

## Bostadsrättsföreningen Järnstämpeln 5

orgnr. 769606-7888

---

### Ekonomisk plan upprättad 2009-03-05

**Registrerat av Bolagsverket 2009-04-20**

## Innehållsförteckning

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| <i>Allmänna förutsättningar</i> .....                 | 3  |
| <i>Beskrivning av fastigheten</i> .....               | 3  |
| Objekt .....                                          | 3  |
| Byggnad .....                                         | 4  |
| <i>Taxeringsvärde 2008</i> .....                      | 7  |
| <i>Försäkring</i> .....                               | 7  |
| <i>Förvärvskostnader samt finansieringsplan</i> ..... | 7  |
| <i>Beräkning av årliga intäkter</i> .....             | 9  |
| <i>Tabell/Lägenhetsförteckning</i> .....              | 10 |
| <i>Prognos/Känslighetsanalys</i> .....                | 12 |
| <i>Särskilda förhållanden</i> .....                   | 13 |
| <i>Intyg</i> .....                                    | 14 |

Bilaga: Teknisk besiktning

## Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Järnstämpeln 5, som registrerats hos Bolagsverket 2001-02-23 med organisationsnummer 769606-7888, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. 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 driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftkostnaderna 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      | Stockholm Järnstämpeln 5                                                                                                                                                                                                                                     |
| Adress                    | Stångjärnsvägen 2-20                                                                                                                                                                                                                                         |
| Stadsdel                  | Ulvsunda                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kommun                    | Stockholm                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Förening                  | Brf Järnstämpeln 5                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tomt                      | Tomträtt                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tomtareal                 | 6 251kvm                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gällande planbestämmelser | Stadsplan fastställd 1944-04-14<br>(aktbeteckning 018-2836A)<br>Stadsplan fastställd 1945-07-27<br>(aktbeteckning 0180-3127)<br>Stadsplan fastställd 1947-03-04<br>(aktbeteckning 0180-3413)<br>Stadsplan fastställd 1963-11-08<br>(aktbeteckning 0180-4162) |
| Vatten/avlopp             | Ansluten till kommunens nät                                                                                                                                                                                                                                  |
| Läge                      | Fastigheten är belägen inom Ulvsunda med allmänna<br>kommunikationer såsom bussar inom området och T-bana inom                                                                                                                                               |

ca 1 km, strax intill ligger Ulvsundaskolan och vid Brommaplan finns stort utbud av butiker och kommunal service.

Servitut                      Ledningar för fjärrvärmedistribution  
Inskrivningsdag 2007-05-28                      Aktnummer 13571

## Byggnad

Byggnadsår                      1946

Typ                      Tre st i sidled något förskjutna och sammanbyggda  
flerbostadshus av sten i tre våningar med källare  
Ett flerbostadshus av sten i tre våningar med källare  
Ett daghem i ett plan med källare under större delen av  
byggnaden

|              |                     |                  |
|--------------|---------------------|------------------|
| Lägenhetsyta | Bostäder 48 st      | 2 208 kvm        |
|              | Daghem              | 324 kvm          |
|              | Kontor/lager daghem | 166 kvm          |
|              | Kontor              | 46 kvm           |
|              | Verkstad            | 38 kvm           |
|              | Övrigt              | <u>22 kvm</u>    |
|              | <i>Totalt</i>       | <i>2 804 kvm</i> |

Ytorna är uppgivna och är ej kontrollerade av oss.

Utöver den uthyrbara arean finns 17 parkeringsplatser

Fördelning                      48 st 2 rum, kök och badrum

Standard                      Modern

Källarutrymmen                      El-central, cykelrum, lägenhetsförråd, tvättstuga, torkrum,  
uthyrda lokaler

Vind                      Ej inredd

Grundläggning                      Grundmurar/plintar till berg

Stomme                      Tegel

Bjälklag                      Betong

Yttertak                      Betongtakpannor med belag av målad plåt

Fönsterbleck                      Målad plåt

Stuprör                      Målad plåt

Fasadbehandling                      Puts

Balkonger                      Beläggning av betong, räcken av lättmetall

|                    |                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fönster            | 2-glas utvändigt klädda med målad lättmetall                                                                                                                                                      |
| Trapphus           | Med plan- och stegbeläggningar av cementmosaik, målade väggar, handledare/räcken av smide                                                                                                         |
| Portar/dörrar      | Entrédörrar i trä<br>Källardörrar av stål/trä<br>Gårdsdörrar av stål<br>Lägenhetsdörrar i trä, säkerhetsdörrar av stål (tillval)                                                                  |
| Inv väggbehandling | Sedvanlig målningsbehandling                                                                                                                                                                      |
| Inv takbehandling  | Sedvanlig målningsbehandling                                                                                                                                                                      |
| Golvbeläggningar   | Plastmatta i samtliga rum, kök, hall<br>Betong i källare<br>Klinkerplattor/betong i tvättstuga                                                                                                    |
| Köksinredningar    | Med rostfria diskbänkar, elspisar, kyl/frysenheter, skåp- och bänkinredning med målade luckor. De besiktigade lägenheterna har huvudsakligen en modern standard från renoveringen under 2001/2002 |
| Badrum             | Golv: Keramiska plattor<br>Väggar: Kakel till tak vid badkar/duschplats<br>Inredning: Badkar/duschplats, tvättställ, wc-stol, handduksvärmare<br>Standard: Modern från renoveringen 2001/2002     |
| Tvättstuga         | 1 st tvättmaskin, E-lux/Wascator, W355 H från 2001<br>1 st torktumlare, E-lux/Wascator, T 2130 från 2001<br>1 st torkskåp, E-lux/Wascator, TS 3121 från 2001<br>1 st rostfri tvättbänk            |
| Tvättstuga         | 2 st tvättmaskiner, Osby 508 ELE från 1996<br>1 st torktumlare, E-lux/Wascator, T 3190<br>1 st torkskåp E-lux/Wascator, TS 3121 från 2001<br>1 st rostfri tvättbänk                               |
| Tvättstuga         | 1 st torktumlare, Osby 350 T från 1996<br>1 st centrifug, E-lux från 2002<br>1 st torktumlare, Osby<br>1 st rostfri tvättlåda                                                                     |
| Mangelrum          | 1 st äldre stenskivemangel<br>1 st äldre el-mangel                                                                                                                                                |
| Torkrum            | 2 st med fläktar TA 2000                                                                                                                                                                          |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uppvärmning                 | Centralvärmeanläggning genom varmvattenradiatorer från undercentral för fjärrvärme belägen i grannfastigheten Stångjärnsvägen 15.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Undercentral                | Egen undercentral inom tomträtten Järnstämpeln 5 måste anordnas vid köp av tomträtten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ventilation                 | Självdreg i bostäder<br>Mekanisk i daghemmet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| OVK-besiktning              | Godkänd för daghemmet till 2009-06-25 och för bostäderna till 2015-09-13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Soppantering                | Sopnedkast till soprum vid entréer för hushållssopor<br>Behållare på gården för tidningar/glasmess mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Installationer              | Vatten och avlopp, växelström, kabel-tv, (ComHem)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Allmänt                     | Enligt byggnadsnämndens arkivhandlingar har byggnadslov för nybyggnad erhållits 27 juni 1945 på ritningar utförda av arkitektkontoret hos HSB:s Riksförbund.<br>Därefter har följande ansökningar skett genom årens lopp:<br><br>1973 ombyggnad daghem<br><br>2000 byte av VA-stammar, renovering av samtliga badrum, tvättstuga, målning i allmänna utrymmen, elinstallationer, tilläggsisolering av gavlar mm<br>(VA-stammarna synes ej byta i daghemmet vid renoveringen under 2001/2002) |
| <b>Bedömda reparationer</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Yttertak                    | Rengöring av mossor, löv och skräp på daghemmets tak<br>Utrensning/byte av trasiga betongtakpannor på flerbostadshuset                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Plåt                        | Målning av stuprör, takrännor mm på yttertak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Balkonger                   | Noterades endast mindre skada på undersidan av en balkong                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Energideklaration           | Skall enligt regelverket utföras snarast möjligt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tvättstuga                  | Byte/komplettering av maskiner i erforderlig omfattning samt nya golvbeläggningar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Värme/pannrum               | Installation av egen undercentral för fjärrvärme inom tomträtten Järnstämpeln 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| VA-stammar                  | Ingen notering, förutom vid behov byte av VA-stammar i daghemmet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Övrigt

Övrigt underhåll, oförutsett och ej specificerat.

Kostnader för ovanstående arbeten har bedömts ej överstiga  
**1 000 000 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.

## Taxeringsvärde 2008

### Stockholm Järnstämpeln 5

Typkod: 321. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

#### Taxering FFT 2008

|              | tkr               |       | Bostad, tkr       | Lokal, tkr       |
|--------------|-------------------|-------|-------------------|------------------|
| Mark         | 3 597 000         | varav | 3 036 000         | 561 000          |
| Byggnad      | 13 664 000        | varav | 12 000 000        | 1 664 000        |
| <b>Summa</b> | <b>17 261 000</b> |       | <b>15 036 000</b> | <b>2 225 000</b> |

## Försäkring

Fastigheten kommer fr o m tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

## Förvärvskostnader samt finansieringsplan

### Förvärvskostnad

|                                          |                      |
|------------------------------------------|----------------------|
| Köpeskilling                             | 48 000 000 kr        |
| Lagfart                                  | 722 000 kr           |
| Pantbrevskostnader                       | 410 000 kr           |
| Dispositionsfond                         | 1 000 000 kr         |
| Bredbandsersättning till Familjebostäder | 275 000 kr           |
| Initialkostnader                         | 650 000 kr           |
| <b>Summa slutlig förvärvskostnad</b>     | <b>51 057 000 kr</b> |

**Finansieringsplan 1)**

| Långivare                    | Belopp               | Ränta % 2) | Ränta kr          |
|------------------------------|----------------------|------------|-------------------|
| Ny belåning i kreditinstitut | 20 459 000 kr        | 3,70%      | 756 983 kr        |
| <i>Summa lån</i>             | <i>20 459 000 kr</i> |            | <i>756 983 kr</i> |
| Insats från medlemmar        | 30 598 000 kr        |            |                   |
| <i>Summa finansiering</i>    | <i>51 057 000 kr</i> |            |                   |

1) Finansieringen är baserad på att ca 72% av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 28 % kvarstår som hyresrättslägenheter (Lgh 1-13, 45). Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid en ungefärlig 72 % anslutningsgrad.

2) 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.

**Beräkning av årliga kostnader 1)****Driftskostnad**

Driftskostnaden är uppskattad till 980 000 kr  
vilket motsvarar ca 350 kr/kvm

**Kapitalkostnad**

|              | Belopp               | Ränta % | Amortering | Räntekostnad      |
|--------------|----------------------|---------|------------|-------------------|
|              | 20 459 000 kr        | 3,70%   | 0 kr       | 756 983 kr        |
| <i>Summa</i> | <i>20 459 000 kr</i> |         |            | <i>756 983 kr</i> |

Kostnad för lån per tre år 2 270 949 kr

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria 2)

**Avsättning fond**

Fond yttre underhåll 0,3 % av 2007 års taxeringsvärde 51 783 kr

**Skatt**

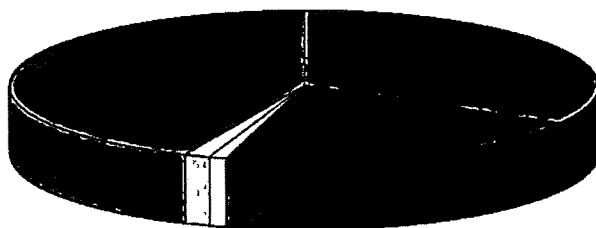
Fastighetsskatt, kommunal avgift 79 850 kr  
Tomträttsavgäld 126 000 kr  
*Summa totala kostnader* 1 994 616 kr

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

2) Enligt planen beräknas föreningen få 14 hyresrätter (644 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kan amortering ske.

## Beräkning av årliga intäkter

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Hysesintäkter, bostäder      | 664 666 kr          |
| Hysesintäkter, lokaler       | 418 700 kr          |
| Fastighetsskatt lokaler      | 18 747 kr           |
| Hyrer p-platser              | 28 000 kr           |
| Årsavgifter från medlemmar   | 864 503 kr          |
| <i>Summa totala intäkter</i> | <i>1 994 616 kr</i> |



- Hysesintäkter, bostäder
- Hysesintäkter, lokaler
- Fastighetsskatt lokaler
- Hyrer p-platser
- Årsavgifter från medlemmar

## Tabell/Lägenhetsförteckning

| Lägenhets-<br>nr | Brf yta,<br>kvm   | Insats, kr | Andelstal,<br>100 % | Andelstal,<br>72 % | Årsavgift<br>(om br), kr | Årshyra<br>2009 (om<br>hr), kr |
|------------------|-------------------|------------|---------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 1                | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 461 kr                      |
| 2                | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 004 kr                      |
| 3                | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 375 kr                      |
| 4                | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 46 819 kr                      |
| 5                | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 165 kr                      |
| 6                | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 696 kr                      |
| 7                | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 165 kr                      |
| 8                | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 017 kr                      |
| 9                | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 782 kr                      |
| 10               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 930 kr                      |
| 11               | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 48 338 kr                      |
| 12               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 498 kr                      |
| 13               | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 412 kr                      |
| 14               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 48 498 kr                      |
| 15               | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 48 659 kr                      |
| 16               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 48 251 kr                      |
| 17               | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 48 412 kr                      |
| 18               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 498 kr                      |
| 19               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 794 kr                      |
| 20               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 153 kr                      |
| 21               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 980 kr                      |
| 22               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 46 992 kr                      |
| 23               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 004 kr                      |
| 24               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 48 535 kr                      |
| 25               | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 48 942 kr                      |
| 26               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 004 kr                      |
| 27               | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 622 kr                      |
| 28               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 004 kr                      |
| 29               | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 165 kr                      |
| 30               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 004 kr                      |
| 31               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 251 kr                      |
| 32               | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 48 362 kr                      |
| 33               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 004 kr                      |
| 34               | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 634 kr                      |
| 35               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 48 338 kr                      |
| 36               | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 165 kr                      |
| 37               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 473 kr                      |
| 38               | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 48 165 kr                      |
| 39               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 227 kr                      |
| 40               | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 48 622 kr                      |
| 41               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 47 720 kr                      |
| 42               | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 48 091 kr                      |
| 43               | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 48 140 kr                      |
| 44               | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878            | 0,027544           | 23 662 kr                | 48 659 kr                      |

|    |                   |            |          |          |           |           |
|----|-------------------|------------|----------|----------|-----------|-----------|
| 45 | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878 | 0,027544 | 23 662 kr | 48 004 kr |
| 46 | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878 | 0,027544 | 23 662 kr | 48 881 kr |
| 47 | 46 m <sup>2</sup> | 882 000 kr | 0,019878 | 0,027544 | 23 662 kr | 47 004 kr |
| 48 | 46 m <sup>2</sup> | 897 000 kr | 0,019878 | 0,027544 | 23 662 kr | 47 165 kr |
| L1 | 38 m <sup>2</sup> | 100 000 kr | 0,015029 | 0,020824 | 18 000 kr | 23 112 kr |
| L2 | 46 m <sup>2</sup> | 300 000 kr | 0,030809 | 0,042690 | 36 900 kr | 47 964 kr |

Andelstalet är baserat på i planen angivna årsavgifter och visas vid 100 % och vid ca 72 % enligt sidan 8.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade. Ytorna har avrundats till heltal.

Två lokaler beräknas upplåtas med bostadsrätt under förutsättning att de biträder beslutet om föreningens förvärv av fastigheten på köpstämman.

## 9. PROGNOSE

## FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

|                                                               | Ar 1<br>2009          | Ar 2<br>2010          | Ar 3<br>2011          | Ar 4<br>2012          | Ar 5<br>2013          | Ar 6<br>2014          | Ar 7<br>2015          | Ar 8<br>2016          | Ar 9<br>2017          | Ar 10<br>2018         | Ar 11<br>2019         |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kapitalkostnader</b>                                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| Länelopp                                                      | 20 459 000 kr         | 19 219 000 kr         | 19 219 000 kr         | 17 979 000 kr         | 16 739 000 kr         | 16 739 000 kr         | 16 739 000 kr         | 15 499 000 kr         | 15 499 000 kr         | 14 259 000 kr         | 14 259 000 kr         |
| Räntor                                                        | 756 983 kr            | 711 103 kr            | 711 103 kr            | 865 223 kr            | 619 343 kr            | 619 343 kr            | 619 343 kr            | 573 463 kr            | 573 463 kr            | 527 583 kr            | 527 583 kr            |
| <b>Försäljning ågrenheter</b>                                 |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| Driftkostnader                                                | 980 000 kr            | 989 800 kr            | 1 019 592 kr          | 1 039 984 kr          | 1 060 784 kr          | 1 081 988 kr          | 1 103 639 kr          | 1 125 712 kr          | 1 149 228 kr          | 1 171 191 kr          | 1 194 615 kr          |
| <b>Undertällkostnader</b>                                     |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| Arsättning underhåll                                          | 51 763 kr             | 52 819 kr             | 53 875 kr             | 54 953 kr             | 56 052 kr             | 57 173 kr             | 58 318 kr             | 59 482 kr             | 60 672 kr             | 61 885 kr             | 63 123 kr             |
| <b>Övriga kostnader</b>                                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| Fachjettskatt                                                 | 79 850 kr             | 81 447 kr             | 83 078 kr             | 84 737 kr             | 86 432 kr             | 88 161 kr             | 89 924 kr             | 91 723 kr             | 93 557 kr             | 95 428 kr             | 97 337 kr             |
| Tomträttsavgäld                                               | 128 000 kr            | 128 000 kr            | 128 000 kr            | 128 000 kr            | 128 000 kr            | 128 000 kr            | 149 038 kr            | 166 254 kr            | 183 480 kr            | 193 480 kr            | 193 480 kr            |
| <b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>                            |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| Hyror bostäder (ej medlemmar)                                 | 864 886 kr            | 831 959 kr            | 844 598 kr            | 811 490 kr            | 577 720 kr            | 589 274 kr            | 601 060 kr            | 567 081 kr            | 578 423 kr            | 543 991 kr            | 554 871 kr            |
| Hyror lokaler                                                 | 418 700 kr            | 427 074 kr            | 435 615 kr            | 444 328 kr            | 453 214 kr            | 462 278 kr            | 471 524 kr            | 480 955 kr            | 490 574 kr            | 500 385 kr            | 510 393 kr            |
| Hyror p-platser                                               | 28 000 kr             | 28 500 kr             | 29 131 kr             | 29 714 kr             | 30 308 kr             | 30 914 kr             | 31 533 kr             | 32 163 kr             | 32 808 kr             | 33 463 kr             | 34 132 kr             |
| Lokaler i skatt                                               | 18 747 kr             | 19 122 kr             | 19 504 kr             | 19 894 kr             | 20 292 kr             | 20 698 kr             | 21 112 kr             | 21 534 kr             | 21 965 kr             | 22 404 kr             | 22 852 kr             |
| Räntaerhöjningar av kassa för täckande av planerat underskott |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| Täckande av planerat underskott                               |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| Arsavgifter medlemmar                                         | 864 503 kr            | 864 255 kr            | 864 797 kr            | 865 472 kr            | 867 077 kr            | 868 510 kr            | 869 022 kr            | 914 802 kr            | 935 630 kr            | 939 325 kr            | 943 889 kr            |
| Bostadsränta                                                  | 1 648 m <sup>2</sup>  | 1 694 m <sup>2</sup>  | 1 694 m <sup>2</sup>  | 1 740 m <sup>2</sup>  | 1 786 m <sup>2</sup>  | 1 786 m <sup>2</sup>  | 1 786 m <sup>2</sup>  | 1 832 m <sup>2</sup>  | 1 832 m <sup>2</sup>  | 1 878 m <sup>2</sup>  | 1 878 m <sup>2</sup>  |
| Arsavgift/kvm/år för bostäder                                 | 518 kr/m <sup>2</sup> | 510 kr/m <sup>2</sup> | 511 kr/m <sup>2</sup> | 497 kr/m <sup>2</sup> | 485 kr/m <sup>2</sup> | 487 kr/m <sup>2</sup> | 501 kr/m <sup>2</sup> | 499 kr/m <sup>2</sup> | 511 kr/m <sup>2</sup> | 500 kr/m <sup>2</sup> | 503 kr/m <sup>2</sup> |
| Månadsavgift för bostäder 46 kvm                              | 1 984 kr              | 1 968 kr              | 1 957 kr              | 1 907 kr              | 1 861 kr              | 1 866 kr              | 1 921 kr              | 1 914 kr              | 1 958 kr              | 1 917 kr              | 1 927 kr              |
| Anlagen genomsnittsränta enl ekon plan                        | 3,70%                 | 3,70%                 | 3,70%                 | 3,70%                 | 3,70%                 | 3,70%                 | 3,70%                 | 3,70%                 | 3,70%                 | 3,70%                 | 3,70%                 |
| Inflationssantagande/Hyresutveckling                          | 2,0%                  | 2,0%                  | 2,0%                  | 2,0%                  | 2,0%                  | 2,0%                  | 2,0%                  | 2,0%                  | 2,0%                  | 2,0%                  | 2,0%                  |

Fästigheten förvärras under löpande kalenderår. Även hyresantal, räntebidrag etc förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basen av 1/1 - 31/12.

Föreningen beräknar att antalet bostäder med upplåsta lägenheter 27 000 stycken, vilket 5 st.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna bostadsår.

## KÄNSLIGHETSANALYS

|                                                          | Ar 1<br>2009 | Ar 2<br>2010 | Ar 3<br>2011 | Ar 4<br>2012 | Ar 5<br>2013 | Ar 6<br>2014 | Ar 7<br>2015 | Ar 8<br>2016 | Ar 9<br>2017 | Ar 10<br>2018 | Ar 11<br>2019 |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsränta</b> |              |              |              |              |              |              |              |              |              |               |               |
| Dagens inflationsnivå                                    | 864 503 kr   | 864 255 kr   | 864 797 kr   | 865 472 kr   | 867 077 kr   | 868 510 kr   | 869 022 kr   | 914 802 kr   | 935 630 kr   | 939 325 kr    | 943 889 kr    |
| Arsavgifter om:                                          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |               |               |
| Dagens inflationsnivå och                                |              |              |              |              |              |              |              |              |              |               |               |
| 1 Dagens genomsnittsränta +1%                            | 864 503 kr   | 1 058 445 kr | 1 056 887 kr | 1 045 262 kr | 1 034 487 kr | 1 038 900 kr | 1 052 412 kr | 1 069 882 kr | 1 080 820 kr | 1 081 815 kr  | 1 086 479 kr  |
| 2 Dagens genomsnittsränta +2%                            | 864 503 kr   | 1 248 635 kr | 1 248 177 kr | 1 225 052 kr | 1 201 857 kr | 1 204 290 kr | 1 228 802 kr | 1 224 882 kr | 1 245 610 kr | 1 224 505 kr  | 1 228 069 kr  |
| 3 Dagens genomsnittsränta -1%                            | 864 503 kr   | 872 065 kr   | 872 807 kr   | 865 682 kr   | 869 087 kr   | 870 120 kr   | 872 632 kr   | 875 812 kr   | 880 640 kr   | 879 735 kr    | 881 299 kr    |
| <b>Dagens ränta och</b>                                  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |               |               |
| 1 Dagens inflationsnivå +1%                              | 864 503 kr   | 864 070 kr   | 864 878 kr   | 865 832 kr   | 868 180 kr   | 871 875 kr   | 880 699 kr   | 919 956 kr   | 942 588 kr   | 948 278 kr    | 955 393 kr    |
| 2 Dagens inflationsnivå -1%                              | 864 503 kr   | 864 440 kr   | 864 712 kr   | 865 109 kr   | 865 968 kr   | 867 173 kr   | 881 419 kr   | 909 997 kr   | 928 925 kr   | 930 765 kr    | 932 861 kr    |

Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov

## 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 andelstal 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.

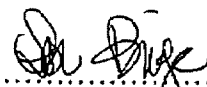
I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett sk. oäkta bostadsföretag.

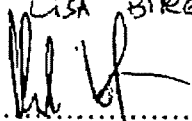
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

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

Stockholm 2009 - 03 - 19

  
.....  
DARJA PAKARINEN

  
.....  
LISA BIRGE

  
.....  
Henrik Hofgren

## Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Järnstämpeln 5 org. nr 769606-7888 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna 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.

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 2009-03-20*



Anders Fredriksson



Ole Lien

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