

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÄSSEN I JÄRVASTADEN SOLNA STAD

ORG NR 769614-3226

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-10
F. Ekonomisk prognos	11
G. Känslighetsanalys	12
H. Särskilda förhållanden	13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mässen i Järvastaden, Solna kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 28 april 2006 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske i oktober 2008. Inflyttning sker under perioden november 2008 t o m mars 2009.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2008.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 4 september 2007.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos Gerling.

Skanska Nya Hem AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Nya Hem AB de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Skanska Nya Hem AB, under en tid av sju år från entreprenadens godkännande, och om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanska Nya Hem AB:s försorg.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Swedbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Mässen 1, Solna kommun.
Adress:	Mönstringsvägen 10, 170 69 Solna. Fridensborgsvägen 35, 37, 39, 41, 43, 45, 170 69 Solna.
Tomtens areal:	2 803 m ²
Bostadsarea:	5 733 m ²
Antal bostadslägenheter:	78 stycken lägenheter i ett flerbostadshus.
Husens utformning:	Ett U-format flerbostadshus med fem våningar som är placerad så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Garage med ca 50 stycken bilparkeringsplatser samt 3 stycken platser för MC. Undercentral för el och VVS sam lägenhetsförråden är placerade i källarvåningen. Tvättstuga, barnvagns- och rullstolsrum finns i husets entrévåning.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer och förses med mekanisk frånluftsventilation, tilluft genom uteluftsventiler. Värmestammar och värmerör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i våtrum som bad, dusch och wc dras synliga utanpå väggar från schakt till armaturer.
El:	Bostadsrättsföreningen har el-abonnemang med huvudmätare för gemensam el. Bostadsrättshavaren debiteras sedan schablonmässigt för varje månad, avläsning sker med jämna intervaller för debitering eller kreditering efter verklig förbrukning.
Hiss:	Hiss finns i alla trapphus, varav hissen i trapphus 2 går ner till källarvåningen med källarförråd och garage. I trapphus 4 och 5 går hissen ner till Källarvåningen med garage, källarförråd och cykelrum.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för telefon, tv och datakommunikation via bredband. Separat "traditionell rikstelefoni (kopparnät)", kommer ej att installeras.
Parkering:	Möjlighet finns att hyra parkeringsplats i föreningens garage, samt 4 stycken ytparkeringsplatser på föreningens mark.
Gemensamma utrymmen:	Barnvagns- och cykelrum finns i husens markplan. Lägenhetsförråd finns i husets källarplan.
Tomtmark:	Marken omkring husen anläggs med gräs, grusgångar, låga buskar belysning samt en närlek.
Sophantering:	Behållare för hushållssopor finns på två platser utanför huset.
Servitut:	Servitut angående skyldighet att upplåta mark för markbehållare planeras.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundläggning av betong på mark.
Stomme:	Bärande stomme och bjälklag av prefabricerade betongelement, (synliga fogar förekommer i innertak).
Entré/Trapphus:	Entré och glaspartier till trapphus av ek och glas. Naturstensgolv i entré, klinker på våningsplan, trapplopp i cementmosaik. Målade väggar och tak. Postboxar, anslagstavla, tidningshållare vid lägenhetsdörr samt smidesräcke.
Fasader/väggar:	Fasader av prefabricerade betongelement med putsliknande yta, (synliga fogar mellan fasadelement förekommer på fasaden). Inslag av utfackningspartier vid balkonger. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Mellanväggar av prefabricerad betong eller gipsskivor på regelstomme.
Takkonstruktion:	Takkonstruktion av trä, isolering och ytskikt av plåt. Takavvattningsventilationshuvor och detaljer av plåt.
Dörrar:	Entrépartier mot gata av ek och glas. Dörrar till lägenheter är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta och vita. Dörrar till allmänna utrymmen av metall eller trä.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och utsidor av aluminium, i markplan utrustade med lås.
Balkonger/uteplatser:	Lägenheterna har balkong eller i markplan uteplats. Prefabricerade balkonger av betong. Balkongräcken av aluminium och glas. Eluttag. Uteplatser beläggs med betongplattor.
Rumshöjd:	Rumshöjd i lägenheter blir cirka 2,5 meter, lokalt lägre där installationer dras fram. I våtrum som bad, dusch och wc i vissa lägenheter samt vissa hallar är takhöjden 2,3 meter.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Eklamellparkett/ skarvlist	Tapet	Grängat ²
Vardagsrum:	Eklamellparkett/ skarvlist	Tapet	Grängat ²
Kök: ¹	Eklamellparkett/ Skarvlist	Tapet/Kakel	Målat
Klädkammare:	Eklamellparkett/ Skarvlist	Målat	Grängat ²
Sovrum:	Eklamellparkett/ skarvlist	Tapet	Grängat ²
Bad/WC: ¹	Klinker	Kakel	Målat
Extra Dusch/WC: ¹	Klinker	Kakel	Målat
Extra WC: ¹	Klinker	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning i bl a kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

² Sprutmålat med sandstruktur

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

(kr)

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret
samt köpeskilling för fastigheten

215 900 000

Likviditetstillskott

100 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr

216 000 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden
försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 99 400 000 kronor för bostäder och
3 441 000 kronor för lokaler och garage.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	215 900 000
Likviditetstillskott	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	216 000 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 99 400 000 kronor för bostäder och 3 441 000 kronor för lokaler och garage.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser för kapitalkostnader, exkl avskrivningar, och driftskostnader år 1 efter placering av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd på cirka 80 år enligt en progressiv modell.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	18 000 000	4 år	5,02	903 600	0	903 600
Lån 2	18 000 000	3 år	4,90	882 000	0	882 000
Lån 3	18 000 000	2 år	4,90	882 000	0	882 000
Lån 4	4 830 000	Rörlig	5,10	246 330	64 000	310 330
Summa	58 830 000			2 913 930	64 000	2 977 930
Insatser	157 170 000					
Summa Finansiering	216 000 000					

Avgår Ränteintäkter					-2 520
Summa Nettokapitalkostnad år 1		varav amortering	64 000	2 975 410	

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell om denna ändring ej är till men för part och skall regleras i särskild överenskommelse.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida

2 975 410

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea

172 000

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	90 000	
Arvode till styrelse	40 000	
Arvode till revisor	20 000	
Vattenförbrukning	150 000	
Uppvärmning	570 000	
Gemensam elförbrukning	110 000	
Renhållning	80 000	
Sotning	10 000	
Fastighetsskötsel	235 000	
Hissar	45 000	
Försäkringar	50 000	
TV och bredband	177 840	
Hushållsel	280 800	
Garage	25 000	
Övrigt	25 957	
Summa Driftskostnader ¹, kr		1 909 597

Skatter

Fastighetsskatt bostäder ²	0	
Fastighetsskatt lokaler ³	34 410	
Summa skatter, kr		34 410

Summa beräknade årliga kostnader, kr

5 091 417

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Bredband och Kabel-TV med basutbud ingår i månadsavgiften. Kostnad för hushållsel, eventuell garageplats samt eventuell Kabel-TV utöver basutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantör.

² För bostäder ingår eventuell kommunal fastighetsavgift under värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår för närvarande halv kommunal fastighetsavgift på 600 kr per lägenhet och år, dock maximalt 0,2 % av taxeringsvärdet för bostäder. Fr o m år 11 utgår full kommunal fastighetsavgift. I kostnadskalkylen har full kommunal fastighetsavgift för bostäder antagits till 1 200 kr per lägenhet och år, dock maximalt 0,4 % av taxeringsvärdet. Beloppen 600 kr respektive 1 200 kr kommer att indexuppräknas från och med 2009.

³ För lokaler och garage utgår fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet från år 1.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgifter för TV och bredband erläggs lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter	4 067 307
Årsavgifter, TV och bredband ¹	177 840
Årsavgifter, hushållsel ²	280 800
Intäkter lokal	64 500
Intäkter garageplatser ³	444 960
Intäkter markparkeringsplatser	21 600
Intäkter garage och lokaler motsvarande fastighetsskatt	34 410
Summa beräknade årliga intäkter, kr	5 091 417

¹ TV och bredband är gruppanslutet och årsavgiften är 2 280 kronor per lägenhet.

² Årsavgift för hushållsel debiteras med 300 kronor per månad. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning beräknas ske årligen.

³ Skanska kommer av föreningen att blockhyra samtliga garageplatser för 444 960 kronor, exklusive moms per år. Dessutom ersätter Skanska föreningen för eventuell fastighetsskatt. Skanska kommer i sin tur att hyra ut platser, inklusive moms till föreningens medlemmar samt till närliggande föreningar.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ³	Mark/ Balkong ⁴	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ⁵ (kr)	Årsavgift TV och bredband (kr)	Månads- avgift ⁶ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1111	93,0	4 RoK	M+B	2 390 000	1,507	61 294	2 280	5 298	3600
1112	95,0	4 RoK	M+B	2 295 000	1,530	62 230	2 280	5 376	3600
1121	96,0	4 RoK	B	2 530 000	1,541	62 677	2 280	5 413	3600
1122	95,0	4 RoK	2B	2 360 000	1,530	62 230	2 280	5 376	3600
1123	42,0	2 RoK	B	1 295 000	0,919	37 379	2 280	3 305	3600
1131	96,0	4 RoK	B	2 635 000	1,541	62 677	2 280	5 413	3600
1132	95,0	4 RoK	2B	2 470 000	1,530	62 230	2 280	5 376	3600
1133	42,0	2 RoK	B	1 335 000	0,919	37 379	2 280	3 305	3600
1141	96,0	4 RoK	B	2 730 000	1,541	62 677	2 280	5 413	3600
1142	95,0	4 RoK	2B	2 560 000	1,530	62 230	2 280	5 376	3600
1143	42,0	2 RoK	M	1 365 000	0,919	37 379	2 280	3 305	3600
1151	96,0	4 RoK	M	2 895 000	1,541	62 677	2 280	5 413	3600
1152	95,0	4 RoK	2B	2 695 000	1,530	62 230	2 280	5 376	3600
1153	42,0	2 RoK	B	1 395 000	0,919	37 379	2 280	3 305	3600
1211	83,0	3 RoK	M+B	1 990 000	1,391	56 576	2 280	4 905	3600
1212	67,0	2 RoK	M+B	1 490 000	1,207	49 092	2 280	4 281	3600
1221	95,0	4 RoK	2B	2 360 000	1,530	62 230	2 280	5 376	3600
1222	80,0	3 RoK	B	2 095 000	1,357	55 193	2 280	4 789	3600
1223	77,0	3 RoK	2B	1 880 000	1,322	53 770	2 280	4 671	3600
1231	95,0	4 RoK	2B	2 470 000	1,530	62 230	2 280	5 376	3600
1232	80,0	3 RoK	B	2 230 000	1,357	55 193	2 280	4 789	3600

³ RoK = Rum och Kök.

⁴ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

⁵ Årsavgiften är exklusive TV, bredband och hushållsel.

⁶ Månadsavgift, inklusive TV och bredband men exklusive hushållsel.

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ³	Mark/ Balkong ⁴	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ⁵ (kr)	Årsavgift TV och bredband (kr)	Månads- avgift ⁶ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1233	77,0	3 RoK	2B	1 940 000	1,322	53 770	2 280	4 671	3600
1241	95,0	4 RoK	2B	2 560 000	1,530	62 230	2 280	5 376	3600
1242	80,0	3 RoK	B	2 310 000	1,357	55 193	2 280	4 789	3600
1243	77,0	3 RoK	2B	2 010 000	1,322	53 770	2 280	4 671	3600
1251	95,0	4 RoK	2B	2 695 000	1,530	62 230	2 280	5 376	3600
1252	80,0	3 RoK	B	2 395 000	1,357	55 193	2 280	4 789	3600
1253	77,0	3 RoK	2B	2 195 000	1,322	53 770	2 280	4 671	3600
1311	91,0	4 RoK	M+B	2 195 000	1,484	60 359	2 280	5 220	3600
1312	91,0	4 RoK	M+B	2 195 000	1,484	60 359	2 280	5 220	3600
1321	91,0	4 RoK	2B	2 335 000	1,484	60 359	2 280	5 220	3600
1322	93,0	4 RoK	2B	2 340 000	1,507	61 294	2 280	5 298	3600
1323	32,0	2 RoK	B	965 000	0,804	32 701	2 280	2 915	3600
1331	91,0	4 RoK	2B	2 430 000	1,484	60 359	2 280	5 220	3600
1332	93,0	4 RoK	2B	2 430 000	1,507	61 294	2 280	5 298	3600
1333	32,0	2 RoK	B	995 000	0,804	32 701	2 280	2 915	3600
1341	91,0	4 RoK	2B	2 525 000	1,484	60 359	2 280	5 220	3600
1342	93,0	4 RoK	2B	2 535 000	1,507	61 294	2 280	5 298	3600
1343	32,0	2 RoK	B	1 030 000	0,804	32 701	2 280	2 915	3600
1351	108,0	5 RoK	2B	3 065 000	1,678	68 249	2 280	5 877	3600
1352	109,0	5 RoK	3B	3 095 000	1,690	68 737	2 280	5 918	3600
1411	77,0	3 RoK	M+B	1 790 000	1,322	53 770	2 280	4 671	3600
1412	77,0	3 RoK	2B	1 790 000	1,322	53 770	2 280	4 671	3600
1413	46,0	2 RoK	B	1 195 000	0,965	39 250	2 280	3 461	3600
1421	77,0	3 RoK	2B	1 890 000	1,322	53 770	2 280	4 671	3600
1422	44,0	2 RoK	B	1 295 000	0,942	38 314	2 280	3 383	3600
1423	47,0	2 RoK	B	1 420 000	0,977	39 738	2 280	3 502	3600
1424	85,0	3 RoK	2B	2 215 000	1,414	57 512	2 280	4 983	3600
1431	77,0	3 RoK	2B	1 960 000	1,322	53 770	2 280	4 671	3600
1432	44,0	2 RoK	B	1 345 000	0,942	38 314	2 280	3 383	3600
1433	47,0	2 RoK	B	1 450 000	0,977	39 738	2 280	3 502	3600
1434	85,0	3 RoK	2B	2 295 000	1,414	57 512	2 280	4 983	3600
1441	77,0	3 RoK	2B	2 030 000	1,322	53 770	2 280	4 671	3600
1442	44,0	2 RoK	B	1 375 000	0,942	38 314	2 280	3 383	3600
1443	47,0	2 RoK	B	1 485 000	0,977	39 738	2 280	3 502	3600
1444	85,0	3 RoK	2B	2 375 000	1,414	57 512	2 280	4 983	3600
1451	77,0	3 RoK	2B	2 195 000	1,322	53 770	2 280	4 671	3600
1452	44,0	2 RoK	B	1 410 000	0,942	38 314	2 280	3 383	3600
1453	47,0	2 RoK	B	1 530 000	0,977	39 738	2 280	3 502	3600
1454	85,0	3 RoK	2B	2 495 000	1,414	57 512	2 280	4 983	3600
1511	64,0	2 RoK	M+B	1 545 000	1,173	47 710	2 280	4 166	3600
1512	108,0	4 RoK	M+B	2 590 000	1,678	68 249	2 280	5 877	3600
1521	64,0	2 RoK	2B	1 625 000	1,173	47 710	2 280	4 166	3600
1522	45,0	2 RoK	B	1 370 000	0,954	38 802	2 280	3 424	3600
1523	97,0	4 RoK	B	2 570 000	1,553	63 165	2 280	5 454	3600
1524	50,0	2 RoK	B	1 450 000	1,012	41 161	2 280	3 620	3600
1531	64,0	2 RoK	2B	1 770 000	1,173	47 710	2 280	4 166	3600
1532	45,0	2 RoK	B	1 415 000	0,954	38 802	2 280	3 424	3600
1533	97,0	4 RoK	B	2 660 000	1,553	63 165	2 280	5 454	3600
1534	50,0	2 RoK	B	1 495 000	1,012	41 161	2 280	3 620	3600

³ RoK = Rum och Kök.

⁴ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

⁵ Årsavgiften är exklusive TV, bredband och hushållsel.

⁶ Månadsavgift, inklusive TV och bredband men exklusive hushållsel.

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ³	Mark/ Balkong ⁴	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ⁵ (kr)	Årsavgift TV och bredband (kr)	Månads- avgift ⁶ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1541	64,0	2 RoK	2B	1 830 000	1,173	47 710	2 280	4 166	3600
1542	45,0	2 RoK	B	1 455 000	0,954	38 802	2 280	3 424	3600
1543	97,0	4 RoK	B	2 755 000	1,553	63 165	2 280	5 454	3600
1544	50,0	2 RoK	B	1 535 000	1,012	41 161	2 280	3 620	3600
1551	64,0	2 RoK	2B	1 895 000	1,173	47 710	2 280	4 166	3600
1552	45,0	2 RoK	B	1 480 000	0,954	38 802	2 280	3 424	3600
1553	97,0	4 RoK	B	2 895 000	1,553	63 165	2 280	5 454	3600
1554	50,0	2 RoK	B	1 590 000	1,012	41 161	2 280	3 620	3600
diff					0,000	-4			
SUMMA	5 733,0			157 170 000	100,000	4 067 307	177 840		280 800

³ RoK = Rum och Kök.

⁴ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

⁵ Årsavgiften är exklusive TV, bredband och hushållsel.

⁶ Månadsavgift, inklusive TV och bredband men exklusive hushållsel.

Lokal, för uthyrning

Lokal nr	Lokal area
1	43,0
	43,0

E. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	4 525 947	4 616 466	4 708 795	4 802 971	4 899 031	4 997 011	5 517 104
Årsavgift/m²	789	805	821	838	855	872	962
Övriga intäkter							
Intäkter	531 060	541 681	552 515	563 565	574 836	586 333	647 359
Räntor efter skatt	2 520	2 584	2 649	2 715	2 784	2 854	3 232
Hysesintäkter lokaler samt garage motsvarande fastighetsskatt	34 410	35 270	36 152	37 056	37 982	38 932	44 048
Summa intäkter	5 093 937	5 196 001	5 300 111	5 406 307	5 514 633	5 625 130	6 211 743
Kapitalkostnader							
Räntor	2 913 930	2 910 760	2 907 400	2 903 838	2 900 062	2 896 060	2 872 147
Avskrivningar	64 000	67 840	71 910	76 225	80 799	85 646	114 614
Driftskostnader inkl löpande underhåll	1 909 597	1 957 337	2 006 270	2 056 427	2 107 838	2 160 534	2 444 446
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	172 000	176 300	180 708	185 225	189 856	194 602	220 175
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt lokaler & kommunal fastighetsavgift	34 410	35 270	36 152	37 056	37 982	91 882	163 864
Årets överskott	0	48 494	97 671	147 536	198 096	196 406	396 498
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	100 000	148 494	246 164	393 701	591 797	788 203	2 483 506
Summa kostnader	5 093 937	5 196 001	5 300 111	5 406 307	5 514 633	5 625 130	6 211 743

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Fastighetsavgift för bostäder flerbostadshus	0	0	0	0	0	52 950	119 816
Taxeringsvärde lokaler	3 441 000	3 527 025	3 615 201	3 705 581	3 798 220	3 893 176	4 404 771
Låneskuld	58 830 000	58 766 000	58 698 160	58 626 250	58 550 025	58 469 226	57 986 429
* Kassabehållning inkl ränta på kassa	100 000	102 520	105 104	107 752	110 467	113 251	128 258

Förutsättningar

Genomsnittlig finansieringsränta 4,95%

Årsavgifterna höjs med 2,0% per år

Hysesintäkterna höjs med 2,0 % per år

Driftskostnaderna höjs med 2,5 % per år

Fondavsättningarna höjs med 2,5 % per år

Taxeringsvärdet höjs med 2,5 % per år

Kommunal fastighetsavgift höjs med 2,5 % per år

Ränta på kassan har satts till 3,5 % efter skatt

Avskrivning = amortering enligt progressiv kurva, ökning med 6,0 % per år

Amortering år 1 = 64 000 kr

Inflation = 2,5 %

F. KÄNSLIGHETSANALYS

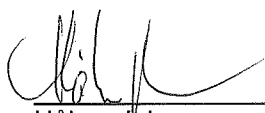
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	789	805	821	838	855	872	962
Antagen räntenivå + 1%	892	908	924	940	957	974	1063
Antagen räntenivå + 2%	995	1010	1026	1042	1059	1076	1165
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	789	809	829	849	870	892	1004
Antagen inflationsnivå + 2%	789	813	836	861	887	913	1056

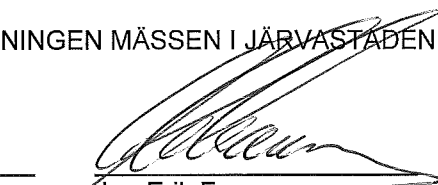
H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

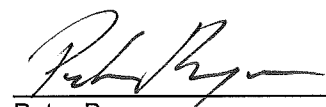
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong, samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Solna den 12 september 2008

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÄSSEN I JÄRVASTADEN


Håkan Johansson


Jan-Erik Fransson


Peter Bergman