



201006210638

Bostadsrättsföreningen Klockarbacken 8

Org.nr. 769620-1958

Ekonomisk plan
upprättad 2010-05-25

Registrerades av Bolagsverket 2010-06-24

201006210639

Innehållsförteckning

<i>Allmänna förutsättningar</i>	<i>3</i>
<i>Beskrivning av fastigheten</i>	<i>3</i>
Objekt	3
Byggnad	3
<i>Taxeringsvärde 2007</i>	<i>7</i>
<i>Försäkring</i>	<i>7</i>
<i>Förvärvskostnader samt finansieringsplan</i>	<i>7</i>
<i>Beräkning av årliga kostnader¹</i>	<i>8</i>
<i>Beräkning av årliga intäkter</i>	<i>9</i>
<i>Tabell/Lägenhetsförteckning</i>	<i>10</i>
<i>Prognos</i>	<i>14</i>
<i>Särskilda förhållanden av betydelse</i>	<i>15</i>
<i>Intyg</i>	<i>16</i>

Bilaga: Teknisk besiktning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Klockarbacken 8, som registrerats hos Bolagsverket 2009-06-02 med organisationsnummer 769620-1958, 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 en 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:	Huddinge Klockarbacken 8
Adress:	Förrådsvägen 21-25, Hörningsnäsvägen 28-36 och Ängsnäsvägen 1-9
Kommun:	Huddinge
Förening:	Brf Klockarbacken 8
Ägandeform:	Lagfart/Äganderätt
Tomtareal:	18 548 kvm.
Gällande planbestämmelser:	Detaljplan 1995-11-06 (aktbeteckning 0126K-12484)
Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät

Byggnad

Byggnadsår:	1954
Typ:	5 punkthus med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320.

Lägenhetsyta:	Bostäder	8 842 kvm
	Lokaler ca	<u>196 kvm</u>
	Totalt	9 038 kvm

Ytorna är uppgivna av säljaren och är ej kontrollerade av oss.

Lägenheter:	176 st
Parkering:	cirka 90 utvändiga P-platser varav 16 med motorvärmare
Standard:	Modern
Källare:	Förråd, driftsutrymmen, smärre hyreslokaler, tvättstuga
Övriga våningsplan:	Bostäder.
Vind:	Förråd
Undergrund:	Övervägande berg och friktionsmark
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Stomme:	Betong och lättbetong.
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak:	Takpannor. Plåttak på soprumsutbyggnader
Fasad:	Betongsockel, puts i våningsplanen. Tegel i entréomfattningar. Fasadtegel på soprumsutbyggnader.
Fönster:	2-glas på kopplade bågar. Utvändig aluminiumbeklädnad på Förrådsvägen 23-25
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målad puts på väggar och i tak. Handledare och räcken.
Övriga dörrar:	Bottenvåningsdörrar av stål. Soprumsdörrar av lackat trä. Lägenhetsdörrar av trä eller av sk säkerhetstyp.
Tvättstugor mm:	6 TM, 3 TT, 3 TS, 3 manglar. Klinkergolv, målade väggar och tak.
Sophantering:	Sopnedkast till behållare i anslutning till varje port.
Värmeproduktion:	Fjärrvärme. Utrustning i undercentral utbytt 2008/2009.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från 2008/2009. Radiatorventiler och stamregleringsventiler nyligen utbytta.

Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktar utbytta 2009. Tilluftsventiler bakom radiatorer.
Vatten/avlopp:	Avlopp av gjutjärn. Vattenledningar av koppar. Installationer i huvudsak utbytta 2009.
Elinstallationer:	I all huvudsak utbytt 2009.
Tomt/mark:	Gräsmatta, planteringar. Hårdgjorda ytor med beläggning av asfaltbetong till entréer mm.
OVK-besiktning:	Godkänd OVK till 2015.
Energideklaration:	Utförd
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum i bruk.
Asbest:	Kan finnas marginellt i någon rörisolering i källarplanet.

Lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar:	Målade/tapet
Invändiga tak:	Målade
Golv:	I huvudsak linoleum i alla rum. Avvikelse kan förekomma.
Köksinredningar:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder. Enligt uppgift är cirka 90 kök utbytta 2009
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ, TM i vissa. Vattenradiator. Sanitetsartiklar utbytta 2009.

Besiktningsmannens utlåtande, bedömda renoveringar 2010-2020:

Fasad	Omputsning/avfärgning, ca 2016, 7 500 kkr
Tak	Partiell renovering, utbyte yttertak, ca 2016, 3 000 kkr
Fönster	Ommålning fönster syd (exkl Ängsnäsv 23-25), ca 2011, 500 kkr Ommålning övriga. Ca 2016, 1 700 kkr
Gemensamma utrymmen	Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2010, 480 kkr Renovering entreepartier och soprumsdörrar, ca 2011, 150 kkr

201006210643

Avlopp/vatten/sanitet	Utbyte smärre äldre delar, ca 2011, 100 kkr
Elanläggning	Utbyte smärre äldre delar, ca 2011, 50 kkr
Övrigt	Övrigt underhåll, oförutsett och ej specificerat.
Anmärkning	Kostnaderna ovan har bedömts av besiktningsmannen genom erfarenhetsmässiga beräkningar. Någon offert- eller anbudsförfrågan har således inte legat till grund för bedömningarna.

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1954. En ganska omfattande invändig och delvis utvändig renovering har utförts 2009. Äldre återstående byggdelar finns främst avseende fasad och yttertak. Fastigheten kan generellt anses vara i gott skick.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	1 280 000 kr
Mellan 3 och 10 år:	12 200 000 kr
Totalt:	13 480 000 kr

Taxeringsvärde 2007

Huddinge Klockarbacken 8

Typkod: 320. Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Taxering FFT 2007

	kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	12 264 000	varav	12 030 000	234 000
Byggnad	42 546 000	varav	42 200 000	346 000
Summa	54 810 000		54 230 000	580 000

Försäkring

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

Förvärvskostnader samt finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	143 000 000 kr
Lagfart	2 147 000 kr
Pantbrev	1 250 000 kr
Dispositionsfond/kassa, och hyresförlust	5 000 000 kr 1)
Inre reparationsfond	1 980 000 kr 2)
Initialkostnader	1 618 750 kr
Summa slutlig förvärvskostnad	154 995 750 kr

Finansieringsplan 3)

Långivare	Belopp	Ränta % 4)	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	61 236 750 kr	4,00%	2 449 470 kr
Summa lån	61 236 750 kr		2 449 470 kr

Insats från medlemmar	93 759 000 kr
Summa finansiering	154 995 750 kr

1) De medel som avsatts i dispositionsfonden för renoveringar bedöms mer än väl täcka behovet enligt besiktningen för de närmaste 3 åren. Enligt besiktningen behövs ytterligare ca 8,5 mkr för renoveringar under perioden 4-10 år utöver de 5 mkr avsatts i dispositionsfonden. Föreningen avser föreningen finansiera detta med upplåtelseavgifter från försålda hyresrätter (om ytterligare lägenheter kan upplåtas). Om sådan försäljning ej kan komma att göras eller överskottet ej uppgår till återstående belopp kan sådana investeringar finansieras genom att ytterligare lån tas upp. 1 mkr i ökad belåning innebär att avgiften kan komma att behöva höjas med ca 6 kr/kvm/år. Detta motsvarar 25 kr/månad för den vanligaste lägenhetstypen om 50 kvm.

2) 15 000 kr per lägenhet avsätts till de som köper sin lägenhet samma dag som föreningen tillträder fastigheten. Dessa pengar kan användas till inre underhåll i bostadsrätterna.

3) Finansieringen är baserad på att ca 75 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter. Ett slumpvis urval av lägenheter har gjorts för att illustrera vad som händer vid en ungefärlig anslutning om 75 %.

4) Föreningen bedöms mixa lån med olika bindningstider så att angiven genomsnittsränta uppnås.

Skulle lägenheter vara tomma eller uppsagda vid tillträdet kan en tilläggsköpeskilling komma att uttagas av säljaren för dessa. Ersättningen uppgår troligen till cirka 3000 kr/kvm. Vid en försäljning av sådan lägenhet kan föreningen ta ut en upplåtelseavgift av köparen som mer än väl beräknas överstiga tilläggsköpeskillingen.

201006210645

Beräkning av årliga kostnader ¹⁾**Driftskostnad**

Driftskostnaden är uppskattad till 3 137 400 kr
 vilket motsvarar ca 350 kr/kvm

Kapitalkostnad

	Belopp	Ränta %	Amortering	Räntekostnad
	61 236 750 kr	4,00%	0 kr	2 449 470 kr
Summa	61 236 750 kr			2 449 470 kr

Kostnad för lån per tre år 7 348 410 kr
 Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering
 begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria ²⁾

Avsättning fond

Fond yttre underhåll 54 810 kr

Skatt

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift 229 672 kr

Summa totala kostnader 5 871 352 kr

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

2) Enligt planen kommer föreningen att upplåta ca 44 lägenheter med hyresrätt. När dessa blir lediga och upplåts med bostadsrätt kommer amortering eller avsättning till dispositionsfond att göras alternativt kommer föreningens lån att amorteras ner.

201006210646

Beräkning av årliga intäkter

Hysesintäkter, bostäder	2 472 792 kr
Hysesintäkter, lokaler	76 918 kr
Hyrer garage/p-platser	175 000 kr
Årsavgifter från medlemmar	3 146 642 kr
<i>Summa totala intäkter</i>	<i>5 871 352 kr</i>

Tabell/Lägenhetsförteckning

Lägenhet nr	Gammalt nummer	Yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, vid 75 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2010 (om hr), kr
1	10465	39 m ²	546 000 kr	0,5904%	0,4448%	18 577 kr	39 324 kr
2	10466	36 m ²	529 000 kr	0,5450%	0,4106%	17 148 kr	50 988 kr
3	10467	36 m ²	504 000 kr	0,5450%	0,4106%	17 148 kr	47 268 kr
4	10468	73 m ²	1 047 000 kr	1,1051%	0,8326%	34 772 kr	74 436 kr
5	10469	75 m ²	1 075 000 kr	1,1353%	0,8554%	35 725 kr	75 144 kr
6	10470	36 m ²	529 000 kr	0,5450%	0,4106%	17 148 kr	49 812 kr
7	10471	36 m ²	504 000 kr	0,5450%	0,4106%	17 148 kr	47 976 kr
8	10472	73 m ²	1 047 000 kr	1,1051%	0,8326%	34 772 kr	73 956 kr
9	10473	75 m ²	1 050 000 kr	1,1353%	0,8554%	35 725 kr	71 844 kr
10	10474	36 m ²	504 000 kr	0,5450%	0,4106%	17 148 kr	48 396 kr
11	10475	36 m ²	504 000 kr	0,5450%	0,4106%	17 148 kr	50 568 kr
12	10476	75 m ²	1 050 000 kr	1,1353%	0,8554%	35 725 kr	73 500 kr
13	10477	27 m ²	378 000 kr	0,4087%	0,3079%	12 861 kr	35 904 kr
14	10478	72 m ²	1 008 000 kr	1,0899%	0,8212%	34 296 kr	68 364 kr
15	10479	73 m ²	1 022 000 kr	1,1051%	0,8326%	34 772 kr	76 092 kr
16	10480	36 m ²	504 000 kr	0,5450%	0,4106%	17 148 kr	50 088 kr
17	10481	36 m ²	529 000 kr	0,5450%	0,4106%	17 148 kr	50 520 kr
18	10482	39 m ²	571 000 kr	0,5904%	0,4448%	18 577 kr	48 048 kr
19	10483	73 m ²	1 022 000 kr	1,1051%	0,8326%	34 772 kr	72 540 kr
20	10484	36 m ²	504 000 kr	0,5450%	0,4106%	17 148 kr	48 216 kr
21	10485	36 m ²	504 000 kr	0,5450%	0,4106%	17 148 kr	48 168 kr
22	10486	75 m ²	1 050 000 kr	1,1353%	0,8554%	35 725 kr	73 260 kr
23	10487	73 m ²	1 022 000 kr	1,1051%	0,8326%	34 772 kr	71 604 kr
24	10488	36 m ²	529 000 kr	0,5450%	0,4106%	17 148 kr	51 276 kr
25	10489	36 m ²	529 000 kr	0,5450%	0,4106%	17 148 kr	50 280 kr
26	10490	75 m ²	1 050 000 kr	1,1353%	0,8554%	35 725 kr	71 604 kr
27	10491	72 m ²	1 033 000 kr	1,0899%	0,8212%	34 296 kr	70 020 kr
28	10492	27 m ²	378 000 kr	0,4087%	0,3079%	12 861 kr	35 196 kr
29	10493	22 m ²	308 000 kr	0,3330%	0,2509%	10 479 kr	34 680 kr
30	10494	58 m ²	812 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	63 576 kr
31	10495	58 m ²	837 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	64 020 kr
32	10496	44 m ²	641 000 kr	0,6661%	0,5018%	20 959 kr	54 984 kr
33	10497	58 m ²	837 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	65 700 kr
34	10498	58 m ²	812 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	63 600 kr
35	10499	44 m ²	616 000 kr	0,6661%	0,5018%	20 959 kr	53 100 kr
36	10500	58 m ²	812 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	64 284 kr
37	10501	58 m ²	812 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	62 892 kr
38	10502	56 m ²	784 000 kr	0,8477%	0,6387%	26 675 kr	61 788 kr
39	10503	26 m ²	364 000 kr	0,3936%	0,2965%	12 385 kr	33 648 kr
40	10504	65 m ²	935 000 kr	0,9840%	0,7413%	30 962 kr	71 148 kr
41	10505	65 m ²	935 000 kr	0,9840%	0,7413%	30 962 kr	69 960 kr
42	10506	20 m ²	280 000 kr	0,3028%	0,2281%	9 527 kr	37 092 kr
43	10507	22 m ²	308 000 kr	0,3330%	0,2509%	10 479 kr	36 456 kr
44	10508	65 m ²	935 000 kr	0,9840%	0,7413%	30 962 kr	68 784 kr
45	10509	55 m ²	770 000 kr	0,8326%	0,6273%	26 198 kr	61 764 kr
46	10510	65 m ²	935 000 kr	0,9840%	0,7413%	30 962 kr	68 784 kr
47	10511	55 m ²	770 000 kr	0,8326%	0,6273%	26 198 kr	62 112 kr
48	10512	65 m ²	910 000 kr	0,9840%	0,7413%	30 962 kr	67 608 kr

201006210648

49	10513	65 m ²	910 000 kr	0,9840%	0,7413%	30 962 kr	67 368 kr
50	10514	29 m ²	431 000 kr	0,4390%	0,3307%	13 814 kr	35 496 kr
51	10515	29 m ²	406 000 kr	0,4390%	0,3307%	13 814 kr	38 796 kr
52	10516	58 m ²	837 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	64 908 kr
53	10517	58 m ²	812 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	63 096 kr
54	10518	22 m ²	308 000 kr	0,3330%	0,2509%	10 479 kr	34 764 kr
55	10519	44 m ²	616 000 kr	0,6661%	0,5018%	20 959 kr	51 684 kr
56	10520	58 m ²	837 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	68 316 kr
57	10521	58 m ²	812 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	64 992 kr
58	10522	44 m ²	641 000 kr	0,6661%	0,5018%	20 959 kr	54 276 kr
59	10523	58 m ²	837 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	65 700 kr
60	10524	58 m ²	837 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	66 660 kr
61	10525	26 m ²	389 000 kr	0,3936%	0,2965%	12 385 kr	38 832 kr
62	10526	56 m ²	784 000 kr	0,8477%	0,6387%	26 675 kr	59 664 kr
63	10527	29 m ²	431 000 kr	0,4390%	0,3307%	13 814 kr	41 556 kr
64	10528	50 m ²	700 000 kr	0,7569%	0,5703%	23 817 kr	58 776 kr
65	10529	67 m ²	963 000 kr	1,0142%	0,7641%	31 914 kr	71 904 kr
66	10530	63 m ²	907 000 kr	0,9537%	0,7185%	30 009 kr	68 866 kr
67	10531	50 m ²	700 000 kr	0,7569%	0,5703%	23 817 kr	57 840 kr
68	10532	68 m ²	952 000 kr	1,0294%	0,7755%	32 391 kr	69 276 kr
69	10533	63 m ²	882 000 kr	0,9537%	0,7185%	30 009 kr	66 492 kr
70	10534	50 m ²	700 000 kr	0,7569%	0,5703%	23 817 kr	58 080 kr
71	10535	68 m ²	977 000 kr	1,0294%	0,7755%	32 391 kr	71 400 kr
72	10536	26 m ²	364 000 kr	0,3936%	0,2965%	12 385 kr	34 092 kr
73	10537	60 m ²	840 000 kr	0,9083%	0,6843%	28 580 kr	62 520 kr
74	10538	29 m ²	406 000 kr	0,4390%	0,3307%	13 814 kr	38 604 kr
75	10539	52 m ²	728 000 kr	0,7872%	0,5931%	24 769 kr	59 496 kr
76	10540	30 m ²	420 000 kr	0,4541%	0,3422%	14 290 kr	37 632 kr
77	10541	62 m ²	893 000 kr	0,9385%	0,7071%	29 533 kr	68 916 kr
78	10542	52 m ²	728 000 kr	0,7872%	0,5931%	24 769 kr	59 280 kr
79	10543	64 m ²	896 000 kr	0,9688%	0,7299%	30 485 kr	64 776 kr
80	10544	63 m ²	882 000 kr	0,9537%	0,7185%	30 009 kr	64 848 kr
81	10545	52 m ²	753 000 kr	0,7872%	0,5931%	24 769 kr	61 620 kr
82	10546	64 m ²	921 000 kr	0,9688%	0,7299%	30 485 kr	69 024 kr
83	10547	27 m ²	378 000 kr	0,4087%	0,3079%	12 861 kr	35 640 kr
84	10548	28 m ²	392 000 kr	0,4239%	0,3193%	13 337 kr	36 612 kr
85	10549	67 m ²	963 000 kr	1,0142%	0,7641%	31 914 kr	71 424 kr
86	10550	50 m ²	700 000 kr	0,7569%	0,5703%	23 817 kr	58 548 kr
87	10551	30 m ²	420 000 kr	0,4541%	0,3422%	14 290 kr	39 048 kr
88	10552	68 m ²	977 000 kr	1,0294%	0,7755%	32 391 kr	71 628 kr
89	10553	50 m ²	725 000 kr	0,7569%	0,5703%	23 817 kr	59 964 kr
90	10554	63 m ²	882 000 kr	0,9537%	0,7185%	30 009 kr	65 784 kr
91	10555	68 m ²	952 000 kr	1,0294%	0,7755%	32 391 kr	67 620 kr
92	10556	50 m ²	725 000 kr	0,7569%	0,5703%	23 817 kr	59 496 kr
93	10557	63 m ²	882 000 kr	0,9537%	0,7185%	30 009 kr	65 796 kr
94	10558	60 m ²	840 000 kr	0,9083%	0,6843%	28 580 kr	63 936 kr
95	10559	26 m ²	364 000 kr	0,3936%	0,2965%	12 385 kr	30 792 kr
96	10560	74 m ²	1 036 000 kr	1,1202%	0,8440%	35 248 kr	66 384 kr
97	10561	51 m ²	714 000 kr	0,7720%	0,5817%	24 293 kr	58 056 kr
98	10562	66 m ²	924 000 kr	0,9991%	0,7527%	31 438 kr	61 944 kr
99	10563	51 m ²	714 000 kr	0,7720%	0,5817%	24 293 kr	52 152 kr
100	10564	75 m ²	1 075 000 kr	1,1353%	0,8554%	35 725 kr	66 528 kr

201006210649

101	10565	66 m ²	949 000 kr	0,9991%	0,7527%	31 438 kr	61 488 kr
102	10566	51 m ²	714 000 kr	0,7720%	0,5817%	24 293 kr	53 568 kr
103	10567	75 m ²	1 075 000 kr	1,1353%	0,8554%	35 725 kr	68 412 kr
104	10568	26 m ²	364 000 kr	0,3936%	0,2965%	12 385 kr	35 772 kr
105	10569	63 m ²	907 000 kr	0,9537%	0,7185%	30 009 kr	59 472 kr
106	10570	73 m ²	1 022 000 kr	1,1051%	0,8326%	34 772 kr	73 536 kr
107	10571	51 m ²	739 000 kr	0,7720%	0,5817%	24 293 kr	62 688 kr
108	10572	75 m ²	1 075 000 kr	1,1353%	0,8554%	35 725 kr	76 512 kr
109	10573	51 m ²	739 000 kr	0,7720%	0,5817%	24 293 kr	61 740 kr
110	10574	66 m ²	949 000 kr	0,9991%	0,7527%	31 438 kr	69 972 kr
111	10575	75 m ²	1 075 000 kr	1,1353%	0,8554%	35 725 kr	75 096 kr
112	10576	51 m ²	739 000 kr	0,7720%	0,5817%	24 293 kr	60 804 kr
113	10577	66 m ²	924 000 kr	0,9991%	0,7527%	31 438 kr	68 796 kr
114	10578	63 m ²	907 000 kr	0,9537%	0,7185%	30 009 kr	66 552 kr
115	10579	26 m ²	364 000 kr	0,3936%	0,2965%	12 385 kr	31 784 kr
116	10580	23 m ²	322 000 kr	0,3482%	0,2623%	10 956 kr	36 012 kr
117	10581	30 m ²	420 000 kr	0,4541%	0,3422%	14 290 kr	39 144 kr
118	10582	23 m ²	322 000 kr	0,3482%	0,2623%	10 956 kr	40 020 kr
119	10583	57 m ²	823 000 kr	0,8629%	0,6501%	27 151 kr	64 860 kr
120	10584	58 m ²	812 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	62 976 kr
121	10585	23 m ²	347 000 kr	0,3482%	0,2623%	10 956 kr	37 416 kr
122	10586	23 m ²	347 000 kr	0,3482%	0,2623%	10 956 kr	37 896 kr
123	10587	57 m ²	823 000 kr	0,8629%	0,6501%	27 151 kr	65 316 kr
124	10588	58 m ²	837 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	64 860 kr
125	10589	23 m ²	322 000 kr	0,3482%	0,2623%	10 956 kr	36 480 kr
126	10590	23 m ²	347 000 kr	0,3482%	0,2623%	10 956 kr	36 252 kr
127	10591	57 m ²	823 000 kr	0,8629%	0,6501%	27 151 kr	66 024 kr
128	10592	60 m ²	840 000 kr	0,9083%	0,6843%	28 580 kr	62 652 kr
129	10593	25 m ²	350 000 kr	0,3784%	0,2851%	11 908 kr	31 680 kr
130	10594	58 m ²	837 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	67 884 kr
131	10595	23 m ²	347 000 kr	0,3482%	0,2623%	10 956 kr	38 136 kr
132	10596	23 m ²	322 000 kr	0,3482%	0,2623%	10 956 kr	34 836 kr
133	10597	30 m ²	445 000 kr	0,4541%	0,3422%	14 290 kr	41 040 kr
134	10598	58 m ²	837 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	65 988 kr
135	10599	23 m ²	347 000 kr	0,3482%	0,2623%	10 956 kr	37 896 kr
136	10600	23 m ²	347 000 kr	0,3482%	0,2623%	10 956 kr	38 124 kr
137	10601	58 m ²	812 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	62 040 kr
138	10602	58 m ²	837 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	65 280 kr
139	10603	23 m ²	347 000 kr	0,3482%	0,2623%	10 956 kr	38 124 kr
140	10604	23 m ²	322 000 kr	0,3482%	0,2623%	10 956 kr	34 356 kr
141	10605	58 m ²	812 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	58 488 kr
142	10606	25 m ²	375 000 kr	0,3784%	0,2851%	11 908 kr	33 708 kr
143	10607	25 m ²	375 000 kr	0,3784%	0,2851%	11 908 kr	32 388 kr
144	10608	72 m ²	1 008 000 kr	1,0899%	0,8212%	34 296 kr	69 768 kr
145	10609	51 m ²	739 000 kr	0,7720%	0,5817%	24 293 kr	60 336 kr
146	10610	22 m ²	308 000 kr	0,3330%	0,2509%	10 479 kr	33 840 kr
147	10611	75 m ²	1 075 000 kr	1,1353%	0,8554%	35 725 kr	74 616 kr
148	10612	51 m ²	714 000 kr	0,7720%	0,5817%	24 293 kr	59 616 kr
149	10613	66 m ²	924 000 kr	0,9991%	0,7527%	31 438 kr	66 708 kr
150	10614	75 m ²	1 050 000 kr	1,1353%	0,8554%	35 725 kr	72 264 kr
151	10615	51 m ²	739 000 kr	0,7720%	0,5817%	24 293 kr	61 032 kr
152	10616	66 m ²	949 000 kr	0,9991%	0,7527%	31 438 kr	67 416 kr

201006210650

153	10617	63 m ²	882 000 kr	0,9537%	0,7185%	30 009 kr	63 948 kr
154	10618	22 m ²	308 000 kr	0,3330%	0,2509%	10 479 kr	27 684 kr
155	10619	57 m ²	798 000 kr	0,8629%	0,6501%	27 151 kr	61 908 kr
156	10620	58 m ²	812 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	61 908 kr
157	10621	22 m ²	308 000 kr	0,3330%	0,2509%	10 479 kr	34 308 kr
158	10622	45 m ²	655 000 kr	0,6812%	0,5132%	21 435 kr	55 644 kr
159	10623	57 m ²	798 000 kr	0,8629%	0,6501%	27 151 kr	63 564 kr
160	10624	58 m ²	837 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	65 436 kr
161	10625	45 m ²	630 000 kr	0,6812%	0,5132%	21 435 kr	53 280 kr
162	10626	57 m ²	823 000 kr	0,8629%	0,6501%	27 151 kr	66 156 kr
163	10627	58 m ²	837 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	65 436 kr
164	10628	54 m ²	781 000 kr	0,8174%	0,6159%	25 722 kr	62 820 kr
165	10629	25 m ²	350 000 kr	0,3784%	0,2851%	11 908 kr	36 984 kr
166	10630	22 m ²	308 000 kr	0,3330%	0,2509%	10 479 kr	35 484 kr
167	10631	58 m ²	837 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	65 208 kr
168	10632	57 m ²	823 000 kr	0,8629%	0,6501%	27 151 kr	63 804 kr
169	10633	45 m ²	655 000 kr	0,6812%	0,5132%	21 435 kr	53 988 kr
170	10634	58 m ²	837 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	62 844 kr
171	10635	57 m ²	798 000 kr	0,8629%	0,6501%	27 151 kr	63 096 kr
172	10636	45 m ²	630 000 kr	0,6812%	0,5132%	21 435 kr	56 352 kr
173	10637	57 m ²	798 000 kr	0,8629%	0,6501%	27 151 kr	61 440 kr
174	10638	58 m ²	812 000 kr	0,8780%	0,6615%	27 627 kr	61 380 kr
175	10639	24 m ²	336 000 kr	0,3633%	0,2737%	11 432 kr	32 664 kr
176	10640	54 m ²	756 000 kr	0,8174%	0,6159%	25 722 kr	60 696 kr

Totalt **8 768 m² 124 652 000 kr** **4 176 469 kr 9 938 940 kr**

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Andelstalen som styr årsavgiften är baserad på lägenhetens yta som andel av den totala ytan som är upplåten med som bostadsrätt.

Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och tillse att man har ett tillägg till sin hemförsäkring, ett sk bostadsrättstillägg.

9. PROGNOSE

	År 1 2010	År 2 2011	År 3 2012	År 4 2013	År 5 2014	År 6 2015	År 7 2016	År 8 2017	År 9 2018	År 10 2019	År 11 2020
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	61 236 750 kr	61 236 750 kr	61 236 750 kr	61 236 750 kr	61 236 750 kr	61 236 750 kr	61 236 750 kr	61 236 750 kr	61 236 750 kr	61 236 750 kr	61 236 750 kr
Kapitalkostnader											
Räntekostnader	2 449 470 kr	2 449 470 kr	2 449 470 kr	2 449 470 kr	2 449 470 kr	2 449 470 kr	2 449 470 kr	2 449 470 kr	2 449 470 kr	2 449 470 kr	2 449 470 kr
Driftkostnader											
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll	54 810 kr	55 906 kr	57 024 kr	58 185 kr	59 328 kr	181 544 kr	185 175 kr	188 878 kr	192 656 kr	196 509 kr	200 439 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsavgift	229 672 kr	234 265 kr	238 951 kr	243 730 kr	248 604 kr	253 576 kr	258 648 kr	263 821 kr	269 097 kr	274 479 kr	279 969 kr
Tomträttsavgäld	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	2 472 792 kr	2 472 792 kr	2 472 792 kr	2 548 976 kr	2 623 385 kr	2 702 087 kr	2 783 149 kr	2 866 644 kr	2 952 643 kr	3 041 222 kr	3 132 459 kr
Hyror lokaler	76 918 kr	78 456 kr	80 025 kr	81 626 kr	83 259 kr	84 924 kr	86 622 kr	88 355 kr	90 122 kr	91 924 kr	93 763 kr
Hyror p-platser	175 000 kr	178 500 kr	182 070 kr	185 711 kr	189 426 kr	193 214 kr	197 078 kr	201 020 kr	205 040 kr	209 141 kr	213 324 kr
Årsavgifter medlemmar	3 146 642 kr	3 210 041 kr	3 274 709 kr	3 266 485 kr	3 257 356 kr	3 368 309 kr	3 359 665 kr	3 350 037 kr	3 339 382 kr	3 327 654 kr	3 314 806 kr
Årsavgift/kvm/år	476 kr/m²/år	486 kr/m²/år	496 kr/m²/år	494 kr/m²/år	493 kr/m²/år	510 kr/m²/år	509 kr/m²/år	507 kr/m²/år	506 kr/m²/år	504 kr/m²/år	502 kr/m²/år
Årsavgift/mån för snittslägenhet 50 kvm	1 985 kr	2 025 kr	2 065 kr	2 060 kr	2 055 kr	2 125 kr	2 119 kr	2 113 kr	2 106 kr	2 099 kr	2 091 kr
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	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning									
Antagen hyresutveckling bostäder	3,0%										
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 förutom i det fall någon av hyreslägenheterna uppläts med bostadsrätt. Avsättningar till underhåll antas öka år 5.											
Föreningen avser hålla hyrorna oförändrade i 3 år för hyresgäster. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.											

KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
ÅR											
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	3 146 642	3 210 041	3 274 709	3 266 485	3 257 356	3 368 309	3 359 665	3 350 037	3 339 382	3 327 654	3 314 806
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå +1%	3 759 010	3 822 409	3 887 076	3 878 853	3 869 723	3 980 677	3 972 033	3 962 405	3 951 750	3 940 022	3 927 173
2. Dagens genomsnittsräntenivå +2%	4 371 377	4 434 776	4 499 444	4 491 220	4 482 091	4 593 044	4 584 400	4 574 772	4 564 117	4 552 389	4 539 541
3. Dagens genomsnittsräntenivå -1%	2 534 275	2 597 674	2 662 341	2 654 118	2 644 988	2 755 942	2 747 298	2 737 670	2 727 015	2 715 287	2 702 438
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	3 146 642 kr	3 241 741 kr	3 339 693 kr	3 341 672 kr	3 342 721 kr	3 469 852 kr	3 472 648 kr	3 474 415 kr	3 475 078 kr	3 474 558 kr	3 472 770 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	3 146 642 kr	3 178 342 kr	3 210 358 kr	3 193 239 kr	3 175 454 kr	3 272 199 kr	3 254 185 kr	3 235 466 kr	3 216 024 kr	3 195 842 kr	3 174 901 kr

Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

201006210652

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

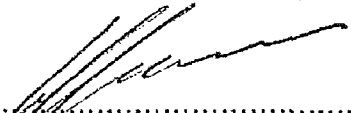
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

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

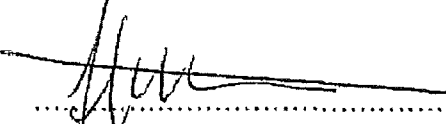
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

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

Stockholm 2010 - 05 - 30


.....

Gleb Hasczuk
.....


.....

Jonathan Petersen
.....


.....

Robert Hols
.....

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Klockarbacken 8, org. nr 769620-1958 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.

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.

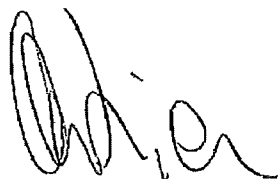
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 2010-05-31



Anders Fredriksson



Ole Lien

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