Frøy

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

5

Bostadsrättsföreningen Aprikosen med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2003-09-11. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Uppförandet av 3 bostadshus innehållande sammanlagt 59 lägenheter, påbörjades i juni 2004. Bostadshusen placeras på samma registerfastighet.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning beräknas ske under våren 2005 med början i april månad.

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 ifråga om kostnader för fastigheten på kostnader för fastighetsförvärv enligt upprättat köpeavtal, på nedan redovisad entreprenadupphandling.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Besqab Projektutveckling AB enligt entreprenadkontrakt, har föreningen ansökt om om statlig bostadsbyggnadssubvention.

Försäkrings AB Bostadsgaranti garanterar genom byggsäkerhetsförsäkring kontraktets fullföljande. AB Bostadsgaranti lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen. Byggeförsäkring är tecknad i Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Föreningens fastighetslån kommer att finansieras i Östgöta Enskilda Bank, Täby.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Stockholms kommun, Stockholms Län

		<i>Areal:</i>
<i>Fastighetsbeteckning:</i>	del av Barnkammaren 3	2 935 m <sup>2</sup>
<i>Boarea:</i>	c.a	3 668 m <sup>2</sup>
<i>Adress:</i>	Aprikosgatan 1 A-C 165 60 HÄSSELBY	

### Fastigheterna och byggnadernas utformning:

På fastigheten uppförs 3 punkthus med 5 våningar ovan mark med sammanlagt 59 lägenheter i storlekarna 2 - 4 rok. Husen kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och avloppsvatten, samt leverantörer av värme, fastighetsel, tele och kabel-TV.

### Gemensamma utrymmen

Hus 3, 4, 6

Entréer med postboxar, hissar, elrum/elcentral.

Hus 6

Tvättstuga och undercentral för varmvattenberedning, barnvagn och rullstolsförråd.

### Gemensamma anläggningar

Nät för multimedia (TV/internet) anslutet till kabel-TV operatör. Grundutbud innehållande marksända- och kabel-TV-kanaler. Central elmätare/elcentral för fastighetsel i resp. hus samt ledningsnät för fastighetsel, tele, TV/internet vatten och avlopp.

### Lägenhetsförråd

Samtliga lägenheter har tillgång till lägenhetsförråd på vindsplan alternativt i källarplan. (enl. ritning)

### Gemensamma markanläggningar

Soputrymme för hushållsavfall och källsortering, trädgård utgörande gräsytor, planteringsytor med buskar, träd, plattbelagda/asfalterade/grusade gångar. Lekplats och utrustning.

### Gemensamhetsanläggning GA.1

Parkering och garageanläggning med belysning och anslutande planteringsytor. Föreningens del av parkeringsdäcket utgör 19 garageplatser och 21 markparkeringar.

Föreningens andel, 3/5 delar, i gemensamhetsanläggningen har att fastställts i en särskild förrättning.

### Servitut och rättigheter

Fastigheten kan komma att belastas med servitut och ledningsrätt för avfallshantering, väg, el, tele, kabel-TV, värme, vatten- och avloppsfrågor för närliggande fastigheter eller enligt beslut som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter. Servitut för Barnkammaren 3 kan komma att bildas, befintliga servitut till förmån för Barnkammaren 3 kan komma justeras. Barnkammaren 3:s gränser kan komma att undergå mindre justeringar samt att Barnkammaren 3 kan komma att ha andel i en gemensamhetsanläggning och vara medlem i en samfällighetsförening.

## KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

T

### Bostadshus

#### **Grund:**

*Grundläggning:* Betongplatta på mark

#### **Stomme:**

*Bottenplatta:* Betongelement

*Ytterväggar:* Bärande betongsandwich

*Mellanbjälklag:* Håldäcksbjälklag

*Vindsbjälklag:* Håldäcksbjälklag, isolering samt förrådsgolv av spånskiva

#### **Stomkomplettering:**

*Yttertak:* Oisolerad träkonstruktion, takpannor.

*Fönster/fönsterdörrar:* Aluminiumbeklädda träfönster, fabriksmålade

*Entrépartier:* Stål alt. aluminium eller trä

*Balkonger, räcken:* Aluminium/dragstag

*Trappa i trapphus:* Betong klädd med terrazzo

#### **Inredning:**

*Lägenhetsdörr:* Säkerhetsdörr med ytskikt av trälaminat och stålarm.

*Innerdörr:* Fabriksmålade dörrar och karmar

*Golvsockel/foder i lgh:* Trä, fabriksmålade vita

*Fönsterbänkar:* Natursten, konsoler

*Kökssnickerier:* Enligt ritning

*Badrumsinredning:* Enligt ritning

*Värme och ventilation:* Fjärrvärme. Vattenradiatorer  
Tilluftsdon i yttervägg, mekanisk frånluft.

## **Elinstallationer:**

Enskild mätning av el i lägenheterna. Mätare belägna trapphus på resp. plan.

Förberett för anslutning av diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare.

Tele, TV/datauttag enligt rumsbeskrivning

Eluttag på balkong/uteplats enligt ritning.

Batteridrivna brandvarnare i samtliga lägenheter.

Förberett för installation av handdukstork i WC.

Förberett för installation av golvvärme i WC via hushållsel.

## **KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING ALLMÄNNA UTRYMMEN**

### TRAPPHUS BV OCH VÅNINGSPLAN

Golv: Natursten (bottenplan), Terazzo (våningsplan)  
Sockel: Natursten (bottenplan), Terazzo (våningsplan)  
Vägg: Målat  
Tak: Målat  
Övrigt: Namntavla, postfack, dörrmatta, tidningshållare

### TVÄTTSTUGA HUS 6

Golv: Plastmatta  
Sockel: Uppvikt plastmatta  
Vägg: Målad  
Tak: Målat  
Övrigt: Tvättstugeutrustning enl. ritning.

### BARNVAGNAR/RULLSTOLSPARKERING HUS 6

Golv: Målat  
Sockel: Träsockel  
Vägg: Målad  
Tak: Målat  
Övrigt: Uttag för elrullstol

### LÄGENHETSFÖRRÅD VIND

Golv: Spånskiva  
Sockel: ----  
Vägg: Troaxnät  
Tak: Obehandlat

### HISSCHAKT

Golv: Målat  
Vägg: Målad  
Tak: Målat

## RUMSBESKRIVNING, lägenheter

64

### HALL

Golv: Parkett  
Sockel: Fabriksmålad träsockel  
Vägg: Tapet  
Tak: Grängat  
Övrigt: Skåp enl. ritning  
Klädhylla  
Säkerhetsdörr

### WC/DUSCH/BAD (enligt ritning)

Golv: Plastmatta  
Sockel: Uppvikt plastmatta  
Vägg: Kakel  
Tak: Målat  
Övrigt: Wc-stol och handfat  
Förberett för tvättmaskin och torktumlare  
Toalettpapershållare  
Handdukshängare  
Duschdraperiskena

### WC (endast 4 rok)

Golv: Plastmatta  
Sockel: Uppvikt plastmatta  
Vägg: Kakel/målad  
Tak: Målat  
Övrigt: Handfat  
Wc-stol  
Toalettpapershållare  
Handdukshängare  
Spegel

### VARDAGSRUM/ALLRUM

Golv: Parkett  
Sockel: Fabriksmålad träsockel  
Vägg: Tapet  
Tak: Grängat  
Övrigt: Fönsterbänkar  
Gardinbeslag

### KÖK/PENTRY(omfattning, se köksritning)

Golv: Parkett  
Sockel: Fabriksmålad träsockel  
Vägg: Tapet  
Tak: Målat/grängat  
Övrigt: Skåpstyper och inredn.  
Bänkskiva  
Förberett för diskmaskin.  
Diskbänk  
Kyl/frys  
Kyl  
Frys  
Spis  
Spiskåpa med belysning  
Fönsterbänkar  
Gardinbeslag

### SOVRUM

Golv: Parkett  
Sockel: Fabriksmålad träsockel  
Vägg: Tapet  
Tak: Grängat  
Övrigt: Fönsterbänkar  
Gardinbeslag  
Skåp enl. ritn.

### KLÄDKAMMARE

Golv: Parkett  
Sockel: Fabriksmålad träsockel  
Vägg: Tapet  
Tak: Grängat  
Övrigt: Hylla med klädstång

*Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse*

## C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

SEY

---

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt	67 000 000
Köpeskilling för mark	30 000 000
Likviditetsreserv	200 000

---

<b>Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>97 200 000</b>
---	-------------------

Kostnader för fastighetsförvärv enligt köpeavtal och förrättningshandlingar med Besqab Mark AB och Besqab Projektutveckling AB samt entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB

### Taxering

---

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas slutligt bli c:a	39 945 000
Varav beräknat taxeringsvärde för garaget utgör	745 000

---

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen på. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

## D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering samt bidrag.

Lån <sup>1,2</sup>	Belopp	Bindningstid <sup>2</sup>	Räntesats	Amortering <sup>2</sup>	Räntekostnad	Kapitalkostnad
Lån 1	13 876 500	5 år	4,90%	0	679 949	679 949
Lån 2	10 792 833	3 år	4,40%	0	474 885	474 885
Lån 3	10 792 833	2 år	4,10%	0	442 506	442 506
Lån 4	10 792 833	3 mån	3,35%	167 768	361 560	529 327
<b>Summa</b>	<b>46 255 000</b>	(Snittränta	4,24% )	<b>167 768</b>	<b>1 958 899</b>	<b>2 126 667</b>
Insatser	50 945 000					
<b>Summa insatser</b>	<b>50 945 000</b>					
<b>Summa insatser, lån</b>	<b>97 200 000</b>					

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Bidrag, räntefätkter	Bidrag-, räntegrund	Bindningstid	Ränta/sub-ränta <sup>2</sup>	Bidragsandel	Räntefätkter
Räntebidrag	40 209 000	5 år	4,50%	30%	542 822
<b>Summa</b>					<b>542 822</b>
<b>Summa nettokapitalkostnad år 1</b>					<b>1 583 845</b>
<b>Avsättningar, driftskostnader och skatter</b>					
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar					27 336
Driftskostnader <sup>4</sup> (se specifikation)					1 118 000
Resultatmässig reserv					10 993
Fastighetsskatt garage <sup>3</sup>					7 450
Inkomstskatt <sup>3</sup>					0
<b>Summa</b>					<b>1 163 779</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b>					<b>2 747 624</b>

Anm: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 93 kr per m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

<sup>2</sup> Låneräntan och subventionsräntan fastställs slutligt vid färdigställandet av föreningens hus i samband med den slutliga finansieringen. Annan bindningstid och uppdelning av lån än ovan redovisad kan beslutas. Räntebidragen utbetalas årligen utan tidsbegränsning enligt gällande bidragsregler. Subventionsräntan binds normalt vid finansieringen av fastighetens lån och omsätts därefter vart 5:e år. Fastighetslånen amorteras enligt en 40-årig seriell amorteringsplan. Amortering kan ske på valfri del av ovan specificerade lånedelar

<sup>3</sup> År 1 - 5 utgår ingen fastighetsskatt för bostäder. År 6 - 10 utgår halv fastighetsskatt. Från år 11 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler. Hel fastighetsskatt utgår för garagedelen från och med år 1. Inkomstskatt utgår beroende på fastighetslånens storlek, låneräntor, räntebidrag och fastighetens taxeringsvärde.

Eventuell fastighetsskatt och inkomstskatt under färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggtreprenören.



## SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER<sup>4</sup>

<u>Föreningen</u>		<u>Summa</u>
Adminstration och arvoden	60 000	
Ekonomisk förvaltning	118 000	
Fastighetsförsäkring	35 000	
Fastighetsel	90 000	
Kabel-tv	80 000	
Skötsel och underhåll	110 000	
Trappstädning	80 000	
Trädgårdsskötsel	40 000	
	<u>613 000</u>	613 000
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt garage	7 450	
Inkomstskatt	0	
	<u>7 450</u>	7 450
Uppvärmning	340 000	
Vattenförbrukning	85 000	
Sophämtning	40 000	
Gemensamhetsanläggning	40 000	
	<u>505 000</u>	505 000
	<b>Summa kostnader</b>	<b>1 125 450</b>

<sup>4</sup> Kostnader för hushållsel, ev. parkering samt kostnader för ev kabel-tv utöver basutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantör av dessa tjänster.

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande kostnader och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt ekonomisk plan samt beräknade intäkter från parkeringsplatserna.

Årsavgifter		2 567 600 kr
Garage och markparkering	(garageplatser 19 * 500 kr)	114 000 kr
	(markparkering 21 * 262 kr)	66 024 kr
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>2 747 624 kr</b>

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

# Lägenhetssammanställning

Antal lägenheter

59

Y

<i>Lgh nr</i>	<i>Lgh rok</i>	<i>Yta m2 c.a</i>	<i>Andelstal</i>	<i>Insats</i>	<i>Arsavgift</i>	<i>per månad</i>
311	2rok	52,00	1,4662	595 000	37 646	3 137
321	2rok	52,00	1,4662	655 000	37 646	3 137
331	2rok	52,00	1,4662	715 000	37 646	3 137
341	2rok	52,00	1,4662	785 000	37 646	3 137
351	2rok	52,00	1,4662	860 000	37 646	3 137
312	3rok	67,50	1,8254	850 000	46 869	3 906
322	3rok	67,50	1,8254	935 000	46 869	3 906
332	3rok	67,50	1,8254	970 000	46 869	3 906
342	3rok	67,50	1,8254	995 000	46 869	3 906
352	3rok	67,50	1,8254	1 050 000	46 869	3 906
313	2rok	42,00	1,2202	580 000	31 330	2 611
323	4rok	83,00	2,1551	1 030 000	55 334	4 611
333	4rok	83,00	2,1551	1 095 000	55 334	4 611
343	4rok	83,00	2,1551	1 150 000	55 334	4 611
353	4rok	83,00	2,1551	1 230 000	55 334	4 611
314	2rok	52,00	1,4662	580 000	37 646	3 137
324	2rok	52,00	1,4662	640 000	37 646	3 137
334	2rok	52,00	1,4662	695 000	37 646	3 137
344	2rok	52,00	1,4662	750 000	37 646	3 137
354	2rok	52,00	1,4662	830 000	37 646	3 137
411	2rok	52,00	1,4662	595 000	37 646	3 137
421	2rok	52,00	1,4662	655 000	37 646	3 137
431	2rok	52,00	1,4662	720 000	37 646	3 137
441	2rok	52,00	1,4662	780 000	37 646	3 137
451	2rok	52,00	1,4662	850 000	37 646	3 137
412	2rok	42,00	1,2202	570 000	31 330	2 611
422	4rok	83,00	2,1551	1 095 000	55 334	4 611
432	4rok	83,00	2,1551	1 155 000	55 334	4 611
442	4rok	83,00	2,1551	1 220 000	55 334	4 611
452	4rok	83,00	2,1551	1 300 000	55 334	4 611
413	3rok	67,50	1,8254	830 000	46 869	3 906
423	3rok	67,50	1,8254	895 000	46 869	3 906
433	3rok	67,50	1,8254	935 000	46 869	3 906
443	3rok	67,50	1,8254	975 000	46 869	3 906
453	3rok	67,50	1,8254	1 040 000	46 869	3 906
414	2rok	52,00	1,4662	580 000	37 646	3 137
424	2rok	52,00	1,4662	645 000	37 646	3 137
434	2rok	52,00	1,4662	710 000	37 646	3 137
444	2rok	52,00	1,4662	760 000	37 646	3 137
454	2rok	52,00	1,4662	830 000	37 646	3 137
611	2rok	52,00	1,4662	580 000	37 646	3 137
621	2rok	52,00	1,4662	645 000	37 646	3 137
631	2rok	52,00	1,4662	710 000	37 646	3 137
641	2rok	52,00	1,4662	760 000	37 646	3 137
651	2rok	52,00	1,4662	830 000	37 646	3 137
612	4rok	83,00	2,1551	1 020 000	55 334	4 611
622	4rok	83,00	2,1551	1 095 000	55 334	4 611
632	4rok	83,00	2,1551	1 155 000	55 334	4 611
642	4rok	83,00	2,1551	1 220 000	55 334	4 611
652	4rok	83,00	2,1551	1 295 000	55 334	4 611

<i>Lgh nr</i>	<i>Lgh rok</i>	<i>Yta m2 c.a</i>	<i>Andelstal</i>	<i>Insats</i>	<i>Årsavgift</i>	<i>per månad</i>
623	3rok	67,50	1,8254	895 000	46 869	3 906
633	3rok	67,50	1,8254	945 000	46 869	3 906
643	3rok	67,50	1,8254	995 000	46 869	3 906
653	3rok	67,50	1,8254	1 060 000	46 869	3 906
614	2rok	52,00	1,4662	595 000	37 646	3 137
624	2rok	52,00	1,4662	655 000	37 646	3 137
634	2rok	52,00	1,4662	715 000	37 646	3 137
644	2rok	52,00	1,4662	785 000	37 646	3 137
654	2rok	52,00	1,4662	860 000	37 646	3 137
<i>Differens</i>			0,0017		52	
<i>Summa</i>		<i>3668,00</i>	<i>100,0000</i>	<i>50 945 000</i>	<i>2 567 600</i>	<i>213 962</i>

Lägenhetsnumrering mm:

Första siffran= Husbeteckning  
 Andra siffran= Våningsplan  
 Tredje siffran= Lgh inom våningsplanet

*Balkonger och uteplatser ingår i upplåtelsen enligt upplåtelseavtal*

## G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

5

Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:

den årliga avsättningen baseras på beloppet:

5 025 000

*(25-årig seriell plan)*

<i>ÅR</i>	<i>%</i>	<i>Belopp</i>	<i>Akkumulerat</i>
1	0,544%	27 336	27 336
2	0,621%	31 182	58 518
3	0,708%	35 568	94 086
4	0,807%	40 572	134 658
5	0,921%	46 280	180 938
6	1,051%	52 791	233 729
7	1,198%	60 218	293 947
8	1,367%	68 689	362 636
9	1,559%	78 352	440 988
10	1,779%	89 375	530 364
11	2,029%	101 949	632 312
12	2,314%	116 291	748 604
13	2,640%	132 651	881 255
14	3,011%	151 313	1 032 568
15	3,435%	172 600	1 205 168
16	3,918%	196 882	1 402 050
17	4,469%	224 580	1 626 629
18	5,098%	256 174	1 882 803
19	5,815%	292 213	2 175 016
20	6,633%	333 322	2 508 338
21	7,566%	380 215	2 888 553
22	8,631%	433 704	3 322 258
23	9,845%	494 719	3 816 976
24	11,230%	564 317	4 381 294
25	12,810%	643 706	5 025 000
SUMMA	100,000%	5 025 000	

*Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade*

# H. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1 - 11

OrgNr 769609-9428

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARIKOSEN

Ärslutningsparametreer:

Ränta lån (snitt)  
Ränta räntebidrag  
Ränta på kassan

Driftkostnadsutveckling  
Årleg  
Avgiftshöjning

1,00%  
år 6 - II  
2,00%

Betäknad taxering bostäder  
Taxering garage  
Skattens bostäder  
Skattens lokaler

39 200 000  
745 000  
0,50%  
1,00%

Likviditetsplan År	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Inbetalning</b>											
Avgifter	2 567 600	2 618 952	2 671 331	2 724 758	2 779 253	2 834 838	2 891 535	2 949 365	3 008 353	3 068 520	3 129 890
Garage och markparkering	180 024	180 024	180 024	180 024	180 024	180 024	180 024	180 024	180 024	180 024	180 024
Räntebidrag	542 822	542 822	542 822	542 822	542 822	542 822	542 822	542 822	542 822	542 822	542 822
Övriga räntesinkter	0	2 383	3 125	4 208	5 646	7 444	8 625	10 165	12 079	14 362	17 019
Inbetalning vid finansiering	200 000										
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>3 490 446</b>	<b>3 344 181</b>	<b>3 397 302</b>	<b>3 451 811</b>	<b>3 507 745</b>	<b>3 565 127</b>	<b>3 623 005</b>	<b>3 682 376</b>	<b>3 743 277</b>	<b>3 805 727</b>	<b>3 869 754</b>
<b>Utfbetalning</b>											
Räntekostnad	1 958 899	1 951 794	1 944 104	1 935 779	1 926 768	1 917 015	1 906 457	1 895 029	1 882 659	1 869 270	1 854 776
Drift	1 118 000	1 129 180	1 140 472	1 151 877	1 163 395	1 175 029	1 186 780	1 198 647	1 210 634	1 222 740	1 234 968
Fastighetsskatt bostäder	0	0	0	0	0	98 000	98 000	98 000	98 000	98 000	196 000
Fastighetsskatt garage	7 450	7 450	7 450	7 450	7 450	7 450	7 450	7 450	7 450	7 450	7 450
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering lån	167 768	181 597	196 566	212 770	230 309	249 294	269 844	292 087	316 165	342 227	370 437
<b>Summa utfbetalningar</b>	<b>3 252 117</b>	<b>3 270 000</b>	<b>3 289 000</b>	<b>3 308 000</b>	<b>3 328 000</b>	<b>3 447 000</b>	<b>3 469 000</b>	<b>3 491 000</b>	<b>3 515 000</b>	<b>3 540 000</b>	<b>3 664 000</b>
<b>KASSA ACKUMULERAD</b>	<b>238 329</b>	<b>312 509</b>	<b>420 811</b>	<b>564 622</b>	<b>744 367</b>	<b>862 494</b>	<b>1 016 499</b>	<b>1 207 875</b>	<b>1 436 152</b>	<b>1 701 878</b>	<b>1 907 633</b>
<b>KASSA/ÅR</b>	<b>238 329</b>	<b>74 181</b>	<b>108 302</b>	<b>143 811</b>	<b>179 745</b>	<b>118 127</b>	<b>154 005</b>	<b>191 376</b>	<b>228 277</b>	<b>265 727</b>	<b>205 754</b>
Lån	46 255 000	46 087 232	45 905 635	45 709 069	45 496 299	45 265 990	45 016 696	44 746 853	44 454 765	44 138 600	43 796 374
Avgifter per m2	700	714	728	743	758	773	788	804	820	837	853
Procentuell höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	73	74	75	77	79	80	82	83	85	87
Resultat efter avskrivning	38 329	74 181	108 302	143 811	179 745	118 127	154 005	191 376	228 277	265 727	205 754
Reservering till yttre fond	-27 336	-31 182	-35 568	-40 572	-46 280	-52 791	-60 218	-68 689	-78 352	-89 375	-101 949
Frätt eget kapital (balanserat resultat)	10 993	53 992	126 725	229 964	363 429	428 765	522 552	645 239	795 163	971 515	1 075 320
Fundet eget kapital (yttre fond)	27 336	58 518	94 086	134 658	180 938	233 729	293 947	362 636	440 988	530 364	632 312

# I. KÄNSLIGHETSANALYS

61

<b>Fasta priser År</b> (avser prisläge år .....	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>11</b>
	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>

## Årsavgift om:

### Kalkylens inflationsnivå och

<b>1. Antagen räntenivå</b> (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	2 567 600 (700)	2 618 952 (714)	2 671 331 (728)	2 724 758 (743)	2 779 253 (758)	2 834 838 (773)	3 129 890 (853)
<b>2. Antagen räntenivå +1%</b> (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	2 909 523 (793)	2 959 197 (807)	3 009 760 (821)	3 061 221 (835)	3 113 589 (849)	3 166 871 (863)	3 447 227 (940)
<b>3. Antagen räntenivå +2%</b> (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	3 251 446 (886)	3 299 443 (900)	3 348 190 (913)	3 397 685 (926)	3 447 925 (940)	3 498 904 (954)	3 764 564 (1 026)
<b>4. Antagen räntenivå +3%</b> (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	3 593 369 (980)	3 639 688 (992)	3 686 619 (1 005)	3 734 149 (1 018)	3 782 261 (1 031)	3 830 937 (1 044)	4 081 900 (1 113)
<b>5. Antagen räntenivå -1% *)</b> (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	2 260 452 (616)	2 315 001 (631)	2 370 841 (646)	2 428 014 (662)	2 486 564 (678)	2 546 538 (694)	2 869 598 (782)
<b>6. Antagen räntenivå -2% *)</b> (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	2 014 267 (549)	2 070 024 (564)	2 127 172 (580)	2 185 760 (596)	2 245 842 (612)	2 307 474 (629)	2 641 116 (720)
<b>7. Antagen räntenivå -3% *)</b> (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	1 768 083 (482)	1 825 048 (498)	1 883 503 (513)	1 943 506 (530)	2 005 120 (547)	2 068 411 (564)	2 412 633 (658)

\*(Vid en sänkning av räntan ingår inkomsträntan ej i underlaget för inkomstskatteberäkningen. Utfallet kan därför avvika något.)

### Kalkylens räntenivå och

<b>8. Antagen inflationsnivå +1%</b> (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	2 578 780 (703)	2 641 536 (720)	2 705 658 (738)	2 771 176 (756)	2 838 118 (774)	2 906 515 (792)	3 271 387 (892)
<b>9. Antagen inflationsnivå +2%</b> (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	2 589 960 (706)	2 664 343 (726)	2 740 667 (747)	2 818 983 (769)	2 899 343 (790)	2 981 798 (813)	3 427 471 (934)
<b>10. Antagen inflationsnivå +3%</b> (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	2 601 140 (709)	2 687 374 (733)	2 776 365 (757)	2 868 207 (782)	2 962 996 (808)	3 060 833 (834)	3 599 483 (981)

## NOT

(Grundförutsättningarna i kalkylen gällande räntor för lån som beräknas kunna upptas i föreningen innehåller redan en räntemarginal i jämförelse med, vid kalkylens upprättande, gällande marknadsnoteringarna. Ovanstående analys återspeglar en matematisk uppställning med denna marginal inräknad vid olika ränte- och inflationsantaganden. Utfallet av årsavgifterna kommer därför att avvika från ovanstående antaganden och vara beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen)

## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

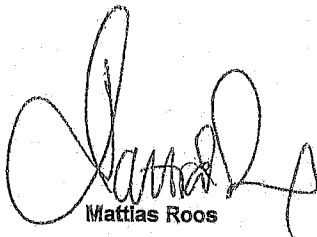
64

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman)
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel belägen enl ritning. Värmeförbrukning och uppvärmning av vatten debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.  
Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

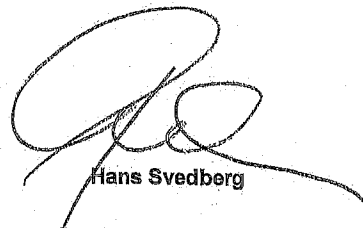
2004-12-02



Kurt Stener



Mattias Roos



Hans Svedberg

INTYGG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2 december 2004 för Bostadsrättsföreningen Aprikosen.

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.

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

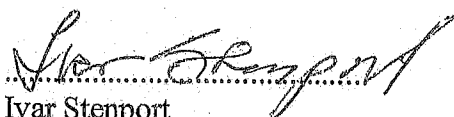
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 17 december 2004



Ivar Stenport  
Civ ing  
Sportvägen 28  
191 43 SOLLENTUNA



Marie-Ann Lagström  
Jur kand  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA



2005-02-22

Bostadsrättsföreningen Aprikosen  
c/o Besqab Projekt & Fastigheter  
Box 1328  
183 13 TÄBY

## Tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet

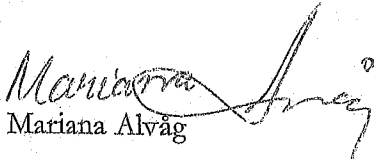
Bostadsrättsföreningen Aprikosen, org. nr 769609-9428, har den 17 februari 2005 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter fastän den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus ännu inte redovisats i registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en garantiförbindelse som säkerhet. Den lyder på 50 945 000 kronor och avser att täcka summan av de insatser och som enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) (BRL) kan komma att återbetalas. Bolagsverket har den 21 februari 2005 registrerat ekonomisk plan för föreningen.

Bolagsverket lämnar enligt 4 kap. 2 § BRL föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill uppmärksamma föreningen redan nu på att den ett år efter det att den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisats på en föreningsstämma ska begära att säkerheten skickas tillbaka.

  
Johanna Sahlman

  
Mariana Alvåg