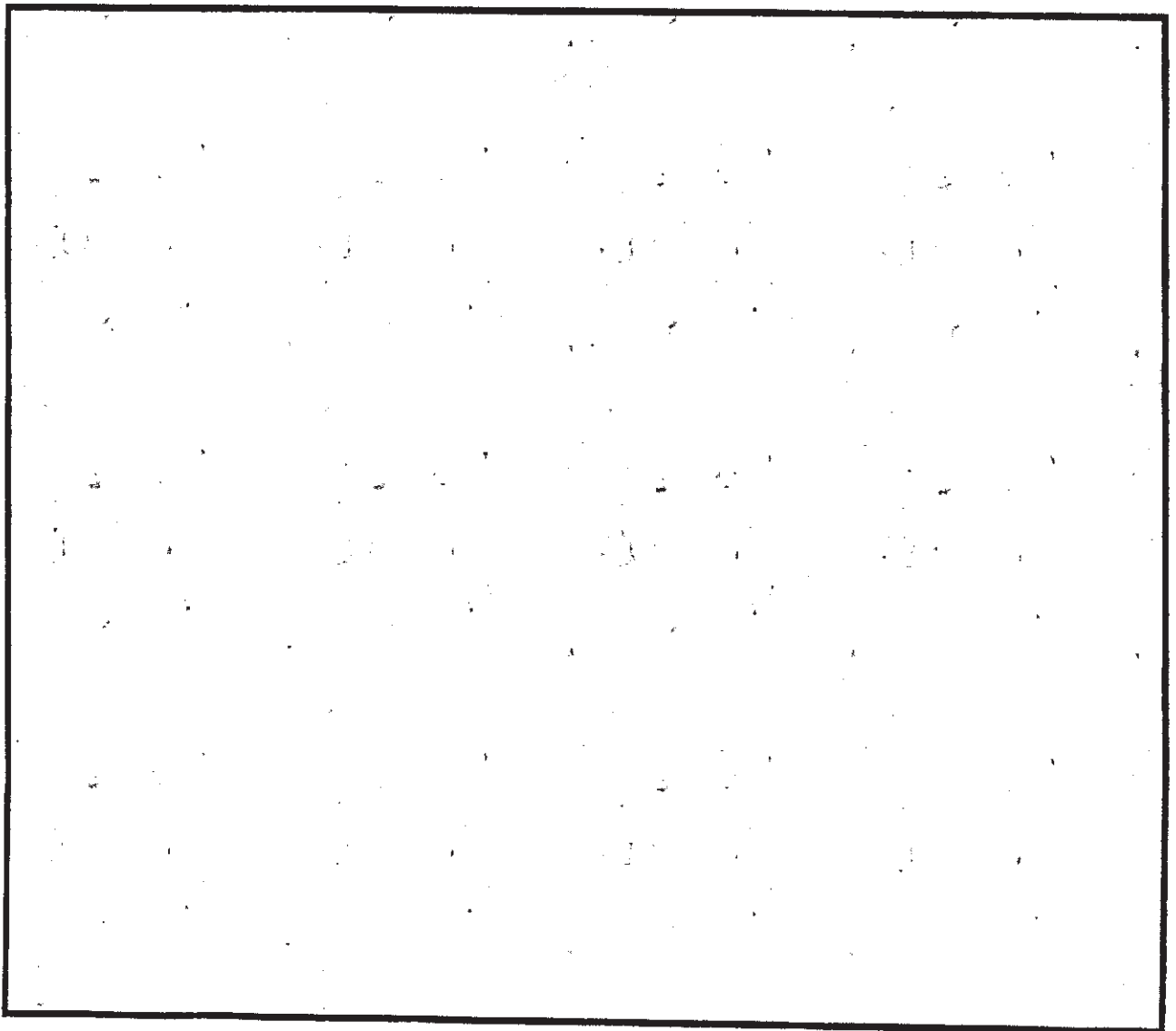


EKONOMISK PLAN FÖR
Bostadsrättsföreningen
Svindersvik i Nacka

769608-6995



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
1. BESKRIVNING AV TOMTRÄTTEN	3
1.1 Tomträttens beteckning och areal m.m.	3
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar m.m.	4
1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. UPPLÅTELSE	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR TOMTRÄTTEN	5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens lån och aktiekapital	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	6
7.1 Avsättning till underhållsfond	6
7.2 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.3 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	13
10. PROGNOSEN OCH KÄNSLIGHETSANALYS	14

1. BESKRIVNING AV TOMTRÄTTEN

1.1 Tomträttens beteckning och areal m.m

Beteckning :	Sicklaön 78:6
Adress:	Henriksdalsringen 2,10,73-79,83,89-125
Område:	Henriksdal
Kommun:	Nacka
Markareal :	21078 m ²
Marken innehas med:	Tomträtt

1.2 Byggnads typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Tomträtten är belägen på Henriksdalsberget, även kallat "Henkan", som utgör en del av västra Sicklaön. Tillsammans med två andra tomträtter utgör dess bebyggelse ett stort bostadsområde uppfört liksom en fästning, vilket lär bero på att här funnits en fornborg under vikingatid. I berget under byggnaderna ligger Henriksdals reningsverk. Byggnationen som är i 5-8 plan, syns på lång väg ifrån vattnet vid Stockholms hamninlopp och från Nacka. Idag finns här bland annat en matbutik och en restaurang. Hållplats för SL-buss finns i anslutning till tomträtten. Den bilfria marken mellan byggnaderna utgörs av kuperad parkmark med lekplatser och en nyanlagd multisportanläggning. Tomträtten är bebyggd med ett antal hopbyggda byggnader vilka är uppdelade på en rak rad och byggnader som bildar 90 graders vinkel. Tillsammans med två andra tomträtter bildar byggnaderna en ring. I några av byggnaderna samt under marken finns källare och garage. Byggnaderna byggdes mellan 1969 och 1971, de är uppförda av betong och har betongbalkonger med aluminiumräcken, 2-glas träfönster vid balkonger, plåtbeklädda fönster mot gård och ut mot Värmdöleden kompletterade med ljudruta. Taken är belagda med papp och entréportar är av stålpartier med glasinslag. Det finns också en fristående träbyggnad på gården med bland annat en skolverksamhet och en föreningslokal. För ytterligare teknisk beskrivning se bilaga Sammanställning av teknisk statusbesiktning.

Byggnadsår: 1969 - 1971

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

316 stycken bostäder, se avsnitt 8, fördelade enligt nedan

- 25 stycken 1 rok med area mellan 39-64 m²
- 66 stycken 2 rok med area mellan 56-72 m²
- 202 stycken 3 rok med area mellan 70-91 m²
- 16 stycken 4 rok och med en area på 95-102 m²
- 7 stycken 6 rok och med en area på 147 m²

Bostadslägenhetsarea	24 378 m ²
Lokaler och garage mm	11 797 m ²
Total lägenhetsarea	36 175 m ²

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Diskbänk, elspis med ugn, kyl/frys, kolfilterfläkt i några, diskmaskin i några. Inredning i huvudsak från byggnadsåret. Plast- eller linoleummatta.
Badrumsinredningar:	Golv belagda med plastmatta och väggar klädda med kakel, målade tak, fristående badkar, wc-stol och tvättställ.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett/linoleum i vardagsrum, linoleum i sovrum och hall.
Balkonger	Balkongplattor av betong och räcken av aluminium.

1.4 Gemensamma anordningar m.m.

I tomträtten finns sammanlagt 20 linhissar som betjänar bostäder. Hissmaskiner från byggnadsåret, styr- och reglerutrustningar fortlöpande utbyta.

Tomträtten är ansluten till en lokal värmecentral på Henriksdalsberget som försörjer de tre fastigheterna i området. Anläggningen kommer vid tillträdet att vara i Stockholmskretsens ägo och så förbli fram till 2012. Värmecentralen finns inom en egen fastighet och om samtliga tre bostadsfastigheter ombildas till bostadsrätt kommer bostadsrättsföreningarna att erbjudas att köpa centralen. Det finns två undercentraler inom fastigheten samt en del av fastigheten försörjs via undercentral i grannfastighet.

En tvättstuga i entréplanet utrustad med 10 tvättmaskiner, 4 torklummlare, 2 torkskåp, 5 manglar och 3 centrifuger, samt tvättbänkar.

1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta

Vid besiktning utförd av ProjektledarHuset AB, 2009-02-19, konstaterades nedanstående renoveringsbehov, se även bilaga Sammanställning av teknisk statusbesiktning.

Aktualitet	Åtgärd	Kostnad kr (inkl moms)
Snarast	Utbyte av 2 befintliga värmeväxlare och stam- och radiatorventiler, komplett stamrensning med smärre utbyten.	3 800 000
Inom 3 år	Utbyte garagefläktar och butiksfläkt, utbyte huvuddel av maskiner i tvättstuga, Säkerhetsanpassning av hissar, ny värmeväxlare.	4 750 000
Inom 5 år	Utbyte av takpapp, toppkomplettering av asfaltbetong, omputsning av fasad.	15 800 000
Inom 10 år	Renovering över gårdsbjällklag, utbyte takpapp	23 900 000
Totalt		48 250 000

För att finansiera de närmaste årens reparationer har avsatts en fond, se avsnitt 3 nedan. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt än tiden för prognosen (11 år), kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

1.6 Försäkringar

Tomträtten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2007, har taxeringsvärdet satts till nedanstående:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	79 000 000	138 000 000	217 000 000
Lokaler	2 491 000	18 200 000	20 691 000
Totalt	81 491 000	156 200 000	237 691 000

Vid taxeringen har tomträtten åsatts typkod 320 och värdeår 1969.

2. UPPLÅTELSEN

Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av tomträtten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR TOMTRÄTTEN (Kr)

Köpeskilling	275 000 000
Tilläggsköpeskilling	894 000
Lagfartskostnad	4 139 410
Pantbrevskostnad	3 009 340
Dispositionsfond = Ingående balans	48 250 000
Omkostnader och Kassa	3 250 000
Summa	334 542 750 kr

vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

I avsnitt 1.5 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Se föreningens stadgar.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt än tiden för prognosen (11 år), kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

	Ränta %	Amortering	Lånebelopp	Summa kapitalkostnad
<u>Lån</u>				
Föreningens bottenlån	3,78%	0,0%	71 577 264	2 708 006
Lån uteblivna insatser	2,83%		78 889 646	2 510 269

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter.

<u>Insatser</u>				
Medlemsinsats för	70%		184 075 840	
Summa			334 542 750	5 218 275

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrättslägenheterna framgår av punkt 8.

6.3 Föreningens amorteringsplan, år 1-3

År	Ränta	Amortering	Summa kapitalkostnad
1	5 218 275	-	5 218 275
2	5 218 275	-	5 218 275
3	5 218 275	-	5 218 275

7. LÖPANDEKOSTNADER OCH INTÄKTER SAMT AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND AR 1

7.1 Avsättning till fond

Fond för yttre underhåll

1 097 010

7.2 Driftskostnader

Administration	609 450
Fastighetsskötsel	1 023 876
Löpande underhåll	853 230
Städning	536 316
Renhållning	536 316
Vatten	1 072 632
Fastighetsel Kabel TV	1 048 254
Värmeenergi	3 047 250
Försäkringar	341 292
Övrigt	121 890
Löpande kostnader	9 190 506
Fastighetsskatt	608 862
Tomträttsavgäld	2 165 000
Skatt och avgäld	2 773 862

7.3 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Fondavsättningar och kostnader

Kapitalkostnader	5 218 275
Fondavsättningar	1 097 010
Driftskostnader	9 190 506
Tomträttsavgäld	2 165 000
Fastighetsskatt	608 862
SUMMA	18 279 653

Intäkter

Hyra bostäder	30% kvarvarande	6 219 878
Årsavgifter		8 828 467
Hyrer lokaler		2 396 784
Hyrer p-platser		743 400
Fastighetsskat från hyreslokaler		91 124
SUMMA		18 279 653

8. Andelstal, insatser, årsavgifter

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckning nedan.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/lår	Månadsavgift Kr/månad
1	62	0,23832356%	637 416	30 058	2 505
2	64	0,24323745%	654 721	30 677	2 556
3	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
4	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
5	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
6	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
7	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
8	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
9	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
10	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
11	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
12	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
13	62	0,23832356%	637 416	30 058	2 505
14	64	0,24323745%	654 721	30 677	2 556
15	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
16	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
17	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
18	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
19	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
20	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
21	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
22	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
23	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
24	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
25	62	0,23832356%	637 416	30 058	2 505
26	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
27	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
28	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
29	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
30	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
31	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
32	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
33	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
34	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
35	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
36	62	0,23832356%	637 416	30 058	2 505
37	64	0,24323745%	654 721	30 677	2 556
38	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
39	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
40	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
41	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
42	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
43	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
44	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
45	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
46	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
47	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
48	87	0,34397215%	905 650	43 382	3 615
49	63	0,25797911%	666 258	32 537	2 711

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVINDERSVIK I NACKA

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år	Månadsavgift Kr/månad
50	97	0,37421713%	1 004 435	47 197	3 933
51	97	0,37421713%	1 004 435	47 197	3 933
52	97	0,37743572%	1 013 808	47 603	3 967
53	97	0,37743572%	1 013 808	47 603	3 967
54	97	0,38065432%	1 023 182	48 008	4 001
55	97	0,38065432%	1 023 182	48 008	4 001
56	97	0,38387292%	1 032 556	48 414	4 035
57	97	0,38387292%	1 032 556	48 414	4 035
58	97	0,38709151%	1 041 930	48 820	4 068
59	97	0,38709151%	1 041 930	48 820	4 068
60	97	0,39031011%	1 051 303	49 226	4 102
61	97	0,39031011%	1 051 303	49 226	4 102
62	97	0,39352870%	1 060 677	49 632	4 136
63	97	0,39352870%	1 060 677	49 632	4 136
64	45	0,20638329%	501 857	26 029	2 169
65	45	0,20638329%	501 857	26 029	2 169
66	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
67	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
68	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
69	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
70	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
71	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
72	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
73	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
74	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
75	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
76	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
77	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
78	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
79	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
80	45	0,20638329%	501 857	26 029	2 169
81	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
82	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
83	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
84	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
85	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
86	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
87	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
88	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
89	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
90	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
91	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
92	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
93	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
94	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
95	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
96	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
97	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
98	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
99	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
100	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
101	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
102	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
103	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVINDERSVIK I NACKA

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år	Månadsavgift Kr/månad
104	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
105	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
106	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
107	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
108	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
109	70	0,27763466%	729 711	35 016	2 918
110	70	0,27763466%	729 711	35 016	2 918
111	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
112	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
113	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
114	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
115	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
116	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
117	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
118	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
119	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
120	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
121	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
122	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
123	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
124	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
125	70	0,27763466%	729 711	35 016	2 918
126	70	0,27763466%	729 711	35 016	2 918
127	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
128	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
129	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
130	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
131	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
132	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
133	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
134	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
135	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
136	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
137	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
138	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
139	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
140	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
141	70	0,27763466%	729 711	35 016	2 918
142	70	0,27763466%	729 711	35 016	2 918
143	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
144	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
145	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
146	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
147	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
148	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
149	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
150	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
151	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
152	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
153	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
154	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
155	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
156	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
157	91	0,35379992%	940 260	44 622	3 718

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVINDERSVIK I NACKA

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år	Månadsavgift Kr/månad
158	102	0,36485617%	1 016 693	46 016	3 835
159	70	0,27768380%	733 807	35 022	2 918
160	147	0,50325582%	1 447 222	63 471	5 289
161	70	0,28018988%	740 787	35 338	2 945
162	147	0,50775203%	1 460 980	64 038	5 337
163	70	0,28269597%	747 767	35 654	2 971
164	147	0,51224823%	1 474 738	64 605	5 384
165	70	0,28520205%	754 746	35 970	2 997
166	147	0,51674444%	1 488 496	65 172	5 431
167	70	0,28770813%	761 726	36 286	3 024
168	147	0,52124065%	1 502 253	65 739	5 478
169	70	0,29021421%	768 706	36 602	3 050
170	147	0,52573686%	1 516 011	66 306	5 526
171	70	0,29272030%	775 686	36 918	3 077
172	147	0,53023306%	1 529 769	66 873	5 573
173	70	0,25675064%	705 195	32 382	2 698
174	70	0,25675064%	705 195	32 382	2 698
175	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
176	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
177	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
178	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
179	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
180	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
181	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
182	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
183	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
184	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
185	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
186	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
187	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
188	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
189	68	0,24692286%	682 121	31 142	2 595
190	67	0,24446592%	673 469	30 832	2 569
191	68	0,26407233%	706 176	33 305	2 775
192	40	0,17618745%	439 875	22 221	1 852
193	67	0,26159082%	697 437	32 992	2 749
194	68	0,26648014%	712 925	33 609	2 801
195	40	0,17793188%	444 230	22 441	1 870
196	67	0,26397405%	704 099	33 293	2 774
197	68	0,26888794%	719 674	33 912	2 826
198	40	0,17967631%	448 585	22 661	1 888
199	67	0,26635729%	710 762	33 593	2 799
200	68	0,27129575%	726 423	34 216	2 851
201	40	0,18142074%	452 940	22 881	1 907
202	67	0,26874052%	717 424	33 894	2 824
203	68	0,27370355%	733 172	34 520	2 877
204	40	0,18316517%	457 295	23 101	1 925
205	67	0,27112376%	724 087	34 194	2 850
206	68	0,27611136%	739 921	34 823	2 902
207	40	0,18490960%	461 651	23 321	1 943
208	67	0,27350700%	730 750	34 495	2 875
209	68	0,27851916%	746 671	35 127	2 927
210	52	0,23382735%	595 450	29 491	2 458
211	56	0,24697200%	635 570	31 148	2 596

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVINDERSVIK I NACKA

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år	Månadsavgift Kr/månad
212	70	0,25675064%	705 195	32 382	2 698
213	70	0,25675064%	705 195	32 382	2 698
214	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
215	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
216	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
217	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
218	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
219	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
220	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
221	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
222	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
223	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
224	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
225	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
226	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
227	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
228	67	0,24446592%	673 469	30 832	2 569
229	68	0,24078050%	674 911	30 367	2 531
230	67	0,26159082%	697 437	32 992	2 749
231	40	0,17618745%	439 875	22 221	1 852
232	68	0,26407233%	706 176	33 305	2 775
233	67	0,26397405%	704 099	33 293	2 774
234	40	0,17793188%	444 230	22 441	1 870
235	68	0,26648014%	712 925	33 609	2 801
236	67	0,26635729%	710 762	33 593	2 799
237	40	0,17967631%	448 585	22 661	1 888
238	68	0,26888794%	719 674	33 912	2 826
239	67	0,26874052%	717 424	33 894	2 824
240	40	0,18142074%	452 940	22 881	1 907
241	68	0,27129575%	726 423	34 216	2 851
242	67	0,27112376%	724 087	34 194	2 850
243	40	0,18316517%	457 295	23 101	1 925
244	68	0,27370355%	733 172	34 520	2 877
245	67	0,27350700%	730 750	34 495	2 875
246	40	0,18490960%	461 651	23 321	1 943
247	68	0,27611136%	739 921	34 823	2 902
248	67	0,27589023%	737 412	34 796	2 900
249	40	0,18665403%	466 006	23 541	1 962
250	68	0,27851916%	746 671	35 127	2 927
251	75	0,26534994%	744 132	33 466	2 789
252	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
253	81	0,33203140%	861 694	41 876	3 490
254	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
255	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
256	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
257	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
258	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
259	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
260	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
261	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
262	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
263	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
264	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
265	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVINDERSVIK I NACKA

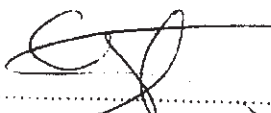
Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats Kr	Arsavgift Kr/år	Månadsavgift Kr/månad
266	70	0,24815133%	699 138	31 297	2 608
267	39	0,16874291%	425 309	21 282	1 774
268	70	0,24815133%	699 138	31 297	2 608
269	67	0,26397405%	704 099	33 293	2 774
270	40	0,17793188%	444 230	22 441	1 870
271	67	0,26397405%	704 099	33 293	2 774
272	67	0,26635729%	710 762	33 593	2 799
273	40	0,17967631%	448 585	22 661	1 888
274	67	0,26635729%	710 762	33 593	2 799
275	67	0,26874052%	717 424	33 894	2 824
276	40	0,18142074%	452 940	22 881	1 907
277	67	0,26874052%	717 424	33 894	2 824
278	67	0,27112376%	724 087	34 194	2 850
279	40	0,18316517%	457 295	23 101	1 925
280	67	0,27112376%	724 087	34 194	2 850
281	67	0,27350700%	730 750	34 495	2 875
282	40	0,18490960%	461 651	23 321	1 943
283	67	0,27350700%	730 750	34 495	2 875
284	67	0,27589023%	737 412	34 796	2 900
285	40	0,18665403%	466 006	23 541	1 962
286	67	0,27589023%	737 412	34 796	2 900
287	85	0,31738801%	867 808	40 029	3 336
288	85	0,31738801%	867 808	40 029	3 336
289	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
290	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
291	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
292	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
293	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
294	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
295	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
296	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
297	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
298	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
299	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
300	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
301	95	0,34468466%	958 114	43 472	3 623
302	73	0,26304041%	734 095	33 175	2 765
303	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
304	81	0,33483231%	869 654	42 229	3 519
305	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
306	81	0,33763323%	877 615	42 583	3 549
307	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
308	81	0,34043415%	885 575	42 936	3 578
309	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
310	81	0,34323506%	893 536	43 289	3 607
311	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
312	81	0,34603598%	901 496	43 642	3 637
313	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
314	81	0,34883690%	909 457	43 996	3 666
315	72	0,25675064%	716 732	32 382	2 698
316	64	0,23463814%	644 626	29 593	2 466
	24 378	100%	262 965 486	12 612 095	

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

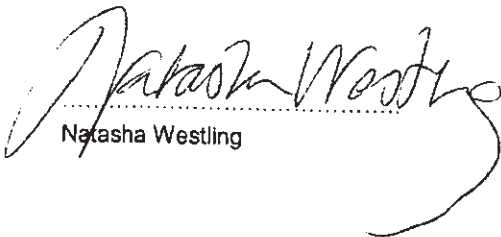
- A. Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften genom abonnemang driftkostnader för hushållsel.
- B. Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.
- D. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E. Lägenhetsytorna är uppgivna av nuvarande fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen.

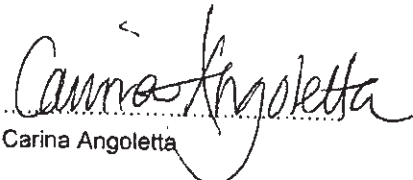
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svindersvik i Nacka vill härmed ansöka om registrering av ekonomisk plan.

Nacka 2009-04-02


Aleksandar Ahola Stamenkovic


Patrik Larsson


Natasha Westling


Carina Angoletta


Angela Stamenkovic Ahola

BILAGA 1 PROGROS

Bostadsrättsföreningen Svindersvik i Nacka

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	5 218 275	5 218 275	5 218 275	5 218 275	5 218 275	5 218 275	5 218 275	5 218 275	5 218 275	5 218 275	5 218 275
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår räntebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	9 190 506	9 374 316	9 561 802	9 753 038	9 948 098	10 147 061	10 350 002	10 557 003	10 768 143	10 983 505	11 203 176
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	1 097 010	1 118 950	1 141 329	1 164 156	1 187 439	1 211 188	1 235 411	1 260 120	1 285 322	1 311 028	1 337 249
Ölinansierat underhåll	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår Periodiskt underhåll	3 800 000	1 450 000	2 900 000	400 000	1 400 000	400 000	4 000 000	-	-	33 900 000	-
Accumulerat periodiskt	45 547 010	45 215 960	43 457 289	44 221 445	44 008 884	44 820 072	42 055 483	43 315 603	44 600 925	12 011 953	13 349 203
Nytt lån förfinansiering av underhåll	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	2 165 000	2 165 000	2 165 000	2 165 000	2 165 000	2 165 000	2 165 000	2 165 000	2 165 000	2 165 000	2 165 000
Fastighetsskatt	608 882	621 039	633 460	646 129	659 052	672 233	685 678	699 391	713 379	727 646	742 199
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	6 219 878	6 344 276	6 471 161	6 600 585	6 732 596	6 867 248	7 004 593	7 144 885	7 287 579	7 433 330	7 581 997
Hyror p-platser o lokaler	3 231 308	3 295 834	3 361 853	3 429 090	3 497 672	3 567 585	3 638 926	3 711 815	3 785 254	3 859 252	3 933 800
Årsavgifter medlemmar	8 828 467	8 857 370	8 886 852	8 916 324	8 945 796	8 975 268	9 004 740	9 034 212	9 063 684	9 093 156	9 122 628
Årsavgifter förvärd	517	519	521	523	525	527	529	531	533	535	537
Utlavskning av avgiften per kvm	517	528	538	549	560	571	583	594	606	618	631
om man höjer avgiften jämnt per år med	2,00%										
Ränteintagande	3,47%										
Inflationssnittande	2,0%										
Hyrerförändringar bostadsägenheter	2,0%										
Taxeringsvärde	237 891 000	242 444 820	247 293 716	252 239 591	257 284 383	262 430 070	267 678 672	273 032 245	278 492 890	284 062 748	289 744 003
Föreningslån	150 466 910	150 466 910	150 466 910	150 466 910	150 466 910	150 466 910	150 466 910	150 466 910	150 466 910	150 466 910	150 466 910
Fastigheten förvärdas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
Intäkter från försäljning av eventuella tomma hyresrätter såsom bostadsrätter tillkommer											
KÄNSLIGHETSANALYS											
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	517	519	521	531	533	535	537	539	542	544	546
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
Dagens räntenivå +1%	663	756	761	765	770	775	780	786	791	796	802
Dagens räntenivå - 1%	663	580	584	589	594	599	604	609	615	620	625
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	663	673	683	694	705	716	728	741	753	766	780
2. Dagens inflationsnivå -1%	663	662	662	661	660	659	658	657	656	654	653

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Svindersvik org. nr 769608-6995 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.

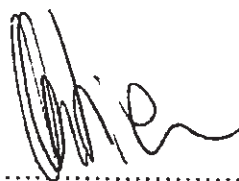
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 2009-04-02



Anders Fredriksson



Ole Lien

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