

Organisationsnummer: 769615-2086

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STADSPARKEN I SILVERDAL
SOLLENTUNA KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 3-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5-6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 8
G.	Känslighetsanalys	Sida 9
H.	Särskilda förhållanden	Sida 10
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Brf Stadsparken i Silverdal

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stadsparken I Silverdal, organisationsnummer 769615-2086, 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 38 bostadshus innehållande sammanlagt 38 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 1 2007 och avslutas under kvartal 3 2007.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, vilken ersätter den föregående, daterad 2006-10-31. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling och fastighetsförvärv.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden samt de regler för avveckling av räntebidrag, slopande av inkomstskatt och ändring av fastighetsskatt som beslutats.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2006-10-30. 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 byggsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti. Föreningen tecknar dessutom ett särskilt avtal om JM ABs bostadsrättsgaranti.

Länsstyrelsen i Stockholms län har meddelat beslut om statliga räntebidrag (statlig bostadsbyggnads-subvention) 2006-06-16. Beslutet kommer att omprövas på så sätt att föreningen blir bidragstagare.

Föreningen tecknar avtal med Swedbank 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 AB Bostadsgaranti.

Byggförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

Brf Stadsparken i Silverdal

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning: Del av Måltiden 2, Silverdal, Sollentuna
Adress: Johannesbergsvägen 2 - 48, Tallallén 2-16, Rådanvägen 9-19
Tomtens areal: 9 678 m²
Boarea enligt tabell: ca 5 094 m²
Byggnadernas utformning: 38 radhus i två plan samt tillhörande utvändigt förråd
Antal bostadslägenheter: 38 st

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

Parkering

38 öppna parkeringsplatser

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

I. Servitut avseende underjordiska ledning avseende dagvattentunnel belastar del av Måltiden 2.

Gemensamhetsanläggningar

GA:1 dagvatten- och dräneringsledning inom kvarteret.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening.

Visningslägenheter

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

Gemensamma anordningar på tomtmark

Parkeringsytor, grusbelagda gångytor, belysning, planteringar, ledningar för VA, el, fjv och bredband (opto).

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.
En undercentral för fjärrvärme samt tre sophus.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark, vissa uppackade och vissa pålade.
Stomme:	Trästommar.
Ytterväggar:	Träpanel, isolering mellan träreglar, gipsskivor.
Innerväggar, lgh skiljande	Gipsskivor på träreglar.
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på träreglar.
Yttertak:	Plåt.
Trappor:	Trätrappor.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Trä.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer. Synliga värmestammar. Frånluftsvärmepump producerar tappvarmvatten.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation, frånluftsvärmepump, tilluft via uteluftsventiler med filter av lägst klass EU7.
Spisfläkt i kök med forceringsmöjlighet.

Telefoni, Kabel-TV, Internet, el

Multimediauttag möjliggör uppkoppling av tv, telefon och dator via fiberkabel från Sollentuna Energi.
Föreningen och dess medlemmar är bundna av ett tvåårigt avtal med EON om leverans av vindkraftel som JM AB tecknat.

Brf Stadsparken i Silverdal

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum	Klinker	Tapet	Vitmålade skivor	Klädhängare
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Vitmålade skivor	Trätrappa
Kök	Parkett	Tapet, Stänkskydd av kakel.	Vitmålade skivor	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys Diskmaskin. Mikrovågsugn. Kökssnickerier enligt ritning.
Övriga rum	Parkett	Tapet	Vitmålade skivor	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkammare	Parkett	Vitmålat en strykning, ej spacklat	Vitmålade skivor	Hylla, klädstång.
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålade skivor	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Badkar. Komfortvärme, elslinga.
Tvätt	Klinker	Målad väv	Vitmålade skivor	Tvättmaskin och torktumlare
WC/dusch	Klinker	Kakel	Vitmålade skivor	Sanitetsutrustning enligt ritning. Komfortvärme, elslinga.

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset/husen är fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	166 482 000 kr
Ospecificerat	38 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	166 520 000 kr

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 60 900 000 kr

Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2006, värdeområde 0163030, med förändring till 2007.

Brf Stadsparken i Silverdal

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser hela kalenderåret 2007.

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.

Nettoräntekostnaden för föreningens lån, dvs föreningens räntekostnad för beräknade lån minskat med det räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering. Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Räntebidraget har beräknats med den avveckling av räntebidrag som beslutats.

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

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 3) år	Ränta 4) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	7 300 000	1	4,40%	321 200	5 110	326 310
Bottenlån 1)	16 000 000	2	4,05%	648 000	11 200	659 200
Bottenlån 1)	16 000 000	3	4,08%	652 800	11 200	664 000
Bottenlån 1)	16 000 000	4	4,12%	659 200	11 200	670 400
Bottenlån 1)	5 700 000	5	4,80%	273 600	3 990	277 590
Extra amortering 5)					220 000	220 000
Summa lån	61 000 000			2 554 800	262 700	2 817 500
Insats	42 212 000					
Upplåtelseavgift	63 308 000					
Summa	166 520 000					

Avgår statligt räntebidrag 2)

Summa nettokapitalkostnad år 1

- 340 324

2 477 176

- 1) Beräknad lånetid 50-årig serieplan
amortering år 1
amortering år 2
amortering år 3

0,070%

42 700

0,076%

46 360

0,084%

51 240

- 2) Beräknat statligt räntebidrag år 2007:

Räntebidragsunderlag (RBU):

36 594 000

Bidragsgrundande belopp:

20% 7 319 000

Beräknad subventionsränta (Sub)

4,65%

- 3) Räntan för lån med bindningstid ca 2, 3 och 4 år har förtidsbundits. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell för övriga lån. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

- 4) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån
Genomsnitt av antagna räntor på föreningens räntekänsliga lån
(bindningstid 1+ 5 år)

4,188%

4,575%

- 5) Extra amortering/avskrivning alternativt räntereserv, här redovisad som extra amortering.

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Avskrivning skall dock lägst motsvara en 50-årig serieplan.

Nettoeffekten 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.

Brf Stadsparken i Silverdal

Avsättningar	Föreningens fastighetsunderhåll a)	25 kr/m ²	127 350
Driftskostnader b)			
	Ekonomisk förvaltning	45 000	
	Styrelsearvode	25 000	
	Revisionsarvode	25 000	
	Administration inkl sociala kostnader	20 000	
	Vattenförbrukning	125 000	
	Uppvärmning	335 000	
	Elavgifter (exkl hushållsel) c)	10 000	
	Sophämtning (hushållssopor)	90 000	
	Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning.	70 000	
	Trädgårdsskötsel d)	-	
	Försäkringar	30 000	
	Diverse inkl. jourutryckning	10 000	790 000
	Gemensamhetsanläggning	5 000	
Övriga kostnader			
	Fastighetsskatt bostäder e)	-	
	Statlig inkomstskatt f)	-	

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	3 394 526
---	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.
- c) Kostnader för hushållsel inklusive el till komfortvärmeslingor i badrum samt wc/dusch och spisfläkt, bredbandsuppkoppling samt frånluftvärmepump betalas av respektive bostadsrättshavare. Föreningen och dess medlemmar är bundna av ett tvåårigt avtal med EON om leverans av vindkraftel som JM AB har tecknat.
- d) Trädgårdsskötsel under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 kan beräknas till 35 000 kr per år.
- e) Föreningen är befriad från fastighetsskatt avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter värdeår, därefter utgår halv skatt i 5 år. Full fastighetsskatt utgår fr o m år 11. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören .
- f) Vid antagen räntenivå för föreningens beräknade lån och uppskattat taxeringsvärde utgår ingen statlig inkomstskatt. Enligt regeringens budgetproposition 2006/07:1 tas inkomstskatten bort från och med 2007.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, se tabell (intäkterna avser helt kalenderår).

Årsavgifter	5 094 m ²	3 394 526
-------------	----------------------	-----------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 394 526
--	------------------

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



TABELL

Brf Stadsparken i Silverdal

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT	
	Boarea, cirka *)	Storlek **)	Mark	Andels- tal ***)				Per månad	
A1	134	5 RK	M	0,02639	1 114 000	1 031 000	2 145 000	89 584	7 465
A2	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	1 087 000	2 195 000	89 101	7 425
A3	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	1 137 000	2 245 000	89 101	7 425
A4	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	1 187 000	2 295 000	89 101	7 425
A5	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	1 287 000	2 395 000	89 101	7 425
A6	134	5 RK	M	0,02639	1 114 000	1 341 000	2 455 000	89 584	7 465
A7	134	5 RK	M	0,02639	1 114 000	1 561 000	2 675 000	89 584	7 465
A8	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	1 587 000	2 695 000	89 101	7 425
A9	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	1 687 000	2 795 000	89 101	7 425
A10	134	5 RK	M	0,02639	1 114 000	1 781 000	2 895 000	89 584	7 465
A11	134	5 RK	M	0,02639	1 114 000	1 881 000	2 995 000	89 584	7 465
A12	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	1 887 000	2 995 000	89 101	7 425
A13	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	1 887 000	2 995 000	89 101	7 425
A14	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	1 887 000	2 995 000	89 101	7 425
A15	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	1 887 000	2 995 000	89 101	7 425
A16	134	5 RK	M	0,02639	1 114 000	1 881 000	2 995 000	89 584	7 465
A17	134	5 RK	M	0,02639	1 114 000	2 081 000	3 195 000	89 584	7 465
A18	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	2 087 000	3 195 000	89 101	7 425
A19	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	2 087 000	3 195 000	89 101	7 425
A20	134	5 RK	M	0,02639	1 114 000	2 081 000	3 195 000	89 584	7 465
A21	134	5 RK	M	0,02639	1 114 000	1 871 000	2 985 000	89 584	7 465
A22	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	1 877 000	2 985 000	89 101	7 425
A23	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	1 877 000	2 985 000	89 101	7 425
A24	134	5 RK	M	0,02639	1 114 000	1 871 000	2 985 000	89 584	7 465
A25	134	5 RK	M	0,02639	1 114 000	2 141 000	3 255 000	89 584	7 465
A26	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	2 147 000	3 255 000	89 101	7 425
A27	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	2 147 000	3 255 000	89 101	7 425
A28	134	5 RK	M	0,02639	1 114 000	2 141 000	3 255 000	89 584	7 465
A29	134	5 RK	M	0,02639	1 114 000	2 141 000	3 255 000	89 584	7 465
A30	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	2 147 000	3 255 000	89 101	7 425
A31	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	2 147 000	3 255 000	89 101	7 425
A32s	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	887 000	1 995 000	89 101	7 425
A33s	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	887 000	1 995 000	89 101	7 425
A34s	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	887 000	1 995 000	89 101	7 425
A35s	134	5 RK	M	0,02625	1 108 000	887 000	1 995 000	89 101	7 425
A36s	134	5 RK	M	0,02639	1 114 000	881 000	1 995 000	89 584	7 465
C1	135	5 RK	M	0,02653	1 120 000	2 065 000	3 185 000	90 066	7 506
C2s	135	5 RK	M	0,02653	1 120 000	975 000	2 095 000	90 066	7 506
Differens				-0,00002				-	4
SUMMA	5 094	38		1,00000	42 212 000	63 308 000	105 520 000	3 394 526	

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelse-avtalet bilagd handling.

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

***) Antal rum (R) med kök (K).

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

Brf Stadsparken i Silverdal

F. EKONOMISK PROGNOIS

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år år 2 - 3
år 4 - 5
år 6 - -

3,0%
3,0%
3,0%
1%

Höjning hyror, per år
Driftskostnadsökning
(inflation), per år
Räntenivå, genomsnitt
Subventionsränta

2%
4,188%
4,65%

Fastighetstaxering (Förenklad fastighetstaxering 2006)

Taxeringsvärde inkl förändring till 2007, tkr

Uppskattad förändring per år från 2006:

bostäder: 60 900
lokalerna:
garage: -

bostäder
0,00%
0,50%
1,00%
lokalerna/garage
1,00%
1,00%
1,00%

År :	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kapitalkostnader											
Räntor	tkr -2 555	-2 544	-2 533	-2 524	-2 515	-2 507	-2 498	-2 489	-2 480	-2 471	-2 461
Avgår räntebidrag	tkr 340	238	170	119	68	0	0	0	0	0	0
Amorteringar/avskrivningar	tkr -43	-46	-51	-57	-63	-70	-78	-85	-94	-104	-116
Extra amort/räntereserv	tkr -220	-220	-150	-150	-150	-130	-130	-130	-130	-130	-130
Nettokapitalkostnad	tkr -2 478	-2 572	-2 564	-2 612	-2 660	-2 707	-2 706	-2 704	-2 704	-2 705	-2 707
Driftskostnader inkl. löpande underhåll	tkr -790	-806	-857	-874	-891	-909	-927	-946	-965	-984	-1 004
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr -127	-127	-127	-127	-127	-127	-127	-127	-127	-127	-127
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt	tkr 0	0	0	0	0	-336	-343	-350	-357	-364	-742
Inkomstskatt	tkr 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KOSTNADER	tkr -3 395	-3 505	-3 548	-3 613	-3 678	-4 079	-4 103	-4 127	-4 153	-4 180	-4 580
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	kr/m2 666	686	707	728	750	773	796	820	844	870	896
Årsavgifter	tkr 3 395	3 497	3 602	3 710	3 821	3 936	4 054	4 176	4 301	4 430	4 563
Årshyror	tkr 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA INTÄKTER	tkr 3 395	3 497	3 602	3 710	3 821	3 936	4 054	4 176	4 301	4 430	4 563
RESULTAT	tkr 0	-8	54	97	143	-143	-49	49	148	250	-17
Föreningens kassa											
Ingående saldo	tkr 38										
KASSABEHÅLLNING	tkr 165	284	465	689	959	943	1 021	1 197	1 472	1 849	1 959
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 127	254	381	508	635	762	889	1 016	1 143	1 270	1 397

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

* Prognosen redovisar siffror för år 2007 motsvarande ett helt kalenderår.

Brf Stadsparken i Silverdal

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 3 395	3 505	3 548	3 613	3 678	4 079	4 103	4 127	4 153	4 180	4 580

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2006-09-27 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknat räntereserv och reserv för extra amortering/ränta med totalt ca 1,2 %.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan på räntekänsliga lån	4,575%
- innehåller räntenivå per 2006-09-27	3,745%
- och en reserv för ränteökning	0,830%
Reserv extra amortering/ränteökning	0,361%
Total ränta i finansieringsplan	4,936%
Antagen subventionsränta i finansieringsplan	4,650%

Alternativ B: Om räntenivån per 2006-09-27 ökar med 2 %, dvs ca 0,8 % (år 1-2), 0,9 % (år 3-5) och 1,0 % (år 6-11) över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 488	488	548	548	547	607	607	606	605	604	603
Räntebidrag	tkr -59	-41	-33	-23	-13	0	0	0	0	0	0
Ökning av totala kostnaden/årsavgiften blir:	tkr 429	447	515	525	534	607	607	606	605	604	603
Avgår: kostnader som täcks av årets resultat	tkr 0	8	-54	-97	-143	143	49	-49	-148	-250	17
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 429	455	461	428	391	750	656	557	457	354	620

Alternativ C: Om antagen räntenivå i finansieringsplan minskar:

så minskar räntekostnaden men samtidigt räntebidraget, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen.

Nettoeffekten bör till största delen användas till ökad amortering av lånen.

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


Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr 0	8	16	25	34	44	54	64	75	87	99
ökar den totala kostnaden med:											

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

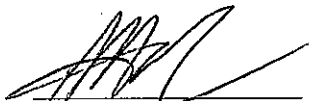
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift samt årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Respektive bostadsrättshavare skall i förekommande fall teckna abonnemang för hushållsel, bredbandsuppkoppling/månadsavgift för bredband och Kabel-TV.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. För uteplatser gäller att bostadsrättshavaren svarar för skötsel av buskar, plantering, plattor och träskärmar. Sådana ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar får inte ske.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som bland annat är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
7. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
8. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, avgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Solna 2007-01-19


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STADSPARKEN I SILVERDAL



Björn Rydén



Anders Harlin



Kurt Stener

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 19 januari 2007 för Bostadsrättsföreningen Stadsparken i Silverdal.

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.

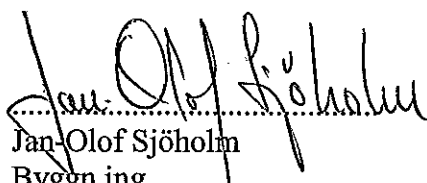
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 22 januari 2007



Jan-Olof Sjöholm
Byggnings
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jurkand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 22 januari 2007 för Brf Stadsparken i Silverdal

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2006-10-16
Registreringsbevis	2006-10-16
Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention	2006-06-16
Byggförsäkring	2006-03-13
Köpekontrakt för marken	2006-10-30
Exploateringsavtal	2000-06-21
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2006-10-30
Beräkning av vattenförbrukning	2006-10-26
Beräkning av förbrukning fjärrvärme	2006-10-26
Bekräftelse ramavtal elleverans vindkraftel	Ej daterat
Avtal om Bostadsrättsgaranti	2006-10-17
Utdrag från fastighetsregistret	2006-10-23
Beräkning av taxeringsvärde	2006-10-03
Låneoffert avs. kort och lång finansiering.	2005-12-22
Uppgift om räntenivåer per 2006-09-27 från Föreningssparbanken	2006-09-27
Skuldebrev från Swedbank för lån med bindningstid 2, 3 och 4 år	2006-11-21