

Bostadsrättsföreningen Lumaparken

Stockholms kommun

OrgNr 769629-1009

EKONOMISK PLAN

2015-02-03

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	Sid 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	Sid 2-5
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV	Sid 6
D. FINANSIERINGSPLAN	Sid 7
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	Sid 7-8
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	Sid 8-10
G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	Sid 11
H. EKONOMISK PROGNOS ART. II	Sid 12
I. KÄNSLIGHETSANALYS	Sid 13
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	Sid 14
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lumaparken med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2014-11-13. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har påbörjat nyproduktion av sammanlagt 74 lägenheter på fastigheten Luma 3 belägen i Stockholms kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd under våren 2016.

TILLTRÄDEN

Inflyttning beräknas påbörjas under augusti månad 2016.

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 på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB och på köp av fastigheten Stockholm, Luma 3 genom förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Lumaparken. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja marken. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

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 i Nordea.

GAR-BO Försäkring AB utfärdar färdigställandeförsäkring för kontraktets fullföljande.

GAR-BO Försäkring AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas i Länsförsäkringar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Stockholms kommun, Stockholms Län

FASTIGHETSBETECKNING:

Luma 3

Areal:

c:a

2 443 m²

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

ADRESS:

Lumaparksvägen 1 och 3.
120 31 Stockholm

FASTIGHETEN OCH BYGGNADERNAS UTFORMNING

På fastigheten pågår nybyggnation av två flerbostadshus innehållande 74 lägenheter med omgivande finplanerad mark och angöringsytor samt underliggande garage.

Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fastighetsel, bredband, TV och telefon.

Boarea: c:a 5 605 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

PARKERINGSYTOR

Garage: 27 bilplatser samt 3 MC-platser.

FÖRRÅD

74 st belägna i källarplan.

MARK

Ytbeläggningar gemensam gård:

Plattbeläggning vid entréer och uteplatser.

Gräsytor och planteringsytor.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

GRUNDKONSTRUKTION

Betongplatta på packad sprängstensbotten samt delvis på plintar.

STOMME

Prefabricerad betongstomme med håldäcksbjälklag.

Lägenhetsskiljande väggar av betong eller av lättkonstruktion.

Ytterväggar av 150 mm betong, 100 mm cellplast som sedan kompletteras på plats med 50 mm putsbärare och puts.

Översta indragna våningen byggs med utfackningspartier.

Rumshöjd 2500 mm lägre vid undertak i lägenheter.

TAKKONSTRUKTION

Bärande takstolar.

BALKONGER

Prefabricerade balkonger.

TRAPPHUS

Betongtrappor och vilplan beklädda med terrazzo.

Trappplan beklädda med terrazzo.

STOMKOMPLETTERING

FASADBEKLÄDNAD.

Puts på isolering av mineralull.

Träpanel på delar av fasad vid balkonger.

INREDNING

Lätta innerväggar av gips på regel.

Innerdörrar och karmar fabriksmålade släta vita

Fönsterbänkar av natursten

Kökssnickerier och garderober med släta luckor

Bänkskiva av laminat. Diskho av rostfri plåt.

VÄRME OCH VVS-INSTALLATIONER, VENTILATION

Fjärrvärme via värmeväxlare i undercentral.

Vatteburen värme via radiatorer.

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

EL

Udermätare i varje lägenhet.

Gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare

Eluttag på balkong

Uttag för TV/data/telefoni

Batteridrivnen brandvarnare

Komfortvärme i badrumsgolv

ALLMÄNNA UTRYMMEN

ENTRÉPLAN

GOLV: Natursten

SOCKEL: Målad träsockel

VÄGG: Målad

TAK: Målat

ÖVRIGT: Postfack

Namntavla

Belysningsarmaturer

TRAPPHUS VÅNINGSPLAN

GOLV: Terrazzo

SOCKEL: Målad träsockel

VÄGG: Målad

TAK: Målat

ÖVRIGT: Tidningshållare.

FÖRRÅD

GOLV: Stålglättad betong, dammbindning

VÄGG: Målad samt nätväggar

TAK: Målat

GARAGE

GOLV: Stålglättad betong, dammbindning
VÄGG: Målad
TAK: Målat alt undertak

2015031005217

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

KAPPRUM/HALL

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad furu
VÄGG: Målad
TAK: Målat
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

VARDAGSRUM

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad furu
VÄGG: Målad
TAK: Målad
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

WC/ DUSCH

GOLV: Klinker
VÄGG: Kakel
TAK: Undertak med spotlights
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

SOVRUM

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad furu
VÄGG: Målad
TAK: Målat

KÖK

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad furu
VÄGG: Målad, kakel
TAK: Målat
ÖVRIGT: Skåpsnickerier enligt ritning
Bänkskiva av laminat med infälld ho
Kyl och frys alt komb kyl/frys
Induktionshäll
Ugn i högskåp
Micro i högskåp
Diskmaskin

BADRU M

GOLV: Klinker
VÄGG: Kakel
TAK: Undertak med spotlights
ÖVRIGT: Kommod
Spegelskåp med belysning och eluttag
Vikbara duschväggar
Tvättmaskin och torktumlare
Handdukskrokar

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	228 000 000
Inkrämsöverlåtelseavtal inklusive mark	2 078 675

Aktiebolagsköp (Köpeskilling - kassan)	205 421 325
---	-------------

Likviditetsreserv	100 000
-------------------	---------

SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	435 600 000
--	-------------

TAXERING

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	180 615 000
Varav taxeringsvärde lokaler/ garage	3 615 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelse mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

LÅN ^{1,2}	BELÖPP	BINDNINGSTID ²	RÄNTESATS	AMORTERING ²	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
Lån 1	22 856 666	5 år	3,50%	110 221	799 983	910 205
Lån 2	22 856 667	4 år	3,40%	0	777 127	777 127
Lån 3	22 856 667	3 mån	2,85%	0	651 415	651 415
SUMMA	68 570 000	(Snittränta	3,25%)	110 221	2 228 525	2 338 746
Insatser	367 030 000					
SUMMA INSATSER	367 030 000					
SUMMA INSATSER, LÅN	435 600 000					

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

SUMMA RÄNTEKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN	2 228 525
FONDERINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	93 024
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	1 717 000
Operativt resultat/utrymme för amortering	359 044
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt/ garage	36 150
SUMMA UTGIFTER OCH FONDERINGAR	2 205 218
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER	4 433 743

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 122 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs vid slutfinansiering av fastighetslånen i samband med att projektet färdigställs. Fastighetslånen antas amorteras enligt en 50-årig serieplan. Amortering kan ske på valfri lånedel.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift. Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggherren.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en linjär avskrivning av fastighetens bokförda värde, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 11".

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

2015031005220

FÖRENINGEN		SUMMA
Administration och arvoden	105 000	
Ekonomisk förvaltning	140 000	
Fastighetsförsäkring	76 000	
Fastighetsel	160 000	
Kollektiv kabel-TV/bredband grundutbud	200 000	
Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och underhåll	280 000	
Trappstädning	80 000	
	<u>1 041 000</u>	1 041 000
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler/garage	<u>36 150</u>	
	36 150	36 150
Uppvärmning	500 000	
Vattenförbrukning	90 000	
Sophämtning	86 000	
	<u>676 000</u>	676 000
	SUMMA KOSTNADER	1 753 150

⁴ Kostnader för hushållsel och uppvärmning samt kostnader för kabel-tv/internet/telefon utöver grundutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster samt ev. hyra av garageplats.
 Beräkning av tillkommande kostnader/månad: Elkostnad c:a 250-350 kr/mån. Uppvärm t vatten c:a 200 kr/mån.
 Föreningens/bostadsrättshavarens 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 ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter		3 886 543 kr
Garagehyror	(27 p-platser * 1 600 kr * 12 mån)+(3 MC*800*12 mån)	547 200 kr
SUMMA INTÄKTER		4 433 743 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER

74

2015031005221

LGH NR	ROK	YTA M2	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSavgIFT	PER MÅNAD
11-1001	4	92	1,5642	5 195 000	60 793	5 066
11-1002	2	49	1,0071	2 995 000	39 141	3 262
11-1003	1	43	0,8892	2 495 000	34 559	2 880
11-1004	4	93	1,5749	4 995 000	61 209	5 101
11-1005	4	89	1,5320	4 895 000	59 542	4 962
11-1101	4	92	1,5642	5 395 000	60 793	5 066
11-1102	2	49	1,0071	2 995 000	39 141	3 262
11-1103	2	59	1,1142	3 445 000	43 304	3 609
11-1104	3	68	1,2642	3 845 000	49 133	4 094
11-1105	3	75	1,3392	3 995 000	52 048	4 337
11-1106	4	87	1,5106	5 295 000	58 710	4 893
11-1201	4	92	1,5642	5 595 000	60 793	5 066
11-1202	2	49	1,0071	3 145 000	39 141	3 262
11-1203	2	59	1,1142	3 645 000	43 304	3 609
11-1204	3	68	1,2642	4 045 000	49 133	4 094
11-1205	3	75	1,3392	4 395 000	52 048	4 337
11-1206	4	87	1,5106	5 495 000	58 710	4 893
11-1301	4	92	1,5642	5 795 000	60 793	5 066
11-1302	2	49	1,0071	3 295 000	39 141	3 262
11-1303	2	59	1,1142	3 845 000	43 304	3 609
11-1304	3	68	1,2642	4 245 000	49 133	4 094
11-1305	3	75	1,3392	4 595 000	52 048	4 337
11-1306	4	87	1,5106	5 695 000	58 710	4 893
11-1401	4	92	1,5642	5 995 000	60 793	5 066
11-1402	5	111	1,7999	6 795 000	69 954	5 830
11-1403	3	68	1,2642	4 445 000	49 133	4 094
11-1404	3	75	1,3392	4 795 000	52 048	4 337
11-1405	4	87	1,5106	5 895 000	58 710	4 893
11-1501	4	92	1,5642	6 395 000	60 793	5 066
11-1502	5	111	1,7999	7 195 000	69 954	5 830
11-1503	3	68	1,2642	4 645 000	49 133	4 094
11-1504	3	75	1,3392	4 995 000	52 048	4 337
11-1505	4	87	1,5106	6 095 000	58 710	4 893
11-1601	4	92	1,5642	6 495 000	60 793	5 066
11-1602	3	75	1,3392	5 295 000	52 048	4 337
11-1603	2	54	1,0606	5 395 000	41 220	3 435
11-1604	5	116	1,8534	11 495 000	72 033	6 003
21-0901	3	87	1,4678	4 295 000	57 046	4 754
21-0902	5	103	1,7142	5 795 000	66 623	5 552
21-0903	4	87	1,5106	4 895 000	58 710	4 893
21-1001	4	92	1,5642	5 395 000	60 793	5 066
21-1002	2	49	1,0071	3 145 000	39 141	3 262
21-1003	2	56	1,0821	3 495 000	42 056	3 505
21-1004	2	53	1,0499	3 395 000	40 805	3 400
21-1005	3	75	1,3392	4 295 000	52 048	4 337
21-1006	4	87	1,5106	5 095 000	58 710	4 893
21-1101	4	92	1,5642	5 595 000	60 793	5 066
21-1102	2	49	1,0071	3 295 000	39 141	3 262
21-1103	2	59	1,1142	3 795 000	43 304	3 609
21-1104	3	68	1,2642	4 045 000	49 133	4 094
21-1105	3	75	1,3392	4 495 000	52 048	4 337
21-1106	4	87	1,5106	5 295 000	58 710	4 893
21-1201	4	92	1,5642	5 795 000	60 793	5 066
21-1202	2	49	1,0071	3 445 000	39 141	3 262
21-1203	2	59	1,1142	3 995 000	43 304	3 609
21-1204	3	68	1,2642	4 245 000	49 133	4 094

2015031005222

LGH NR	ROK	YTA M2	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSavgIFT	PER MÅNAD
21-1205	3	75	1,3392	4 695 000	52 048	4 337
21-1206	4	87	1,5106	5 495 000	58 710	4 893
21-1301	4	92	1,5642	5 995 000	60 793	5 066
21-1302	2	49	1,0071	3 595 000	39 141	3 262
21-1303	2	59	1,1142	4 195 000	43 304	3 609
21-1304	3	68	1,2642	4 445 000	49 133	4 094
21-1305	3	75	1,3392	4 895 000	52 048	4 337
21-1306	4	87	1,5106	5 695 000	58 710	4 893
21-1401	4	92	1,5642	6 395 000	60 793	5 066
21-1402	2	49	1,0071	3 745 000	39 141	3 262
21-1403	2	59	1,1142	4 395 000	43 304	3 609
21-1404	3	68	1,2642	4 645 000	49 133	4 094
21-1405	3	75	1,3392	5 095 000	52 048	4 337
21-1406	4	87	1,5106	5 895 000	58 710	4 893
21-1501	4	92	1,5642	6 495 000	60 793	5 066
21-1502	3	75	1,3392	5 395 000	52 048	4 337
21-1503	2	54	1,0606	5 395 000	41 220	3 435
21-1504	5	116	1,8534	11 495 000	72 033	6 003
Differens			-0,0006			
SUMMA	74	5 605	100,0000	367 030 000	3 886 543	

Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m²

G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:
den årliga avsättningen baseras på beloppet: 17 100 000

(25-årig seriell plan)

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	0,544%	93 024	93 024
2	0,621%	106 111	199 135
3	0,708%	121 039	320 174
4	0,807%	138 067	458 240
5	0,921%	157 490	615 731
6	1,051%	179 646	795 377
7	1,198%	204 919	1 000 297
8	1,367%	233 748	1 234 045
9	1,559%	266 632	1 500 677
10	1,779%	304 143	1 804 819
11	2,029%	346 930	2 151 750
12	2,314%	395 737	2 547 487
13	2,640%	451 410	2 998 897
14	3,011%	514 916	3 513 813
15	3,435%	587 355	4 101 168
16	3,918%	669 986	4 771 154
17	4,469%	764 241	5 535 395
18	5,098%	871 756	6 407 151
19	5,815%	994 397	7 401 548
20	6,633%	1 134 291	8 535 838
21	7,566%	1 293 865	9 829 704
22	8,631%	1 475 889	11 305 593
23	9,845%	1 683 521	12 989 114
24	11,230%	1 920 362	14 909 476
25	12,810%	2 190 524	17 100 000
SUMMA	100,000%	17 100 000	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

I. KÄNSLIGHETSANALYS

2015031005225

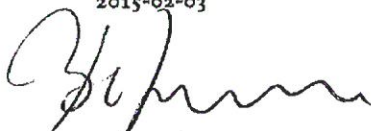
År	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	11 2026
Årsavgift om:							
Kalkylens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	3 886 543 (693)	3 964 274 (707)	4 043 559 (721)	4 124 431 (736)	4 206 919 (751)	4 291 058 (766)	4 737 674 (845)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	4 572 243 (816)	4 648 872 (829)	4 726 964 (843)	4 806 544 (858)	4 887 635 (872)	4 970 260 (887)	5 407 221 (965)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	5 257 943 (938)	5 333 469 (952)	5 410 369 (965)	5 488 657 (979)	5 568 350 (993)	5 649 462 (1 008)	6 076 768 (1 084)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	3 200 843 (571)	3 279 676 (585)	3 360 155 (599)	3 442 317 (614)	3 526 204 (629)	3 611 855 (644)	4 068 127 (716)
Kalkylens räntenivå och							
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	3 903 713 (696)	3 999 129 (713)	4 096 973 (731)	4 197 311 (749)	4 300 207 (767)	4 405 729 (786)	4 975 240 (888)

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

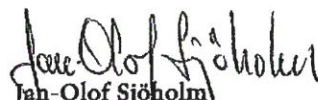
2015031005226

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga 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 och uppvärming belägen enl. ritning. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader 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 ansvarar för 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 enligt bofaktablad i anslutning till lägenhet/hus ingår denna i upplåtelsen.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare 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.

2015-02-03


Bo Jacobsson


Hans Svedberg


Jan-Olof Sjöholm

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Lumaparken med org.nr 769629-1009, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 74 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2015.02.03

Stadgar för Brf Lumaparken registrerade 2014-11-13

Registreringsbevis för Brf Lumaparken

Aktieöverlåtelseavtal gällande aktier i Fastighets AB Lumaparken mellan Besqab Holding V AB och Brf Lumaparken dat 2014.12.15

Köpekontrakt för fastigheten Luma 3 mellan Fastighets AB Lumaparken och Brf Lumaparken dat 2014.12.16

Inkrämsöverlåtelseavtal mellan Fastighets AB Lumaparken och Brf Lumaparken dat. 2014.12.16

Totalentreprenadkontrakt mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Lumaparken dat. 2014.12.16

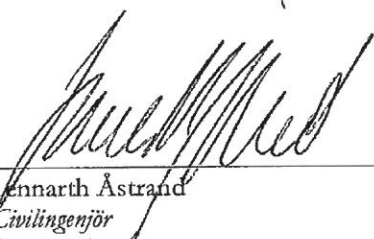
Offert för finansieringen av Brf Lumaparken med ränteuppdatering 2014.11.11

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Stockholm 2015.02.26


Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB


Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Gar-Bo AB

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

