

# Bostadsrättsföreningen Nyängen i Vendelsö

orgnr 769609-8925

---

**Ekonomisk plan**  
upprättad 2009-08-24

## Innehållsförteckning

|                                                                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Allmänna förutsättningar.....</i>                                                                                                      | <i>3</i>  |
| <i>Beskrivning av fastigheten.....</i>                                                                                                    | <i>3</i>  |
| <i>Bedömda reparationer .....</i>                                                                                                         | <i>6</i>  |
| <i>Taxeringsvärde 2008.....</i>                                                                                                           | <i>7</i>  |
| <i>Försäkring.....</i>                                                                                                                    | <i>7</i>  |
| <i>Förvärvskostnader samt finansieringsplan.....</i>                                                                                      | <i>8</i>  |
| <i>Beräkning av årliga kostnader .....</i>                                                                                                | <i>9</i>  |
| <i>Beräkning av årliga intäkter.....</i>                                                                                                  | <i>9</i>  |
| <i>Tabell/Lägenhetsförteckning.....</i>                                                                                                   | <i>10</i> |
| <i>Prognos/Känslighetsanalys.....</i>                                                                                                     | <i>10</i> |
| <i>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.....</i> | <i>14</i> |
| <i>Intyg.....</i>                                                                                                                         | <i>15</i> |

## Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Nyängen i Vendelsö, som registrerats hos Bolagsverket 2003-08-21 med organisationsnummer 769609-8925, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En 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 driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna 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.

Förvärvet av fastigheten kommer att ske genom ett förvärv av aktiebolag, ekonomisk förening el. dyl.

## Beskrivning av fastigheten

|                            |                                                                                                                                            |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning:      | Vendelsö 3:1705                                                                                                                            |
| Adress:                    | Djurgårdsvägen 13-197, Wemevägen 2-56                                                                                                      |
| Kommun:                    | Haninge                                                                                                                                    |
| Tomt:                      | Äganderätt                                                                                                                                 |
| Lagfaren ägare             | Haninge Bostäder AB                                                                                                                        |
| Tomtareal:                 | 34 101kvm                                                                                                                                  |
| Gällande planbestämmelser: | Stadsplan: Vendelsö såg 13 1982-07-22 (aktbeteckning 0136-P82-0722). Genomf. slut 1992-06-30, akt 0136 S112.<br>Anmärkning Lst 1982-05-03. |
| Vatten/avlopp:             | Ansluten till kommunens nät                                                                                                                |
| Läge:                      | Fastigheten är belägen i Vendelsö, drygt 4 km norr om Haninge Centrum.                                                                     |

Servitut: På fastigheten finns tre inskrivna avtalsservitut avseende ledning mm och gångbana samt en ledningsrätt för Vatten och avlopp.

### Byggnad

Byggnadsår: 1983

Typ: Flerfamiljshus i 2 plan ovan mark och inrymmer 120 bostadslägenheter. 64 st uppförda i form av 2-plans radhus. Vidare finns 16 st lagerlokaler och en kvarterslokal.

|               |                 |                |
|---------------|-----------------|----------------|
| Lägenhetsyta: | Bostäder 120 st | 9 652 kvm      |
|               | Lokaler 17 st   | <u>281 kvm</u> |
|               | Totalt          | 9 933 kvm      |

Ytorna är uppgivna av fastighetsägaren och är ej kontrollerade.

Utöver den uthyrbara arean finns 129 st parkeringsplatser, och 64 st garageplatser.

Fördelning

|                                |
|--------------------------------|
| 56 st 2 rum, kök, badrum/dusch |
| 56 st 4 rum, kök, badrum/dusch |
| 8 st 5 rum, kök, badrum/dusch  |

Standard: Modern

Källarutrymmen: Tvättstuga, torkrum, lägenhetsförråd, el-central, cykelförråd, värmecentral

Grundläggning: Betongplattor på mark

Stomme: Betong/trä

Bjälklag: Betong

Yttertak: Betongtakpannor

Fönsterbleck: Målad plåt

Takrännor: Målad plåt

Hängrännor/stuprör: Målad plåt

Fasadbehandling: Målad träpanel/fasadtegel

Gårdsbeläggning: Asfalt/gräs/buskar/planteringar

Balkonger: Beläggning av betong.

|                     |                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uteplatser:         | Beläggningar av betongplattor/trätrall                                                                                                                                                                                              |
| Fönster:            | Kopplade 2-glas                                                                                                                                                                                                                     |
| Trapphus:           | Lägenheterna på de övre planen nås via utvändig trätrappa och loftgång.                                                                                                                                                             |
| Inv väggbehandling: | Sedvanlig målningsbehandling                                                                                                                                                                                                        |
| Inv takbehandling:  | Sedvanlig målningsbehandling                                                                                                                                                                                                        |
| Golvbeläggningar:   | Parkett i vardagsrum<br>Plastmatta i sovrum<br>Plastmatta i kök<br>Plastmatta i hall                                                                                                                                                |
| Köksinredningar:    | Med rostfria diskbänkar, elspisar, kyl/frysenheter, köksfläkt, skåp- och bänkinredning huvudsakligen med målade luckor. Modern inredning från byggnadsåret 1983.                                                                    |
| Badrum:             | Golv. Plastmatta, vissa har klinkers<br>Väggar. Målad väv, vissa har kakel<br>Inredning. Badkar/duschplats, tvättställ, wc-stol<br>Standard. Modern från byggnadsåret 1983<br>Lägenheter om 4-5 rok i radhus har ett extra duschrum |
| Tvättstuga          | 1 st tvättstuga med 5 tvättmaskiner, en grovtvättmaskin, 2 torktumlare, 2 torkskåp, 2 elmanglar, centrifug samt rostfri tvättbank. I anslutning finns också en toalett.                                                             |
| Uppvärmning:        | Vattenburen värme från undercentral för fjärrvärme.<br>Varmvattenradiatorer med termostatventiler.                                                                                                                                  |
| Ventilation:        | Mekanisk frånluft i lägenheter. Nya fläktar 2007.                                                                                                                                                                                   |
| OVK-besiktning      | Den obligatoriska ventilationskontrollen OVK-besiktning är enligt uppgift utförd och godkänd för bostäderna till 2009.                                                                                                              |
| Energideklaration   | Utförd.                                                                                                                                                                                                                             |
| Installationer:     | Vatten och avlopp, växelström, kabel-tv.                                                                                                                                                                                            |
| Eldstäder:          | Noterades ej                                                                                                                                                                                                                        |

## Bedömda reparationer

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yttertak:         | Mossa på takpannor, alger på vindskivor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fasader:          | Panel: rötskador, sprickor, behov av målning. Gavlar med tegelvägg frostskadade. Virke med mikrobiell påväxt. Borttagande av växtlighet mot byggnad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Plåt:             | Löpande målningsarbeten behövs, arbeten ej utfört enligt HusAMA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Balkonger:        | Inga noteringar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fönster:          | Fönster rötskadade.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dörrar:           | Inga noteringar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tvättstuga:       | Hörnjärn saknas, golv skadat, bristande underhåll.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Värme/pannrum:    | Ingen notering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Elinstallationer: | Ingen notering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| VA-stammar:       | Ingen notering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Mark:             | Mark lutar ej från byggnad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   | Kostnader för ovanstående arbeten har vi bedömt ej överstiga <b>9 800 000 kr</b> inkl. moms.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Övrigt:           | <p>I lägenheterna finns i varierande omfattning bakfall och mikrobiell påväxt i badrum och övriga våtutrymmen, utslitna golvbeläggningar, behov av löpande målningsunderhåll, ofullständiga köksfläktar, misstanke om ofullständig golvisolering, behov av tätning av genomföringar samt avsaknad av tätskikt i diskbänkskåp samt stopp och dåligt fall på avloppsledningar.</p> <p>Kostnaden för kvarvarande hyreslägenheter finansieras av Bostadsrättsföreningen genom upptagande av nya lån. Kostnaderna för bostadsrättslägenheterna bekostas av den enskilde medlemmen.</p> |

## Taxeringsvärde 2008

Typkoder: 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder och  
222 Småhusenhet, flera småhus, sammantaget bostäder för mer än 2 familjer.

### *Taxering FFT 2007*

|              | tkr           |       | Bostad, tkr   | Lokal, tkr   |
|--------------|---------------|-------|---------------|--------------|
| Mark         | 20 727        | varav | 19 835        | 892          |
| Byggnad      | 36 773        | varav | 35 625        | 1 148        |
| <i>Summa</i> | <i>57 500</i> |       | <i>55 460</i> | <i>2 040</i> |

## Försäkring

Fastigheten kommer fr o m tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

## Förvärvskostnader samt finansieringsplan

|                                |       |                    |
|--------------------------------|-------|--------------------|
| <b>Förvärvskostnad</b>         |       |                    |
| Köpeskilling                   |       | 144 000 000        |
| Lagfart                        | Not 1 | 2 162 000          |
| Pantbrevskostnader             |       | 1 537 000          |
| Dispositionsfond               |       | 9 800 000          |
| Initialkostnader               |       | 1 250 000          |
| <b>Summa Förvärvskostnader</b> |       | <b>158 749 000</b> |
|                                |       |                    |
| <b>Finansieringsplan</b>       |       |                    |
| Nytt lån                       | Not 2 | 76 717 000         |
| Medlemmars insatser            |       | 82 032 000         |
| <b>Summa Finansiering</b>      |       | <b>158 749 000</b> |

1) Fastigheten planeras att försälas till bostadsrättsföreningen via ett bolagsförvärv. Detta innebär att föreningens kostnad för stämpelskatt baseras på det högsta av fastighetens bokförda värde och fastighetens taxeringsvärde. I detta fall kan anskaffningskostnaden minska med c:a 1,3 miljoner.

2) Finansieringen är baserad på att ca 69 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 31 % kvarstår som hyresrättslägenheter. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid en ungefärlig 69 % anslutningsgrad.



## Beräkning av årliga kostnader

### Kostnader

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Driftskostnader            | 2 900 000        |
| Kommunal avgift lägenheter | 62 400           |
| Kommunal avgift radhus     | 279 255          |
| Fastighetsskatt            | 20 400           |
| <b>Summa Kostnader</b>     | <b>3 262 055</b> |

### Lån

|                        | Belopp        | Ränta |                  |
|------------------------|---------------|-------|------------------|
|                        | 76 717 000 kr | 3,50% | 2 685 095        |
| <b>Summa Kostnader</b> |               |       | <b>2 685 095</b> |

**Summa Kostnader och Lån** **5 947 150**

1) Enligt planen beräknas föreningen få 37 hyresrätter (2 778 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kan amortering ske.

## Beräkning av årliga intäkter

### Intäkter

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Årsavgifter medlemmar  | 2 735 540        |
| Hyror lokaler          | 50 534           |
| Hyror bostäder         | 2 763 108        |
| Hyror garage/p-platser | 397 968          |
| <b>Summa Intäkter</b>  | <b>5 947 150</b> |

## Tabell/Lägenhetsförteckning

| Lägenhets-<br>nr | Brf yta,<br>kvm    | Insats, kr   | Andelstal, % | Årsavgift (om<br>br), kr | Årshyra 2008<br>(om hr), kr |
|------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|
| 13               | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 15               | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 94 800 kr                   |
| 17               | 104 m <sup>2</sup> | 1 228 000 kr | 1,4970%      | 40 950 kr                | 99 144 kr                   |
| 19               | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 94 800 kr                   |
| 21               | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 748 kr                   |
| 23               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 660 kr                   |
| 25               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 168 kr                   |
| 27               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 624 kr                   |
| 29               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 31               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 168 kr                   |
| 33               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 096 kr                   |
| 35               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 37               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 39               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 168 kr                   |
| 41               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 168 kr                   |
| 43               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 45               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 47               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 168 kr                   |
| 49               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 660 kr                   |
| 51               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 58 080 kr                   |
| 53               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 624 kr                   |
| 55               | 113 m <sup>2</sup> | 1 316 000 kr | 1,6043%      | 43 885 kr                | 106 644 kr                  |
| 57               | 104 m <sup>2</sup> | 1 228 000 kr | 1,4970%      | 40 950 kr                | 99 612 kr                   |
| 59               | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 61               | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 748 kr                   |
| 63               | 113 m <sup>2</sup> | 1 316 000 kr | 1,6043%      | 43 885 kr                | 107 436 kr                  |
| 65               | 104 m <sup>2</sup> | 1 228 000 kr | 1,4970%      | 40 950 kr                | 99 612 kr                   |
| 67               | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 69               | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 71               | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 73               | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 98 640 kr                   |
| 77               | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 79               | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 94 800 kr                   |
| 81               | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 94 800 kr                   |

| Lägenhets-<br>nr | Brf yta,<br>kvm    | Insats, kr   | Andelstal, % | Årsavgift (om<br>br), kr | Årshyra 2007<br>(om hr), kr |
|------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|
| 85               | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 94 800 kr                   |
| 87               | 104 m <sup>2</sup> | 1 228 000 kr | 1,4970%      | 40 950 kr                | 99 144 kr                   |
| 89               | 113 m <sup>2</sup> | 1 316 000 kr | 1,6043%      | 43 885 kr                | 106 176 kr                  |
| 91               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 180 kr                   |
| 93               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 900 kr                   |
| 95               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 97               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 56 580 kr                   |
| 99               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 56 712 kr                   |
| 101              | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 180 kr                   |
| 103              | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 56 652 kr                   |
| 105              | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 107              | 113 m <sup>2</sup> | 1 316 000 kr | 1,6043%      | 43 885 kr                | 106 644 kr                  |
| 109              | 104 m <sup>2</sup> | 1 228 000 kr | 1,4970%      | 40 950 kr                | 99 612 kr                   |
| 111              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 113              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 115              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 748 kr                   |
| 117              | 49 m <sup>2</sup>  | 638 000 kr   | 0,7777%      | 21 276 kr                | 62 112 kr                   |
| 119              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 121              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 196 kr                   |
| 123              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 125              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 748 kr                   |
| 127              | 113 m <sup>2</sup> | 1 316 000 kr | 1,6043%      | 43 885 kr                | 107 172 kr                  |
| 129              | 104 m <sup>2</sup> | 1 228 000 kr | 1,4970%      | 40 950 kr                | 100 068 kr                  |
| 131              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 96 348 kr                   |
| 133              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 96 216 kr                   |
| 135              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 96 372 kr                   |
| 137              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 139              | 104 m <sup>2</sup> | 1 228 000 kr | 1,4970%      | 40 950 kr                | 99 612 kr                   |
| 141              | 113 m <sup>2</sup> | 1 316 000 kr | 1,6043%      | 43 885 kr                | 106 644 kr                  |
| 143              | 104 m <sup>2</sup> | 1 228 000 kr | 1,4970%      | 40 950 kr                | 99 624 kr                   |
| 145              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 94 800 kr                   |
| 147              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 94 800 kr                   |
| 149              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 088 kr                   |
| 151              | 49 m <sup>2</sup>  | 638 000 kr   | 0,7777%      | 21 276 kr                | 62 112 kr                   |
| 153              | 49 m <sup>2</sup>  | 638 000 kr   | 0,7777%      | 21 276 kr                | 62 112 kr                   |
| 155              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 157              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 159              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 161              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 748 kr                   |
| 163              | 113 m <sup>2</sup> | 1 316 000 kr | 1,6043%      | 43 885 kr                | 107 172 kr                  |
| 165              | 104 m <sup>2</sup> | 1 228 000 kr | 1,4970%      | 40 950 kr                | 100 068 kr                  |

| Lägenhets-<br>nr | Brf yta,<br>kvm    | Insats, kr   | Andelstal, % | Årsavgift (om<br>br), kr | Årshyra 2007<br>(om hr), kr |
|------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|
| 169              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 748 kr                   |
| 171              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 96 216 kr                   |
| 173              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 748 kr                   |
| 175              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 177              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 179              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 181              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 292 kr                   |
| 183              | 104 m <sup>2</sup> | 1 228 000 kr | 1,4970%      | 40 950 kr                | 99 612 kr                   |
| 185              | 113 m <sup>2</sup> | 1 316 000 kr | 1,6043%      | 43 885 kr                | 106 644 kr                  |
| 187              | 104 m <sup>2</sup> | 1 228 000 kr | 1,4970%      | 40 950 kr                | 99 624 kr                   |
| 189              | 104 m <sup>2</sup> | 1 228 000 kr | 1,4970%      | 40 950 kr                | 98 652 kr                   |
| 191              | 104 m <sup>2</sup> | 1 228 000 kr | 1,4970%      | 40 950 kr                | 99 144 kr                   |
| 193              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 95 124 kr                   |
| 195              | 96 m <sup>2</sup>  | 1 152 000 kr | 1,4043%      | 38 416 kr                | 94 800 kr                   |
| 197              | 49 m <sup>2</sup>  | 638 000 kr   | 0,7777%      | 21 276 kr                | 62 112 kr                   |
| 2                | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 58 356 kr                   |
| 4                | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 660 kr                   |
| 6                | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 624 kr                   |
| 8                | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 10               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 648 kr                   |
| 12               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 648 kr                   |
| 14               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 16               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 18               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 648 kr                   |
| 20               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 648 kr                   |
| 22               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 24               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 26               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 56 880 kr                   |
| 28               | 66 m <sup>2</sup>  | 802 000 kr   | 0,9777%      | 26 744 kr                | 62 952 kr                   |
| 30               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 120 kr                   |
| 32               | 66 m <sup>2</sup>  | 782 000 kr   | 0,9533%      | 26 078 kr                | 63 888 kr                   |
| 34               | 66 m <sup>2</sup>  | 802 000 kr   | 0,9777%      | 26 744 kr                | 63 948 kr                   |
| 36               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 168 kr                   |
| 38               | 66 m <sup>2</sup>  | 782 000 kr   | 0,9533%      | 26 078 kr                | 63 912 kr                   |
| 40               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 42               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 168 kr                   |
| 44               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 168 kr                   |
| 46               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 48               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 50               | 58 m <sup>2</sup>  | 706 000 kr   | 0,8606%      | 23 543 kr                | 57 168 kr                   |
| 52               | 66 m <sup>2</sup>  | 802 000 kr   | 0,9777%      | 26 744 kr                | 63 948 kr                   |
| 54               | 58 m <sup>2</sup>  | 686 000 kr   | 0,8363%      | 22 876 kr                | 57 144 kr                   |
| 56               | 66 m <sup>2</sup>  | 782 000 kr   | 0,9533%      | 26 078 kr                | 63 876 kr                   |

PROGNOS

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

|                                        |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Lånebelopp                             | 76 717 000 kr       | 76 717 000 kr       | 76 717 000 kr       | 83 197 000 kr       | 83 197 000 kr       | 83 197 000 kr       | 83 197 000 kr       | 83 197 000 kr       | 83 197 000 kr       | 83 197 000 kr       |
| Nyupplåning för renovering av hyreslgh |                     |                     | 6 480 000 kr        |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| <b>Kapitalkostnader</b>                |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Räntor                                 | 2 685 095 kr        | 2 685 095 kr        | 2 911 895 kr        | 2 911 895 kr        | 2 911 895 kr        | 2 911 895 kr        | 2 911 895 kr        | 2 911 895 kr        | 2 911 895 kr        | 2 911 895 kr        |
| Amorteringar                           | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                |
| <b>Driftkostnader</b>                  | 2 900 000 kr        | 2 958 000 kr        | 3 017 160 kr        | 3 077 503 kr        | 3 139 053 kr        | 3 201 834 kr        | 3 265 871 kr        | 3 397 812 kr        | 3 465 768 kr        | 3 535 084 kr        |
| <b>Underhållskostnader</b>             |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Avsättning underhåll                   | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                |
| <b>Övriga kostnader</b>                |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Kommunal avgift                        | 341 655 kr          | 348 488 kr          | 355 458 kr          | 362 567 kr          | 369 818 kr          | 377 215 kr          | 384 759 kr          | 400 303 kr          | 408 309 kr          | 416 476 kr          |
| Fastighetsskatt                        | -20 400 kr          | 20 808 kr           | -21 224 kr          | 21 649 kr           | 22 082 kr           | 22 523 kr           | 22 974 kr           | 23 902 kr           | 24 380 kr           | 24 867 kr           |
| <b>SUMMA KOSTNADER</b>                 | <b>5 947 150 kr</b> | <b>6 012 391 kr</b> | <b>6 305 737 kr</b> | <b>6 373 614 kr</b> | <b>6 442 848 kr</b> | <b>6 513 467 kr</b> | <b>6 585 499 kr</b> | <b>6 733 912 kr</b> | <b>6 810 353 kr</b> | <b>6 888 322 kr</b> |

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

|                               |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Hyror bostäder (ej medlemmar) | 2 763 108 kr        | 2 818 370 kr        | 2 874 738 kr        | 2 932 232 kr        | 2 990 877 kr        | 3 050 694 kr        | 3 111 708 kr        | 3 237 421 kr        | 3 302 170 kr        | 3 368 213 kr        |
| Hyror lokaler                 | 50 534 kr           | 51 545 kr           | 52 576 kr           | 53 627 kr           | 54 700 kr           | 55 794 kr           | 56 909 kr           | 59 209 kr           | 60 393 kr           | 61 601 kr           |
| Hyror p-platser & garage      | 397 968 kr          | 405 927 kr          | 414 046 kr          | 422 327 kr          | 430 773 kr          | 439 389 kr          | 448 177 kr          | 466 283 kr          | 475 609 kr          | 485 121 kr          |
| Årsavgifter medlemmar         | 2 735 540 kr        | 2 736 549 kr        | 2 964 378 kr        | 2 965 428 kr        | 2 966 498 kr        | 2 967 590 kr        | 2 968 704 kr        | 2 970 999 kr        | 2 972 181 kr        | 2 973 387 kr        |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>         | <b>5 947 150 kr</b> | <b>6 012 391 kr</b> | <b>6 305 737 kr</b> | <b>6 373 614 kr</b> | <b>6 442 848 kr</b> | <b>6 513 467 kr</b> | <b>6 585 499 kr</b> | <b>6 733 912 kr</b> | <b>6 810 353 kr</b> | <b>6 888 322 kr</b> |

Avgift per kvm i genomsnitt 398 kr  
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan 3,50%  
Inflationsantagande 2,0%  
gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter.

Fästigheten 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.  
Hyresintäkterna för bostadslägenheter beräknas öka med 3% per år.  
Lokal-, garage- och p-platsintäkterna beräknas öka med 2% per år.  
Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar.  
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

KÄNSLIGHETSANALYS

|                                                      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| <b>AR</b>                                            | <b>Ar 1</b> | <b>Ar 2</b> | <b>Ar 3</b> | <b>Ar 4</b> | <b>Ar 5</b> | <b>Ar 6</b> | <b>Ar 7</b> | <b>Ar 8</b> | <b>Ar 9</b> | <b>Ar 10</b> | <b>Ar 11</b> |
| Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå | 2 735 540   | 2 736 549   | 2 964 378   | 2 965 428   | 2 966 498   | 2 967 590   | 2 968 704   | 2 969 840   | 2 970 999   | 2 972 181    | 2 973 387    |
| årsavgift enligt ovanstående prognos                 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |
| <b>Årsavgifter om:</b>                               |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |
| Dagens inflationsnivå och                            | 2 735 540   | 3 476 088   | 3 739 704   | 3 710 307   | 3 679 443   | 3 647 055   | 3 613 087   | 3 577 479   | 3 540 168   | 3 501 092    | 3 460 184    |
| 1. Dagens genomsnittsräntnivå +1%                    |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |
| 2. Dagens genomsnittsräntnivå +2%                    | 2 735 540   | 4 243 258   | 4 571 674   | 4 542 277   | 4 511 413   | 4 479 025   | 4 445 057   | 4 409 449   | 4 372 138   | 4 333 062    | 4 292 154    |
| 3. Dagens genomsnittsräntnivå - 1%                   | 2 735 540   | 1 941 748   | 2 075 764   | 2 046 367   | 2 015 503   | 1 983 115   | 1 949 147   | 1 913 539   | 1 876 228   | 1 837 152    | 1 796 244    |
| Dagens räntnivå och                                  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |
| 1. Dagens inflationsnivå +1%                         | 2 735 540   | 2 737 053   | 2 965 412   | 2 967 018   | 2 968 671   | 2 970 375   | 2 972 129   | 2 973 936   | 2 975 797   | 2 977 714    | 2 979 689    |
| 2. Dagens inflationsnivå -1%                         | 2 735 540   | 2 680 782   | 2 850 619   | 2 791 379   | 2 729 787   | 2 665 786   | 2 599 243   | 2 530 130   | 2 458 347   | 2 383 807    | 2 306 422    |

Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

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

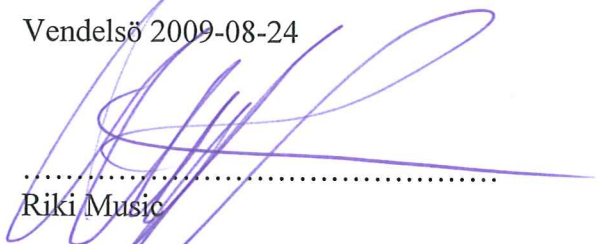
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

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

Bostadsrättshavaren bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

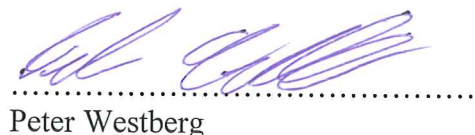
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Vendelsö 2009-08-24

  
.....  
Riki Musić

  
.....  
Mikael Jonsson

  
.....  
Ulrika Eriksson

  
.....  
Peter Westberg

## INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Nyängen i Vendelsö (org nr 769609-8925), får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, värderingsutlåtande, tekniskt besiktningsutlåtande samt utdrag från Lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

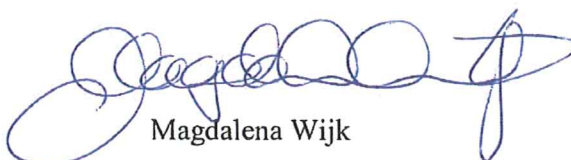
Det är vår bedömning att fastigheterna ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2009-08-27



Björn Isaksson



Magdalena Wijk

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