

ORG.NR: 716421-7122

201006153330

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Äppelgården**

Stockholms kommun, Stockholms län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3 - 4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan	5
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	6 - 7
F. Nyckeltal	7
G. Lägenhetsredovisning	8
H. Ekonomisk prognos	9
I. Känslighetsanalys	10

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2010-06-17

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Äppelgården, som registrerats av Bolagsverket den 14 oktober 1991 och namnändrades 15 juni 2006, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under våren 2010 kommer bostadsrättsföreningen, på tomträtten Mattisborgen 3, Stockholms kommun, att påbörja byggandet av ett flerbostadshus med 28 st bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2010.

Inflyttning i lägenheterna beräknas kunna påbörjas under sommaren 2011. Entreprenören kommer att i denna förening ha en visningslägenhet för kommande etapp.

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 nedan redovisad upphandling och i övrigt kända förhållanden när planen upprättas.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda under april månad 2010.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB, Region Stockholm i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt daterat 2010-06-09.

Tomträtten Mattisborgen 3, Stockholms kommun förvärfas från NCC Boende AB i enlighet med tecknad överlåtelse av tomträtt daterat 2010-06-09.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt SFS 1991:614 (Bostadsrättslagen) 4 kap 2 § lämnar NCC AB borgen.

Byggsäkerhet under entreprenadtiden och Byggsäkerhetsförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges i Tabell G. Vidare skall årsavgift/månadsavgift betalas med belopp enligt Tabell G eller med belopp som styrelsen beslutar om.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.

Individuella egna val betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av egna val sker direkt till entreprenören/leverantören.

Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser och i förekommande fall enligt förbrukning eller med lika belopp per lägenhet. Insatserna är bl.a. baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Med utgångspunkt från fastställda insatser beräknas lägenheternas andelstal, som avrundas till fyra decimaler.

Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, hushållsvatten*, varmvatten*, telefon, TV-avgifter utöver aktuellt grundutbud och löpande bredbandsavgifter.

Bilplatserna i föreningens garage upplåts med sidoavtal. Kostnaden för bilplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt Tabell G, utan den debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår bilplatsen till föreningen. Garageplatserna kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning, som kommer att färdigställas sommaren 2012.

Sommaren 2012 kommer det att anordnas en Bomässa i Annedalsområdet.

* Hushållsvatten och varmvatten se vidare under Tabell G.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Tomträthen Mattisborgen 3

Fastighetsareal: ca..... 1 025 m²

Boarea: ca..... 2 144 m² BOA

Antal bostadslägenheter: 28 st

Byggnadens utformning:..... Ett lamellhus.

Ledningsrätter och servitut

Fastigheten kan komma att belastas av ett eller flera servitut av sådant slag som kan bli erforderliga för ordnande av angränsande fastigheters dagvatten, vatten- och avloppsledningar, el, tele och TV-nät mm.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Mattisborgen 3 kommer att ha andelar i gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- * Garage i källare. Med garage avses här portar, tekniska installationer för el, värme och ventilation.
- * Cykelrum.
- * Soporut för källsortering.
- * Gårdsanläggning med lekplats och planteringar.
- * Gemensam lokal belägen i byggnad inom Mattisborgen 1
- * Undercentraler för el, värme och ventilation.
- * Sopsugsanläggning.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning	Lägenheterna värms via fjärrvärme med vattenburna radiatorer med synliga värmestammar. Elektrisk komfortgolvvärme i badrum via hushållselen.
Undercentral	En värmeväxlare ansluten till det allmänna nätet finns i undercentralen och distribution sker via värmestammar.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet i elcentral.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeväxling med frånluften från kök och våtrum/WC. Tilluft tillförs i sovrum och vardagsrum.
TV/Tele/internet	Fastigheten är ansluten till bredbandsnät med digital-tv och bredbandstelefon.
Hiss	Två hissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare.
Sophantering	Hushållsavfallet sorteras i brännbart och komposterbart i en sopsugsanläggning.
Parkering	Föreningen har 19 garageplatser i källaren.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundläggning på pålar/plintar. Vattentät betongplatta med underliggande isolering.
Stomme:	Betong. Kompletterande bärning med stålpelare i ytterväggarna.
Ytterväggar:	Lätta isolerade utfackningsväggar med tjock puts.
Yttertak:	Trätakstolar och yttertakspapp.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Till största delen betongväggar.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr som förses med ringdocka och cylinderlås.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme, icke bärande. Betong, bärande.
Balkonger:	Betongplatta med räcken av aluminiumprofil med säkerhetsglas.
Uteplatser:	Trätrall.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium och med 1+2 glas.
Entréer:	Entrépartier av ek/metall, försedda med nyckellåsning och kodlås.
Trapphus:	Golv i entréhall bekläds med cementmosaik. Trapplöp, vilplan och våningsplan i cementmosaik. Ljudplattor i tak vid behov. Trappräcken av målat smide/trä.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enligt A-ritning.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av natursten.
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt A-ritning. Fönsterbänkar av natursten.
Kök	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Wc / dusch Badrum med Wc	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och torktumlare i alla lägenheter. Elektrisk komfortgolvvärme i badrum.
Kläd- kammare	Parkett	Målade, ingen underbehandling	Grängat	Inredning enligt A-ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Byggekostnader mm.

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens tomträtt inkl anslutningsavgifter, lagfärtskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm.	72 170 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett /föreningens kassamedel/	50 000
Summa anskaffningskostnad	72 220 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2012

	Bostäder		Garage	Delsumma
	Flerbostadshus			
Mark, kronor	7 400 000		0	7 400 000
Byggnad, kronor	24 000 000		1 120 000	25 120 000
SUMMA	31 400 000		1 120 000	32 520 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	4 950 000	2,85%	141 075	50	4 950	146 025
Fastighetslån nr 2 1b)	4 950 000	3,76%	186 120	50	4 950	191 070
Fastighetslån nr 3 1c)	6 600 000	5,14%	339 240	50	6 600	345 840
Summa fastighetslån	16 500 000					
Upplåtelseavgifter	13 929 997					
Insatser	41 790 003					
Summa finansiering	72 220 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			666 435	---	16 500	682 935

Tomträttsavgäld	129 kr/m²	driftarea	275 678
------------------------	-----------------------------	------------------	----------------

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 2år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 4år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

201006153335

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	666 435	
Avskrivningar enligt plan	30 785	
Summa kapitalkostnader	697 220	697 220
<u>Driftskostnader</u>		
Variation kan under året ske inom de individuella posterna		
Fastighetsskötsel	92 000	
Snöröjning	30 000	
Ekonomisk förvaltning	62 000	
Föreningens adm (styrelse och revisorer)	52 000	
Vattenförbrukning gemensam (fördelas enl andelstal)	26 000	
Preliminär kostnad för varmvattenförbrukning i bostäder. Prel. 22 kr/m ² år	47 168	
Uppvärmning gemensam (fördelas enl andelstal)	51 000	
Elförbrukning, gemensam (fördelas enl andelstal)	79 000	
Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder. Prel. 50 kr/m ² år.	107 200	
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	16 000	
Renhållning (fördelas enl andelstal)	15 000	
Försäkringar	16 000	
Triple-play (tele, TV, bredband)	75 000	
Gemensamhetsanläggning (garage, UC, soprum, gård, cykelrum, förvaltn, lokal)	50 000	
Hissar, besiktning	20 000	
Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	32 107	
Summa driftskostnader	770 475	770 475
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt. NCC Boende AB betalar fastighetsskatten för bostäder t.o.m värdeårets utgång. Se även not 1) nedan.	0	
Fastighetsavgift för bostäder	0	
Fastighetsskatt för lokaler	11 200	
Tomträttsavgäld	275 678	
Summa övriga kostnader	286 878	286 878

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR I ENLIGT OVAN, KRONOR**1 754 573**

Not 1) Fastighetsavgiften för bostäder beräknas med nedan angiven skattesats multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde, dock högst nedan angiven procent av för året gällande maxbelopp. Skatteverket omräknar och fastställer årligen nya maxbelopp. För år 2012 (första året efter värdeåret) har maxbeloppet för flerbostadshus beräknats (uppskattats) till 1350 kr per lgh

<u>Fastighetsavgift</u>		Flerbostadshus	
		Skattesats	Maxbelopp
Bostäder	År 1-5	0,00%	0%
	År 6-10	0,20%	50%
	År 11	0,40%	100%
<u>Fastighetsskatt</u>			
Garage	År 1-	1,00%	av tax.värdet för lokaler.

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 20 kr/m2 BOA).

SEK

SEK

43 000

Summa avsättningar

43 000

Sammanställning av kostnader och utbetalningar första året

	Kostnader	Utbetalningar
Avskrivningar är en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningens likviditet.		
Amorteringar och avsättningar är utgifter som ger utbetalningar och därför direkt påverkar föreningens likviditet.		
Årsavgifter och nedan redovisade intäkter ska tillsammans täcka det högsta av Kostnader / Utbetalningar		
Räntekostnader	666 435	666 435
Avskrivningar enligt plan	30 785	0
Amorteringar	0	16 500
Avsättning fond för yttre underhåll	0	43 000
Tomträttsavgäld	275 678	275 678
Fastighetsskatt lokaler	11 200	11 200
Driftkostnader bostäder och lokaler, som fördelas enligt andelstal	616 107	616 107
Prel driftkostnader som fördelas enligt styrelsebeslut	154 368	154 368
SUMMA KOSTNADER / UTBETALNINGAR	1 754 573	1 783 288

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet		SEK	SEK
			i genomsnitt		
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostn.	2 144 m2		680 kr/m2 år	1 457 920	
Intäkt bilplatser, garage	19 st		750 kr/månad	171 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbruk, bostäder			22 kr/m2 år	47 168	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder			50 kr/m2 år	107 200	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 783 288	1 783 288

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	33 685
Belåning kr per m2 BOA år 1	7 696
Driftskostnader kr per m2 BOA år 1	359
Årsavgift kr per m2 BOA år 1	752 inkl. drift och prel. årsavgifter*.

* preliminär årsavgift för kostnader, som enligt styrelsebeslut ska regleras mot verkliga kostnader, ingår med 72 kr/m2 år.

I efterföljande Tabell G lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata, såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter m.m.

201006153336

G. Lägenhetsredovisning

20100615337

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area ca m2 BO/	Lägenhetsbeskrivning nedan.	Andels-tal %	Årsavgift kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa Års-avgifter kronor	Månads-avgift kronor	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
A1001	0	62	2 RK	3,0320	44 204	3 100	1 364	48 668	4 056	1 267 073	322 927	1 590 000
A1002	0	61	2 RK	3,0037	43 792	3 050	1 342	48 184	4 015	1 255 246	234 754	1 490 000
A1003	0	91	4 RK	4,1088	59 903	4 550	2 002	66 455	5 538	1 717 068	772 932	2 490 000
A1101	1	82	3 RK	3,7404	54 532	4 100	1 804	60 436	5 036	1 563 113	426 887	1 990 000
A1102	1	70	2 RK	3,2587	47 509	3 500	1 540	52 549	4 379	1 361 811	328 189	1 690 000
A1103	1	96	4 RK	4,2505	61 969	4 800	2 112	68 881	5 740	1 776 284	713 716	2 490 000
A1201	2	82	3 RK	3,7404	54 532	4 100	1 804	60 436	5 036	1 563 113	526 887	2 090 000
A1202	2	70	2 RK	3,2587	47 509	3 500	1 540	52 549	4 379	1 361 811	378 189	1 740 000
A1203	2	96	4 RK	4,2505	61 969	4 800	2 112	68 881	5 740	1 776 284	813 716	2 590 000
A1301	3	82	3 RK	3,7404	54 532	4 100	1 804	60 436	5 036	1 563 113	626 887	2 190 000
A1302	3	70	2 RK	3,2587	47 509	3 500	1 540	52 549	4 379	1 361 811	428 189	1 790 000
A1303	3	96	4 RK	4,2505	61 969	4 800	2 112	68 881	5 740	1 776 284	1 013 716	2 790 000
B1001	0	76	3 RK	3,5704	52 054	3 800	1 672	57 526	4 794	1 492 070	347 930	1 840 000
B1002	0	99	4 RK	4,3355	63 208	4 950	2 178	70 336	5 861	1 811 805	728 195	2 540 000
B1101	1	70	3 RK	3,4004	49 575	3 500	1 540	54 615	4 551	1 421 027	418 973	1 840 000
B1102	1	77	3 RK	3,5988	52 468	3 850	1 694	58 012	4 834	1 503 939	286 061	1 790 000
B1103	1	75	3 RK	3,5421	51 641	3 750	1 650	57 041	4 753	1 480 244	359 756	1 840 000
B1201	2	70	3 RK	3,4004	49 575	3 500	1 540	54 615	4 551	1 421 027	468 973	1 890 000
B1202	2	77	3 RK	3,5988	52 468	3 850	1 694	58 012	4 834	1 503 939	386 061	1 890 000
B1203	2	75	3 RK	3,5421	51 641	3 750	1 650	57 041	4 753	1 480 244	409 756	1 890 000
B1301	3	70	3 RK	3,4004	49 575	3 500	1 540	54 615	4 551	1 421 027	518 973	1 940 000
B1302	3	77	3 RK	3,5988	52 468	3 850	1 694	58 012	4 834	1 503 939	436 061	1 940 000
B1303	3	75	3 RK	3,5421	51 641	3 750	1 650	57 041	4 753	1 480 244	459 756	1 940 000
B1401	4	70	3 RK	3,4004	49 575	3 500	1 540	54 615	4 551	1 421 027	568 973	1 990 000
B1402	4	65	2 RK	3,1170	45 443	3 250	1 430	50 123	4 177	1 302 594	337 406	1 640 000
B1403	4	75	3 RK	3,5421	51 641	3 750	1 650	57 041	4 753	1 480 244	509 756	1 990 000
B1501	5	60	2 RK	2,9753	43 377	3 000	1 320	47 697	3 975	1 243 378	446 622	1 690 000
B1502	5	75	3 RK	3,5421	51 641	3 750	1 650	57 041	4 753	1 480 244	659 756	2 140 000
SUMMA		2 144		100,0000	1 457 920	1 072 000	47 168	1 612 288	134 357	41 790 003	13 929 997	55 720 000
Antal lgh		28 st										

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 22 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	I genomsnitt	kronor	kr/m ²
	Summa årsavgift	1 612 288	752
	Summa insats och upplåtelseavgift	55 720 000	25 989

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017	2022
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)							
1. KAPITALKOSTNADER	697 220	697 985	698 815	699 716	700 688	701 738	705 546
Låneräntor	666 435	665 769	665 102	664 436	663 769	663 103	657 059
Avskrivningar	30 785	32 216	33 713	35 280	36 919	38 635	48 487
2. DRIFTSKOSTNADER	770 475	785 884	801 602	817 634	833 986	850 666	939 204
Driftskostnader (fördelas enligt andelstal)	616 107	628 429	640 998	653 818	666 894	680 232	731 031
3. ÖVRIGA KOSTNADER	286 878	287 102	287 330	287 564	287 801	308 911	401 731
Fastighetskatt o. fastighetsavgift (bostäder)	11 200	11 424	11 652	11 886	12 123	33 233	59 731
Tomträttsavgäld	275 678	275 678	275 678	275 678	275 678	275 678	342 000
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-171 000	-174 420	-177 908	-181 466	-185 095	-188 797	-208 446
Hyror garage	-171 000	-174 420	-177 908	-181 466	-185 095	-188 797	-208 446
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	59 500	60 360	61 237	62 132	63 045	72 102	91 649
Amorteringar, lån	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	24 626	39 230
Avsättningar, underhåll	43 000	43 860	44 737	45 632	46 545	47 476	52 419

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	2 144	2 144	2 144	2 144	2 144	2 144	2 144

NETTO FÖR BERÄKNING AV ÅRSavgIFT

A. Nettokostnader (1+2+3+4)	1 583 573	1 596 551	1 609 839	1 623 448	1 637 380	1 672 518	1 838 035
B. Nettoutbetalningar (Låneräntor+2+3+4+5)	1 612 288	1 624 695	1 637 363	1 650 300	1 663 506	1 705 985	1 881 197

NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFT

Det största netto av A eller B	1 612 288	1 624 695	1 637 363	1 650 300	1 663 506	1 705 985	1 881 197
Löpande penningvärde kr/m² år	752	758	764	770	776	796	877

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. Av förenklingsskäl är År 1 första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret). Beroende på färdigställandetidpunkten under kalenderåret är färdigställandeåret ett visst antal 12-delar av År 1, vilket innebär att både intäkter och kostnader minskar i motsvarande grad.

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som vid det årliga budgetarbetet beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadshöjningar.

Eftersom föreningen förutsätts vara ett privatbostadsföretag har ingen inkomstskatt beräknats.

Underlaget för statlig fastighetskatt (taxeringsvärdet), maxbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften, hyresintäkt garage och tomträttsavgälden beräknas årligen bli uppräknade med 2%.

201006153339

I. Känslighetsanalys

År	1 2 012	2 2 013	3 2 014	4 2 015	5 2 016	6 2 017	11 2 022
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)							
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
A. Nettokostnader	1 583 573	1 596 551	1 609 839	1 623 448	1 637 380	1 672 518	1 838 035
B. Nettoutbetalningar	1 612 288	1 624 695	1 637 363	1 650 300	1 663 506	1 705 985	1 881 197
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgiften kr/m2 år	752	758	764	770	776	796	877
I. Huvudalternativ med ökad låneränta +1 procentenhet							
A. Nettokostnader	1 748 532	1 761 345	1 774 468	1 787 912	1 801 679	1 836 652	2 000 673
B. Nettoutbetalningar	1 777 247	1 789 489	1 801 992	1 814 764	1 827 805	1 870 119	2 043 835
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgiften kr/m2 år	829	835	840	846	853	872	953
II. Huvudalternativ med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
A. Nettokostnader	1 580 486	1 601 107	1 622 422	1 644 457	1 667 228	1 711 635	1 930 522
B. Nettoutbetalningar	1 609 201	1 629 251	1 649 946	1 671 309	1 693 354	1 745 102	1 973 684
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgiften kr/m2 år	751	760	770	780	790	814	921


Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå (I) respektive förändrad inflation (II) påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är i princip oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

I. Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet (+1,00%) och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

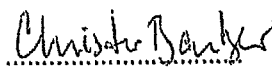
II. Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, under punkt 2 redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en (1,00) procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och infäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Solna den 2010-06-09

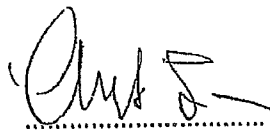
**Bostadsrättsföreningen
Äppelgården**



Sven Larsson



Christer Bentzer



Kurt Stener

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 9 juni 2010 för Bostadsrättsföreningen Äppelgården (716421-7122).

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.

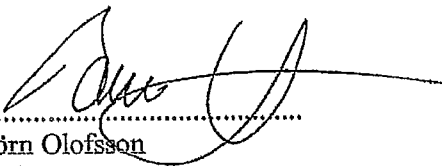
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

Stockholm den 10 juni 2010



Björn Olofsson
Civ ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

201006153340

Bilaga till granskningsintyg den 10 juni 2010 för Brf Äppelgården

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2009-10-12
Registreringsbevis		2010-04-19
Byggfelsförsäkring		2010-03-31
Överlåtelse av tomträtt		2010-06-09
Totalentreprenadkontrakt med bilagor		2010-06-09
Utdrag från fastighetsregistret		2010-05-31
Beräkning av taxeringsvärde		2010-06-07
Låneoffert avseende kort och lång finansiering		2009-09-29
Areaberäkning, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor	2008-10-15 rev.	2010-05-25
Projekttidplan	2007-02-07 rev.	2010-04-09
Förslag till budget för gemensamhetsanläggning		2010-05-07
Avskrivningsplan		2010-05-27