


Ekonomisk plan för  
**Bostadsrättsföreningen Helix**

769632-1301

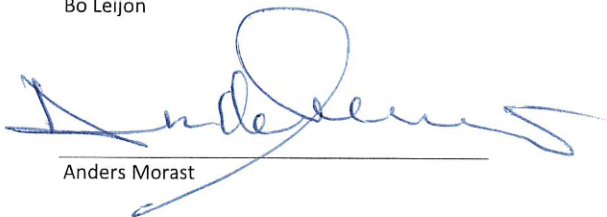
Stockholms kommun

Stockholm 2019- 06-03

Bostadsrättsföreningen Helix

  
Bo Leijon

  
Lars Björk

  
Anders Morast

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	8
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	10
7.	Redovisning av lägenheterna	11
8.	Ekonomisk prognos	15
9.	Känslighetsanalys	16

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Helix, org.nr. 769632-1301, som registrerats hos Bolagsverket 2016-04-23 har enligt stadgarna registrerade 2019-02-02 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har vidare till ändamål att hyra ut lokalytor till företag.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under juni 2019. Tillträde beräknas ske under juni-juli 2020, september-oktober 2020, december 2020.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Oscar Properties Holding AB, org. nr. 556870-4521 lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Oscar Properties Holding AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 24 månader från ordinarie inflyttningsdag.

**2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Helix 1
Adress:	Torsplan 10-22 (jämna nummer) och Norra Stationsgatan 85-91 (ojämna nummer)
Fastighetens areal:	856 kvm
Bostadsarea (BOA):	12 086 kvm
Lokalarea:	690 kvm
Antal bostadslägenheter:	138 st
Antal lokaler:	3 st
Byggnadsår:	2018-2020
Husets utformning:	Flerfamiljshus om 34 våningar ovan mark med källare. En våning utgörs av takterrass.

**Servitut och gemensamhetsanläggningar m.m**

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Pålning: förmån.
- 2) Fläktar, sprinkler, elcentral m.m.: Last
- 3) Nödutrymning: last
- 4) Entré: last och förmån

Föreningens fastighet Stockholm Helix 1 kommer att delta i nedan gemensamhetsanläggningen Stockholm Vasastaden GA:25 med ändamål cykelparkering.

Fastigheten utgör, tillsammans med fastigheten Stockholm Innovationen 1, en samfällighet för gemensamhetsanläggningens utförande och drift.

Andelstal för utförande och drift  
Stockholm Helix 1: 343/798. Stockholm Innovationen 1: 455/798

Föreningens fastighet har genom avstyckning erhållit 3D-utrymme från fastigheten Stockholm Vasastaden 1:118, vars lagfarne ägare utgörs av Stockholms kommun. Avstyckningen innebär följaktligen att fastigheten urholkar Stockholm Vasastaden 1:118.

Fastigheten omfattas av ett avtal med Stockholm Stad Parkerings AB, 556001-7153, innebärande att medlemmar i föreningen har möjlighet att hyra 69 p-platser inom parkeringsanläggningen Torsplan Vasastaden 1:122. Om medlem tackar nej till plats har Stockholm Stad Parkerings AB rätt att hyra ut platsen till annan. Föreningen kan såldes inte garantera att 69 platser alltid är tillgängliga för föreningens medlemmar. Medlemmar har dock förtur vid vakans avseende de 69 p-platserna.

**Beskrivning av föreningens hus:**

Grundläggning:	Betongplatta på pålar.
Stomme:	Prefabricerade betongväggar och platsgjuten betong på prefabricerade plattbärlag.
Terasser:	Prefabricerade balkongelement med isolering och tätskikt. Invändig avvattning.
Terrassfronter:	Skärm av glas.
Tak över terrass:	Prefabricerade betongelement.
Ytterväggar:	Prefabricerade sandwichelement.
Bjälklag:	Platsgjuten betong på prefabricerade plattbärlag.
Yttertak:	Prefabricerade betongelement med isolering och tätskikt. Invändig avvattning.
Lägenhetsskiljande väggar:	Minst 200 mm prefabricerad betong.
Lättväggar:	Gips på regelstomme.
Fönster:	Aluminiumpartier med 3-glas isolerrutor.
Entrépartier:	Aluminiumpartier med 3-glas isolerrutor.

Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Trappor i betong.
<b>Installationer:</b>	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Golvvärme i bostäder. Komfortvärme i badrum. Fjärrvärme.
Ventilation:	FTX-system med lägenhetsaggregat.
El:	Samtliga eluttag är anslutna till jordfelsbrytare. Gruppcentral med automatsäkring.
TV/tele/bredband:	TV, telefoni och IT via fiber, leverantör ej utsedd.
Sprinkler:	Samtliga bostadsutrymmen förses med sprinkler för att säkerställa brandskyddet. Sprinklerledningarna förläggs ovan undertak. Sprinklersystemet är planerat utifrån lägenheternas planlösning. Förändringar i planlösningar kan medföra att sprinklersystemet måste justeras.
Övriga gemensamma utrymmen:	Övernattningslägenhet, biograf och gym.

#### Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Alla lägenheter förses med avfallskvarnar för matavfall. Plast och restavfall hanteras genom anslutning till stadens sopsugsanläggning. Övrigt avfall hanteras i återvinningskärl.
Förråd:	Nätförråd placerade i källare med tillgång till hiss.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Cykelförråd anordnas i anslutande p-garage med tillgång till hiss. Barnvagnsförråd.
Garage:	Anslutande p-garage med tillgång till hiss.
Postboxar:	Placerade i entrén.

#### Beskrivning av bostadslägenheter

Väggar och tak:	Väggar målas vita. Lägenhetsskiljande väggar, samt vissa konstruktiva väggar, i vitmålad betong. Stora fönsterpartier med skjutdörrar mot terrasser och stora fasta fönsterpartier i burspråk. (Se individuella lägenhetsplaner för förekomst av terrasser.) Tak målas vita.
Golv:	Ljusa vitpigmenterade, mattlackade trägolv - plankgolv med klickfog i trälamell och med slipbar yta av ek. Trösklar i trä behandlas lika golv.
Socklar och foder:	Låga golvsocklar och foder i slätt utförande, vita.
Entréutrymme/hall:	Specialritad hallförvaring. Hatthylla med stång. Städskåp och garderober med integrerade handtag. Luckor och täcksidor i ljusgrå kulör lika kök. Stomme i valnötsutseende.
Kök:	Specialritat kök med släta luckor och täcksidor i ljusgrå kulör, samt mörkgrå stomme. Rumshöga snickerier med släpp på några centimeter från tak. Bänkskivor och stänkskydd i ljusgrå natursten. Diskho i rostfritt stål underlimmas mot stenskiva. Avfallskvarn. Integrerad LED-belysning under överskåp. Vitvaror: helintegrerad kyl, frys och diskmaskin, samt varmluftsugn och infälld induktionshäll. Fläktinsatsen byggs in i överskåp. Plats för mikrovågsugn med eluttag i köksskåp.

Badrum:	Golv i matt, ljus klinkerplatta. Väggar kläs med ljusgrå plattor av natursten. Specialtillverkade spegelskåp ovan handfat med plats för förvaring. Tvättpelare i högskåp, lackerat i ljusgrå kulör. Vägghängda WC-stolar med dold cistern. Duschplats med specialritad öppningsbar glasvägg. Tvättställs-, badkars- och duschblandare i kromat utförande. Elburen handduksstork i lägenhetens huvudbadrum. Golvränna i duschutrymme. Golvbrunn i krom under badkar med klinker i mindre format, dolt bakom panel. Infällda downlights i tak, samt infälld LED-belysning i tak vid dusch-/badkarsutrymme.
Gäst-WC:	Golv i matt, ljus klinkerplatta. Väggar målas vita, spegel limmas på vägg ovan handfat. Vägghängda WC-stolar med dold cistern. Infälld downlight i tak.
Vardagsrum:	Multimediauttag i alla vardagsrum. Lampputtag för egen lampa i tak vid matplats och i vardagsrum.
Master Bedroom:	Lampputtag för egen lampa i tak. Multimediauttag i alla master bedroom. Garderober eller klädkammare enligt individuell säljplan. Garderober har släta luckor och täcksidor i kulör lika övriga snickerier och kök. Stomme i valnötutseende. Klädkammare har öppen förvaring med stommar i valnötutseende.
Innerdörrar:	Släta dörrar i trä, fabriksmålade, vita. Vissa lägenheter har släta, vita skjutdörrar med synlig utanpåliggande skena (se individuella lägenhetsplaner för förekomst).
Terrasser:	Terrasser är indragna och har eleganta räcken i glas. Terrassbelysning på fasadvägg.
Takterrasser:	Vissa lägenheter har stora takterrasser. (Se individuella lägenhetsplaner för förekomst av takterrasser.) Terrassbelysning på fasadvägg.
Ljudskärmar:	I vissa lägenheter finns ljudskärmar i glas utformade som vikväggar. Dessa ger en extra hög ljudkomfort vid vädring av lägenheten via terrassdörr. Ljudskärmar förekommer antingen på utsida terrass eller på insida lägenhet (se individuella lägenhetsplaner för förekomst).

#### Beskrivning av lokaler

Lokal 1:	Fastighetsägaren levererar bakutrymmen med WC och pentry. I övrigt rå lokal.
Lokal 2:	Fastighetsägaren levererar bakutrymmen med WC och pentry. I övrigt rå lokal.
Lokal 3:	Lokalen är tvådelad, dels en entrélokal på plan 0 utan inredning, dels en lokal på plan 16 där fastighetsägaren levererar svartplåtskanal.

#### Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

#### Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

**3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Torsplan Fastighets AB, org.nr. 559062-5561, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Helix 1. Fastigheten har därefter överlåtits av dotterbolaget till föreningen genom ett s k transportköp. Dotterbolaget kommer att avyttras.

På fastigheten har föreningen uppfört ett flerfamiljshus med totalt 138 bostadslägenheter och 3 lokaler.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Oscar Properties Bygg AB, org.nr. 556824-7984.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer föreningens anskaffningskostnad med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknas till cirka 1 407 000 000 kronor.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Total anskaffningskostnad - köpeskilling fastighet, aktier, entreprenad, stämpelskatt, avgifter m.m	1 622 850 000	
Omkostnader och kassa	300 000	
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>1 623 150 000</b>	<b>134 300</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	1 353 100 000	111 956
Lån	270 000 000	22 340
Eget kapital i AB	50 000	
<b>Summa finansiering</b>	<b>1 623 150 000</b>	<b>134 300</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	12 086 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>12 086 kvm</b>	
<b>Area upplåten med hyresrätt</b>		
Lokalarea	690 kvm	
<b>Totalarea</b>	<b>12 776 kvm</b>	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Kapitalkostnad och amortering**

Villkoren för föreningens lån är baserade på en offert . Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningen kommer att tillämpa en 50 åring seriamorteringsplan.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	89 100 000	1 år	2,40%	2 138 400
Lån 2	89 100 000	3 år	2,40%	2 138 400
Lån 3	91 800 000	5 år	2,40%	2 203 200
Summa	270 000 000			6 480 000
Räntekostnad, år 1				6 480 000
Amortering, år 1				188 950
Likviditets-/räntereserv				0
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>6 668 950</b>

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 25 kr/kvm BOA fram till dess underhållsplan antas.

**Summa fondavsättning, år 1** **302 150**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i sin redovisning. Föreningen har beräknat ett totalt avskrivningsunderlag om 854 254 838 kronor. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	854 254 838
Avskrivningsbelopp:	19 163 784

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

**Driftskostnader**

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdigs fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	241 720
Värme och varmvatten	1 063 568
Fastighetsel	205 462
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, hiss	580 128
Ekonomisk förvaltning	145 032
Revision	60 430
Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg)	181 290
Sophämtning	181 290
Snöröjning/Yttre Skötsel	60 430
Trappstädning	265 892
Bredband/TV	430 560
Övrigt/löpande underhåll/styrelsearvode	241 720
Drift lokaler	60 430
Planerat underhåll	120 860
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 838 812</b>





<b>Driftskostnader för vilka årsavgifter debiteras separat</b>	
Föreningen tar ut en särskild årsavgift för följande:	
<b>Kostnad</b>	<b>Grund för beräkning</b>
Bredband/TV	3 120 kronor per lägenhet och år.

<b>Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:</b>	
- Hushållsel	ca 3 600 kr per år
- Hemförsäkring	ca 2 200 kr per år
Uppskattade belopp beror varierar bland annat av hushållets sammansättning och förbrukning samt storlek på lägenheten.	

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	324 000 000
byggnad bostäder	352 000 000
mark lokal	9 000 000
byggnad lokal	17 800 000
<b>Summa</b>	<b>702 800 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsskatt lokaler	268 000
<b>Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt</b>	<b>268 000</b>

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR** **11 077 912**

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter bostäder	8 341 852
Årsavgifter bredband/TV	430 560
Hysesintäkter lokaler (exkl. moms)	2 037 500
Ersättning fastighetsskatt lokaler	268 000
<b>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</b>	<b>11 077 912</b>

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter bostäder	8 341 852	690
Årsavgifter bredband/TV	430 560	
Hysesintäkter lokaler	2 037 500	
Ersättning fastighetsskatt lokaler	268 000	
<b>Summa intäkter</b>	<b>11 077 912</b>	
Driftskostnader	3 838 812	318
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	268 000	
Avskrivningar	19 163 784	1586
Räntekostnader	6 480 000	
<b>Summa kostnader</b>	<b>29 750 596</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-18 672 684</b>	
Avsättning underhållsfond	302 150	25
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	11 077 912	
Summa kostnader	-29 750 596	
Återföring avskrivningar	19 163 784	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>491 100</b>	41
Amorteringar	-188 950	16
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>302 150</b>	25
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	12 086 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>12 086 kvm</b>	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift grund	Årsavgift grund	Årsavgift bredband
02.1101	1	3	83	Balkong eller terrass	4 200 000	2 800 000	7 000 000	0,69432	57 919	3 120
02.1102	1	5	126	Balkong eller terrass	6 540 000	4 360 000	10 900 000	0,97895	81 663	3 120
02.1103	1	3	77	Balkong eller terrass	4 140 000	2 760 000	6 900 000	0,65461	54 606	3 120
02.1104	1	2	56	Balkong eller terrass	3 180 000	2 120 000	5 300 000	0,51560	43 011	3 120
02.1201	2	4	135	Balkong eller terrass	7 140 000	4 760 000	11 900 000	1,03852	86 632	3 120
02.1202	2	5	175	Balkong eller terrass	7 800 000	5 200 000	13 000 000	1,30329	108 719	3 120
02.1203	2	4	107	Balkong eller terrass	5 940 000	3 960 000	9 900 000	0,85319	71 171	3 120
02.1301	3	3	86	Balkong eller terrass	4 560 000	3 040 000	7 600 000	0,71418	59 576	3 120
02.1302	3	5	137	Balkong eller terrass	6 960 000	4 640 000	11 600 000	1,05176	87 736	3 120
02.1303	3	4	79	Balkong eller terrass	4 620 000	3 080 000	7 700 000	0,66785	55 711	3 120
02.1304	3	2	62	Balkong eller terrass	3 360 000	2 240 000	5 600 000	0,55532	46 324	3 120
02.1305	3	3	71	Balkong eller terrass	4 140 000	2 760 000	6 900 000	0,61489	51 293	3 120
02.1401	4	4	92	Balkong eller terrass	5 100 000	3 400 000	8 500 000	0,75390	62 889	3 120
02.1402	4	2	58	Balkong eller terrass	3 540 000	2 360 000	5 900 000	0,52884	44 115	3 120
02.1403	4	3	104	Balkong eller terrass	5 700 000	3 800 000	9 500 000	0,83333	69 515	3 120
02.1404	4	4	88	Balkong eller terrass	5 040 000	3 360 000	8 400 000	0,72742	60 680	3 120
02.1405	4	3	90	Balkong eller terrass	4 620 000	3 080 000	7 700 000	0,74066	61 785	3 120
02.1406	4	3	68	Balkong eller terrass	4 020 000	2 680 000	6 700 000	0,59504	49 637	3 120
02.1501	5	3	92	Balkong eller terrass	4 860 000	3 240 000	8 100 000	0,75390	62 889	3 120
02.1502	5	2	56	Balkong eller terrass	3 600 000	2 400 000	6 000 000	0,51560	43 011	3 120
02.1503	5	4	107	Balkong eller terrass	6 000 000	4 000 000	10 000 000	0,85319	71 171	3 120
02.1504	5	3	95	Balkong eller terrass	4 920 000	3 280 000	8 200 000	0,77375	64 545	3 120
02.1505	5	3	78	Balkong eller terrass	4 320 000	2 880 000	7 200 000	0,66123	55 159	3 120
02.1506	5	3	76	Balkong eller terrass	3 600 000	2 400 000	6 000 000	0,64799	54 054	3 120
02.1601	6	4	93	Balkong eller terrass	5 220 000	3 480 000	8 700 000	0,76052	63 441	3 120
02.1602	6	2	59	Balkong eller terrass	3 690 000	2 460 000	6 150 000	0,53546	44 667	3 120
02.1603	6	4	106	Balkong eller terrass	6 120 000	4 080 000	10 200 000	0,84657	70 619	3 120
02.1604	6	3	90	Balkong eller terrass	5 220 000	3 480 000	8 700 000	0,74066	61 785	3 120
02.1605	6	3	92	Balkong eller terrass	4 980 000	3 320 000	8 300 000	0,75390	62 889	3 120
02.1606	6	3	68	Balkong eller terrass	4 020 000	2 680 000	6 700 000	0,59504	49 637	3 120
02.1701	7	3	92	Balkong eller terrass	4 650 000	3 100 000	7 750 000	0,75390	62 889	3 120
02.1702	7	2	56	Balkong eller terrass	3 660 000	2 440 000	6 100 000	0,51560	43 011	3 120

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HELIX, 2019-05-29

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift grund	Årsavgift bredband
02.1703	7	4	110	Balkong eller terrass	6 120 000	4 080 000	10 200 000	0,87304	72 828	3 120
02.1704	7	4	96	Balkong eller terrass	5 460 000	3 640 000	9 100 000	0,78037	65 098	3 120
02.1705	7	3	78	Balkong eller terrass	4 560 000	3 040 000	7 600 000	0,66123	55 159	3 120
02.1706	7	3	76	Balkong eller terrass	4 440 000	2 960 000	7 400 000	0,64799	54 054	3 120
02.1801	8	4	93	Balkong eller terrass	5 400 000	3 600 000	9 000 000	0,76052	63 441	3 120
02.1802	8	2	59	Balkong eller terrass	3 750 000	2 500 000	6 250 000	0,53546	44 667	3 120
02.1803	8	4	106	Balkong eller terrass	6 240 000	4 160 000	10 400 000	0,84657	70 619	3 120
02.1804	8	3	90	Balkong eller terrass	5 400 000	3 600 000	9 000 000	0,74066	61 785	3 120
02.1805	8	3	92	Balkong eller terrass	5 100 000	3 400 000	8 500 000	0,75390	62 889	3 120
02.1806	8	3	68	Balkong eller terrass	4 140 000	2 760 000	6 900 000	0,59504	49 637	3 120
02.1901	9	3	92	Balkong eller terrass	5 220 000	3 480 000	8 700 000	0,75390	62 889	3 120
02.1902	9	2	56	Balkong eller terrass	3 720 000	2 480 000	6 200 000	0,51560	43 011	3 120
02.1903	9	4	110	Balkong eller terrass	6 480 000	4 320 000	10 800 000	0,87304	72 828	3 120
02.1904	9	4	96	Balkong eller terrass	5 100 000	3 400 000	8 500 000	0,78037	65 098	3 120
02.1905	9	3	78	Balkong eller terrass	4 680 000	3 120 000	7 800 000	0,66123	55 159	3 120
02.1906	9	3	76	Balkong eller terrass	3 960 000	2 640 000	6 600 000	0,64799	54 054	3 120
02.2001	10	4	93	Balkong eller terrass	5 880 000	3 920 000	9 800 000	0,76052	63 441	3 120
02.2002	10	2	59	Balkong eller terrass	3 810 000	2 540 000	6 350 000	0,53546	44 667	3 120
02.2003	10	4	106	Balkong eller terrass	6 600 000	4 400 000	11 000 000	0,84657	70 619	3 120
02.2004	10	3	90	Balkong eller terrass	5 580 000	3 720 000	9 300 000	0,74066	61 785	3 120
02.2005	10	3	92	Balkong eller terrass	5 220 000	3 480 000	8 700 000	0,75390	62 889	3 120
02.2006	10	3	68	Balkong eller terrass	4 260 000	2 840 000	7 100 000	0,59504	49 637	3 120
02.2101	11	3	92	Balkong eller terrass	5 640 000	3 760 000	9 400 000	0,75390	62 889	3 120
02.2102	11	2	56	Balkong eller terrass	3 780 000	2 520 000	6 300 000	0,51560	43 011	3 120
02.2103	11	4	110	Balkong eller terrass	6 660 000	4 440 000	11 100 000	0,87304	72 828	3 120
02.2104	11	4	96	Balkong eller terrass	5 820 000	3 880 000	9 700 000	0,78037	65 098	3 120
02.2105	11	3	78	Balkong eller terrass	4 800 000	3 200 000	8 000 000	0,66123	55 159	3 120
02.2106	11	3	76	Balkong eller terrass	4 680 000	3 120 000	7 800 000	0,64799	54 054	3 120
02.2201	12	4	93	Balkong eller terrass	5 760 000	3 840 000	9 600 000	0,76052	63 441	3 120
02.2202	12	2	59	Balkong eller terrass	3 870 000	2 580 000	6 450 000	0,53546	44 667	3 120
02.2203	12	4	104	Balkong eller terrass	6 780 000	4 520 000	11 300 000	0,83333	69 515	3 120
02.2204	12	3	90	Balkong eller terrass	5 760 000	3 840 000	9 600 000	0,74066	61 785	3 120
02.2205	12	3	92	Balkong eller terrass	5 100 000	3 400 000	8 500 000	0,75390	62 889	3 120
02.2206	12	3	68	Balkong eller terrass	4 380 000	2 920 000	7 300 000	0,59504	49 637	3 120
02.2301	13	3	92	Balkong eller terrass	5 580 000	3 720 000	9 300 000	0,75390	62 889	3 120
02.2302	13	2	56	Balkong eller terrass	4 080 000	2 720 000	6 800 000	0,51560	43 011	3 120

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HELIX, 2019-05-29

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift grund	Årsavgift bredband
02.2303	13	3	88	Balkong eller terrass	7 680 000	5 120 000	12 800 000	0,72742	60 680	3 120
02.2304	13	2	51	Balkong eller terrass	3 540 000	2 360 000	5 900 000	0,48251	40 250	3 120
02.2305	13	3	78	Balkong eller terrass	4 980 000	3 320 000	8 300 000	0,66123	55 159	3 120
02.2306	13	3	76	Balkong eller terrass	4 920 000	3 280 000	8 200 000	0,64799	54 054	3 120
02.2401	14	4	93	Balkong eller terrass	5 880 000	3 920 000	9 800 000	0,76052	63 441	3 120
02.2402	14	2	59	Balkong eller terrass	4 140 000	2 760 000	6 900 000	0,53546	44 667	3 120
02.2403	14	2	75	Balkong eller terrass	4 080 000	2 720 000	6 800 000	0,64137	53 502	3 120
02.2404	14	3	56	Balkong eller terrass	4 260 000	2 840 000	7 100 000	0,51560	43 011	3 120
02.2405	14	3	92	Balkong eller terrass	5 580 000	3 720 000	9 300 000	0,75390	62 889	3 120
02.2406	14	3	68	Balkong eller terrass	4 740 000	3 160 000	7 900 000	0,59504	49 637	3 120
02.2501	15	3	92	Balkong eller terrass	5 700 000	3 800 000	9 500 000	0,75390	62 889	3 120
02.2502	15	2	56	Balkong eller terrass	4 140 000	2 760 000	6 900 000	0,51560	43 011	3 120
02.2503	15	2	68	Balkong eller terrass	4 500 000	3 000 000	7 500 000	0,59504	49 637	3 120
02.2504	15	3	71	Balkong eller terrass	4 740 000	3 160 000	7 900 000	0,61489	51 293	3 120
02.2505	15	3	78	Balkong eller terrass	5 040 000	3 360 000	8 400 000	0,66123	55 159	3 120
02.2506	15	3	76	Balkong eller terrass	4 980 000	3 320 000	8 300 000	0,64799	54 054	3 120
02.2701	17	3	92	Balkong eller terrass	5 940 000	3 960 000	9 900 000	0,75390	62 889	3 120
02.2702	17	2	56	Balkong eller terrass	3 960 000	2 640 000	6 600 000	0,51560	43 011	3 120
02.2703	17	2	68	Balkong eller terrass	4 740 000	3 160 000	7 900 000	0,59504	49 637	3 120
02.2704	17	3	71	Balkong eller terrass	4 710 000	3 140 000	7 850 000	0,61489	51 293	3 120
02.2705	17	3	78	Balkong eller terrass	5 160 000	3 440 000	8 600 000	0,66123	55 159	3 120
02.2706	17	3	81	Balkong eller terrass	5 100 000	3 400 000	8 500 000	0,68109	56 815	3 120
02.2801	18	4	93	Balkong eller terrass	6 360 000	4 240 000	10 600 000	0,76052	63 441	3 120
02.2802	18	1	44	-	3 120 000	2 080 000	5 200 000	0,43617	36 385	3 120
02.2803	18	4	105	Balkong eller terrass	10 680 000	7 120 000	17 800 000	0,83995	70 067	3 120
02.2804	18	3	77	Balkong eller terrass	5 220 000	3 480 000	8 700 000	0,65461	54 606	3 120
02.2805	18	3	80	Balkong eller terrass	5 340 000	3 560 000	8 900 000	0,67447	56 263	3 120
02.2901	19	3	92	Balkong eller terrass	6 060 000	4 040 000	10 100 000	0,75390	62 889	3 120
02.2902	19	3	87	Balkong eller terrass	8 940 000	5 960 000	14 900 000	0,72080	60 128	3 120
02.2903	19	3	74	Balkong eller terrass	5 100 000	3 400 000	8 500 000	0,63475	52 950	3 120
02.2904	19	3	88	Balkong eller terrass	5 580 000	3 720 000	9 300 000	0,72742	60 680	3 120
02.3001	20	4	93	Balkong eller terrass	6 480 000	4 320 000	10 800 000	0,76052	63 441	3 120
02.3002	20	4	101	Balkong eller terrass	8 100 000	5 400 000	13 500 000	0,81347	67 858	3 120
02.3003	20	2	65	Balkong eller terrass	4 440 000	2 960 000	7 400 000	0,57518	47 980	3 120
02.3004	20	3	80	Balkong eller terrass	5 520 000	3 680 000	9 200 000	0,67447	56 263	3 120
02.3101	21	3	92	Balkong eller terrass	5 940 000	3 960 000	9 900 000	0,75390	62 889	3 120

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HELIX, 2019-05-29

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvrm)	Övrigt	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift grund	Årsavgift bredband
02.3102	21	3	88	Balkong eller terrass	5 700 000	3 800 000	9 500 000	0,72742	60 680	3 120
02.3103	21	3	74	Balkong eller terrass	5 220 000	3 480 000	8 700 000	0,63475	52 950	3 120
02.3104	21	3	88	Balkong eller terrass	5 700 000	3 800 000	9 500 000	0,72742	60 680	3 120
02.3201	22	4	93	Balkong eller terrass	6 300 000	4 200 000	10 500 000	0,76052	63 441	3 120
02.3202	22	4	101	Balkong eller terrass	8 100 000	5 400 000	13 500 000	0,81347	67 858	3 120
02.3203	22	2	65	Balkong eller terrass	4 500 000	3 000 000	7 500 000	0,57518	47 980	3 120
02.3204	22	3	80	Balkong eller terrass	5 640 000	3 760 000	9 400 000	0,67447	56 263	3 120
02.3301	23	3	92	Balkong eller terrass	6 360 000	4 240 000	10 600 000	0,75390	62 889	3 120
02.3302	23	3	88	Balkong eller terrass	5 760 000	3 840 000	9 600 000	0,72742	60 680	3 120
02.3303	23	3	73	Balkong eller terrass	5 280 000	3 520 000	8 800 000	0,62813	52 398	3 120
02.3304	23	3	88	Balkong eller terrass	5 820 000	3 880 000	9 700 000	0,72742	60 680	3 120
02.3401	24	4	91	Balkong eller terrass	6 720 000	4 480 000	11 200 000	0,74728	62 337	3 120
02.3402	24	4	106	Balkong eller terrass	11 400 000	7 600 000	19 000 000	0,84657	70 619	3 120
02.3403	24	3	80	Balkong eller terrass	5 760 000	3 840 000	9 600 000	0,67447	56 263	3 120
02.3501	25	3	85	Balkong eller terrass	6 120 000	4 080 000	10 200 000	0,70756	59 024	3 120
02.3502	25	4	106	Balkong eller terrass	8 460 000	5 640 000	14 100 000	0,84657	70 619	3 120
02.3503	25	3	88	Balkong eller terrass	5 940 000	3 960 000	9 900 000	0,72742	60 680	3 120
02.3601	26	4	92	Balkong eller terrass	6 480 000	4 320 000	10 800 000	0,75390	62 889	3 120
02.3602	26	4	106	Balkong eller terrass	8 520 000	5 680 000	14 200 000	0,84657	70 619	3 120
02.3603	26	3	80	Balkong eller terrass	5 820 000	3 880 000	9 700 000	0,67447	56 263	3 120
02.3701	27	3	85	Balkong eller terrass	6 240 000	4 160 000	10 400 000	0,70756	59 024	3 120
02.3702	27	4	106	Balkong eller terrass	8 580 000	5 720 000	14 300 000	0,84657	70 619	3 120
02.3703	27	3	88	Balkong eller terrass	6 060 000	4 040 000	10 100 000	0,72742	60 680	3 120
02.3801	28	4	92	Balkong eller terrass	6 600 000	4 400 000	11 000 000	0,75390	62 889	3 120
02.3802	28	4	106	Balkong eller terrass	8 640 000	5 760 000	14 400 000	0,84657	70 619	3 120
02.3803	28	3	80	Balkong eller terrass	5 940 000	3 960 000	9 900 000	0,67447	56 263	3 120
02.3901	29	3	87	Balkong eller terrass	6 360 000	4 240 000	10 600 000	0,72080	60 128	3 120
02.3902	29	4	103	Balkong eller terrass	8 700 000	5 800 000	14 500 000	0,82671	68 963	3 120
02.3903	29	3	88	Balkong eller terrass	6 180 000	4 120 000	10 300 000	0,72742	60 680	3 120
02.4001	30	6	199	Balkong eller terrass	21 000 000	14 000 000	35 000 000	1,46215	121 971	3 120
02.4101	31	3	87	Balkong eller terrass	9 000 000	6 000 000	15 000 000	0,72080	60 128	3 120
02.4201	32	6	199	Balkong eller terrass	15 900 000	10 600 000	26 500 000	1,46215	121 971	3 120
02.4301	33	5	200	Balkong eller terrass	27 000 000	18 000 000	45 000 000	1,46877	122 523	3 120
02.4102	31	3	108	Balkong eller terrass	11 400 000	7 600 000	19 000 000	0,85980	71 724	3 120
<b>Summa</b>			<b>12 086</b>		<b>811 860 000</b>	<b>541 240 000</b>	<b>1 353 100 000</b>	<b>100</b>	<b>8 341 852</b>	<b>430 560</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including a stylized 'S' and 'M' with '181' below.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	8 341 852	8 425 271	8 509 524	8 594 619	8 680 565	8 767 371	9 214 595	9 684 632
Årsavgifter bredband/TV	430 560	434 866	439 214	443 606	448 042	452 523	475 606	499 867
Hysesintäkter lokaler	2 037 500	2 078 250	2 119 815	2 162 211	2 205 456	2 249 565	2 483 701	2 742 207
Ersättning fastighetsskatt lokaler	268 000	273 360	278 827	284 404	290 092	295 894	326 691	360 693
<b>Summa intäkter</b>	<b>11 077 912</b>	<b>11 211 747</b>	<b>11 347 380</b>	<b>11 484 840</b>	<b>11 624 155</b>	<b>11 765 352</b>	<b>12 500 592</b>	<b>13 287 398</b>
<b>Driftskostnader</b>								
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	255 750
Fastighetsskatt lokaler	268 000	273 360	278 827	284 404	290 092	295 894	326 691	360 693
Avskrivningar	19 163 784	19 163 784	19 163 784	19 163 784	19 163 784	19 163 784	19 163 784	14 607 758
Räntekostnader	6 480 000	6 475 465	6 470 545	6 465 112	6 459 037	6 452 322	6 406 985	6 332 311
<b>Summa kostnader</b>	<b>29 750 596</b>	<b>29 828 197</b>	<b>29 907 056</b>	<b>29 987 077</b>	<b>30 068 166</b>	<b>30 150 358</b>	<b>30 576 950</b>	<b>26 723 047</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-18 672 684</b>	<b>-18 616 451</b>	<b>-18 559 676</b>	<b>-18 502 237</b>	<b>-18 444 011</b>	<b>-18 385 006</b>	<b>-18 076 357</b>	<b>-13 435 649</b>
Avsättning underhållsfond	302 150	302 150	302 150	302 150	302 150	302 150	302 150	302 150
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	11 077 912	11 211 747	11 347 380	11 484 840	11 624 155	11 765 352	12 500 592	13 287 398
Summa kostnader	-29 750 596	-29 828 197	-29 907 056	-29 987 077	-30 068 166	-30 150 358	-30 576 950	-26 723 047
Återföring avskrivningar	19 163 784	19 163 784	19 163 784	19 163 784	19 163 784	19 163 784	19 163 784	14 607 758
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>491 100</b>	<b>547 333</b>	<b>604 108</b>	<b>661 547</b>	<b>719 773</b>	<b>778 778</b>	<b>1 087 427</b>	<b>1 172 109</b>
Amorteringar	-188 950	-204 998	-226 398	-253 128	-279 782	-303 668	-506 858	-824 870
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>302 150</b>	<b>342 335</b>	<b>377 710</b>	<b>408 419</b>	<b>439 990</b>	<b>475 110</b>	<b>580 568</b>	<b>347 238</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital <sup>3)</sup>	0	302 150	644 485	1 022 195	1 430 614	1 870 605	4 482 515	7 473 625
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	19 465 934	19 465 934	19 465 934	19 465 934	19 465 934	19 465 934	19 465 934	14 909 908
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	12 086	12 086	12 086	12 086	12 086	12 086	12 086	12 086

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 1 % per år.

2) Amortering sker enligt en 50 årig serieplan.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	8 772 412	8 860 137	8 948 738	9 038 225	9 128 608	9 219 894	9 690 201	10 184 498
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	726	733	740	748	755	763	802	843
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	11 472 412	11 558 247	11 644 798	11 732 022	11 819 873	11 908 361	12 359 778	12 822 961
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	949	956	963	971	978	985	1 023	1 061
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	223	223	223	223	223	222	221	218
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	14 172 412	14 256 358	14 340 859	14 425 818	14 511 138	14 596 828	15 029 355	15 461 424
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 173	1 180	1 187	1 194	1 201	1 208	1 244	1 279
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	447	446	446	446	445	445	442	437
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	8 772 412	8 878 150	8 985 665	9 095 001	9 206 202	9 319 314	9 915 224	10 606 859
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	726	735	743	753	762	771	820	878
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	3	5	6	8	19	35
Nettoutbetalningar +/-	0	18 013	36 927	56 776	77 594	99 420	225 023	422 361
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %</b>								
Årsavgift, totalt	8 772 412	8 896 163	9 022 952	9 152 890	9 286 090	9 422 671	10 160 793	11 090 707
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	726	736	747	757	768	780	841	918
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	6	9	13	17	39	75
Nettoutbetalningar +/-	0	36 026	74 214	114 664	157 482	202 777	470 593	906 208



**DRIFTSKOSTNADER**

*Belopp i kronor*

<b>Driftskostnader</b>	
Vatten och avlopp	241 720
Värme och varmvatten	1 063 568
Fastighetsel	205 462
Fastighetskötesel och teknisk förvaltning, hiss	580 128
Ekonomisk förvaltning	145 032
Revision	60 430
Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg)	181 290
Sophämtning	181 290
Snöröjning/Yttre Skötsel	60 430
Trappstädning	265 892
Bredband/TV	430 560
Övrigt/löpande underhåll/styrelsearvode	241 720
Drift lokaler	60 430
Ventilation	0
Planerat underhåll	120 860
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 838 812</b>

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Helix (769632-1301), Stockholm och får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per idag, överens med innehållet i tillgängliga handlingar jämte med för oss i övrigt kända förhållanden.

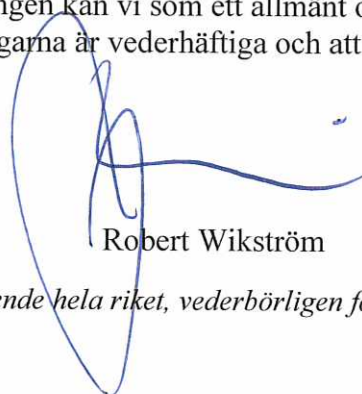
Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnaden, men vi har tagit del dokument enligt nedan som täcker detta behov. Föreningen förvärvar fastigheten genom köp av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten för att därefter föra över fastigheten till föreningen, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de specifika förutsättningarna av förvärv genom denna modell i och för sig.

Föreningen kommer att inneha 138 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 3 lokaler. På föreningens fastighet finns en byggnad varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § BrL. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 24 juni 2019



Lennart Fällström



Robert Wikström

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

### Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2019-05-15	Transaktionsintyg	2019-05-16
Stadgar	2017-02-01	Garanti osålda/betalningsansvar	2019-05-27
Fastighetsdatautdrag	2019-05-29	Finansieringsoffert	2019-06-17
Taxeringsvärdeberäkning	2019-05-08	Plats-mäklarutlåtande	2019-05-24
Aktieöverlåtelseavtal	2017-06-29	Arbetsplatsbesök	2019-03-29
Transportköpavtal	2017-06-29	Revers	2017-06-29
Registreringsbevis berörda AB	2018-04-30 och 2019-04-12		
Bygglov	2017-05-22		
Entreprenadavtal	2017-06-28		
Entreprenadkostnad, fastställande slutlig	2019-05-03		
Teknisk beskrivning	2017-03-13		
Ritningar samt platsskiss & foton			
Samfällighets och GA förrättning	2017-04-13		