

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggens
Bostadsrättsförening
Åby Ängar***

Registrerades av Bolagsverket 2008-09-17

JK

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggens Bostadsrättsförening Åby Ängar, Haninge kommun, Stockholms län

Organisationsnummer 716421-2099

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar**
 - B. Beskrivning av fastigheten**
 - C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet**
 - D. Preliminär finansieringsplan**
 - E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1**
 - F. Redovisning av lägenheterna**
 - G. Övriga upplysningar**
 - H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos**
- Bilaga 2 Känslighetsanalys**

Je

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 1990-01-08 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i oktober 2008 och avslutas i december månad 2008.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juli 2008.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal 2008-09-02 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Haninge Åby 1:227

Adress: Åbylundsvägen 2-42
137 32 Västerhaninge

Tomtarea: 7 879 m²

Bostadsarea: 1 480 m²

Byggnadernas antal
och utformning: Fem st flerbostadshus i två våningar.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Anslutning till till fiberkabel för TV, bredband och telefoni.

Gemensamma utrymmen

1 st byggnad för sophantering

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Isolerad betongplatta på mark
Stomme	Trä
Yttervägg	Trä
Yttertak	Betongtakpannor
Uppvärmningssystem	Varje lägenhet har en egen frånluftsvärmepump som drivs av el.
Ventilation	Mekanisk frånluft
Lägenhetsförråd	1 st per lägenhet belägna på utsidan av huset

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	990 000 kr
Byggnadskostnader , anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt:	38 120 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	39 110 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas till 13 665 000 kr.

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Bindningstid c:a år	Amort plan	Termins- säkring
Lån 1	5 650 000 kr	Pantbrev	5,4	Rörlig	40-årig serie	<input type="checkbox"/>
Lån 2	5 700 000 kr	Pantbrev	4,89	2	40-årig serie	<input checked="" type="checkbox"/>
Lån 3	5 650 000 kr	Pantbrev	5,4	Rörlig	40-årig serie	<input type="checkbox"/>

Lån markerade med är terminssäkrade inom angiven bindningstid

Summa lån	17 000 000 kr
Insatser	22 110 000 kr
Summa finansiering	39 110 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

7

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré

Golv Klinker/Parkett

Vardagsrum

Golv Parkett

Sovrum

Golv Parkett

Klädkammare/Förråd

Golv Parkett

Kök

Golv Parkett

Utrustning Spis med glashäll, Kyl/Sval samt Frys, installationsplats för diskmaskin
Fönsterbänk av stenmaterial.

WC/Dusch

Golv Våtrumsmatta

Utrustning WC, handfat, dusch. Badrumsskåp med belysning.
Arbetsbänk med överskåp. Tvättmaskin och installationsplats för torktumlare.
Torkställ.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Trygg-Hansa.

Byggförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda juli 2008.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 1 198 800 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal

Övriga intäkter

Hyror bitplatser (20 st platser à 300 kr/månad) 72 000 kr

SUMMA INTÄKTER 1 270 800 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor 888 600 kr
Amorteringar 19 000 kr

Driftskostnader exkl. uppvärmning inkl. moms i förekommande fall 325 600 kr

Fastighetsskötsel
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Föreningens administration
Vattenförbrukning
Elförbrukning
Renhållning/sophämtning
Sotning
Trappstädning
Utestädning (inkl snöröjning)
Försäkringar

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Bostadsrättshavarens individuella kostnader för Värme, Hushållsel, TV, Bredband och Telefoni.

(Varje lägenhet är försedd med en frånluftsvärmepump som förser lägenheten med värme och varmvatten.)

Övriga kostnader

Fastighetsavgift* - kr

SUMMA KOSTNADER 1 233 200 kr

Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående amortering. 37 600

SUMMA 1 270 800 kr

*) För första t o m femte kalenderåret efter fastställt värdeår utgår enligt nu gällande regler ingen fastighetsavgift på bostäder.

Preliminära kapitalkostnader samt amorteringsplan, år 1 - 3

År	Ränta	Avgår räntebidrag	Netto räntekostnader	Amort.	Summa
1	888 600	0	888 600	19 000	907 600
2	887 500	0	887 500	21 400	908 900
3	886 400	0	886 400	24 100	910 500

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal				Beräknad tidpunkt för inflyttning
	2 RK	3 RK	4RK	S:a	
1		4		4	Oktober - december 2008
2		4		4	Oktober - december 2008
3		4		4	Oktober - december 2008
4		4		4	Oktober - december 2008
5	2		2	4	Oktober - december 2008
Summa	2	16	2	20	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
					25

J

Lägenhetsförteckning
Åby Ångar, RBA (31952)

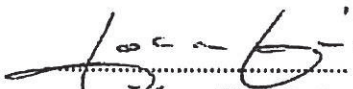
ObjNr	Grunddata		Lgh. Typ	Area	Antal Rum	Lägenhetsbeskrivning:			Ekonomisk data			Andelstal
	Vän.Nr	RK				Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.		
101	1	3	75,0 m ²	3	RK	B	U	1 165 000	59 998	5 000	0,050048	
102	1	3	75,0 m ²	3	RK	B	U	1 165 000	59 998	5 000	0,050048	
103	2	4	75,0 m ²	3	RK	B	B	1 145 000	60 842	5 070	0,050752	
104	2	4	75,0 m ²	3	RK	B	B	1 165 000	60 842	5 070	0,050752	
201	1	3	75,0 m ²	3	RK	B	U	1 085 000	59 998	5 000	0,050048	
202	1	3	75,0 m ²	3	RK	B	U	1 085 000	59 998	5 000	0,050048	
203	2	4	75,0 m ²	3	RK	B	B	1 075 000	60 842	5 070	0,050752	
204	2	4	75,0 m ²	3	RK	B	B	1 085 000	60 842	5 070	0,050752	
301	1	3	75,0 m ²	3	RK	B	U	1 085 000	59 998	5 000	0,050048	
302	1	3	75,0 m ²	3	RK	B	U	1 085 000	59 998	5 000	0,050048	
303	2	4	75,0 m ²	3	RK	B	B	1 075 000	60 842	5 070	0,050752	
304	2	4	75,0 m ²	3	RK	B	B	1 085 000	60 842	5 070	0,050752	
401	1	3	75,0 m ²	3	RK	B	U	1 140 000	59 998	5 000	0,050048	
402	1	3	75,0 m ²	3	RK	B	U	1 140 000	59 998	5 000	0,050048	
403	2	4	75,0 m ²	3	RK	B	B	1 130 000	60 842	5 070	0,050752	
404	2	4	75,0 m ²	3	RK	B	B	1 140 000	60 842	5 070	0,050752	
501	1	1	60,0 m ²	2	RK	B	U	915 000	50 882	4 240	0,042444	
502	1	5	80,0 m ²	4	RK	B	U	1 220 000	64 315	5 360	0,053650	
503	2	2	60,0 m ²	2	RK	B	B	905 000	51 727	4 311	0,043149	
504	2	6	80,0 m ²	4	RK	B	B	1 220 000	65 160	5 430	0,054354	
20 st			1480,0					22 110 000	1 198 804		1,000000	

G. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt.


Stockholm 2008-09-02

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÅBY ÄNGAR


.....
Johan Lindholm


.....
Annica Collstam


.....
Lars Holmström


.....
LENNART WAHLGREN


.....
Jan-Erik Wigren

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter	År						Anmärkning	
	1	2	3	4	5	6		11
Årsavgifter bostäder	1 198 800	1 222 800	1 247 200	1 272 200	1 297 600	1 323 600	1 461 300	Ökning 2% per år
Hyror bilplatser	72 000	73 400	74 900	76 400	77 900	79 500	87 800	Ökning 2% per år
Summa intäkter	1 270 800	1 296 200	1 322 100	1 348 600	1 375 500	1 403 100	1 549 100	

Kostnader							Anmärkning	
	1	2	3	4	5	6		11
Räntor	888 600	887 500	886 400	885 000	883 600	881 900	869 800	
Amorteringar	19 000	21 400	24 100	27 100	30 500	34 300	62 000	
Driftkostnader	325 600	332 100	338 800	345 500	352 400	359 500	396 900	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	13 200	29 300	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	1 233 200	1 241 000	1 249 300	1 257 600	1 266 500	1 288 900	1 358 000	

Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående	37 600	55 200	72 800	91 000	109 000	114 200	191 100	
SUMMA	1 270 800	1 296 200	1 322 100	1 348 600	1 375 500	1 403 100	1 549 100	

Akkumulerat utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar	37 600	92 800	165 600	256 600	365 600	479 800	670 900	
--	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	--

Antaganden

Utgiftsräntan år 1 för lån har antagits vara 5,4 %. Vid konverteringar har utgiftsräntan antagits vara 5,4 %.
 Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 4,89 %. Vid konvertering år 2, 4, 6 och 8 har utgiftsräntan antagits vara 4,89 %.
 Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 5,4 %. Vid konverteringar har utgiftsräntan antagits vara 5,4%.
 Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.
 Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Handwritten signature

Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond samt avskrivningar.

Inflationsantagande 2% per år

Räntan oförändrad	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	1 198 800	1 222 800	1 247 300	1 271 800	1 297 700	1 323 500	1 461 300
Nettoökning %		2,002	2,004	1,988	2,012	1,988	10,412 *)
Årsavgifter realt	1 198 800	1 198 824	1 198 866	1 198 878	1 198 874	1 198 735	1 198 775
%		0,002	0,005	0,006	0,005	0,005	0,002

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	1 198 800	1 335 500	1 416 600	1 441 200	1 466 400	1 491 900	1 627 200
Nettoökning %		11,403	6,073	1,737	1,749	1,739	9,869 *)
Årsavgifter realt	1 198 800	1 309 314	1 361 592	1 358 075	1 354 727	1 351 260	1 334 871
%		9,219	13,580	13,286	13,007	12,718	11,351

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	1 198 800	1 448 300	1 586 000	1 610 400	1 635 300	1 660 500	1 793 400
Nettoökning %		20,812	9,508	1,538	1,546	1,541	8,004 *)
Årsavgifter realt	1 198 800	1 419 902	1 524 414	1 517 516	1 510 764	1 503 966	1 471 213
%		18,441	27,162	26,586	26,023	25,456	22,724

Inflationsantagande 3% per år

Räntan oförändrad	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	1 198 800	1 225 300	1 251 500	1 280 200	1 308 700	1 338 300	1 496 200
Nettoökning %		2,211	2,220	2,212	2,226	2,262	11,799 *)
Årsavgifter realt	1 198 800	1 189 612	1 180 601	1 171 564	1 162 763	1 154 429	1 113 313
%		0,766	1,518	2,272	3,006	3,701	7,131

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	1 198 800	1 338 000	1 421 800	1 449 300	1 477 400	1 506 700	1 662 100
Nettoökning %		11,612	6,263	1,934	1,939	1,983	10,314 *)
Årsavgifter realt	1 198 800	1 299 029	1 340 183	1 326 315	1 312 651	1 299 693	1 236 758
%		8,361	11,794	10,637	9,497	8,416	3,166

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	1 198 800	1 450 800	1 591 200	1 618 500	1 646 300	1 675 300	1 828 300
Nettoökning %		21,021	9,677	1,716	1,718	1,762	9,133 *)
Årsavgifter realt	1 198 800	1 408 544	1 499 859	1 481 157	1 462 716	1 445 128	1 360 427
%		17,496	25,113	23,553	22,015	20,548	13,482

*) År 11 jämfört med år 6

H.

INTYG

avseende Riksbyggens Bostadsrättsförening Aby Ängar

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad den 2008-09-02 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet 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.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2008-01-16
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2006-02-15
- Riksbyggenavtal upprättat 2008-09-02
- Köpebrev (köpekontrakt), fastighet
- Kreditoffert 2006-12-08, Terminssäkring 2007-10-30

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2008-09-10

Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2008-09-10

Kjell Wedin

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
1990-01-08	2006-02-15
Utskriftsdatum/tid	Sida
2008-09-17, 19.30	1

Org.nummer: 716421-2099

Firma: Riksbyggens Bostadsrättsförening Åby Ängar

Adress: Box 9051
102 71 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Haninge kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

500605-1097 Andersson, Rolf Tore, Byggettan, Box 1288, 171 25 SOLNA

670708-1037 Holmström, Lars Johan Kurt, c/o Byggettan, Box 1288,
171 25 SOLNA

640501-1914 Lindholm, Lennart Johan Jörgen, Byggettan, Box 1288,
171 25 SOLNA

500329-3619 Vigren, Jan-Erik, Målaretan, Box 42045, 126 12 STOCKHOLM

491111-1096 Wahlgren, Claes Birger Lennart, c/o Riksbyggen, Box 9051,
102 71 STOCKHOLM

STYRELSESUPPLEANTER

580130-0160 Collstam, Annicka Maria Elisabeth, Leksandsvägen 22,
192 67 SOLLENTUNA

450801-1717 Eriksson, Lars Gunder Östen, Byggettan, Box 1288,
171 25 SOLNA

581208-6949 Johansson, Marianne Inger, c/o Riksbyggen, Box 9051,
102 71 STOCKHOLM

480805-0100 Nelander, Kerstin Gunvor, Sjöbjörnsvägen 66 B20,
117 67 STOCKHOLM

730216-7510 Sirberg, Johan Fredrik, c/o Byggettan, Box 1288,
171 25 SOLNA

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

eller en av dem i förening med
Johansson, Marianne Inger

FORTS

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ORG.NUMMER: 716421-2099

Objektets registreringsdatum 1990-01-08	Nuvarande firmas reg.dat. 2006-02-15
Utsiftsdatum/tid 2008-09-17, 19.30	Sida 2

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 3 och högst 7 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSE DATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2006-02-15, 2006-02-20

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat säskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

RÄKENSKAPSÅR

0701 - 0630

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast eller brevlådor.

EKONOMISK PLAN

REGISTRERINGS DATUM FÖR EKONOMISK PLAN: 2008-09-17

FIRMAHISTORIK

2005-09-01 Riksbyggens Bostadsrättsförening Nysätra Ängar

1990-01-08 Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr
707

***** Ovanstående registreringsbevis är utfärdat av *****
Bolagsverket