

Upprättad 2010-10-27

EKONOMISK PLAN

*Bostadsrättsföreningen Brf Sjukhuset 3,
Danderyds kommun*

Org.nr.: 769620-9225

Registrerades av Bolagsverket 2010-11-19

201011183075

INNEHÅLL

Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	9
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	15
Särskilda förhållanden	16
Intyg ekonomisk plan	17

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Sjukhuset 3, Danderyds kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2009-12-22, organisations nr: 769620-9225, 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.

Fastighetsägaren till blivande fastigheten Sjukhuset 15, del av Sjukhuset 3, Danderyds kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress Mörbylund 23-27 i Danderyd, nedan kallad fastigheten, planerat tillträde under senare delen av 2010.

Fastighetsförvärvet kommer sannolikt att ske via förvärv av bolag/ekonomisk förening. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) 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 marknadsmässigt.

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.

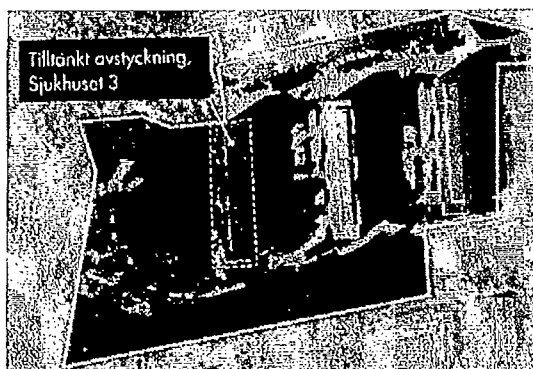
Teknisk besiktning har den 11 juni 2009 samt 18 april 2010 utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB.

201011183077

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Blivande Sjukhuset 15, del av Sjukhuset 3, Danderyds kommun
Adress:	Mörbylund 23 - 27, Danderyd
Tomtens areal:	Ca 2 013 kvm, enligt förrättningsdokument från Lantmäteriet. Fastigheten blivande Sjukhuset 15, del av Sjukhuset 3, ingår i gemensamhetsanläggningen Danderyd Sjukhuset GA:5. Vid avstyckning av fastigheten kommer troligtvis en samfällighetsförening att bildas för skötsel av mark, sopsuganläggning, garage och uteliggande parkeringsplatser.

Karta:



Gällande planbestämmelser:	Detaljplan, Mörbylund, 2000-01-29
Byggnadsår:	1972
Husets utformning:	Flerfamiljshus med bottenplan, 10 våningar och källar-/suterrängplan med övervägande bostäder, typkod 320.
Antal bostadslägenheter:	161 st.
Lägenhetsarea:	Ca 8 344 kvm
Lokaler:	Ca 401 kvm, 1 fritidslokal, 2 kontor, 9 lager/förråd/arkiv
Total yta:	Ca 8 745 kvm
	Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade av oss.

201011183078

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät.
Värmeproduktion:	Ansluten till fjärrvärme.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer.
El:	För närvarande ingår el i hyran. Elseparering kommer att ske i fastigheten varefter hushållsel debiteras de boende.
Avfallshantering:	Gemensam sopsuganläggning för området. Ett antal grovsoprum.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft. Tilluft via ventiler bakom radiatorer.
Hiss:	6 linhissar, 2 i var portuppgång.
Tvättstuga:	6 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 3 torkskåp, 3 manglar.
OVK:	OVK-besiktning genomfördes den 14 december 2009 med godkänt resultat.
Energideklaration:	Energideklaration genomfördes under juli 2008.
Skyddsrum:	I byggnaden finns skyddsrum i bruk.

Byggnadsbeskrivning

Källare i souterrainvåning:	Lägenhetsförråd, uthyrningsförråd, driftsutrymmen.
Vind:	Hissmaskinrum, fläktrum, förråd.
Grundläggning:	Grundmurar/pelare av betong till berg.
Stomme:	Bärande väggar och pelare av armerad betong.
Bjälklag	Armerad betong.
Yttertak:	Asfaltpapp.
Fasad:	Fasadtegel, plåt, träpanel, eternitskivor, puts.
Fönster:	2-glas fönster i huvudsak.
Trapphusentré:	Natursten på golv. Målad betong eller målad lättbetong på vägg. Målade tak. Handledare, räcken.
Trapphus i våningsplan:	Linoleumgolv, målade väggar och tak.
Entréportar:	Stålpardier med glasinslag.

201011183079

Övriga dörrar:	Lägenhetsdörrar av s.k. säkerhetstyp eller trädörrar
<i>Lägenhetsbeskrivning</i>	
Invändiga väggar:	Målade/tapetserade.
Invändigt tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum. Linoleummatta i de flesta övriga rum. Linoleummatta i de flesta hallar. Plast- eller linoleummatta i kök.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kolfilterfläktar i de flesta, diskmaskin i några. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv (klinker i några), väggplastmatta på vägg (kakel i några), målade tak, fristående badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer av blandad ålder. Vissa badrums ytskikt har renoverats..
WC/dusch:	Plastmatta på golv, målade väggar och tak. WC-stol och tvättställ.

201011183080

Bedömda renoveringar

Angivna kostnader avser entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.

Fasad	Kompletteringsfogning fasadtegel, ca 2015	Ca 200 000 – 400 000 kr
	Renovering träpanelsfasader, ca 2010	Ca 750 000 kr
Balkonger	Inklädnad balkongskärmar av betong, ca 2010	Ca 350 000 kr
	Utbyte plåtskärmar på balkonger, ca 2012	Ca 700 000 kr
Fönster/fönsterdörrar	Ommålning/renovering av fönster, ca 2010/2011	Ca 2 800 000 kr
Gemensamma utrymmen	Utbyte av 2 tvättmaskiner och 2 manglar, ca 2013	Ca 100 000 kr
Värmeproduktion och distribution	Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2010	Ca 400 000 kr
	Utbyte stamregleringsventiler, ca 2010	Ca 200 000 kr
	Injustering av värmesystem, ca 2010	Ca 200 000 kr
Ventilation	Utbyte av 3 frånluftsfläktar, ca 2010	Ca 600 000 kr
Elinstallationer/hissar	Utbyte av 6 hissmaskiner, inkl. säkerhetsanpassning, 2011	Ca 2 400 000 kr

Sammanfattning

Byggnad uppförd 1972 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder beskrivna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaden har genomgått löpande underhåll under sin livstid:

Av besiktningsmannen bedömt total underhållsbehov:

Inom 3 år:	8 500 000 kr
Mellan 3 och 10 år:	<u>400 000 kr</u>
Totalt:	8 900 000 kr

Elseparering

Kostnader för elseparering är avsatta i dispositionsfonden.

201011183081

Kontroll av spillvattensystem

Anläggningen har kontrollerats okulärt med besök i källargångar och en lägenhet samt befintligt ritningsunderlag den 9 september 2010 av Björn Andersson, Datab.

Bedömning är att avloppssystemet i lägenheter samt ingjutna plaströr inte behöver åtgärdas nu. Avloppsrör i PVC bedöms ha en livslängd på långt över 50 år. Med hänsyn till detta bör systemet hålla minst 10 kanske 30 år till.

När en stamrening behövs bedöms detta göras genom s.k. relining.

Badrumsrening

Tätskikten i flertalet badrum är i behov av åtgärder.

Ansvar för tätskikt åvilar bostadsrättshavaren. I den ekonomiska planen avsätts 50 000 kr per bostadsrätt såsom en inre reparationsfond för att underlätta för medlemmarna att genomföra en tätskiktsrening.

201011183082

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETSTAXERING 2010

Typkod: 321.

	Kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	36 721 000	varav	36 000 000	721 000
Byggnad	80 988 000	varav	80 000 000	988 000
Summa	117 709 000		116 000 000	1 709 000

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS- FÖRVARV

	SEK
Köpeskilling	200 000 000
Lagfart	3 002 000
Pantbrevskostnader	1 745 000
Dispositionsfond/Reparationsfond 1)	11 230 000
Inre reparationsfond 2)	8 200 000
Initialkostnader/Föreningsbildning	2 000 000
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	226 177 000

- 1) Till dispositionsfond har avsättning gjorts med 1 150 000 kr mer än vad besiktningen angav. Detta för att med säkerhet säkerställa medel för elseparering och separering av Aptussystemet (bokningssystem för tvättstuga).
- 2) Engångsavsättning till inre reparationsfond avser i första hand att användas till badrumsrenovering med 50 000 kr per lägenhet. En förutsättning för att få den inre reparationsfonden på 50 000 kr per lägenhet är att bostadsrätten förvärvas samma dag föreningen tillträder fastigheten.

201011183083

FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån 1	77 233 995	3,80%	2 934 892
Ny belåning 3)	10 000 000	3,00%	300 000
Summa lån	87 233 995		3 234 892
Insats från medlemmar	138 943 005		
Summa insats från medlemmar	138 943 005		
Summa finansiering	226 177 000		

- 3) Avser säljarrevers. År 1 utfaller ränta med 1 %, år 2; 2 %, år 3; 3 %, år 4; 3 mån Stibor + 3 % osv. Vi har valt att räkna med en ränta från början på 3 %. Reversen skall amorteras i takt med att hyresrätter upplåts med bostadsrätt. Amorteringsbeloppet skall vara netto, dvs. efter avdrag för försäljningsomkostnader. Reversen skall amorteras med varannan upplåten lägenhet, dvs. köpeskillingen från varannan går till föreningens kassa och varannan till amortering av revers.

Finansieringen är baserad på att ca 75 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 25 % kvarstår som hyreslägenheter (lgh 370-409). Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 75 % anslutningsgrad.

Bindningstid för lån, utöver säljarrevers, kommer att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (3,80 %).

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnad	SEK
Räntekostnad	3 234 892
Driftskostnader	
Driftskostnaden är uppskattad till (ca 350 kr/kvm)	3 100 000
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	220 000
Summa kostnader	6 554 892

Kostnad för lån per 3 år, 9 704 676 kr.

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

Enligt planen beräknas föreningen få 40 st. hyresrätter (2 229 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde med försiktighet kan uppskattas till minst 70 mkr.

201011183084

Reversen skall amorteras i takt med att hyresrätter upplåts med bostadsrätt. Amorteringsbeloppet skall vara netto, dvs. efter avdrag för försäljningsomkostnader. Reversen skall amorteras med varannan upplåten lägenhet, dvs. köpeskillingen från varannan går till föreningens kassa och varannan till amortering av revers. Amortering skall ske med såväl insats som upplåtelseavgift.

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

Amortering av föreningens bottenlån alternativ avsättning till dispositions-/reparationsfond kan ske då de kvarvarande hyreslägenheterna blir lediga först efter att villkoren för säljarreversen är uppfyllt.

Intäkter	SEK
Hysesintäkter, bostäder 4)	2 526 832
Hysesintäkter, lokaler 5)	177 480
Hysesintäkter, garage	197 976
Hysesintäkter, p-platser	96 000
Fastighetsskatt, lokaler	3 252
Årsavgifter från medlemmar	3 553 352
Summa intäkter	6 554 892

- 4) Hyran har sänkts med 45 kr/kvm och år med hänsyn till planerad elseparering. Å andra sidan har hyrorna beräknats höjas när badrumsrenoveringar sker bland kvarvarande hyreslägenheter med ca 400 kr i månaden. Detta har kompenserats i kalkylen med att vi räknat med en högre ränta på säljarreversen än den under de första åren.
- 5) Uthyrd area vid förvärvstillfället är 317 kvm. 1 kontor 74 kvm, 1 förråd 6,5 kvm och 1 förråd 3,6 kvm är outhyrd vid förvärvstillfället. Den tillfälliga hyresförlusten beräknas täckas av dispositionsfonden.

Försäkringar

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

Registrering för mervärdesskatt

Fastigheten är registrerad för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Mervärdesskattebeslutet anger att ca. 1 % av ytorna hänförliga till fastigheten är registrerade för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt. En av lokalerna är för närvarande outhyrd och det är därför tveksamt om denna kommer att fortsätta vara registrerad efter planerad fastighetsreglering.

Tabell/lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Yta, kvm	Insats, kr	Andelstal/ fördelningstal 75%	Andelstal/ fördelningstal 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2010 (om hr), kr
370	36,5 m ²	794 313 kr	0,6077%	0,4468%	21 594 kr	42 132 kr
371	36,5 m ²	806 747 kr	0,6172%	0,4538%	21 932 kr	43 428 kr
372	46,0 m ²	1 021 796 kr	0,7817%	0,5747%	27 778 kr	55 260 kr
373	36,5 m ²	802 675 kr	0,6077%	0,4468%	21 594 kr	42 132 kr
374	36,5 m ²	854 912 kr	0,6472%	0,4759%	22 999 kr	47 520 kr
375	36,5 m ²	811 749 kr	0,6146%	0,4518%	21 838 kr	43 068 kr
376	46,0 m ²	1 072 341 kr	0,8119%	0,5969%	28 848 kr	59 364 kr
377	34,0 m ²	774 585 kr	0,5804%	0,4267%	20 623 kr	41 196 kr
378	102,0 m ²	2 065 844 kr	1,5479%	1,1376%	55 003 kr	97 260 kr
379	36,5 m ²	824 907 kr	0,6181%	0,4544%	21 963 kr	43 548 kr
380	82,0 m ²	1 731 569 kr	1,2974%	0,9537%	46 103 kr	85 416 kr
381	34,0 m ²	781 502 kr	0,5796%	0,4261%	20 595 kr	41 088 kr
382	102,0 m ²	2 151 394 kr	1,5956%	1,1728%	56 696 kr	103 752 kr
383	36,5 m ²	834 599 kr	0,6190%	0,4551%	21 994 kr	43 668 kr
384	82,0 m ²	1 708 684 kr	1,2672%	0,9314%	45 029 kr	81 300 kr
385	34,5 m ²	838 440 kr	0,6218%	0,4572%	22 096 kr	46 284 kr
386	34,0 m ²	811 312 kr	0,5956%	0,4379%	21 165 kr	43 272 kr
387	102,0 m ²	2 112 878 kr	1,5512%	1,1400%	55 119 kr	97 704 kr
388	36,5 m ²	849 114 kr	0,6234%	0,4583%	22 151 kr	44 268 kr
389	82,0 m ²	1 745 796 kr	1,2817%	0,9420%	45 543 kr	83 268 kr
390	34,5 m ²	802 844 kr	0,5894%	0,4333%	20 944 kr	41 868 kr
391	34,0 m ²	800 117 kr	0,5815%	0,4275%	20 664 kr	41 352 kr
392	102,0 m ²	2 145 612 kr	1,5595%	1,1461%	55 413 kr	98 832 kr
393	36,5 m ²	855 752 kr	0,6220%	0,4573%	22 101 kr	44 076 kr
394	82,0 m ²	1 734 224 kr	1,2605%	0,9264%	44 788 kr	80 376 kr
395	34,5 m ²	830 101 kr	0,6033%	0,4436%	21 438 kr	43 764 kr
396	34,0 m ²	808 118 kr	0,5815%	0,4275%	20 664 kr	41 352 kr
397	102,0 m ²	2 157 154 kr	1,5523%	1,1409%	55 159 kr	97 860 kr
398	36,5 m ²	862 351 kr	0,6206%	0,4562%	22 051 kr	43 884 kr
399	82,0 m ²	1 768 212 kr	1,2724%	0,9352%	45 214 kr	82 008 kr
400	34,5 m ²	867 411 kr	0,6242%	0,4590%	22 180 kr	46 608 kr
401	34,0 m ²	817 479 kr	0,5825%	0,4283%	20 698 kr	41 484 kr
402	102,0 m ²	2 191 862 kr	1,5618%	1,1479%	55 497 kr	99 156 kr
403	36,5 m ²	878 553 kr	0,6260%	0,4603%	22 245 kr	44 628 kr
404	82,0 m ²	1 779 662 kr	1,2681%	0,9320%	45 061 kr	81 420 kr
405	34,5 m ²	830 881 kr	0,5921%	0,4353%	21 038 kr	42 228 kr
406	34,0 m ²	825 119 kr	0,5822%	0,4281%	20 689 kr	41 448 kr
407	102,0 m ²	2 213 600 kr	1,5620%	1,1480%	55 504 kr	99 180 kr
408	36,5 m ²	928 858 kr	0,6554%	0,4820%	23 290 kr	48 636 kr
409	82,0 m ²	1 800 480 kr	1,2705%	0,9338%	45 145 kr	81 744 kr
410	34,5 m ²	836 530 kr	0,5903%	0,4340%	20 975 kr	41 988 kr
411	34,0 m ²	828 089 kr	0,5787%	0,4255%	20 564 kr	40 968 kr
412	102,0 m ²	2 234 840 kr	1,5618%	1,1479%	55 497 kr	99 156 kr
413	36,5 m ²	932 078 kr	0,6514%	0,4790%	23 146 kr	48 084 kr
414	82,0 m ²	1 873 165 kr	1,3091%	0,9622%	46 516 kr	87 000 kr
415	34,5 m ²	844 652 kr	0,5903%	0,4340%	20 975 kr	41 988 kr
416	34,0 m ²	855 393 kr	0,5921%	0,4353%	21 040 kr	42 792 kr
417	102,0 m ²	2 244 367 kr	1,5536%	1,1418%	55 203 kr	98 028 kr
418	36,5 m ²	896 758 kr	0,6207%	0,4564%	22 057 kr	43 908 kr
419	82,0 m ²	1 822 080 kr	1,2612%	0,9270%	44 816 kr	80 484 kr
420	34,5 m ²	852 773 kr	0,5903%	0,4340%	20 975 kr	41 988 kr
421	36,5 m ²	789 823 kr	0,6043%	0,4442%	21 472 kr	41 664 kr

Tabell/lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Yta, kvm	Insats, kr	Andelstal/ fördelningstal 75%	Andelstal/ fördelningstal 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2010 (om hr), kr
422	36,5 m ²	807 899 kr	0,6181%	0,4544%	21 963 kr	43 548 kr
423	46,0 m ²	1 002 800 kr	0,7672%	0,5640%	27 262 kr	53 280 kr
424	36,5 m ²	807 677 kr	0,6115%	0,4495%	21 728 kr	42 648 kr
425	36,5 m ²	813 611 kr	0,6160%	0,4529%	21 888 kr	43 260 kr
426	36,5 m ²	820 591 kr	0,6213%	0,4568%	22 076 kr	43 980 kr
427	46,0 m ²	1 014 170 kr	0,7678%	0,5645%	27 283 kr	53 364 kr
428	34,0 m ²	772 822 kr	0,5791%	0,4257%	20 576 kr	41 016 kr
429	65,0 m ²	1 357 501 kr	1,0172%	0,7476%	36 143 kr	66 168 kr
430	36,5 m ²	824 907 kr	0,6181%	0,4544%	21 963 kr	43 548 kr
431	36,5 m ²	824 907 kr	0,6181%	0,4544%	21 963 kr	43 548 kr
432	46,0 m ²	1 019 680 kr	0,7640%	0,5617%	27 149 kr	52 848 kr
433	34,0 m ²	783 990 kr	0,5874%	0,4319%	20 874 kr	42 156 kr
434	65,0 m ²	1 384 204 kr	1,0266%	0,7546%	36 478 kr	67 452 kr
435	36,5 m ²	834 599 kr	0,6190%	0,4551%	21 994 kr	43 668 kr
436	36,5 m ²	833 649 kr	0,6183%	0,4545%	21 969 kr	43 572 kr
437	82,0 m ²	1 744 670 kr	1,2939%	0,9511%	45 978 kr	84 936 kr
438	34,5 m ²	873 713 kr	0,6480%	0,4765%	23 025 kr	49 848 kr
439	34,0 m ²	785 757 kr	0,5769%	0,4241%	20 498 kr	40 716 kr
440	65,0 m ²	1 399 648 kr	1,0276%	0,7553%	36 513 kr	67 584 kr
441	36,5 m ²	844 435 kr	0,6199%	0,4558%	22 029 kr	43 800 kr
442	36,5 m ²	894 585 kr	0,6566%	0,4829%	23 337 kr	48 816 kr
443	82,0 m ²	1 728 879 kr	1,2693%	0,9329%	45 101 kr	81 576 kr
444	34,5 m ²	807 403 kr	0,5928%	0,4358%	21 063 kr	42 324 kr
445	34,0 m ²	800 117 kr	0,5815%	0,4275%	20 664 kr	41 352 kr
446	65,0 m ²	1 422 512 kr	1,0339%	0,7600%	36 738 kr	68 448 kr
447	36,5 m ²	853 328 kr	0,6202%	0,4560%	22 038 kr	43 836 kr
448	36,5 m ²	853 328 kr	0,6202%	0,4560%	22 038 kr	43 836 kr
449	82,0 m ²	1 746 948 kr	1,2697%	0,9332%	45 117 kr	81 636 kr
450	34,5 m ²	813 619 kr	0,5913%	0,4348%	21 013 kr	42 132 kr
451	34,0 m ²	813 137 kr	0,5851%	0,4302%	20 792 kr	41 844 kr
452	65,0 m ²	1 419 356 kr	1,0214%	0,7507%	36 294 kr	66 744 kr
453	36,5 m ²	925 265 kr	0,6658%	0,4896%	23 659 kr	50 052 kr
454	36,5 m ²	862 351 kr	0,6206%	0,4562%	22 051 kr	43 884 kr
455	82,0 m ²	1 765 397 kr	1,2704%	0,9337%	45 142 kr	81 732 kr
456	34,5 m ²	871 083 kr	0,6268%	0,4609%	22 274 kr	46 968 kr
457	34,0 m ²	880 522 kr	0,6274%	0,4614%	22 295 kr	47 604 kr
458	65,0 m ²	1 443 669 kr	1,0287%	0,7561%	36 553 kr	67 740 kr
459	36,5 m ²	871 136 kr	0,6207%	0,4564%	22 057 kr	43 908 kr
460	36,5 m ²	871 136 kr	0,6207%	0,4564%	22 057 kr	43 908 kr
461	82,0 m ²	1 782 382 kr	1,2701%	0,9335%	45 129 kr	81 684 kr
462	34,5 m ²	830 881 kr	0,5921%	0,4353%	21 038 kr	42 228 kr
463	34,0 m ²	825 119 kr	0,5822%	0,4281%	20 689 kr	41 448 kr
464	65,0 m ²	1 457 822 kr	1,0287%	0,7561%	36 553 kr	67 740 kr
465	36,5 m ²	879 677 kr	0,6207%	0,4564%	22 057 kr	43 908 kr
466	36,5 m ²	884 171 kr	0,6239%	0,4587%	22 170 kr	44 340 kr
467	82,0 m ²	1 798 233 kr	1,2689%	0,9326%	45 089 kr	81 528 kr
468	34,5 m ²	841 024 kr	0,5935%	0,4363%	21 088 kr	42 420 kr
469	34,0 m ²	833 130 kr	0,5822%	0,4281%	20 689 kr	41 448 kr
470	65,0 m ²	1 514 828 kr	1,0586%	0,7782%	37 617 kr	71 820 kr
471	36,5 m ²	948 085 kr	0,6626%	0,4872%	23 544 kr	49 608 kr
472	36,5 m ²	888 218 kr	0,6207%	0,4564%	22 057 kr	43 908 kr
473	82,0 m ²	1 817 456 kr	1,2701%	0,9335%	45 133 kr	81 696 kr

Tabell/lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Yta, kvm	Insats, kr	Andelstal/ fördelningstal 75%	Andelstal/ fördelningstal 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2010 (om hr), kr
474	34,5 m ²	852 214 kr	0,5956%	0,4379%	21 163 kr	42 708 kr
475	34,0 m ²	900 820 kr	0,6235%	0,4585%	22 157 kr	47 076 kr
476	65,0 m ²	1 483 839 kr	1,0271%	0,7550%	36 497 kr	67 524 kr
477	36,5 m ²	900 576 kr	0,6234%	0,4583%	22 151 kr	44 268 kr
478	36,5 m ²	891 668 kr	0,6172%	0,4538%	21 932 kr	43 428 kr
479	82,0 m ²	1 979 041 kr	1,2695%	0,9331%	45 111 kr	81 612 kr
480	34,5 m ²	906 727 kr	0,6276%	0,4615%	22 302 kr	47 076 kr
481	31,0 m ²	679 579 kr	0,5199%	0,3822%	18 475 kr	36 300 kr
482	36,5 m ²	850 497 kr	0,6507%	0,4784%	23 121 kr	47 988 kr
483	46,0 m ²	853 655 kr	0,7640%	0,5617%	27 149 kr	52 848 kr
484	36,5 m ²	791 157 kr	0,5990%	0,4403%	21 284 kr	40 944 kr
485	36,5 m ²	805 234 kr	0,6096%	0,4482%	21 663 kr	42 396 kr
486	36,5 m ²	808 026 kr	0,6118%	0,4497%	21 738 kr	42 684 kr
487	46,0 m ²	1 009 167 kr	0,7640%	0,5617%	27 149 kr	52 848 kr
488	36,5 m ²	803 395 kr	0,6020%	0,4425%	21 390 kr	41 352 kr
489	36,5 m ²	809 390 kr	0,6065%	0,4458%	21 550 kr	41 964 kr
490	36,5 m ²	809 390 kr	0,6065%	0,4458%	21 550 kr	41 964 kr
491	46,0 m ²	1 019 680 kr	0,7640%	0,5617%	27 149 kr	52 848 kr
492	34,0 m ²	788 390 kr	0,5847%	0,4299%	20 777 kr	41 784 kr
493	65,0 m ²	1 400 475 kr	1,0387%	0,7635%	36 907 kr	69 096 kr
494	36,5 m ²	825 454 kr	0,6122%	0,4501%	21 753 kr	42 744 kr
495	119,0 m ²	2 429 911 kr	1,8021%	1,3244%	64 036 kr	112 956 kr
496	34,0 m ²	792 476 kr	0,5818%	0,4277%	20 673 kr	41 388 kr
497	65,0 m ²	1 399 168 kr	1,0272%	0,7550%	36 500 kr	67 536 kr
498	36,5 m ²	890 986 kr	0,6541%	0,4810%	23 243 kr	48 456 kr
499	119,0 m ²	2 455 186 kr	1,8025%	1,3247%	64 048 kr	113 004 kr
500	34,5 m ²	857 673 kr	0,6297%	0,4630%	22 374 kr	47 352 kr
501	34,0 m ²	804 480 kr	0,5847%	0,4299%	20 777 kr	41 784 kr
502	65,0 m ²	1 412 695 kr	1,0268%	0,7547%	36 484 kr	67 476 kr
503	36,5 m ²	846 057 kr	0,6149%	0,4521%	21 850 kr	43 116 kr
504	119,0 m ²	2 480 835 kr	1,8031%	1,3252%	64 070 kr	113 088 kr
505	34,5 m ²	874 093 kr	0,6353%	0,4672%	22 574 kr	48 120 kr
506	34,0 m ²	809 097 kr	0,5822%	0,4281%	20 689 kr	41 448 kr
507	65,0 m ²	1 443 346 kr	1,0387%	0,7635%	36 907 kr	69 096 kr
508	36,5 m ²	903 478 kr	0,6502%	0,4781%	23 102 kr	47 916 kr
509	119,0 m ²	2 509 805 kr	1,8061%	1,3274%	64 177 kr	113 496 kr
510	34,5 m ²	824 326 kr	0,5932%	0,4361%	21 078 kr	42 384 kr
511	34,0 m ²	819 951 kr	0,5843%	0,4296%	20 761 kr	41 724 kr
512	65,0 m ²	1 442 062 kr	1,0276%	0,7553%	36 513 kr	67 584 kr
513	36,5 m ²	856 550 kr	0,6103%	0,4487%	21 688 kr	42 492 kr
514	119,0 m ²	2 524 889 kr	1,7991%	1,3222%	63 929 kr	112 548 kr
515	34,5 m ²	832 858 kr	0,5935%	0,4363%	21 088 kr	42 420 kr
516	34,0 m ²	825 494 kr	0,5825%	0,4283%	20 698 kr	41 484 kr
517	65,0 m ²	1 509 999 kr	1,0655%	0,7833%	37 862 kr	72 756 kr
518	36,5 m ²	885 544 kr	0,6249%	0,4594%	22 204 kr	44 472 kr
519	119,0 m ²	2 549 642 kr	1,7991%	1,3222%	63 929 kr	112 548 kr
520	34,5 m ²	841 024 kr	0,5935%	0,4363%	21 088 kr	42 420 kr
521	34,0 m ²	833 508 kr	0,5825%	0,4283%	20 698 kr	41 484 kr
522	65,0 m ²	1 487 100 kr	1,0393%	0,7639%	36 929 kr	69 180 kr
523	36,5 m ²	877 883 kr	0,6135%	0,4510%	21 800 kr	42 924 kr
524	119,0 m ²	2 668 546 kr	1,8649%	1,3708%	66 267 kr	121 512 kr
525	34,5 m ²	844 652 kr	0,5903%	0,4340%	20 975 kr	41 988 kr

201011183087

Tabell/lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Yta, kvm	Insats, kr	Andelstal/ fördelningstal 75%	Andelstal/ fördelningstal 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2010 (om hr), kr
526	34,0 m ²	841 523 kr	0,5825%	0,4283%	20 698 kr	41 484 kr
527	65,0 m ²	1 483 839 kr	1,0271%	0,7550%	36 497 kr	67 524 kr
528	36,5 m ²	888 869 kr	0,6153%	0,4523%	21 863 kr	43 164 kr
529	119,0 m ²	2 609 839 kr	1,8065%	1,3277%	64 192 kr	113 556 kr
530	34,5 m ²	910 671 kr	0,6304%	0,4635%	22 399 kr	47 448 kr
	8 343,5 m ²	188 236 554 kr			4 833 795 kr	9 238 716 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal/fördelningstal. Fördelningstalet baseras på yta och total årshyra 2010 med 50 % vardera. Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade. När elsepareringen är genomförd tillkommer hushållsel.

201011183090

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. 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 kan komma att förvärfvas genom köp av ett aktiebolag/ekonomisk förening. Fastigheten kommer sedan att lyftas ur bolaget/ekonomiska föreningen och bolaget/ekonomiska föreningen att avvecklas eller att säljas. Samtliga kostnader härför är medtagna i den ekonomiska planen.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. öakta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

Danderyd den

31/10 2010

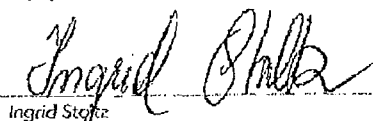
Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3



Christer Hultblom



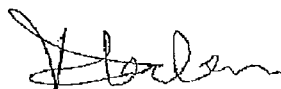
Ingegerd Munshi



Ingrid Stoltz



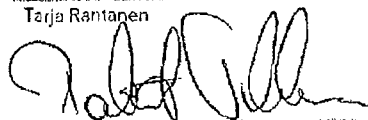
Marianne Velandia



Bo Karlsson



Tarja Rantanen



Patrik Tikka

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3, org. nr 769620-9225 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning 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, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, särskild besiktning spillvattensystem samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister för stamfastigheten.

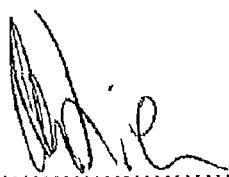
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,71 %. 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 har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge. Vi har också noterat villkoren för säljarens revers och hur detta har beräknats i den ekonomiska planen.

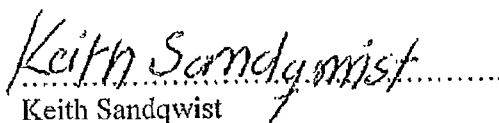
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 2010-11-01



Ole Lien
SWEDBANK
Box 135, 101 22 STOCKHOLM



Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

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