

Bostadsrättsföreningen Hästskon

orgnr. 769620-0927

Ekonomisk plan upprättad 2010-04-20

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten.....	3
Objekt.....	3
Byggnad.....	4
Av besiktningsmannen bedömda renoveringar ca år 2010	6
Av besiktningsmannen bedömda renoveringar ca år 2015	6
Taxeringsvärde.....	7
Försäkring.....	7
Förvärvskostnader samt finansieringsplan.....	7
Beräkning av årliga kostnader 4).....	8
Beräkning av årliga intäkter.....	9
Tabell/Lägenhetsförteckning.....	10
Prognos/Känslighetsanalys.....	13
Särskilda förhållanden	14
Intyg.....	15

Bilaga: Teknisk besiktning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hästskon, som registrerats hos Bolagsverket 2009-04-27 med organisationsnummer 769620-0927, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknads-
mässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beskrivning av fastigheten

Objekt

Fastighetsbeteckning	Österåker Hacksta 1:78
Adress	Skolvägen 12a-b, 14a-c, 16a-b, 18a-c, 20a-b, 22a-b, 24a-b
Kommun/församling	Österåker
Förening	Brf Hästskon
Äganderätt	Lagfart
Tomtareal	14 819 kvm
Gällande planbestämmelser	Byggnadsplan fastställd 1962-05-18 (aktbeteckning 01-ÖST-2787) Avstyckning 2009-05-20 (aktbeteckning 0117-09/33)
Rättigheter	Fjärrvärme, ledningsrätt; last (aktbeteckning 0117-04/103.1)
Gemensamhetsanläggning	Andel i Österåker Åkerstorp GA:1. Ändamål vägar med tillhörande anordningar och grönområde.
Vatten/avlopp	Ansluten till kommunens nät
Läge	Fastigheten är belägen i Åkersberga i närheten av centrum där det finns viss kommersiell och kommunal service och anslutning till kollektivtrafik.

Byggnad

Byggnadsår 1964-1966

Typ Fastigheten Hacksta 1:78 är bebyggd med lamellhus, byggnaderna är uppförda i 3-4 våningsplan med källare.

Tomt/mark Gräsmatta och viss naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer och på p-platser. Planteringar samt lekplatser.

Lägenhetsyta	Bostäder 130 st	8 774 kvm
	Lokaler/lager	<u>118 kvm</u>
	<i>Totalt</i>	<i>8 892 kvm</i>

Ytorna ovan är uppgivna och är ej kontrollerade av oss.

Garage/p-platser 46 garage och 39 p-platser

Fördelning
22 st 1 rok, badrum
42 st 2 rok, badrum
48 st 3 rok, badrum
18 st 4 rok, badrum

Standard Modern

Källare Förråd, driftsutrymmen

Entréplan Bostadsentréer, bostäder

Övr. våningsplan Bostäder

Undergrund Lera

Grundläggning Källare, källarplatta på mark

Stomme Bärande väggar av armerad betong

Bjälklag Armerad betong

Yttertak Falsad plåt på de flesta. Papp på Skolvägen 12-14

Fasad Puts, plåt på "vindsplan"

Balkonger Balkongplattor av betong, aluminiumräcken

Fönster 2-glas träfönster

Entréer Naturstensgolv, målade väggar, undertak

Trapphus Mosaikbetong på golv. Målade väggar, målade tak. Handledare av stål, smidesräcken.

Entréportar Metallparti med glasinslag. Kodlås. Porttelefon.

Övriga dörrar	Lgh-dörrar i trä. Ungefär hälften bedöms vara av s k säkerhetstyp.
Inv. väggar	Målade
Golv	Parkett i vardagsrum Linoleum i de flesta övriga rum Linoleum i de flesta hallar Plast- eller linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kolfilterfläktar, diskmaskin i några. Inredning/utrustning av blandad ålder. Snickerier i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum	Platsmatta på golv, kalkel på vägg, målade tak, fristående badkar/duschkörna, WC-stol, tvättställ. Sanitetsporslin och sanitetsarmatur i princip genomgående från 1997. Tvättmaskin i några.
Tvättstuga	Totalt 4 tvättstugor och 4 torkrum. Huvuddelen av maskinparken är från 1997. Klinker på golv, målade väggar och tak. Genomgående god bedömt ventilation.
Sophantering	Utvändiga sophus för hushållssopor
Värmeproduktion	Anslutet till fjärrvärme. 2 st värmeväxlarenheter från 1995-1999. Expansionskärl och pumpar mm från samma tid. Vissa ventiler, styrenheter etc från samma tid.
Värmedistribution	Vattenradiatorer från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak från byggnadsåret. Stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret.
VA-installationer	I princip alla installationer utbytta 1997. Begränsade delar i källarplan från byggnadsåret liksom avloppsluftningar på vindsplan.
Ventilation	Mekanisk frånluft. Huvuddelen av frånluftsfläktarna är utbytta ca 1997. Godkänd OVK-besiktning till december 2011.
Elinstallationer	I all huvudsak från byggnadsåret. Vissa delar utbytta ca 1997.
Allmänt	Huvuddelen av VA-installationerna utbytta 1997. Byggnaderna är i övrigt löpande underhållna.
Skyddsrum	I byggnaderna finns 3 st skyddsrum i bruk. Enligt uppgift har skyddsrummen genomgått besiktning 2005.
Energideklaration	Utförd december 2008

Av besiktningsmannen bedömda renoveringar ca år 2010

Markgrundläggning	Omdränering av samtliga fasader. Partiell omläggning av asfalt.
Yttertak	Utbyte två papptak till två plåttak
Balkonger	Renovering av ca 50 balkongplattor
Fönster	Målning/viss renovering av fönster
Gemensamma utrymmen	Utbyte av fem tvättmaskiner, tre torktumlare, tre torkskåp.
VVS-anläggning	Stamspolning
	Kostnader för ovanstående arbeten har bedömts ej överstiga 8 520 000 kr inkl. moms

Av besiktningsmannen bedömda renoveringar ca år 2015

Fasad	Avfärgning och partiell omputsning av fasad Kostnader för ovanstående arbeten har bedömts ej överstiga 5 500 000 kr inkl. moms
Anmärkning	Kostnaderna ovan har bedömts av besiktningsmannen genom erfarenhetsmässiga beräkningar. Någon offert- eller anbudsförfrågan har således inte legat till grund för bedömningarna. Den totala summan av ovanstående kostnader är inte tillfullo budgeterade för på tillträdesdagen. Resterande andel uppskattas komma ca år 2015 beräknas finansieras i form av lägenhetsförsäljningar, se prognosen. En del av åtgärderna beräknas också kunna finansieras inom ramen för löpande underhåll/avsättningar. Vidare har hänsyn ej tagits till möjliga besparingar som det rådande ränteläget ger möjlighet till. Behöver föreningen låna ytterligare 1 mkr måste avgiften höjas med 0,61 kr/kvm/mån med föreningens kalkylränta.

Taxeringsvärde

Österåker Hacksta 1:78

Typkod: 320. Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

Beräknat taxeringsvärde 2010

	tkr		Bostad, tkr	Lokal, tkr
Mark	12 312	varav	12 200	112
Byggnad	47 133	varav	47 000	133
<i>Summa</i>	<i>59 445</i>		<i>59 200</i>	<i>245</i>

Försäkring

Fastigheten kommer fr o m tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

Förvärvskostnader samt finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	113 000 000 kr
Lagfart & pantbrev 1)	2 677 000 kr
Dispositionsfond	8 600 000 kr
Inre fond 2)	2 600 000 kr
Initialkostnader	1 625 000 kr
<i>Summa slutlig förvärvskostnad</i>	<i>128 502 000 kr</i>

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår stämpelskatt från taxeringsvärdet.

2) Avsättning med 20 000 kr/lägenhet till de som beräknas köpa sin lägenhet.

Finansieringsplan 1)

Långivare	Belopp	Ränta % 3)	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut 2)	82 041 000 kr	4,00%	3 281 640 kr
<i>Summa lån</i>	<i>82 041 000 kr</i>		<i>3 281 640 kr</i>
 Insats från medlemmar	 46 461 000 kr		
<i>Summa finansiering</i>	<i>128 502 000 kr</i>		

Beräkning av årliga kostnader 4)**Driftskostnad**

Driftskostnaden är uppskattad till 3 050 000 kr
vilket motsvarar ca 345 kr/kvm

Kapitalkostnad

	Belopp	Ränta %	Amortering	Räntekostnad
	82 041 000 kr	4,00%	0 kr	3 281 640 kr
<i>Summa</i>	<i>82 041 000 kr</i>			<i>3 281 640 kr</i>

Kostnad för lån per tre år 9 844 920 kr

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria 5)

Skatt

Fastighetsskatt, kommunal avgift 168 460 kr
Summa totala kostnader 6 500 100 kr

1) Finansieringen är baserad på att ca 65% av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 35 % kvarstår som hyresrättslägenheter. Dessa 45 lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid en ungefärlig 65% anslutningsgrad.

2) Varav säljarrevers ca 20 000 000 kr som kommer att amorteras av med insatser, upplåtelseavgifter från försäljning av lägenheter när dessa blir lediga.

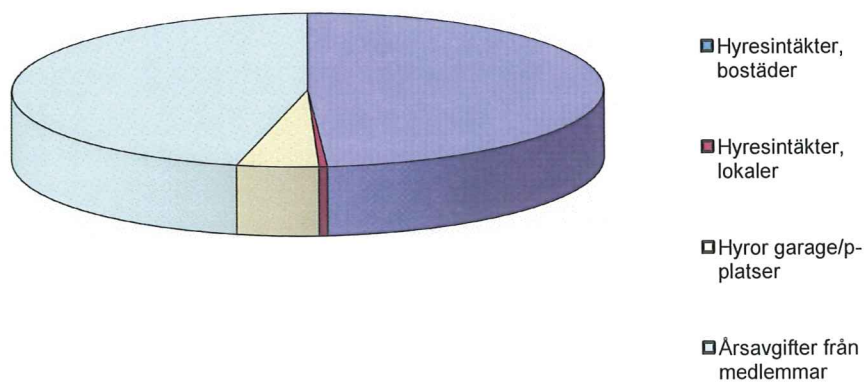
3) Bindningstid för lån kommer att mixas maximalt till angiven genomsnittsränta. Lånet beräknas att bindas till 1/3 rörlig ränta, 1/3 2-årig ränta samt 1/3 på längre tid.

4) Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

5) Enligt planen beräknas föreningen få 45 hyresrätter (3 308 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt kommer amortering ske, alternativt avsättning till dispositionsfonden.

Beräkning av årliga intäkter 2010

Hyresintäkter, bostäder	3 182 232 kr
Hyresintäkter, lokaler	29 910 kr
Hyrer garage/p-platser	290 000 kr
Årsavgifter från medlemmar	2 997 958 kr
<i>Summa totala intäkter</i>	<i>6 500 100 kr</i>



Tabell/Lägenhetsförteckning

Lägenhetsnr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, 65%	Andelstal, 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2010 (om hr), kr
11101	45 m ²	382 500 kr	0,8233%	0,5129%	24 681 kr	48 024 kr
11102	37 m ²	314 500 kr	0,6769%	0,4217%	20 294 kr	39 912 kr
11111	95 m ²	807 500 kr	1,7380%	1,0827%	52 105 kr	88 008 kr
11112	90 m ²	765 000 kr	1,6465%	1,0258%	49 363 kr	82 812 kr
11121	95 m ²	807 500 kr	1,7380%	1,0827%	52 105 kr	91 116 kr
11122	90 m ²	765 000 kr	1,6465%	1,0258%	49 363 kr	84 012 kr
11131	95 m ²	807 500 kr	1,7380%	1,0827%	52 105 kr	88 008 kr
11132	90 m ²	765 000 kr	1,6465%	1,0258%	49 363 kr	82 860 kr
11201	37 m ²	314 500 kr	0,6769%	0,4217%	20 294 kr	44 220 kr
11202	45 m ²	382 500 kr	0,8233%	0,5129%	24 681 kr	49 920 kr
11211	90 m ²	765 000 kr	1,6465%	1,0258%	49 363 kr	84 012 kr
11212	95 m ²	807 500 kr	1,7380%	1,0827%	52 105 kr	91 116 kr
11221	90 m ²	765 000 kr	1,6465%	1,0258%	49 363 kr	87 120 kr
11222	95 m ²	807 500 kr	1,7380%	1,0827%	52 105 kr	91 116 kr
11231	90 m ²	765 000 kr	1,6465%	1,0258%	49 363 kr	85 968 kr
11232	95 m ²	807 500 kr	1,7380%	1,0827%	52 105 kr	91 116 kr
11301	37 m ²	314 500 kr	0,6769%	0,4217%	20 294 kr	39 900 kr
11311	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
11312	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
11321	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	72 000 kr
11322	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
11331	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
11332	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	72 000 kr
11401	45 m ²	382 500 kr	0,8233%	0,5129%	24 681 kr	47 184 kr
11402	54 m ²	459 000 kr	0,9879%	0,6155%	29 618 kr	53 976 kr
11411	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	72 000 kr
11412	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	73 908 kr
11421	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
11422	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
11431	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	71 220 kr
11432	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	72 000 kr
11501	37 m ²	314 500 kr	0,6769%	0,4217%	20 294 kr	41 112 kr
11511	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
11512	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	73 800 kr
11521	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	75 480 kr
11522	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	72 000 kr
11531	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	72 000 kr
11532	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	72 000 kr
11601	37 m ²	314 500 kr	0,6769%	0,4217%	20 294 kr	41 112 kr
11611	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	72 000 kr
11612	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	72 000 kr
11621	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	75 000 kr
11622	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	75 000 kr
11631	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
11632	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
11701	45 m ²	382 500 kr	0,8233%	0,5129%	24 681 kr	47 184 kr
11702	30 m ²	255 000 kr	0,5488%	0,3419%	16 454 kr	35 142 kr

11711	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
11712	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
11721	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
11722	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	72 000 kr
11731	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
11732	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
12101	45 m ²	382 500 kr	0,8233%	0,5129%	24 681 kr	49 932 kr
12102	45 m ²	382 500 kr	0,8233%	0,5129%	24 681 kr	48 024 kr
12111	95 m ²	807 500 kr	1,7380%	1,0827%	52 105 kr	89 916 kr
12112	90 m ²	765 000 kr	1,6465%	1,0258%	49 363 kr	84 012 kr
12121	95 m ²	807 500 kr	1,7380%	1,0827%	52 105 kr	87 948 kr
12122	90 m ²	765 000 kr	1,6465%	1,0258%	49 363 kr	82 860 kr
12131	95 m ²	807 500 kr	1,7380%	1,0827%	52 105 kr	91 008 kr
12132	90 m ²	765 000 kr	1,6465%	1,0258%	49 363 kr	82 860 kr
12201	37 m ²	314 500 kr	0,6769%	0,4217%	20 294 kr	41 112 kr
12211	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
12212	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	75 108 kr
12221	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	74 280 kr
12222	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	72 000 kr
12231	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	72 000 kr
12232	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
12301	45 m ²	382 500 kr	0,8233%	0,5129%	24 681 kr	48 384 kr
12302	30 m ²	255 000 kr	0,5488%	0,3419%	16 454 kr	34 368 kr
12311	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	73 908 kr
12312	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
12321	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	76 560 kr
12322	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	73 908 kr
12331	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
12332	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
13101	25 m ²	212 500 kr	0,4574%	0,2849%	13 712 kr	29 940 kr
13102	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 156 kr
13103	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	70 800 kr
13111	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 156 kr
13112	59 m ²	501 500 kr	1,0794%	0,6724%	32 360 kr	58 068 kr
13113	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 156 kr
13121	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 156 kr
13122	59 m ²	501 500 kr	1,0794%	0,6724%	32 360 kr	58 068 kr
13123	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	64 356 kr
13201	76 m ²	646 000 kr	1,3904%	0,8662%	41 684 kr	75 108 kr
13202	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 156 kr
13203	25 m ²	212 500 kr	0,4574%	0,2849%	13 712 kr	34 248 kr
13211	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	64 356 kr
13212	59 m ²	501 500 kr	1,0794%	0,6724%	32 360 kr	58 092 kr
13213	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	64 356 kr
13221	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 156 kr
13222	59 m ²	501 500 kr	1,0794%	0,6724%	32 360 kr	58 080 kr
13223	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 192 kr
13301	25 m ²	212 500 kr	0,4574%	0,2849%	13 712 kr	33 240 kr
13302	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	66 156 kr
13303	78 m ²	663 000 kr	1,4270%	0,8890%	42 781 kr	74 412 kr
13311	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	64 356 kr
13312	59 m ²	501 500 kr	1,0794%	0,6724%	32 360 kr	60 240 kr

13313	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	66 156 kr
13321	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	64 380 kr
13322	59 m ²	501 500 kr	1,0794%	0,6724%	32 360 kr	59 268 kr
13323	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 156 kr
13401	78 m ²	663 000 kr	1,4270%	0,8890%	42 781 kr	74 412 kr
13402	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	64 356 kr
13403	25 m ²	212 500 kr	0,4574%	0,2849%	13 712 kr	31 140 kr
13411	59 m ²	501 500 kr	1,0794%	0,6724%	32 360 kr	63 156 kr
13412	59 m ²	501 500 kr	1,0794%	0,6724%	32 360 kr	59 280 kr
13413	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	64 356 kr
13421	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 144 kr
13422	59 m ²	501 500 kr	1,0794%	0,6724%	32 360 kr	58 092 kr
13423	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	64 356 kr
13501	25 m ²	212 500 kr	0,4574%	0,2849%	13 712 kr	31 140 kr
13502	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 156 kr
13503	78 m ²	663 000 kr	1,4270%	0,8890%	42 781 kr	75 456 kr
13511	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 156 kr
13512	59 m ²	501 500 kr	1,0794%	0,6724%	32 360 kr	59 280 kr
13513	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 156 kr
13521	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	64 356 kr
13522	59 m ²	501 500 kr	1,0794%	0,6724%	32 360 kr	59 280 kr
13523	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	67 356 kr
13601	78 m ²	663 000 kr	1,4270%	0,8890%	42 781 kr	73 212 kr
13604	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 156 kr
13605	25 m ²	212 500 kr	0,4574%	0,2849%	13 712 kr	31 140 kr
13611	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 156 kr
13612	59 m ²	501 500 kr	1,0794%	0,6724%	32 360 kr	58 080 kr
13613	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 156 kr
13621	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	63 156 kr
13622	59 m ²	501 500 kr	1,0794%	0,6724%	32 360 kr	62 388 kr
13623	65 m ²	552 500 kr	1,1892%	0,7408%	35 651 kr	64 356 kr

Fördelningstalet för årsavgiften är baserat på yta och visas vid ca 65 % enligt sid 8 respektive 100 % anslutningsgrad. Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Prognos

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Lånebelopp <i>Sålda lägenheter</i>	Ar 1 2010	Ar 2 2011	Ar 3 2012	Ar 4 2013	Ar 5 2014	Ar 6 2015	Ar 7 2016	Ar 8 2017	Ar 9 2018	Ar 10 2019	Ar 11 2020
Kapitalkostnader	82 041 000 kr	82 041 000 kr	82 041 000 kr	82 041 000 kr	81 241 000 kr	79 641 000 kr	78 041 000 kr	76 441 000 kr	74 841 000 kr	73 241 000 kr	71 641 000 kr
Räntor	3 281 640 kr	3 281 640 kr	3 281 640 kr	3 281 640 kr	3 249 640 kr	3 185 640 kr	3 121 640 kr	3 057 640 kr	2 993 640 kr	2 929 640 kr	2 865 640 kr
Driftkostnader	3 050 000 kr	3 111 000 kr	3 173 220 kr	3 236 684 kr	3 301 418 kr	3 367 446 kr	3 434 795 kr	3 503 491 kr	3 573 561 kr	3 645 032 kr	3 717 933 kr
Underhållskostnader	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	163 000 kr	166 260 kr	169 585 kr	172 977 kr	176 436 kr	179 965 kr
Avsättning underhåll											
Övriga kostnader	168 460 kr	171 829 kr	175 266 kr	178 771 kr	182 347 kr	185 993 kr	189 713 kr	193 508 kr	197 378 kr	201 325 kr	205 352 kr
Fastighetsskatt											

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Hyror bostäder (ej medlemmar)	3 182 232 kr	3 112 477 kr	3 041 326 kr	2 968 753 kr	2 894 728 kr	2 819 222 kr	2 742 207 kr	2 663 651 kr	2 583 524 kr	2 501 794 kr	2 418 430 kr
Hyror lokaler	29 910 kr	30 508 kr	31 118 kr	31 741 kr	32 376 kr	33 023 kr	33 684 kr	34 357 kr	35 044 kr	35 745 kr	36 460 kr
Hyror p-platser	290 000 kr	295 800 kr	301 716 kr	307 750 kr	313 905 kr	320 183 kr	326 587 kr	333 119 kr	339 781 kr	346 577 kr	353 508 kr
Arsavgifter medlemmar	2 997 958 kr	3 125 684 kr	3 255 965 kr	3 388 852 kr	3 492 396 kr	3 729 651 kr	3 809 931 kr	3 893 097 kr	3 979 206 kr	4 068 318 kr	4 160 491 kr

Arsavgift kr/kvm	548 kr/m ²	558 kr/m ²	567 kr/m ²	577 kr/m ²	581 kr/m ²	607 kr/m ²	606 kr/m ²	607 kr/m ²	607 kr/m ²	608 kr/m ²	610 kr/m ²
Månadsavgift 68 kvm	3 108 kr/mån	3 162 kr/mån	3 215 kr/mån	3 269 kr/mån	3 293 kr/mån	3 439 kr/mån	3 437 kr/mån	3 437 kr/mån	3 440 kr/mån	3 446 kr/mån	3 454 kr/mån
Tillskott till dispfond/lytte fond	8 600 000 kr	1 600 000 kr	1 600 000 kr	1 600 000 kr	800 000 kr	163 000 kr	166 260 kr	169 585 kr	172 977 kr	176 436 kr	179 965 kr
Akkumulerad dispfond/lytte fond	8 600 000 kr	10 200 000 kr	11 800 000 kr	13 400 000 kr	14 200 000 kr	14 363 000 kr	14 529 260 kr	14 698 845 kr	14 871 822 kr	15 048 258 kr	15 228 223 kr
Bostadsrättsyta	5 466,0 m ²	5 602,0 m ²	5 738,0 m ²	5 874,0 m ²	6 010,0 m ²	6 146,0 m ²	6 282,0 m ²	6 418,0 m ²	6 554,0 m ²	6 690,0 m ²	6 826,0 m ²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande/Hyresutveckling	2,0%	gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning									

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar annat än när lägenheter säljs. Ar 2-4 gar försäljningsintäkterna till dispfonden. Ar 5 gar viss del till dispfond, därefter görs amorteringar. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Känslighetsanalys

AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå	2 997 958 kr	3 125 684 kr	3 255 965 kr	3 388 852 kr	3 492 396 kr	3 729 651 kr	3 809 931 kr	3 893 097 kr	3 979 206 kr	4 068 318 kr	4 160 491 kr
årsavgift enligt ovanstående prognos											

Arsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntanivå +1%	3 818 368 kr	3 946 094 kr	4 076 375 kr	4 209 262 kr	4 304 806 kr	4 526 061 kr	4 590 341 kr	4 657 507 kr	4 727 616 kr	4 800 728 kr	4 876 901 kr
2. Dagens genomsnittsräntanivå +2%	4 638 778 kr	4 766 504 kr	4 896 785 kr	5 029 672 kr	5 117 216 kr	5 322 471 kr	5 370 751 kr	5 421 917 kr	5 476 026 kr	5 533 138 kr	5 593 311 kr
3. Dagens genomsnittsräntanivå - 1%	2 177 548 kr	2 305 274 kr	2 435 555 kr	2 568 442 kr	2 679 986 kr	2 933 241 kr	3 029 521 kr	3 128 687 kr	3 230 796 kr	3 335 908 kr	3 444 081 kr

Dagens räntanivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	2 997 958 kr	3 122 848 kr	3 251 484 kr	3 383 979 kr	3 488 449 kr	3 728 014 kr	3 813 685 kr	3 903 846 kr	3 998 632 kr	4 098 182 kr	4 202 638 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	2 997 958 kr	3 128 521 kr	3 260 390 kr	3 393 577 kr	3 496 097 kr	3 730 961 kr	3 805 815 kr	3 882 056 kr	3 959 701 kr	4 038 761 kr	4 119 252 kr

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av ett aktiebolag. Fastigheten kommer sedan att köpas ur bolaget och bolaget att avvecklas eller att säljas. Samtliga kostnader härför är medtagna i den ekonomiska planen.

I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett sk. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Åkersberg
Stockholm 2010-04-22

Johan Westberg

Annette Spörre

Greger Haserblad

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Hästskon, org. nr 769620-0927 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Föreskrifterna enligt 1 kap 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 4,0 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att 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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2010-05-10

Anders Fredriksson

Ole Lien

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