

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNHIMLEN

(Org nr 769626-6167)

SOLNA KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten/Fastigheterna	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	8
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	9
E. Nyckeltal	11
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	12
G. Ekonomisk prognos	15
H. Känslighetsanalys	16
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN / FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning: Blivande Solna Nationalarenan 14 (Del av Solna Nationalarenan 7)

Tomtens areal, ca: 5 075 m² (preliminär areal, fastighetsbildning pågår)

Bostadsarea (BOA), ca: 7 229 m²

Antal lägenheter: 82 st

Byggnadernas antal och utformning: Tre flerbostadshus och 24 st radhus

Fastigheten är en 3D-fastighet.

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

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleverans anslutna till fjärrvärmeverk. Värmecentraler för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägna i entréplanet i hus A, B och C. Ventilation sker genom mekanisk frånluft med centrala fläktar för flerbostadshusen och en fläkt för respektive radhus. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och cykelförvaring finns i entreplanet. Gemensamma teknikutrymmen undercentral, elrum och fläktrum finns i byggnaderna.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På gården som ligger på plan 9 finns gång- och vistelseytor av trädäck. Trappor, ramper, murar, planteringar i upphöjda växtbäddar, lekplats och belysning. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

Parkeri

Inga biluppställningsplatser planeras inom fastigheten.

Servitut

Servitut beräknas upprättas mellan Nationalarenan 6, 7 och blivande 14. Detta för bl.a. genomdragning av avluftningsledningar, imkanal, rökevakuering samt utrymningsvägar.

Ändamål	Förmån	Belastar	Förklaring
Ventilation	Nationalarenan 6	Nationalarenan 7	Imkanal
Mur	Nationalarenan 6	Nationalarenan 7	Mur i fastighetsgräns
Avlopp	Nationalarenan 6	Nationalarenan 7	Avluftningar
Ventilation	Nationalarenan 6	Nationalarenan 7	Rökgasevakuering
Åtkomst	Nationalarenan 7	Nationalarenan 6	Utrymningsväg
Last	Nationalarenan 7	Nationalarenan 6	Laster för underliggande konstruktion

Två förmånsservitut finns för Nationalarenan 6 avseende dagvatten och pålar.

Fastighetsreglering och upprättande av servitut är under genomförande.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning-Flerbostadhus****Husunderbyggnad**

Betongplatta med kantförstyvade balkar.
Grundplattan utgörs av fribärande, pålad grundplatta över grundvattennivån.

Stomme

Platsgjutna bjälklag med kvarsittande form av plattbärlag.
Pelare är av stål.
Entréplanet utförs med väggar och pelare av platsgjuten betong.
Hisschakt och trapphus samt lägenhetsskiljande väggar, plan 2-11, utförs med skalväggar.
Balkongplattor utförs prefabricerade.
Trappor utförs prefabricerade med cementmosaik.

Yttertak

Tak med ytskikt av papp samt isolering av mineralull eller cellplast.
Invändig takavvattning. Rökluckor enligt brand.

Fasader

Utfackningsväggar byggs med bärning av trä med syll av stålskena.
Väggen isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt material samt ytskikt av granitkeramik och puts.
Balkongräcken samt räcken vid franska balkonger utförs av aluminium enligt standard hos Peabs avtalsleverantör.
Entrédörr av trä med kodlås.

Stomkomplettering/rumsbildning

Innerväggar av gips och stålreglar.
Lägenhetsdörr av inbrottsskyddad typ.
Innerdörrar, släta.

Installationer

Uppvärmning sker från Norrenergis fjärrvärmeverk och med vattenradiatorer i lägenheterna. Ventilation sker med från- och tilluftsystem med återvinning.
Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.

Gemensamma utrymmen

Undercentral, elcentral och del av cykelparkering placeras inom byggnaden. Tvättmöjlighet och förråd utförs inom lägenhet.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Lägenheter och radhus

Hall	Golv	Ekiparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Målat/Grängat
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita.
Kök	Golv	Ekiparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Grängat
	Övrigt	Skåpsinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk. Fabriksmålade foder och socklar, vita. Fönsterbänk i natursten.
WC/Bad/Tvätt	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Inredning enligt ritning. Tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum, Allrum	Golv	Ekiparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Fönsterbänkar i natursten.
Loggia	Golv	Klinker
	Vägg	Målat
	Tak	Målat/Grängat
	Övrigt	
Klk/Förråd i lägenhet	Golv	Ekiparkett
	Vägg	Grundmålat
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita.
Sovrum	Golv	Ekiparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Fönsterbänkar i natursten
Allmänna utrymmen		
Entré	Golv	Keramiska plattor
	Vägg	Målat
	Tak	Målat, ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla och tidningshållare.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten 78 000 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 279 560 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 500.000 kr inkl mervärdesskatt.

Om nämnda belopp överskrider skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader 357 560 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till 148 000 000 kr

D. Forts

Driftskostnader

Vattenförbrukning	180 000
Elförbrukning	250 000
Uppvärmning (central anläggning)	700 000
Tv/Tele/Data	210 000
Gård	50 000
Gemensamhetsanläggning	10 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	30 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	5 000
Snöröjning	70 000
Sophämtning	130 000
Städning	90 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	25 000
Teknisk förvaltning	180 000
Ekonomisk förvaltning	100 000
Fastighetsförsäkringar	100 000
Revision	30 000
Styrelsearvoden	50 000
Oförutsedda kostnader	10 000
Summa driftskostnader	2 220 000 kr

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och TV utöver grundutbud.

Summa kostnader år 1 **5 137 500 kr**

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, avsättningar och amorteringar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Hushållsel fördelas efter förbrukning. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U/B/T ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift Hushållsel ²⁾	Månadsavgift el	Årsavgift Total
A01	2 rok	U	66	0,91299	388 000	2 112 000	2 500 000	50 622	4 219	2 310	193	52 932
A02	2 rok	U	57	0,78849	376 000	1 824 000	2 200 000	43 719	3 643	1 995	166	45 714
A03	3 rok	U	89	1,23115	552 000	2 848 000	3 400 000	68 263	5 689	3 115	260	71 378
A04	2 rok	B	66	0,91299	338 000	2 112 000	2 450 000	50 622	4 219	2 310	193	52 932
A05	2 rok	B	57	0,78849	326 000	1 824 000	2 150 000	43 719	3 643	1 995	166	45 714
A06	3 rok	B	89	1,23115	502 000	2 848 000	3 350 000	68 263	5 689	3 115	260	71 378
A07	2 rok	B	66	0,91299	388 000	2 112 000	2 500 000	50 622	4 219	2 310	193	52 932
A08	2 rok	B	57	0,78849	376 000	1 824 000	2 200 000	43 719	3 643	1 995	166	45 714
A09	3 rok	B	89	1,23115	552 000	2 848 000	3 400 000	68 263	5 689	3 115	260	71 378
A10	2 rok	B	66	0,91299	438 000	2 112 000	2 550 000	50 622	4 219	2 310	193	52 932
A11	2 rok	B	57	0,78849	428 000	1 824 000	2 250 000	43 719	3 643	1 995	166	45 714
A12	3 rok	B	89	1,23115	602 000	2 848 000	3 450 000	68 263	5 689	3 115	260	71 378
A13	2 rok	B	66	0,91299	488 000	2 112 000	2 600 000	50 622	4 219	2 310	193	52 932
A14	2 rok	B	57	0,78849	476 000	1 824 000	2 300 000	43 719	3 643	1 995	166	45 714
A15	3 rok	B	89	1,23115	652 000	2 848 000	3 500 000	68 263	5 689	3 115	260	71 378
A16	2 rok	B	66	0,91299	588 000	2 112 000	2 700 000	50 622	4 219	2 310	193	52 932
A17	2 rok	B	57	0,78849	576 000	1 824 000	2 400 000	43 719	3 643	1 995	166	45 714
A18	3 rok	B	89	1,23115	752 000	2 848 000	3 600 000	68 263	5 689	3 115	260	71 378
B01	2 rok		70	0,96832	80 000	2 240 000	2 300 000	53 690	4 474	2 450	204	56 140
B02	2 rok		69	0,95449	92 000	2 208 000	2 300 000	52 923	4 410	2 415	201	55 338
B03	2 rok		70	0,96832	110 000	2 240 000	2 350 000	53 690	4 474	2 450	204	56 140
B04	2 rok		69	0,95449	142 000	2 208 000	2 350 000	52 923	4 410	2 415	201	55 338
B05	2 rok		70	0,96832	160 000	2 240 000	2 400 000	53 690	4 474	2 450	204	56 140
B06	2 rok		69	0,95449	192 000	2 208 000	2 400 000	52 923	4 410	2 415	201	55 338
B07	2 rok		70	0,96832	210 000	2 240 000	2 450 000	53 690	4 474	2 450	204	56 140
B08	2 rok		69	0,95449	242 000	2 208 000	2 450 000	52 923	4 410	2 415	201	55 338
B09	2 rok		70	0,96832	260 000	2 240 000	2 500 000	53 690	4 474	2 450	204	56 140
B10	2 rok		69	0,95449	282 000	2 208 000	2 500 000	52 923	4 410	2 415	201	55 338
B11	2 rok		70	0,96832	310 000	2 240 000	2 550 000	53 690	4 474	2 450	204	56 140
B12	2 rok		69	0,95449	342 000	2 208 000	2 550 000	52 923	4 410	2 415	201	55 338
B13	2 rok		70	0,96832	410 000	2 240 000	2 650 000	53 690	4 474	2 450	204	56 140
B14	2 rok		69	0,95449	442 000	2 208 000	2 650 000	52 923	4 410	2 415	201	55 338
B15	2 rok	B	58	0,80232	594 000	1 856 000	2 450 000	44 486	3 707	2 030	169	46 516
B16	2 rok	B	58	0,80232	594 000	1 856 000	2 450 000	44 486	3 707	2 030	169	46 516
B17	2 rok	B	67	0,92682	656 000	2 144 000	2 800 000	51 389	4 282	2 345	195	53 734
B18	2 rok	B	67	0,92682	656 000	2 144 000	2 800 000	51 389	4 282	2 345	195	53 734
B19	2 rok	B	67	0,92682	756 000	2 144 000	2 900 000	51 389	4 282	2 345	195	53 734
B20	2 rok	B	67	0,92682	756 000	2 144 000	2 900 000	51 389	4 282	2 345	195	53 734

Årsavgift	5 544 643 kr
Årsavgift hushållsel	253 015 kr
Summa intäkter	5 797 658 kr

- 1) Uteplats/Balkong/Terrass
- 2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 25 kWh/m² och 1,40 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 3,75%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

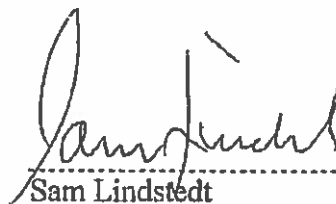
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och								
antagen räntenivå		802	818	834	851	868	885	978
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	910	926	941	958	974	991	1080
Ändring av årsavgift		13,4%	13,2%	12,8%	12,5%	12,2%	11,9%	10,5%
Antagen räntenivå och								
ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	802	822	842	863	884	906	1024
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	0,9%	1,4%	1,8%	2,3%	4,7%

Solna 2014-06-24

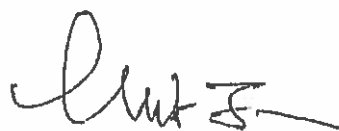
Bostadsrättsföreningen
 Stjärnhimlen



Toni Lahdo



Sam Lindstedt



Kurt Stener

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-06-25 för Brf Stjärnhimlen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2013-07-09
2.	Registreringsbevis	2013-07-09
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2014-03-20
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2014-03-20
5.	Kreditoffert	2013-11-12
6.	Beräkning av taxeringsvärde	2014-06-19
7.	Byggsförsäkring	2013-11-08
8.	Överenskommelse fastighetsreglering	odaterad
9.	Bekräftelse av räntesats per 2013-11-12	2014-06-25
10.	Illustrationsplan	2013-07-03
11.	Bofaktablad (15 st)	odaterade