600093/16

20161010065 44

EKONOMISK PLAN

Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgården i Beckomberga

Registrerad av Bolagsverket 2016-10-11

20161010065 45

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgården i Beckomberga, Stockholm kommun, Stockholms län

Organisationsnummer 769628-9987

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

D. Preliminär finansieringsplan

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

F. Redovisning av lägenheterna

G. Övriga upplysningar

H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga 1 Ekonomisk prognos

Bilaga 2 Känslighetsanalys

20161010065 46

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2014-10-28 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i februari månad 2017 och avslutas i augusti månad 2017.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2016.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal upprättat 2016-07-27 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

20161010065 47

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Parkträdet 5
Adress:	Follingbogatan 24-30, 28A, 168 60 Bromma Styresman Sanders Väg 15, 19, 168 60 Bromma
Tomtarea:	6 862,0 m²
Bostadsarea:	6 993,0 m²
Byggnadens antal och utformning:	På fastigheten utförs ombyggnad av befintlig sjukhusbyggnad till ett flerbostadshus.

Gemensamma anordningar

Undercentral är belägen i källarplan

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hissar 4 st.

Anslutning till TV.

Gemensamma utrymmen

1 st grovtvättstuga samt 1 st torkrum beläget i källarplan

1 st gemensamhetslokal

1 st bastu med tillhörande dusch-/omklädning- och relaxrum beläget i källarpla

8 st cykelrum

4 st barnvagnsrum/rullstolsförråd

1 st hobbyrum/verkstad

Parkering redovisas i avsnitt F

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning (Stockholm Parkträdet GA:1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av Miljöhus, gård, kulvert, dagvattenledningar, vattenledningar, spillvattenledningar, bergvärmeanläggning, garageanläggning och två övernattningslägenheter.

I gemensamhetsanläggningen ga:1 ingår 6 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.
Anläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.
Föreningen svarar för 31,8 % av driftskostnaderna.

20161010006548

Servitut

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Angöring	Last	Officialservitut	0180K-2012-07278.3
Kulvert	Last	Officialservitut	0180K-2012-07278.6
Starkström	Last	Ledningsrätt	0180K-2012-07278.1
Fjärrvärme/Fjärrkyla	Last	Ledningsrätt	0180K-2012-07278.2

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källare
Stomme	Tegel
Yttervägg	Puts på tegel
Yttertak	Skiffer
Uppvärmningssystem	Bergvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation	Från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX-system)
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna på vindsvåning

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré

Golv	Parkett 3-stav ek

Vardagsrum

Golv	Parkett 3-stav ek

Sovrum

Golv	Parkett 3-stav ek

Klädkammare/Förråd

Golv	Parkett 3-stav ek

Kök

Golv	Parkett 3-stav ek
Utrustning	1-2 rok: Kyl/frys , rostfri. 3-4 rok: Kyl , rostfri. Frys, rostfri. Induktionshäll. Inbyggnadsugn, rostfri. Inbyggnadsmikro, rostfri. Helintegrerad diskmaskin. Kökssnickerier. Bänkskiva, laminat. Diskho. LED-spotlights under väggskåp. Disklädeblandare med diskmaskinsavstängning. Avfallskvarn i sopsorteringsskåp. Sopsorteringsskåp med luckor. Rostfri fläktkåpa. Fönsterbrädor.

20161010065 49

Badrum

Golv	Klinkerplattor. Komfortvärme med termostat. Golvbrunn.
Utrustning	WC-stol. Tvättställ med kommod. Spegel. Tvättställsblandare. Duschvägg med klarglas och silverfärgad profil. Takduschset inklusive termostatblandare. Tvättmaskin. Torktumlare. Laminatbänkskiva ovan TM och TT. Väggskåp ovan bänkskiva över TM/TT. Handtag. Ljusramp med eluttag under väggskåp. Tvättmaskinsavstängning med ballofix. Eluppvärmd kromad handdukstork, 4 armar. Toalettpappershållare och handdukskrokar.

WC/Dusch

Golv	Klinkerplattor. Komfortvärme med termostat. Golvbrunn.
Utrustning	WC-stol. Tvättställ med benställning. Spegel . Tvättställsblandare. Duschvägg med klarglas och silverfärgad profil, takduschset inklusive termostatblandare. Eluppvärmd kromad handdukstork 4 armar. Toalettpappershållare och handdukskrokar.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Folksam

Byggfelsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd´s Underwriters Agency

20161010065 50

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	120 000 000 kr
Byggnadskostnader, anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.	245 053 000 kr
Föreningens del av byggnadskostnader garage, bergvärmeanläggning mm (andel i gemensamhetsanläggning) inkl anslutningsavgifter och mervärdesskatt.	43 447 000 kr
SUMMA	**408 500 000 kr**
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	**408 500 000 kr**

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas 134 000 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan	
Lån 1	26 492 000 kr	Pantbrev	0,95	1	50:år seriepl	
Lån 2	26 492 000 kr	Pantbrev	1,08	3	50:år seriepl	☑
Lån 3	26 491 000 kr	Pantbrev	1,44	5	50:år seriepl	☑

Lån markerade med ☑ är terminssäkrade inom angiven bindningstid
Räntor för lån ovan är angivna per 2016-07-06

Summa lån	**79 475 000 kr**
Insatser	329 025 000 kr
Summa	**408 500 000 kr**
Summa finansiering	408 500 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

20161010065 51

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda augusti månad 2016.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	3 900 000 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal

Årsavgifter Förbrukning Individuellt uppmätt förbrukning[1] per lgh av varmvatten och hushållsel (bedömda kostnader)	138 700 kr

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

[1)] Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 100-200 kr/månad och lgh, avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren kostnader efter individuell förbrukning.

Övriga intäkter

Föreningens andel av driftnetto från Klockhusparkens samfällighetsförening.		331 000 kr
Intäkt 106 st garageplatser á 1000 kr/månad och 4 st MC-platser á 400 kr/månad.		1 291 200 kr
Avgår: blockförhyrning av 106 st garageplatser och 4 st MC-platser från Klockhusparkens samfällighetsförening	-	1 291 200 kr
Avgår: outhyrda garageplatser år 1	-	130 200 kr
SUMMA INTÄKTER		**4 239 500 kr**

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	918 700 kr
Amorteringar	127 800 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 2,0 % -enhetshöjning av räntan för lån 1 i den preliminära finansieringsplanen	530 000 kr

20161010006552

Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall	1 895 000 kr

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsservice
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)
Energiarvode
Trappstädning
Utestädning inkl snöröjning portuppgångar, övrig utestädning och snöröjning ingår i GA:1
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Försäkringar
Uppvärmning (exkl varmvatten hushåll)
Uppvärmning varmvatten hushåll
Elförbrukning (Föreningens förbrukning)
Hushållsel [1]
Vattenförbrukning (Föreningens förbrukning för gemensamma ytor)
Vattenförbrukning, hushåll [1]
TV/Data/Telefoni
Hisservice
Förbrukningsmaterial
Reparationer (löpande underhåll)

[1] Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt [2]	- kr
SUMMA KOSTNADER	**3 471 500 kr**
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	654 000 kr
Överskott exkl avskrivningar	114 000 kr
SUMMA KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFONI	**4 239 500 kr**

[2] För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.
(se bilaga 1 Ekonomisk prognos)

LA

20161010065 53

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal					Beräknad tidpunkt för inflyttning
	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	S:a	
1	20	41	22	23	106	Feb - Aug 2017
Summa	**20**	**41**	**22**	**23**	**106**	

Biluppställning antal platser						
Garage			Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm*	MC-plats*	Under	På	Med tak	Utan tak
	106	4				

*) 106 st garageplatser samt 4 st MC-plats, ingår i gemensamt garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning. Garaget kommer att förvaltas av Klockhusparkens samfällighetsförening.

Hyra för garageplats är 1 000 kr/månad.
Hyra för MC-plats är 400 kr/månad.

2016101006554

Lägenhetsförteckning
Trädgården, RBA (42122)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
ObjNr	LghNr LMV	Vån.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0111	1001	1	1	79,5 m²	3	RK	B	B	3 740 000	40 625	3 385	100	0,010417	0,011367
0112	1002	1	2	52,5 m²	2	RK	B	T	2 670 000	33 946	2 829	100	0,008704	0,008115
0113	1003	1	3	56,5 m²	2	RK	B	B	2 990 000	34 771	2 898	100	0,008916	0,009088
0114	1004	1	4	37,0 m²	1	RK	B	T	2 000 000	26 430	2 202	100	0,006777	0,006079
0115	1005	1	5	80,5 m²	3	RK	B, WcD	T	3 920 000	43 408	3 617	100	0,011130	0,011914
0121	1101	2	26	52,5 m²	2	RK	B	B	2 560 000	31 135	2 595	100	0,007983	0,007781
0122	1102	2	27	108,5 m²	4	RK	B, WcD	B	5 040 000	52 521	4 377	200	0,013467	0,015318
0123	1103	2	28	36,5 m²	1	RK	B		1 780 000	23 980	1 998	100	0,006149	0,005410
0124	1104	2	29	89,0 m²	4	RK	B, WcD		3 850 000	45 523	3 794	100	0,011673	0,011701
0125	1105	2	30	117,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	5 440 000	56 412	4 701	200	0,014465	0,016534
0131	1201	3	26	52,5 m²	2	RK	B	B	2 590 000	31 135	2 595	100	0,007983	0,007872
0132	1202	3	27	108,5 m²	4	RK	B, WcD	B	5 080 000	52 521	4 377	200	0,013467	0,015440
0133	1203	3	28	36,5 m²	1	RK	B		1 810 000	23 980	1 998	100	0,006149	0,005501
0134	1204	3	29	89,0 m²	4	RK	B, WcD		3 880 000	45 523	3 794	100	0,011673	0,011792
0135	1205	3	30	117,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	5 470 000	56 412	4 701	200	0,014465	0,016625
0141	1301	4	53	52,5 m²	2	RK	B	B	2 620 000	31 135	2 595	100	0,007983	0,007963
0142	1302	4	27	108,5 m²	4	RK	B, WcD	B	5 110 000	52 521	4 377	200	0,013467	0,015531
0143	1303	4	28	36,5 m²	1	RK	B		1 840 000	23 980	1 998	100	0,006149	0,005592
0144	1304	4	54	89,0 m²	4	RK	B, WcD		3 910 000	45 523	3 794	100	0,011673	0,011884
0145	1305	4	30	117,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	5 500 000	56 412	4 701	200	0,014465	0,016716
0211	1001	1	6	36,5 m²	1	RK	B	T	1 980 000	25 710	2 142	100	0,006592	0,006018
0212	1002	1	7	72,5 m²	3	RK	B	T	3 610 000	41 710	3 476	100	0,010695	0,010972
0213	1003	1	8	88,0 m²	3	RK	B, Wc	T	4 330 000	48 393	4 033	100	0,012408	0,013160
0214	1004	1	9	55,0 m²	2	RK	B	T	2 880 000	34 256	2 855	100	0,008784	0,008753
0215	1005	1	10	44,0 m²	2	RK	B	T	2 310 000	31 489	2 624	100	0,008074	0,007021
0216	1006	1	11	92,5 m²	4	RK	B, Wc	T/T	4 350 000	51 420	4 285	200	0,013185	0,013221
0217	1007	1	12	49,5 m²	2	RK	B	T	2 620 000	32 354	2 696	100	0,008296	0,007963
0218	1008	1	13	54,5 m²	2	RK	B	T	2 890 000	34 185	2 849	100	0,008765	0,008783
0219	1009	1	14	62,5 m²	2	RK	B	T	3 310 000	35 837	2 986	100	0,009189	0,010060
0221	1101	2	31	55,0 m²	2	RK	B	B	2 760 000	31 921	2 660	100	0,008185	0,008388
0222	1102	2	32	43,5 m²	2	RK	B	B/B	2 290 000	29 523	2 460	100	0,007570	0,006960
0223	1103	2	33	92,0 m²	4	RK	B, Wc	B	4 040 000	47 017	3 918	100	0,012056	0,012279

Utskriven 2016-09-23 11:03

2016101006555

Lägenhetsförteckning
Trädgården, RBA (42122)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
ObjNr	LghNr LMV	Vån.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0224	1104	2	34	48,5 m²	2	RK	B	B	2 550 000	30 742	2 562	100	0,007883	0,007750
0225	1105	2	35	54,5 m²	2	RK	B	B	2 770 000	31 764	2 647	100	0,008145	0,008419
0226	1106	2	36	50,0 m²	1	RK	B		2 430 000	28 226	2 352	100	0,007237	0,007386
0227	1107	2	37	49,0 m²	2	RK	B		2 390 000	29 523	2 460	100	0,007570	0,007264
0228	1108	2	38	66,5 m²	3	RK	B	B	3 160 000	36 796	3 066	100	0,009435	0,009604
0229	1109	2	39	82,5 m²	3	RK	B, Wc	B	3 840 000	42 771	3 564	100	0,010967	0,011671
0231	1201	3	31	55,0 m²	2	RK	B	B	2 790 000	31 921	2 660	100	0,008185	0,008480
0232	1202	3	32	43,5 m²	2	RK	B	B/B	2 320 000	29 523	2 460	100	0,007570	0,007051
0233	1203	3	33	92,0 m²	4	RK	B, Wc	B	4 070 000	47 017	3 918	100	0,012056	0,012370
0234	1204	3	34	48,5 m²	2	RK	B	B	2 580 000	30 742	2 562	100	0,007883	0,007841
0235	1205	3	35	54,5 m²	2	RK	B	B	2 800 000	31 764	2 647	100	0,008145	0,008510
0236	1206	3	36	50,0 m²	1	RK	B		2 470 000	28 226	2 352	100	0,007237	0,007507
0237	1207	3	37	49,0 m²	2	RK	B		2 420 000	29 523	2 460	100	0,007570	0,007355
0238	1208	3	38	66,5 m²	3	RK	B	B	3 200 000	36 796	3 066	100	0,009435	0,009726
0239	1209	3	39	82,5 m²	3	RK	B, Wc	B	3 870 000	42 771	3 564	100	0,010967	0,011762
0241	1301	4	55	54,5 m²	2	RK	B	B	2 850 000	31 764	2 647	100	0,008145	0,008662
0242	1302	4	56	43,5 m²	2	RK	B	B/B	2 370 000	29 523	2 460	100	0,007570	0,007203
0243	1303	4	57	92,5 m²	4	RK	B, WcD	B	4 130 000	47 489	3 957	100	0,012177	0,012552
0244	1304	4	58	49,5 m²	2	RK	B	B	2 630 000	31 056	2 588	100	0,007963	0,007993
0245	1305	4	59	54,0 m²	2	RK	B	B	2 860 000	31 607	2 634	100	0,008104	0,008692
0246	1306	4	60	49,5 m²	1	RK	B		2 520 000	28 069	2 339	100	0,007197	0,007659
0247	1307	4	61	48,5 m²	2	RK	B		2 450 000	29 366	2 447	100	0,007530	0,007446
0248	1308	4	62	66,5 m²	3	RK	B	B	3 230 000	36 796	3 066	100	0,009435	0,009817
0249	1309	4	63	82,5 m²	3	RK	B, Wc	B	3 900 000	42 771	3 564	100	0,010967	0,011853
0311	1001	1	15	78,5 m²	3	RK	B	T	3 620 000	42 905	3 575	100	0,011001	0,011002
0312	1002	1	16	111,5 m²	4	RK	B, WcD	T/T	4 980 000	58 755	4 896	200	0,015066	0,015136
0313	1003	1	17	42,0 m²	1	RK	B	T	2 040 000	28 737	2 395	100	0,007368	0,006200
0314	1004	1	18	43,5 m²	1	RK	B	T	2 180 000	28 690	2 391	100	0,007356	0,006626
0315	1005	1	19	76,5 m²	3	RK	B	T	3 450 000	43 270	3 606	100	0,011095	0,010486
0316	1006	1	20	80,5 m²	3	RK	B	T	3 710 000	43 974	3 664	100	0,011275	0,011276
0321	1101	2	40	41,5 m²	2	RK	B	B	1 910 000	27 676	2 306	100	0,007096	0,005805
0322	1102	2	41	49,0 m²	2	RK	B		2 160 000	29 169	2 431	100	0,007479	0,006565

Utskriven 2016-09-23 11:03

2016101006556

Lägenhetsförteckning
Trädgården, RBA (42122)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
ObjNr	LghNr LMV	Vån.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0323	1103	2	42	73,0 m²	3	RK	B	B	3 220 000	38 840	3 237	100	0,009959	0,009787
0324	1104	2	43	48,5 m²	2	RK	B		2 180 000	29 366	2 447	100	0,007530	0,006626
0325	1105	2	44	65,5 m²	2	RK	B	B	3 080 000	35 223	2 935	100	0,009032	0,009361
0326	1106	2	45	111,5 m²	4	RK	B, WcD	B/B	4 820 000	54 683	4 557	200	0,014021	0,014649
0327	1107	2	46	42,0 m²	1	RK	B	B	1 950 000	26 575	2 215	100	0,006814	0,005927
0328	1108	2	47	43,5 m²	1	RK	B	B	2 070 000	27 046	2 254	100	0,006935	0,006291
0331	1201	3	40	41,5 m²	2	RK	B	B	1 940 000	27 676	2 306	100	0,007096	0,005896
0332	1202	3	41	49,0 m²	2	RK	B		2 170 000	29 169	2 431	100	0,007479	0,006595
0333	1203	3	42	73,0 m²	3	RK	B	B	3 250 000	38 840	3 237	100	0,009959	0,009878
0334	1204	3	43	48,5 m²	2	RK	B		2 210 000	29 366	2 447	100	0,007530	0,006717
0335	1205	3	44	65,5 m²	2	RK	B	B	3 110 000	35 223	2 935	100	0,009032	0,009452
0336	1206	3	45	111,5 m²	4	RK	B, WcD	B/B	4 850 000	54 683	4 557	200	0,014021	0,014741
0337	1207	3	46	42,0 m²	1	RK	B	B	1 980 000	26 575	2 215	100	0,006814	0,006018
0338	1208	3	47	43,5 m²	1	RK	B	B	2 100 000	27 046	2 254	100	0,006935	0,006383
0341	1301	4	64	41,5 m²	2	RK	B	B	1 970 000	27 676	2 306	100	0,007096	0,005987
0342	1302	4	65	49,0 m²	2	RK	B		2 220 000	29 169	2 431	100	0,007479	0,006747
0343	1303	4	66	73,0 m²	3	RK	B	B	3 280 000	38 840	3 237	100	0,009959	0,009969
0344	1304	4	67	48,5 m²	2	RK	B		2 240 000	29 366	2 447	100	0,007530	0,006808
0345	1305	4	68	65,5 m²	2	RK	B	B	3 160 000	35 223	2 935	100	0,009032	0,009604
0346	1306	4	69	111,5 m²	4	RK	B, WcD	B/B	4 900 000	54 683	4 557	200	0,014021	0,014892
0347	1307	4	70	42,0 m²	1	RK	B	B	2 010 000	26 575	2 215	100	0,006814	0,006109
0348	1308	4	71	43,0 m²	1	RK	B	B	2 130 000	26 889	2 241	100	0,006895	0,006474
0411	1001	1	22	80,5 m²	3	RK	B, WcD	T	3 690 000	43 495	3 625	100	0,011152	0,011215
0412	1002	1	23	39,5 m²	1	RK	B	T	1 995 000	27 259	2 272	100	0,006989	0,006063
0413	1003	1	24	79,5 m²	3	RK	B	T	3 750 000	44 344	3 695	100	0,011370	0,011397
0414	1004	1	25	55,5 m²	2	RK	B	T	2 600 000	35 235	2 936	100	0,009035	0,007902
0415	1005	1	21	78,5 m²	3	RK	B	U	3 690 000	40 888	3 407	100	0,010484	0,011215
0421	1101	2	48	116,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	5 040 000	56 098	4 675	200	0,014384	0,015318
0422	1102	2	49	89,0 m²	4	RK	B, WcD		3 580 000	45 523	3 794	100	0,011673	0,010881
0423	1103	2	50	39,5 m²	1	RK	B		1 830 000	24 924	2 077	100	0,006391	0,005562
0424	1104	2	51	69,0 m²	3	RK	B	B	3 110 000	37 582	3 132	100	0,009636	0,009452
0425	1105	2	52	55,5 m²	2	RK	B	B	2 510 000	32 078	2 673	100	0,008225	0,007629

Utskriven 2016-09-23 11:03

2016101006557

Lägenhetsförteckning
Trädgården, RBA (42122)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
ObjNr	LghNr LMV	Vån.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0431	1201	3	48	116,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	5 070 000	56 098	4 675	200	0,014384	0,015409
0432	1202	3	49	89,0 m²	4	RK	B, WcD		3 610 000	45 523	3 794	100	0,011673	0,010972
0433	1203	3	50	39,5 m²	1	RK	B		1 850 000	24 924	2 077	100	0,006391	0,005623
0434	1204	3	51	69,0 m²	3	RK	B	B	3 140 000	37 582	3 132	100	0,009636	0,009543
0435	1205	3	52	55,5 m²	2	RK	B	B	2 540 000	32 078	2 673	100	0,008225	0,007720
0441	1301	4	72	116,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	5 100 000	56 098	4 675	200	0,014384	0,015500
0442	1302	4	73	89,0 m²	4	RK	B, WcD		3 640 000	45 523	3 794	100	0,011673	0,011063
0443	1303	4	74	39,5 m²	1	RK	B		1 880 000	24 924	2 077	100	0,006391	0,005714
0444	1304	4	75	69,0 m²	3	RK	B	B	3 170 000	37 582	3 132	100	0,009636	0,009634
0445	1305	4	76	55,5 m²	2	RK	B	B	2 570 000	32 078	2 673	100	0,008225	0,007811
106 st				6991,5					329 025 000	3 899 998	325 000	12 000	0,999999	1,000000

Utskriven 2016-09-23 11:03

G. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt på ritning.

20161010006558

Stockholm 2016-09-29

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING TRÄDGÅRDEN I BECKOMBERGA

Fredrik Sirberg

Lars Holmström

Marianne Johansson

H. INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgåren i Beckomberga

20161010065 59

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 29 september 2016 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. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- ☑ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2016-06-08
- ☑ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2015-05-27
- ☑ Riksbyggenavtal, undertecknat 2016-09-29
- ☑ Köpekontrakt inklusive fastighetsutdrag fastighet, undertecknat 2016-09-29
- ☑ Kreditoffert 2015-03-13
- ☑ Aktuella räntenivåer per 2016-07-06
- ☑ Driftkostnadsberäkning, daterad 2016-08-15
- ☑ Driftkostnadsberäkning samfällighetsförening, daterad 2014-10-10
- ☑ Sammanställning anskaffningskostnader i gemensamhetsanläggning 2015-02-10
- ☑ Överenskommelse om förtida räntebestämningför befintliga lån undertecknat 2016-09-28
- ☑ Underhållsplan, daterad 2016-06-03
- ☑ Avskrivningsplan 120 år 2016-06-08
- ☑ Beräkning av taxeringsvärde 2016-09-28

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

Stockholm 2016-10-07

Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2016-10-07

Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär realt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter

År	1	2	3	4	5	6	11	Anmärkning
Årsavgifter bostäder	3 900 000	3 978 000	4 057 600	4 138 700	4 221 500	4 305 900	4 754 100	Ökning 2% per år
Nettointäkt								Nettointäkt(intäkt - kostnad) från
Klockhusparkens samff.	331 000	331 000	331 000	331 000	331 000	331 000	331 000	Klockhusparkens Samfällighetsförening
Individuell mätning lgh	138 700	141 500	144 300	147 200	150 100	153 100	169 100	Ökning 2% per år
Intäkter garageplatser	1 291 200	1 291 200	1 291 200	1 291 200	1 291 200	1 291 200	1 291 200	
Avgår: blockförhyrning garageplatser	- 1 303 200	- 1 303 200	- 1 303 200	- 1 303 200	- 1 303 200	- 1 303 200	- 1 303 200	Föreningen blockförhyr 107 st garageplatser och 4 st MC-platser från Klockhusparkens samfällighetsförening
Avgår: outhyrda garageplatser år 1	- 130 200	-	-	-	-	-	-	Outhyrda garageplatser år 1, ca 10 % av tot antal platser.
	-	-	-	-	-	-	-	
Summa intäkter	4 227 500	4 438 500	4 520 900	4 604 900	4 690 600	4 778 000	5 242 200	

Kostnader

Räntor	918 700	917 200	915 500	913 800	911 800	909 700	896 400	
Amorteringar	127 800	138 300	149 700	162 000	175 400	189 800	282 100	
Driftskostnader	1 895 000	1 932 900	1 971 600	2 011 000	2 051 200	2 092 200	2 310 000	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/-skatt	-	-	-	-	-	-	-	Ökning 2 % / år
Räntekostnadsutrymme*	530 000	527 400	524 700	521 700	518 400	514 900	492 600	
Summa kostnader	3 471 500	3 515 800	3 561 500	3 608 500	3 656 800	3 706 600	3 981 100	
Avsättning till underhållsfond	654 000	654 000	654 000	654 000	654 000	654 000	654 000	Enligt underhållsplan
Överskott exkl avskrivningar (kassaflöde)	102 000	268 700	305 400	342 400	379 800	417 400	607 100	
Ack kassaflöde exkl avskrivningar	102 000	370 700	676 100	1 018 500	1 398 300	1 815 700	4 603 100	
Avskrivningar	2 042 100	2 042 100	2 042 100	2 042 100	2 042 100	2 042 100	2 042 100	
Resultat inkl avskrivningar	- 1 812 300	- 1 635 100	- 1 587 000	- 1 537 700	- 1 486 900	- 1 434 900	- 1 152 900	
Ack resultat inkl avskrivningar	- 1 812 300	- 3 447 400	- 5 034 400	- 6 572 100	- 8 059 000	- 9 493 900	- 15 705 800	
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	654 000	1 308 000	1 962 000	2 616 000	3 270 000	3 924 000	7 194 000	

Antaganden

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 0,95 % . Vid konvertering år 1 - 10 har utgiftsräntan antagits vara 0,95 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har bundits till 1,09 % . Vid konvertering år 3, 6 och 9 har utgiftsräntan antagits vara 109 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har bundits till 1,46 % . Vid konvertering år 5 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 1,46 %.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.
Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden ar 120 år.

Avskrivningarna resulterar i ett bokföringsmässigt underskott. Detta underskott har ingen påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning).

*) Räntekostnadsutrymme med ca 2,0 %-enhetshöjning av låneräntan för lån 1.

20161010065 60

Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond.

Inflationsantagande 2% per år

Räntan oförändrad

År	1	2	3	4	5	6	11		Antaganden
Årsavgifter nominellt	2 466 600	2 674 800	2 754 400	2 835 500	2 918 300	3 004 900	3 455 800		
Nettoökning %		8,441	2,976	2,944	2,920	2,967	15,005	*)	
Årsavgifter realt	2 466 600	2 622 353	2 647 443	2 671 955	2 696 058	2 721 631	2 834 960		
%		6,314	7,332	8,325	9,303	10,339	14,934		

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

År	1	2	3	4	5	6	11		Antaganden
Årsavgifter nominellt	2 466 600	2 938 800	3 018 000	3 361 700	3 443 500	3 790 900	4 230 000		
Nettoökning %		19,144	2,695	11,388	2,433	10,089	11,583	*)	
Årsavgifter realt	2 466 600	2 881 176	2 900 807	3 167 805	3 181 262	3 433 535	3 470 073		
%		16,808	17,603	28,428	28,974	39,201	40,682		

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering

År	1	2	3	4	5	6	11		Antaganden
Årsavgifter nominellt	2 466 600	3 203 100	3 281 800	3 888 300	3 968 900	4 577 200	4 978 200		
Nettoökning %		29,859	2,457	18,481	2,073	15,327	8,761	*)	
Årsavgifter realt	2 466 600	3 140 294	3 154 364	3 664 032	3 666 650	4 145 711	4 083 858		
%		27,313	27,883	48,546	48,652	68,074	65,566		

*) År 11 jmfr med år 6

14

Inflationsantagande 3% per år

Räntan oförändrad

År	1	2	3	4	5	6	11		Antaganden
Årsavgifter nominellt	2 466 600	2 663 400	2 731 500	2 801 200	2 872 600	2 947 900	3 342 800		
Nettoökning %		7,979	2,557	2,552	2,549	2,621	13,396	*)	
Årsavgifter realt	2 466 600	2 585 825	2 574 701	2 563 495	2 552 268	2 542 884	2 487 357		
%		4,834	4,383	3,928	3,473	3,093	0,842		

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

År	1	2	3	4	5	6	11		Antaganden
Årsavgifter nominellt	2 466 600	2 927 400	2 995 100	3 327 400	3 397 800	3 733 900	4 117 000		
Nettoökning %		18,682	2,313	11,095	2,116	9,892	10,260	*)	
Årsavgifter realt	2 466 600	2 842 136	2 823 169	3 045 042	3 018 901	3 220 895	3 063 435		
%		15,225	14,456	23,451	22,391	30,580	24,197		

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering

År	1	2	3	4	5	6	11		Antaganden
Årsavgifter nominellt	2 466 600	3 191 700	3 258 900	3 854 000	3 923 200	4 520 200	4 891 600		
Nettoökning %		29,397	2,105	18,261	1,796	15,217	8,216	*)	
Årsavgifter realt	2 466 600	3 098 738	3 071 826	3 526 956	3 485 712	3 899 164	3 639 810		
%		25,628	24,537	42,989	41,316	58,078	47,564		

*) År 11 jmfr med år 6

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
Tfn: 0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

Ärendenummer
600093/2016
Registreringsdatum
2016-10-11 10:58

RIKSBYGGEN
ATT: JOHAN EKSTRÖM

106 18 STOCKHOLM

Vi har registrerat ert ärende

Org.nr: 769628-9987
Firma: Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgården i Beckomberga

Bolagsverket har registrerat detta ärende om
- ekonomisk plan

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
Tfn: 0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS
BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer	
769628-9987	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2014-10-28	2015-05-27
Dokumentet skapat	Sida
2016-10-11 11:00	2 (3)

Org.nummer:	769628-9987
Firma:	Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgården i Beckomberga
Adress:	c/o Riksbyggen
	102 71 STOCKHOLM
Säte:	Stockholms län, Stockholm kommun
Registreringslän:	Stockholms län
Anmärkning:	

STYRELSELEDAMÖTER
670708-1037 Holmström, Lars Johan Kurt, c/o Byggettan, Box 1288, 171 25 SOLNA
581208-6949 Johansson, Marianne Inger, c/o Riksbyggen, Box 9051, 102 71 STOCKHOLM
730216-7510 Sirberg, Johan Fredrik, c/o Byggettan, Box 1288, 171 25 SOLNA

STYRELSESUPPLEANTER
890514-0201 Drakander, Filippa Amanda, Hamngatan 26 Lgh 1502, 172 66 SUNDBYBERG
840724-0046 Fjelde, Elin Maria, c/o Riksbyggen, Box 9051, 102 71 STOCKHOLM
630726-1633 Kullberg, Ingvar Tomas, c/o Byggettan, Box 1288, 171 25 SOLNA

FIRMATECKNING
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER
Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 3 och högst 7 suppleanter.

STADGAR
SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2015-05-27, 2015-05-29

ÄNDAMÅL
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
Tfn: 0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS
BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer	
769628-9987	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2014-10-28	2015-05-27
Dokumentet skapat	Sida
2016-10-11 11:00	3 (3)

kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässig hållbar utveckling. En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR
0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA
Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE
Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman och senast en vecka före den extra stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast, brevlådor och fastighetsboxar.

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast, brevlådor och fastighetsboxar.

EKONOMISK PLAN
REGISTRERINGSDATUM FÖR EKONOMISK PLAN: 2016-10-11

FIRMAHISTORIK
2014-10-28 Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgård i Beckomberga

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****