

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSPARKEN DALÉNUM**

Organisationsnummer: 769626-7827

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

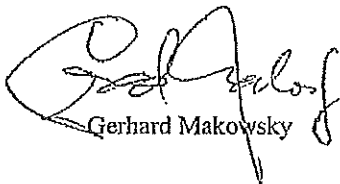
|    |                                                                    |          |
|----|--------------------------------------------------------------------|----------|
| A. | Allmänna förutsättningar                                           | Sida 2   |
| B. | Beskrivning av fastigheten/fastigheterna                           | Sida 2-4 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv                        | Sida 4   |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av<br>föreningens årliga kostnader | Sida 5-6 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter                           | Sida 6   |
|    | Lägenhetstabell                                                    | Sida 7-9 |
| F. | Ekonomisk prognos                                                  | Sida 10  |
| G. | Känslighetsanalys                                                  | Sida 11  |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2013-10-15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSPARKEN DALÉNUM

  
Hans-Olov Möller

  
Gerhard Makowsky

  
Erik Barkman

## BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ängsparken Dalénum, organisationsnummer 769626-7827, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av fyra bostadshus innehållande sammanlagt 75 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i Q3 2014 och avslutas under Q1 2015.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt Q3 2013.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2013-10-15. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos GAR-BO Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Byggsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

|                           |                                                                              |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning/-ar: | del av Lidingö 10:577                                                        |
| Adress:                   | Optikvägen 1-3; Reflektorstigen 1; Radiovägen 10, 181 55 Lidingö             |
| Tomtens areal:            | ca 5 557 m <sup>2</sup> , fastighetsbildningsförrättning ej avslutad         |
| Boarea enligt tabell:     | ca 6 904 m <sup>2</sup>                                                      |
| Byggnadens utformning:    | fyra flerbostadshus i sex till sju våningar med underliggande källare/garage |
| Antal bostadslägenheter:  | 75 st                                                                        |

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

**Parkering**

75 platser i eget källargarage

Garaget färdigställs efter det att inflyttning skett i lägenheterna. Tillfälliga platser anordnas fram till färdigställande. 4 öppna parkeringsplatser (besöksparkering) utan motorvärmareuttag

**Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt**

I. Servitut för ledning i garage till förmån för Fortum AB

## BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

**Gemensamhetsanläggningar**

GA:1 Gata och VA-anläggning med infiltrationsanläggning, gemensam med Geodimetern 1

GA:2 Del av gård (köryta).

Andelstalen är ännu inte fastställda.

**Visningslägenheter**

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

**Områdets utbyggnad**

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. oägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

Plattbelagda gångytor, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA, el, bredband.

**Gemensamma anordningar och utrymmen**

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläkttrum, telerum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Styrelserum.

Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning (mobil sopsug)

Cykelrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV/kabel-TV

Lägenhetsförråd i källarplan.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Grundläggning:             | Betongplatta på stältpålar till berg                                      |
| Stomme:                    | Betong, stälpelare i fasad                                                |
| Ytterväggar:               | Tegel / träpanel / skivbekläddnad, isolering mellan träreglar, gipsskivor |
| Innervägg, lgh skiljande:  | Betong                                                                    |
| Innervägg, ej bärande:     | Gipsskivor på regelstomme                                                 |
| Yttertak:                  | Plåt                                                                      |
| Trappor:                   | Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik                             |
| Fönster och fönsterdörrar: | Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta            |
| Balkonger:                 | Prefab betong                                                             |
| Entrépartier:              | Aluminium                                                                 |
| Lägenhetsytterdörrar:      | Säkerhetsdörrar                                                           |

**Värme**

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

**Ventilation**

Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Frånluftssystem med värmeåtervinning.

**Bredband med telefoni och TV/kabel-TV**

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

## BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

## Kortfattad rumsbeskrivning

| <u>Rum</u>         | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u>                    | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u>                                                                                                                                                    |
|--------------------|-------------|----------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kapprum/hall       | Parkett     | Målat                            | Grängat    | Skåpinredning                                                                                                                                                    |
| Vardagsrum         | Parkett     | Målat                            | Grängat    |                                                                                                                                                                  |
| Kök                | Parkett     | Målat<br>Stänkskydd<br>av kakel. | Grängat    | Spishäll och inbyggnadsugn<br>Kyl och frys, vissa lägenheter är<br>utrustade med kyl/frys<br>Diskmaskin<br>Inbyggd mikrovågsugn<br>Kökssnickerier enligt ritning |
| Övriga rum         | Parkett     | Målat                            | Grängat    | Skåpinredning enligt ritning                                                                                                                                     |
| Klädkammare/förråd | Parkett     | Målat                            | Grängat    | Hylla, klädstång                                                                                                                                                 |
| Bad/duschrum       | Klinker     | Kakel                            | Målat      | Sanitetsutrustning<br>Skåpinredning enligt ritning<br>Duschskärm<br>Tvättmaskin och torktumlare, placerade<br>i badrum, i vissa lägenheter placerade i tvätt     |
| WC/dusch           | Klinker     | Kakel                            | Målat      | Sanitetsutrustning enligt ritning.                                                                                                                               |
| WC                 | Klinker     | Kakel och<br>målat.              | Målat      | Sanitetsutrustning                                                                                                                                               |
| Tvätt              | Klinker     | Kakel                            | Målat      | Skåpinredning enligt ritning<br>Tvättmaskin och torktumlare                                                                                                      |

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.  
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**Försäkringar**

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ifruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

|                                                                              |                |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt | 499 980 000 kr |
| Ospecificerat (kassa)                                                        | 50 000 kr      |
| Beräknad slutlig anskaffningskostnad                                         | 500 030 000 kr |

**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

|                                                                          |             |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde | 0186096     |
| Taxeringsvärdet bostäder ca                                              | 159 000 tkr |
| Taxeringsvärdet garage ca                                                | 7 100 tkr   |

## BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

| Lån                                    | Belopp<br>Kr | Bindnings-<br>tid 2)<br>år | Ränta<br>3)<br>% | Ränte-<br>kostnad<br>Kr | Amortering<br>Kr | Kapital-<br>kostnad<br>Kr |
|----------------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|-------------------------|------------------|---------------------------|
| Bottenlån 1)                           | 15 000 000   | 1                          | 3,60%            | 540 000                 | 10 500           | 550 500                   |
| Bottenlån 1)                           | 15 000 000   | 2                          | 3,80%            | 570 000                 | 10 500           | 580 500                   |
| Bottenlån 1)                           | 15 000 000   | 3                          | 4,10%            | 615 000                 | 10 500           | 625 500                   |
| Bottenlån 1)                           | 15 000 000   | 4                          | 4,40%            | 660 000                 | 10 500           | 670 500                   |
| Bottenlån 1)                           | 15 000 000   | 5                          | 4,60%            | 690 000                 | 10 500           | 700 500                   |
| Avskrivning/amortering utöver avtal 4) |              |                            |                  |                         | 297 500          | 297 500                   |
| Summa lån                              | 75 000 000   |                            |                  | 3 075 000               | 350 000          | 3 425 000                 |
| Insats                                 | 245 037 000  |                            |                  |                         |                  |                           |
| Upplåtelseavgift                       | 179 993 000  |                            |                  |                         |                  |                           |
| Summa                                  | 500 030 000  |                            |                  |                         |                  |                           |

Summa kapitalkostnad år 1

3 425 000

|                     |       |        |        |
|---------------------|-------|--------|--------|
| 1) Beräknad lånetid | 50 år |        |        |
| amortering år 1     |       | 0,070% | 52 500 |
| amortering år 2     |       | 0,076% | 57 000 |
| amortering år 3     |       | 0,084% | 63 000 |

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.  
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån 4,100%

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll  
sker enligt föreningens stadgar från och med år 2015.

25 kr/m<sup>2</sup>

172 600

# BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

## Driftskostnader a)

|                                                                                                                                     |         |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| Ekonomisk förvaltning                                                                                                               | 80 000  |           |
| Styrelsearvode                                                                                                                      | 45 000  |           |
| Revisionsarvode                                                                                                                     | 25 000  |           |
| Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode                                                                        | 25 000  |           |
| Vattenförbrukning                                                                                                                   | 170 000 |           |
| Uppvärmning inkl väderprognosstyrning.                                                                                              | 397 000 |           |
| Elavgifter (exkl hushållsel)                                                                                                        | 450 000 |           |
| Sophämtning (hushållssopor)                                                                                                         | 80 000  |           |
| Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel,<br>städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning | 376 000 |           |
| Besiktning och service hissar b)                                                                                                    |         |           |
| GA - snöröjning, sandning, värme och vatten.                                                                                        | 30 000  |           |
| Bredband med telefoni och TV/Kabel-TV (grundleverans)                                                                               | 198 000 |           |
| Försäkringar                                                                                                                        | 40 000  |           |
| Diverse inkl. jourutryckning                                                                                                        | 53 000  | 1 969 000 |
| <b>Övriga kostnader</b>                                                                                                             |         |           |
| Fastighetsavgift bostäder c)                                                                                                        |         |           |
| Fastighetsskatt garage                                                                                                              | 71 000  | 71 000    |

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b> | <b>5 637 600</b> |
|-----------------------------------------|------------------|

a) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

174 100 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vattenförbrukning, uppvärmning samt elavgifter.

b) Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 per år.

c) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören .

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell.

|                         |       |                             |           |
|-------------------------|-------|-----------------------------|-----------|
| Årsavgifter             | 6 904 | m2                          | 4 410 500 |
| Årsavgift bredband      |       |                             | 198 000   |
| Årsavgift varmvatten    |       |                             | 174 100   |
| Årshyra garage          | 75    | st 12 000 kr/plats/år       | 900 000   |
| Avgift öppna bilplatser | 4     | st 0 kr/plats/år            | -         |
| Outhyrda garageplatser  | 5%    | av total hyresintäkt garage | - 45 000  |

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b> | <b>5 637 600</b> |
|----------------------------------------|------------------|

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

## BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

| Nr     | Boaren,<br>cirka *) | LÄGENHET<br>**) | Storlek | Mark<br>Andels-<br>tal ***) | INSATS    | UPP-<br>LÄTELSE-<br>AVGIFT | SUMMA<br>INSATS OCH<br>UPPLÄTELSE-<br>AVGIFT | ÅRSAVGIFT    |              | ÅRSAVGIFT<br>BREDBAND<br>****) |              | ÅRSAVGIFT TOTAL<br>exkl varmvaften |              | ÅRSAVGIFT<br>VARMVATTEN<br>*****) |  |
|--------|---------------------|-----------------|---------|-----------------------------|-----------|----------------------------|----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------|--------------|------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--|
|        |                     |                 |         |                             |           |                            |                                              | Per<br>månad | Per<br>månad | Per<br>månad                   | Per<br>månad | Per<br>månad                       | Per<br>månad |                                   |  |
| 111001 | 92                  | 3 RK            | M       | 0,01328                     | 3 254 000 | 1 036 000                  | 4 290 000                                    | 58 570       | 4 881        | 2 640                          | 220          | 61 210                             | 5 101        | 2 200                             |  |
| 111002 | 87                  | 3 RK            | M       | 0,01277                     | 3 129 000 | 1 121 000                  | 4 250 000                                    | 56 320       | 4 693        | 2 640                          | 220          | 58 960                             | 4 913        | 2 200                             |  |
| 111003 | 91                  | 3 RK            | M       | 0,01318                     | 3 229 000 | 521 000                    | 3 750 000                                    | 58 120       | 4 843        | 2 640                          | 220          | 60 760                             | 5 063        | 2 200                             |  |
| 111101 | 104                 | 4 RK            |         | 0,01471                     | 3 604 000 | 1 636 000                  | 5 240 000                                    | 64 870       | 5 406        | 2 640                          | 220          | 67 510                             | 5 626        | 2 900                             |  |
| 111102 | 93                  | 3 RK            |         | 0,01338                     | 3 279 000 | 1 261 000                  | 4 540 000                                    | 59 020       | 4 918        | 2 640                          | 220          | 61 660                             | 5 138        | 2 200                             |  |
| 111103 | 64                  | 2 RK            |         | 0,01021                     | 2 503 000 | 687 000                    | 3 190 000                                    | 45 052       | 3 754        | 2 640                          | 220          | 47 692                             | 3 974        | 1 600                             |  |
| 111104 | 63                  | 2 RK            |         | 0,01011                     | 2 478 000 | 312 000                    | 2 790 000                                    | 44 602       | 3 717        | 2 640                          | 220          | 47 242                             | 3 937        | 1 600                             |  |
| 111201 | 104                 | 4 RK            |         | 0,01471                     | 3 604 000 | 1 886 000                  | 5 490 000                                    | 64 870       | 5 406        | 2 640                          | 220          | 67 510                             | 5 626        | 2 900                             |  |
| 111202 | 93                  | 3 RK            |         | 0,01338                     | 3 279 000 | 1 411 000                  | 4 690 000                                    | 59 020       | 4 918        | 2 640                          | 220          | 61 660                             | 5 138        | 2 200                             |  |
| 111203 | 64                  | 2 RK            |         | 0,01021                     | 2 503 000 | 787 000                    | 3 290 000                                    | 45 052       | 3 754        | 2 640                          | 220          | 47 692                             | 3 974        | 1 600                             |  |
| 111204 | 63                  | 2 RK            |         | 0,01011                     | 2 478 000 | 412 000                    | 2 890 000                                    | 44 602       | 3 717        | 2 640                          | 220          | 47 242                             | 3 937        | 1 600                             |  |
| 111301 | 104                 | 4 RK            |         | 0,01471                     | 3 604 000 | 2 136 000                  | 5 740 000                                    | 64 870       | 5 406        | 2 640                          | 220          | 67 510                             | 5 626        | 2 900                             |  |
| 111302 | 93                  | 3 RK            |         | 0,01338                     | 3 279 000 | 1 561 000                  | 4 840 000                                    | 59 020       | 4 918        | 2 640                          | 220          | 61 660                             | 5 138        | 2 200                             |  |
| 111303 | 64                  | 2 RK            |         | 0,01021                     | 2 503 000 | 887 000                    | 3 390 000                                    | 45 052       | 3 754        | 2 640                          | 220          | 47 692                             | 3 974        | 1 600                             |  |
| 111304 | 63                  | 2 RK            |         | 0,01011                     | 2 478 000 | 512 000                    | 2 990 000                                    | 44 602       | 3 717        | 2 640                          | 220          | 47 242                             | 3 937        | 1 600                             |  |
| 111401 | 104                 | 4 RK            |         | 0,01471                     | 3 604 000 | 2 386 000                  | 5 990 000                                    | 64 870       | 5 406        | 2 640                          | 220          | 67 510                             | 5 626        | 2 900                             |  |
| 111402 | 93                  | 3 RK            |         | 0,01338                     | 3 279 000 | 1 711 000                  | 4 990 000                                    | 59 020       | 4 918        | 2 640                          | 220          | 61 660                             | 5 138        | 2 200                             |  |
| 111403 | 64                  | 2 RK            |         | 0,01021                     | 2 503 000 | 987 000                    | 3 490 000                                    | 45 052       | 3 754        | 2 640                          | 220          | 47 692                             | 3 974        | 1 600                             |  |
| 111404 | 63                  | 2 RK            |         | 0,01011                     | 2 478 000 | 612 000                    | 3 090 000                                    | 44 602       | 3 717        | 2 640                          | 220          | 47 242                             | 3 937        | 1 600                             |  |
| 111501 | 81                  | 3 RK            |         | 0,01215                     | 2 978 000 | 4 272 000                  | 7 250 000                                    | 53 602       | 4 467        | 2 640                          | 220          | 56 242                             | 4 687        | 2 200                             |  |
| 111502 | 101                 | 3 RK            |         | 0,01420                     | 3 479 000 | 6 021 000                  | 9 500 000                                    | 62 620       | 5 218        | 2 640                          | 220          | 65 260                             | 5 438        | 2 200                             |  |
| 111503 | 60                  | 2 RK            |         | 0,00981                     | 2 403 000 | 1 847 000                  | 4 250 000                                    | 43 252       | 3 604        | 2 640                          | 220          | 45 892                             | 3 824        | 1 600                             |  |
| 21001  | 78                  | 3 RK            | M       | 0,01185                     | 2 903 000 | 447 000                    | 3 350 000                                    | 52 252       | 4 354        | 2 640                          | 220          | 54 892                             | 4 574        | 2 200                             |  |
| 21002  | 104                 | 4 RK            | M       | 0,01471                     | 3 604 000 | 1 146 000                  | 4 750 000                                    | 64 870       | 5 406        | 2 640                          | 220          | 67 510                             | 5 626        | 2 900                             |  |
| 21003  | 86                  | 3 RK            | M       | 0,01267                     | 3 104 000 | 886 000                    | 3 990 000                                    | 55 870       | 4 656        | 2 640                          | 220          | 58 510                             | 4 876        | 2 200                             |  |
| 21101  | 64                  | 2 RK            |         | 0,01021                     | 2 503 000 | 687 000                    | 3 190 000                                    | 45 052       | 3 754        | 2 640                          | 220          | 47 692                             | 3 974        | 1 600                             |  |
| 21102  | 64                  | 2 RK            |         | 0,01021                     | 2 503 000 | 187 000                    | 2 690 000                                    | 45 052       | 3 754        | 2 640                          | 220          | 47 692                             | 3 974        | 1 600                             |  |
| 21103  | 109                 | 4 RK            |         | 0,01522                     | 3 729 000 | 1 261 000                  | 4 990 000                                    | 67 119       | 5 593        | 2 640                          | 220          | 69 759                             | 5 813        | 2 900                             |  |
| 21104  | 86                  | 3 RK            |         | 0,01267                     | 3 104 000 | 1 136 000                  | 4 240 000                                    | 55 870       | 4 656        | 2 640                          | 220          | 58 510                             | 4 876        | 2 200                             |  |
| 21201  | 64                  | 2 RK            |         | 0,01021                     | 2 503 000 | 787 000                    | 3 290 000                                    | 45 052       | 3 754        | 2 640                          | 220          | 47 692                             | 3 974        | 1 600                             |  |
| 21202  | 64                  | 2 RK            |         | 0,01021                     | 2 503 000 | 287 000                    | 2 790 000                                    | 45 052       | 3 754        | 2 640                          | 220          | 47 692                             | 3 974        | 1 600                             |  |
| 21203  | 109                 | 4 RK            |         | 0,01522                     | 3 729 000 | 1 511 000                  | 5 240 000                                    | 67 119       | 5 593        | 2 640                          | 220          | 69 759                             | 5 813        | 2 900                             |  |
| 21204  | 86                  | 3 RK            |         | 0,01267                     | 3 104 000 | 1 286 000                  | 4 390 000                                    | 55 870       | 4 656        | 2 640                          | 220          | 58 510                             | 4 876        | 2 200                             |  |
| 21301  | 64                  | 2 RK            |         | 0,01021                     | 2 503 000 | 887 000                    | 3 390 000                                    | 45 052       | 3 754        | 2 640                          | 220          | 47 692                             | 3 974        | 1 600                             |  |
| 21302  | 64                  | 2 RK            |         | 0,01021                     | 2 503 000 | 387 000                    | 2 890 000                                    | 45 052       | 3 754        | 2 640                          | 220          | 47 692                             | 3 974        | 1 600                             |  |
| 21303  | 109                 | 4 RK            |         | 0,01522                     | 3 729 000 | 1 761 000                  | 5 490 000                                    | 67 119       | 5 593        | 2 640                          | 220          | 69 759                             | 5 813        | 2 900                             |  |

## BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

| Nr    | Boarea,<br>cirka #) | LÄGENHET<br>(**) | Storlek<br>Mark | Andels-<br>tal (***) | INSATS    | UPP-<br>LÅTELSE-<br>AVGIFT | SUMMA<br>INSATS OCH<br>UPPLÅTELSE-<br>AVGIFT | ÅRSavgift<br>Per<br>månad | ÅRSavgift<br>BREDBAND<br>(****) | ÅRSavgift<br>exkl varmavatten<br>Per<br>månad | ÅRSavgift<br>TOTAL<br>varmvatten<br>Per<br>månad | ÅRSavgift<br>TOTAL<br>varmvatten<br>Per<br>månad |
|-------|---------------------|------------------|-----------------|----------------------|-----------|----------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|       |                     |                  |                 |                      |           |                            |                                              |                           |                                 |                                               |                                                  |                                                  |
| 21304 | 86                  | 3 RK             |                 | 0,01267              | 3 104 000 | 1 436 000                  | 4 540 000                                    | 55 870                    | 2 640                           | 58 510                                        | 4 876                                            | 2 200                                            |
| 21401 | 64                  | 2 RK             |                 | 0,01021              | 2 503 000 | 987 000                    | 3 490 000                                    | 45 052                    | 2 640                           | 47 692                                        | 3 974                                            | 1 600                                            |
| 21402 | 64                  | 2 RK             |                 | 0,01021              | 2 503 000 | 487 000                    | 2 990 000                                    | 45 052                    | 2 640                           | 47 692                                        | 3 974                                            | 1 600                                            |
| 21403 | 109                 | 4 RK             |                 | 0,01522              | 3 729 000 | 2 011 000                  | 5 740 000                                    | 67 119                    | 2 640                           | 69 759                                        | 5 813                                            | 2 900                                            |
| 21404 | 86                  | 3 RK             |                 | 0,01267              | 3 104 000 | 1 586 000                  | 4 690 000                                    | 55 870                    | 2 640                           | 58 510                                        | 4 876                                            | 2 200                                            |
| 21501 | 64                  | 2 RK             |                 | 0,01021              | 2 503 000 | 1 087 000                  | 3 590 000                                    | 45 052                    | 2 640                           | 47 692                                        | 3 974                                            | 1 600                                            |
| 21502 | 64                  | 2 RK             |                 | 0,01021              | 2 503 000 | 587 000                    | 3 090 000                                    | 45 052                    | 2 640                           | 47 692                                        | 3 974                                            | 1 600                                            |
| 21503 | 109                 | 4 RK             |                 | 0,01522              | 3 729 000 | 2 261 000                  | 5 990 000                                    | 67 119                    | 2 640                           | 69 759                                        | 5 813                                            | 2 900                                            |
| 21504 | 86                  | 3 RK             |                 | 0,01267              | 3 104 000 | 1 736 000                  | 4 840 000                                    | 55 870                    | 2 640                           | 58 510                                        | 4 876                                            | 2 200                                            |
| 21601 | 102                 | 3 RK             |                 | 0,01430              | 3 504 000 | 3 996 000                  | 7 500 000                                    | 63 070                    | 2 640                           | 65 710                                        | 5 476                                            | 2 200                                            |
| 21602 | 146                 | 5 RK             |                 | 0,01920              | 4 705 000 | 7 795 000                  | 12 500 000                                   | 84 687                    | 2 640                           | 87 327                                        | 7 277                                            | 3 100                                            |
| 31001 | 104                 | 4 RK             |                 | 0,01471              | 3 604 000 | 3 036 000                  | 6 640 000                                    | 64 870                    | 2 640                           | 67 510                                        | 5 626                                            | 2 900                                            |
| 31002 | 119                 | 5 RK             |                 | 0,01645              | 4 030 000 | 3 400 000                  | 7 430 000                                    | 72 537                    | 2 640                           | 75 177                                        | 6 265                                            | 3 100                                            |
| 31101 | 123                 | 5 RK             |                 | 0,01685              | 4 130 000 | 3 710 000                  | 7 840 000                                    | 74 337                    | 2 640                           | 76 977                                        | 6 415                                            | 3 100                                            |
| 31102 | 119                 | 5 RK             |                 | 0,01645              | 4 030 000 | 3 900 000                  | 7 930 000                                    | 72 537                    | 2 640                           | 75 177                                        | 6 265                                            | 3 100                                            |
| 31201 | 123                 | 5 RK             |                 | 0,01685              | 4 130 000 | 3 960 000                  | 8 090 000                                    | 74 337                    | 2 640                           | 76 977                                        | 6 415                                            | 3 100                                            |
| 31202 | 119                 | 5 RK             |                 | 0,01645              | 4 030 000 | 4 130 000                  | 8 160 000                                    | 72 537                    | 2 640                           | 75 177                                        | 6 265                                            | 3 100                                            |
| 31301 | 123                 | 5 RK             |                 | 0,01685              | 4 130 000 | 4 210 000                  | 8 340 000                                    | 74 337                    | 2 640                           | 76 977                                        | 6 415                                            | 3 100                                            |
| 31302 | 119                 | 5 RK             |                 | 0,01645              | 4 030 000 | 4 360 000                  | 8 390 000                                    | 72 537                    | 2 640                           | 75 177                                        | 6 265                                            | 3 100                                            |
| 31401 | 123                 | 5 RK             |                 | 0,01685              | 4 130 000 | 4 460 000                  | 8 590 000                                    | 74 337                    | 2 640                           | 76 977                                        | 6 415                                            | 3 100                                            |
| 31402 | 119                 | 5 RK             |                 | 0,01645              | 4 030 000 | 4 590 000                  | 8 620 000                                    | 72 537                    | 2 640                           | 75 177                                        | 6 265                                            | 3 100                                            |
| 31501 | 177                 | 5 RK             |                 | 0,02237              | 5 481 000 | 11 019 000                 | 16 500 000                                   | 98 634                    | 2 640                           | 101 294                                       | 8 441                                            | 3 100                                            |
| 41001 | 67                  | 2 RK             | M               | 0,01052              | 2 578 000 | 1 672 000                  | 4 250 000                                    | 46 402                    | 2 640                           | 49 042                                        | 4 087                                            | 1 600                                            |
| 41002 | 95                  | 3 RK             |                 | 0,01359              | 3 329 000 | 2 521 000                  | 5 850 000                                    | 59 920                    | 2 640                           | 62 560                                        | 5 213                                            | 2 200                                            |
| 41003 | 85                  | 3 RK             |                 | 0,01257              | 3 079 000 | 2 671 000                  | 5 750 000                                    | 55 420                    | 2 640                           | 58 060                                        | 4 838                                            | 2 200                                            |
| 41101 | 82                  | 3 RK             |                 | 0,01226              | 3 003 000 | 2 247 000                  | 5 250 000                                    | 54 052                    | 2 640                           | 56 692                                        | 4 724                                            | 2 200                                            |
| 41102 | 113                 | 4 RK             |                 | 0,01563              | 3 829 000 | 3 151 000                  | 6 980 000                                    | 68 919                    | 2 640                           | 71 559                                        | 5 963                                            | 2 900                                            |
| 41103 | 89                  | 3 RK             |                 | 0,01297              | 3 179 000 | 2 811 000                  | 5 990 000                                    | 57 220                    | 2 640                           | 59 860                                        | 4 988                                            | 2 200                                            |
| 41201 | 82                  | 3 RK             |                 | 0,01226              | 3 003 000 | 2 447 000                  | 5 450 000                                    | 54 052                    | 2 640                           | 56 692                                        | 4 724                                            | 2 200                                            |
| 41202 | 113                 | 4 RK             |                 | 0,01563              | 3 829 000 | 3 451 000                  | 7 280 000                                    | 68 919                    | 2 640                           | 71 559                                        | 5 963                                            | 2 900                                            |
| 41203 | 89                  | 3 RK             |                 | 0,01297              | 3 179 000 | 3 011 000                  | 6 190 000                                    | 57 220                    | 2 640                           | 59 860                                        | 4 988                                            | 2 200                                            |
| 41301 | 82                  | 3 RK             |                 | 0,01226              | 3 003 000 | 2 647 000                  | 5 650 000                                    | 54 052                    | 2 640                           | 56 692                                        | 4 724                                            | 2 200                                            |
| 41302 | 113                 | 4 RK             |                 | 0,01563              | 3 829 000 | 3 751 000                  | 7 580 000                                    | 68 919                    | 2 640                           | 71 559                                        | 5 963                                            | 2 900                                            |
| 41303 | 89                  | 3 RK             |                 | 0,01297              | 3 179 000 | 3 211 000                  | 6 390 000                                    | 57 220                    | 2 640                           | 59 860                                        | 4 988                                            | 2 200                                            |
| 41401 | 82                  | 3 RK             |                 | 0,01226              | 3 003 000 | 2 847 000                  | 5 850 000                                    | 54 052                    | 2 640                           | 56 692                                        | 4 724                                            | 2 200                                            |
| 41402 | 113                 | 4 RK             |                 | 0,01563              | 3 829 000 | 4 051 000                  | 7 880 000                                    | 68 919                    | 2 640                           | 71 559                                        | 5 963                                            | 2 900                                            |

## BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

| Nr        | LÄGENHET<br>Boarea, Storlek Mark<br>cirka *) | Andels-<br>tal ***) | INSATS  | UPP-<br>LÅTELSE-<br>AVGIFT | SUMMA<br>INSATS OCH<br>UPPLÅTELSE-<br>AVGIFT | ÅRSAVGIFT    |       | ÅRSAVGIFT<br>BREDBAND<br>*****) |       | ÅRSAVGIFT TOTAL<br>exkl varmvatten |       | ÅRSAVGIFT<br>VARMVATTEN<br>*****) |       |
|-----------|----------------------------------------------|---------------------|---------|----------------------------|----------------------------------------------|--------------|-------|---------------------------------|-------|------------------------------------|-------|-----------------------------------|-------|
|           |                                              |                     |         |                            |                                              | Per<br>månad | månad | Per<br>månad                    | månad | Per<br>månad                       | månad | Per<br>månad                      | månad |
| 41403     | 89                                           | 3 RK                | 0,01297 | 3 179 000                  | 6 590 000                                    | 57 220       | 4 768 | 2 640                           | 220   | 59 860                             | 4 988 | 2 200                             |       |
| 41501     | 93                                           | 3 RK                | 0,01338 | 3 279 000                  | 8 500 000                                    | 59 020       | 4 918 | 2 640                           | 220   | 61 660                             | 5 138 | 2 200                             |       |
| 41502     | 121                                          | 4 RK                | 0,01645 | 4 030 000                  | 13 500 000                                   | 72 537       | 6 045 | 2 640                           | 220   | 75 177                             | 6 265 | 2 900                             |       |
| Differens |                                              |                     | 0,00001 |                            |                                              | 6            |       |                                 |       |                                    |       |                                   |       |
| SUMMA     | 6 904                                        | 75                  | 1,00000 | 245 037 000                | 425 030 000                                  | 4 410 500    |       | 198 000                         |       | 4 608 494                          |       | 174 100                           |       |

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:  
Hushållsbel inklusive el för handdukstork och el för fräntuftstakt i kök samt utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökat TV.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av upplåtelseavtalet  
bilagd handling. I övriga bostadsrätter ingår balkong/balkonger, balkong och terrass, eller terrass.  
vissa belägna i markplan.

För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar, att inga ingrepp under markytan får ske.

\*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

\*\*) Antal rum (R) med kök (K).

\*\*\*) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

\*\*\*\*\*) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

\*\*\*\*\*) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

## BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

## F. EKONOMISK PROGNOS

## Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år

år 2-5

2%

år 6 --

2%

Höjning hyror, per år

1%

Driftkostnadsökning

(inflation), per år

2%

Räntenivå, genomsnitt

4,100%

## Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

uppräknig  
per år

Fastighetsbott

Bostäder:

Garage:

Uthyringslokaler:

159 000

7 100

-

År :

Kalenderår:

## Kapitalkostnader

Räntor

Amorteringar/avskrivning

Extra avskrivning/amortering

Kapitalkostnad

Driftskostnader inkl. löpande underhåll \*)

Avsättning för fastighetsunderhåll

Övriga kostnader

Fastighetsskatt lokaler

SUMMA KOSTNADER

Årsavgift, genomsnitt kr/m2

Årsavgifter

Årshyror

SUMMA INTÄKTER

RESULTAT

Föreningens lössa

liggande saldo

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

\*) Driftskostnader år 6 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under fem år.

1  
20152  
20163  
20174  
20185  
20196  
20207  
20218  
20229  
202310  
202411  
2025

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

kr/m2

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

tkr

## BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

G.KÄNSLIGHETSANALYS

| År:                  | 1         | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | 11    |
|----------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ursprunglig kostnad: | tkr 5 639 | 5 699 | 5 760 | 5 820 | 5 880 | 5 987 | 6 046 | 6 105 | 6 163 | 6 221 | 6 314 |

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2013-08-12 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med totalt ca 1,2 % på räntekänsliga lån.

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan | 4,100% |
| - innehåller räntenivå per 2013-08-12        | 2,884% |
| - och en reserv för ränteökning              | 1,216% |
| Total ränta i finansieringsplan              | 4,100% |

Alternativ B: Om räntenivån per 2013-08-12 ökar med 2 %, dvs ca 0,8 % över antagen ränta i finansieringsplan:

|                                           |         |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-------------------------------------------|---------|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Ränta                                     | tkr 600 | 600 | 600 | 599  | 599  | 597  | 597  | 596  | 595  | 594  | 593  |
| Kostnader som justeras med årets resultat | tkr 1   | -44 | -90 | -139 | -190 | -196 | -252 | -310 | -371 | -434 | -464 |
| Behov årsavgiftshöjning:                  | tkr 601 | 556 | 509 | 460  | 408  | 401  | 345  | 286  | 224  | 160  | 129  |

Alternativ C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

|                                 |       |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |
|---------------------------------|-------|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Om ökningen blir ytterligare 1% |       |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |
| ökar den totala kostnaden med:  | tkr 0 | 20 | 40 | 62 | 85 | 109 | 134 | 160 | 187 | 216 | 246 |