

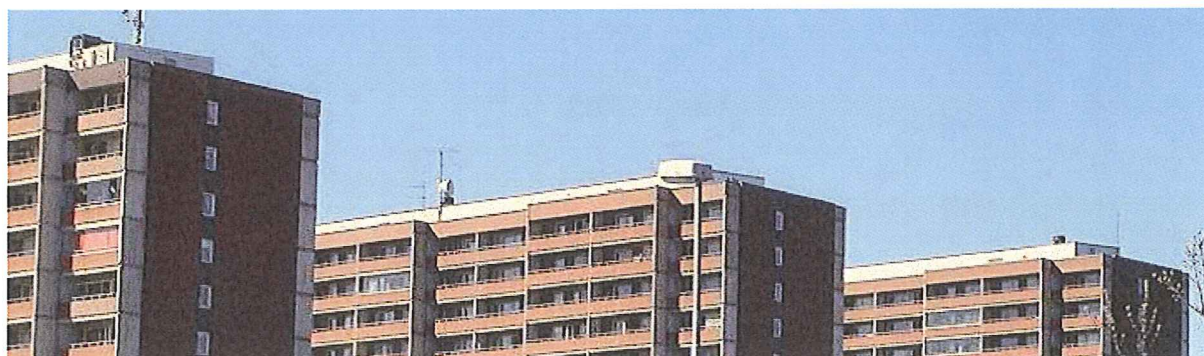
Upprättad 2011-09-19

# ***EKONOMISK PLAN***

---

***Bostadsrättsföreningen Brf Mörbylund 17-21,  
Danderyds kommun***

***Org.nr.: 769622-8217***



## INNEHÅLL

---

---

<b>Ekonomisk plan</b>	0
Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Taxeringsvärde enligt förenklad fastighetstaxering 2010	6
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	10
Ekonomisk plan/Känslighetsanalys	17
Särskilda förhållanden	18
Intyg ekonomisk plan	19

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

Bostadsrättsföreningen Brf Mörbylund 17-21, Danderyds kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2011-03-08, organisations nr: 769622-8217, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till fastigheten Sjukhuset 16, Danderyds kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress Mörbylund 17-21 i Danderyd, nedan kallad fastigheten, planerat tillträde under senare delen av 2011.

Fastighetsförvärvet kommer sannolikt att ske via förvärv av bolag/ekonomisk förening. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

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.

Teknisk besiktning har utförts den 4 april 2011 av Lars Widebeck, Densia AB.

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

---

---

Fastighetsbeteckning:	Sjukhuset 16, Danderyds kommun
Adress:	Mörbylund 17-21, Danderyd
Tomtens areal:	2 220 kvm Fastigheten Sjukhuset 16, ingår i gemensamhetsanläggningen Danderyd Sjukhuset GA:5. Vid avstyckning av fastigheten kommer troligtvis en samfällighetsförening att bildas för skötsel av mark, sopsuganläggning, garage och uteliggande parkeringsplatser.
Gemensamhetsanläggning:	Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningarna Danderyd Sjukhuset GA:4 och GA:5. Danderyd Sjukhuset GA:4 innefattar trädgårdsanläggning. Danderyd Sjukhuset GA:5 innefattar väg, gång- och körbana, vändplan, vägmärken, vägbelysning, gårdar, gång- och entrévägar, utebelysning, vägbelysning, stolpar, elmatning med tillhörande armaturer, vattenledningar, spillvattenledningar, dagvattenledningar, sopsugsanläggningar, markparkering och p-däck. Genom GA:5 har fastigheten tillgång till 39 garageplatser och 34 uteliggande parkeringsplatser.
Servitut:	Avtalsservitut 01-IM4-75/6080.1 Tunnelbana Officialservitut 01-IM4-48/5853.2 Vattenledning
Gällande planbestämmelser:	Detaljplan, Mörbylund 0162-P01/0129, 2000-01-29
Byggnadsår:	1972
Husets utformning:	Flerbostadshus med källarplan, suterrängplan samt 10 våningsplan med bostäder. I suterrängplan finns dels bostäder och dels förråd/lokaler. Typkod 320.
Antal bostadslägenheter:	165 st
Lägenhetsarea:	Ca 8 882 kvm
Lokaler:	Ca 396 kvm, 1 fritidslokal, 1 kontor, 2 lager/förråd/arkiv
Total yta:	Ca 9 278 kvm Ytorna ovan är av säljaren uppgivna och ej kontrollerade av oss.

### **Gemensamma anordningar**

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral.
El:	För närvarande ingår el i hyran. Elseparering kommer att ske i fastigheten varefter hushållsel debiteras de boende.
Avfallshantering:	Sopnedkast på alla våningsplan till en sopsugsanläggning som ligger i GA:5.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning i bostäderna och lokalerna. Ventilationen är frekvensstyrd. OVK är godkänd till 2012-10-14.
Hiss:	6 st hissar, 2 i var portuppgång.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren med totalt 6 tvättmaskiner, 3 torktumlare, 3 torkskåp, en grovtvättmaskin och en grovtorktumlare. Maskinell utrustning till största delen av 2007.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och på vinden.
Energideklaration:	Energideklaration utförd 2008-07-03.
Skyddsrum:	Skyddsrum finns i två plan för totalt 290 personer.

### **Byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Murar och plintar till berg.
Källarytterväggar:	Betong.
Stomme:	Betong och lättbetong.
Bjälklag:	Betong.
Gård, gårdsutrustning:	Asfalterade kör och gångvägar samt planteringar.
Balkonger:	Balkongplattor i betong. Räckten i metall med skärmar av plåt.
Fasad:	Tegel och träpanel.
Fönster:	2-glas kopplade med karmar och bågar av trä.
Yttertak:	Låglutande motfallstak med takbeläggning av tätskiktsduk.
Trapphusentré:	Trapp- och golvbeläggning i bottenplan av marmor, väggarna är målade/kakel och taken är målade. Golvbeläggning på våningsplanen är plastmatta och väggarna är målade.

### **Lägenhetsbeskrivning**

Invändiga väggar:	Målade/tapetserade.
Invändigt tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum. Plastmatta/linoleum i kök och hall. Parkett/linoleum i sovrum.
Köksinredning:	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kolfilterfläkt (ej i alla) och kyl- och frys.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel/målade väggar. Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC eller tvättställ.

### **Av besiktningsmannen bedömda renoveringar**

Snarast:

Fönster tätlistor:	Alla fönsters och fönsterdörrars tätlistor bör ses över/justeras så att de fyller rätt funktion.	Ca 200 000 kr
Hissar:	Stena renoverar hissarna	0 kr
Inom 5 år:		
Undercentralen:	Utbyte av värmeväxlare	Ca 250 000 kr
Träpanel fasad:	Ny träpanel och isolering samt därefter målning.	Ca 2 500 000 kr
Fönsterbågar/karmar:	Målningsarbete och byte av tätlistor och gångjärn.	Ca 800 000 kr
Fönster i badrum:	Byte av fönster i badrummen till karm och båge av plast.	Ca 250 000 kr
Vatten och avloppsrör:	Byte av golvbrunnar.	Ca 700 000 kr
<b>Summa första 5 år:</b>		<b>Ca 4 700 000 kr</b>
Inom 10 år:		
Vatten och avloppsrör:	Relining av avloppsrör.	Ca 4 500 000 kr
Yttertak:	Renovera taket.	Ca 600 000 kr
<b>Total summa:</b>		<b>Ca 9 800 000 kr</b>

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge. Utöver detta tillkommer upphandlingskostnader på ca 10 %.

Byggnad uppförd 1972 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder beskrivna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaden har genomgått löpande underhåll under sin livstid.

För närvarande ingår elen i hyran. En separering innebär att man kan avläsa lägenhetens enskilda el förbrukning. På så sätt betalar lägenhetsinnehavaren för sin egen hushållsel. Detta gäller alla bostadsrättsinnehavare och hyresgäster. För hyresgästerna innebär detta att de får en lägre hyra och en separat el räkning. För bostadsrättshavarna tillkommer den separata el räkningen till månadsavgiften.

Föreningens långsiktiga renoveringsbehov uppgår enligt ovan till ca 14 mkr inkl. moms samt upphandlingskostnader. Föreningen sätter initialt av 10 mkr och räknar med att resten av renoveringarna kan lösas genom försäljning av ledigblivna hyreslägenheter. Skulle så inte vara fallet innebär en ökad upplåning av 1 mkr med en ökning av månadsavgiften med 27 kr/mån för en genomsnittslägenhet på 54 kvm vid 4 % ränta och en anslutningsgrad på 75 %.

#### **Kontroll av spillvattensystem**

Anläggningen har kontrollerats okulärt med besök i källargångar, tvättstuga, vind och en lägenhet samt befintligt ritningsunderlag av Björn Andersson, Ditab.

Bedömning är att avloppssystemet i lägenheter samt ingjutna plaströr inte behöver åtgärdas nu. Avloppsrör i PVC bedöms ha en livslängd på långt över 50 år. Med hänsyn till detta bör systemet hålla minst 10 kanske 30 år till.

När en stamrening behövs bedöms detta göras genom s.k. relining.

## TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETSTAXERING 2010

Typkod: 320

	<i>Kr</i>		<i>Bostad, kr</i>	<i>Lokal, kr</i>
Mark	45 972 000	varav	45 000 000	972 000
Byggnad	87 783 000	varav	87 000 000	783 000
<i>Summa</i>	<i>133 755 000</i>		<i>132 000 000</i>	<i>1 755 000</i>

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	SEK
Köpeskilling	226 500 000
Dispositionsfond/Reparationsfond 1)	10 000 000
Inre reparationsfond 2)	5 800 000
Initialkostnader/Föreningsbildning 3)	2 400 000
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>244 700 000</b>

- 1) Detta skall täcka föreningens kommande renoveringsbehov de 5 första åren. Därefter finansieras renoveringarna med försäljning av ledigblivna lägenheter. Till dispositionsfonden avsätts dessutom 3 mkr som en buffert för renoveringar av kvarvarande hyresrättslägenheter.
- 2) Engångsavsättning till inre reparationsfond med 35 000 kr per lägenhet. En förutsättning för att få den inre reparationsfonden på 35 000 kr per lägenhet är att bostadsrätten förvärvas samma dag föreningen tillträder fastigheten.
- 3) I initialkostnaden ingår bland annat juridiska kostnader i samband med tillträdet. Säljaren garanterar att föreningen erhåller de pantbrev som behövs för bottenlån samt står för lagfartskostnaden.

## FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	67 237 993	4,00%	2 689 520
Ny belåning 4)	20 000 000	0,22%	44 000
<b>Summa lån</b>	<b>87 237 993</b>		<b>2 733 520</b>
Insats från medlemmar	156 462 007		
Upplåtelseavgift 5)	1 000 000		
<b>Summa insats från medlemmar</b>	<b>157 462 007</b>		
<b>Summa finansiering</b>	<b>244 700 000</b>		

- 4) Avser säljarrevers. År 1 utfaller ränta med 0,22 %, år 2; 0,22 %, år 3; 0,50 %, år 4; 0,50 %, år 5; 1 %, år 6; 2 %, år 7; 3 %, år 8; 4 %, år 9; 5 %, år 10; 6 %.  
Reversen skall amorteras i takt med att hyresrätter upplåts med bostadsrätt. De fem första ledigblivna hyresrätterna tillfaller föreningen. Reversen skall därefter amorteras med varannan upplåten lägenhet, dvs. insats + upplåtelseavgift från varannan går till föreningens kassa och varannan till amortering av revers. Amorteringsbeloppet skall vara netto, dvs. efter avdrag för försäljningsomkostnader.
- 5) Utöver insatserna finns det tre vakanta lägenheter, den beräknade upplåtelseavgiften av lägenheterna är ca 1 mkr.



Finansieringen är baserad på att ca 75 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 25 % kvarstår som hyreslägenheter (lgh 205-245). Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 75 % anslutningsgrad.

Bindningstid för lån, utöver säljarrevers, avses att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (4 %).

## BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<b>Kapitalkostnad</b>	<i>SEK</i>
Räntekostnad	2 733 520
<b>Driftskostnader</b>	
Driftskostnaden är uppskattad till (ca 350 kr/kvm)	3 250 000
<b>Övriga kostnader</b>	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	232 380
<b>Summa kostnader</b>	<u>6 215 900</u>

Kostnad för lån per 3 år, 8 256 560 kr.

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

Enligt planen beräknas föreningen få 41 st. hyresrätter (2 360 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde med försiktighet kan uppskattas till minst 80 mkr.

Reversen skall amorteras i takt med att hyresrätter upplåts med bostadsrätt. Amorteringsbeloppet skall vara netto, dvs. efter avdrag för försäljningsomkostnader. Reversen skall amorteras med varannan upplåten lägenhet, dvs. insats + upplåtesleavgift från varannan går till föreningens kassa och varannan till amortering av revers. Amortering skall ske med såväl insats som upplåtelseavgift.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

<b>Intäkter</b>	<i>SEK</i>
Hysesintäkter, bostäder 6)	2 537 672
Hysesintäkter, lokaler 7)	244 540
Hysesintäkter, 39 garage 8)	226 980
Hysesintäkter, 34 p-platser 8)	117 000
Årsavgifter från medlemmar	3 089 708
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 215 900</b>

- 6) Hyran har sänkts med ca 43 kr/kvm och år med hänsyn till planerad elseparering.
- 7) Stena har förbundit sig att för sin kontorslokal betala en högre hyra med 100 000 kr/år under de första 3 åren.
- 8) Hysesintäkterna för garage och p-platser är egentligen hänförliga till GA:5 liksom t ex soporna. Mer för tydligheten har vi valt att redovisa föreningens andel av intäkter och kostnader inom ramen för föreningens budget.

### **Försäkringar**

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

### **Registrering för mervärdesskatt**

Fastigheten är inte registrerad för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

## LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh-nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal insats 75 %	Andelstal insats 100 %	Andelstal/fördelningstal årsavgift 75 %	Andelstal/fördelningstal årsavgift 100 %	Årsavgift 75 % (om br), kr	Årshyra 2011 (om hr), kr
205	37 m <sup>2</sup>	887 863 kr	0,5675%	0,4190%	0,6250%	0,4718%	19 311 kr	44 376 kr
206	46 m <sup>2</sup>	1 118 950 kr	0,7152%	0,5281%	0,7371%	0,5501%	22 776 kr	54 240 kr
207	34 m <sup>2</sup>	835 040 kr	0,5337%	0,3941%	0,5994%	0,4539%	18 519 kr	49 332 kr
208	102 m <sup>2</sup>	2 199 120 kr	1,4055%	1,0379%	1,2613%	0,9161%	38 970 kr	101 880 kr
209	37 m <sup>2</sup>	896 440 kr	0,5729%	0,4231%	0,6292%	0,4747%	19 440 kr	45 216 kr
210	82 m <sup>2</sup>	1 767 920 kr	1,1299%	0,8344%	1,0520%	0,7700%	32 505 kr	82 464 kr
211	34 m <sup>2</sup>	843 030 kr	0,5388%	0,3979%	0,6033%	0,4566%	18 639 kr	43 536 kr
212	102 m <sup>2</sup>	2 223 090 kr	1,4208%	1,0492%	1,2729%	0,9242%	39 329 kr	102 372 kr
213	37 m <sup>2</sup>	905 018 kr	0,5784%	0,4271%	0,6333%	0,4776%	19 568 kr	50 076 kr
214	82 m <sup>2</sup>	1 787 190 kr	1,1423%	0,8435%	1,0614%	0,7765%	32 794 kr	84 468 kr
215	35 m <sup>2</sup>	855 428 kr	0,5467%	0,4037%	0,6093%	0,4608%	18 825 kr	42 660 kr
216	34 m <sup>2</sup>	851 020 kr	0,5439%	0,4016%	0,6071%	0,4593%	18 759 kr	42 252 kr
217	102 m <sup>2</sup>	2 247 060 kr	1,4362%	1,0605%	1,2845%	0,9323%	39 688 kr	103 236 kr
218	37 m <sup>2</sup>	913 595 kr	0,5839%	0,4312%	0,6375%	0,4805%	19 697 kr	45 192 kr
219	82 m <sup>2</sup>	1 806 460 kr	1,1546%	0,8525%	1,0707%	0,7830%	33 083 kr	83 448 kr
220	35 m <sup>2</sup>	863 535 kr	0,5519%	0,4075%	0,6132%	0,4635%	18 946 kr	47 076 kr
221	34 m <sup>2</sup>	859 010 kr	0,5490%	0,4054%	0,6110%	0,4620%	18 878 kr	42 684 kr
222	102 m <sup>2</sup>	2 271 030 kr	1,4515%	1,0718%	1,2962%	0,9404%	40 048 kr	100 260 kr
223	37 m <sup>2</sup>	922 173 kr	0,5894%	0,4352%	0,6417%	0,4834%	19 825 kr	46 656 kr
224	82 m <sup>2</sup>	1 825 730 kr	1,1669%	0,8616%	1,0801%	0,7896%	33 372 kr	83 328 kr
225	35 m <sup>2</sup>	871 643 kr	0,5571%	0,4114%	0,6171%	0,4663%	19 068 kr	48 900 kr
226	34 m <sup>2</sup>	867 000 kr	0,5541%	0,4092%	0,6149%	0,4647%	18 998 kr	47 724 kr
227	102 m <sup>2</sup>	2 295 000 kr	1,4668%	1,0831%	1,3078%	0,9486%	40 407 kr	104 784 kr
228	37 m <sup>2</sup>	930 750 kr	0,5949%	0,4393%	0,6458%	0,4863%	19 954 kr	45 552 kr
229	82 m <sup>2</sup>	1 845 000 kr	1,1792%	0,8707%	1,0894%	0,7961%	33 661 kr	82 548 kr
230	35 m <sup>2</sup>	879 750 kr	0,5623%	0,4152%	0,6211%	0,4690%	19 189 kr	48 372 kr

231	34 m <sup>2</sup>	874 990 kr	0,5592%	0,4129%	0,6188%	0,4674%	19 118 kr	48 252 kr
232	102 m <sup>2</sup>	2 318 970 kr	1,4821%	1,0944%	1,3194%	0,9567%	40 766 kr	104 712 kr
233	37 m <sup>2</sup>	939 328 kr	0,6004%	0,4433%	0,6500%	0,4892%	20 083 kr	44 868 kr
234	82 m <sup>2</sup>	1 864 270 kr	1,1915%	0,8798%	1,0988%	0,8026%	33 949 kr	83 256 kr
235	35 m <sup>2</sup>	887 858 kr	0,5675%	0,4190%	0,6250%	0,4718%	19 311 kr	43 140 kr
236	34 m <sup>2</sup>	882 980 kr	0,5643%	0,4167%	0,6226%	0,4701%	19 238 kr	42 384 kr
237	102 m <sup>2</sup>	2 342 940 kr	1,4974%	1,1057%	1,3311%	0,9648%	41 126 kr	105 612 kr
238	37 m <sup>2</sup>	947 905 kr	0,6058%	0,4474%	0,6541%	0,4921%	20 211 kr	44 868 kr
239	82 m <sup>2</sup>	1 883 540 kr	1,2038%	0,8889%	1,1081%	0,8091%	34 238 kr	82 908 kr
240	35 m <sup>2</sup>	895 965 kr	0,5726%	0,4228%	0,6289%	0,4745%	19 432 kr	43 332 kr
241	34 m <sup>2</sup>	890 970 kr	0,5694%	0,4205%	0,6265%	0,4728%	19 358 kr	46 644 kr
242	102 m <sup>2</sup>	2 366 910 kr	1,5128%	1,1170%	1,3427%	0,9729%	41 485 kr	101 700 kr
243	37 m <sup>2</sup>	956 483 kr	0,6113%	0,4514%	0,6583%	0,4950%	20 340 kr	44 868 kr
244	82 m <sup>2</sup>	1 902 810 kr	1,2161%	0,8980%	1,1175%	0,8157%	34 527 kr	84 876 kr
245	35 m <sup>2</sup>	904 073 kr	0,5778%	0,4267%	0,6329%	0,4773%	19 554 kr	43 620 kr
246	34 m <sup>2</sup>	898 960 kr	0,5746%	0,4243%	0,6304%	0,4755%	19 477 kr	46 644 kr
247	102 m <sup>2</sup>	2 390 880 kr	1,5281%	1,1284%	1,3543%	0,9811%	41 845 kr	105 240 kr
248	37 m <sup>2</sup>	965 060 kr	0,6168%	0,4555%	0,6625%	0,4979%	20 468 kr	51 120 kr
249	82 m <sup>2</sup>	1 922 080 kr	1,2285%	0,9071%	1,1268%	0,8222%	34 816 kr	84 984 kr
250	35 m <sup>2</sup>	912 180 kr	0,5830%	0,4305%	0,6368%	0,4800%	19 676 kr	43 332 kr
251	34 m <sup>2</sup>	906 950 kr	0,5797%	0,4280%	0,6343%	0,4782%	19 597 kr	42 252 kr
252	102 m <sup>2</sup>	2 414 850 kr	1,5434%	1,1397%	1,3660%	0,9892%	42 204 kr	106 044 kr
253	37 m <sup>2</sup>	973 638 kr	0,6223%	0,4595%	0,6666%	0,5008%	20 597 kr	44 868 kr
254	82 m <sup>2</sup>	1 941 350 kr	1,2408%	0,9162%	1,1362%	0,8287%	35 105 kr	82 584 kr
255	35 m <sup>2</sup>	920 288 kr	0,5882%	0,4343%	0,6407%	0,4828%	19 797 kr	42 900 kr
256	37 m <sup>2</sup>	887 863 kr	0,5675%	0,4190%	0,6250%	0,4718%	19 311 kr	43 044 kr
257	37 m <sup>2</sup>	887 863 kr	0,5675%	0,4190%	0,6250%	0,4718%	19 311 kr	44 376 kr
258	46 m <sup>2</sup>	1 118 950 kr	0,7152%	0,5281%	0,7371%	0,5501%	22 776 kr	62 196 kr
259	34 m <sup>2</sup>	835 040 kr	0,5337%	0,3941%	0,5994%	0,4539%	18 519 kr	41 856 kr
260	65 m <sup>2</sup>	1 466 400 kr	0,9372%	0,6921%	0,9057%	0,6678%	27 985 kr	67 716 kr
261	37 m <sup>2</sup>	896 440 kr	0,5729%	0,4231%	0,6292%	0,4747%	19 440 kr	44 496 kr
262	37 m <sup>2</sup>	896 440 kr	0,5729%	0,4231%	0,6292%	0,4747%	19 440 kr	49 224 kr
263	82 m <sup>2</sup>	1 767 920 kr	1,1299%	0,8344%	1,0520%	0,7700%	32 505 kr	81 504 kr

264	34 m <sup>2</sup>	843 030 kr	0,5388%	0,3979%	0,6033%	0,4566%	18 639 kr	46 392 kr
265	65 m <sup>2</sup>	1 481 675 kr	0,9470%	0,6993%	0,9131%	0,6730%	28 214 kr	68 832 kr
266	37 m <sup>2</sup>	905 018 kr	0,5784%	0,4271%	0,6333%	0,4776%	19 568 kr	45 192 kr
267	37 m <sup>2</sup>	905 018 kr	0,5784%	0,4271%	0,6333%	0,4776%	19 568 kr	45 192 kr
268	82 m <sup>2</sup>	1 787 190 kr	1,1423%	0,8435%	1,0614%	0,7765%	32 794 kr	83 064 kr
269	35 m <sup>2</sup>	855 428 kr	0,5467%	0,4037%	0,6093%	0,4608%	18 825 kr	46 956 kr
270	34 m <sup>2</sup>	851 020 kr	0,5439%	0,4016%	0,6071%	0,4593%	18 759 kr	47 712 kr
271	65 m <sup>2</sup>	1 496 950 kr	0,9567%	0,7065%	0,9206%	0,6782%	28 443 kr	68 964 kr
272	37 m <sup>2</sup>	913 595 kr	0,5839%	0,4312%	0,6375%	0,4805%	19 697 kr	45 768 kr
273	37 m <sup>2</sup>	913 595 kr	0,5839%	0,4312%	0,6375%	0,4805%	19 697 kr	45 768 kr
274	82 m <sup>2</sup>	1 806 460 kr	1,1546%	0,8525%	1,0707%	0,7830%	33 083 kr	83 268 kr
275	35 m <sup>2</sup>	863 535 kr	0,5519%	0,4075%	0,6132%	0,4635%	18 946 kr	42 780 kr
276	34 m <sup>2</sup>	859 010 kr	0,5490%	0,4054%	0,6110%	0,4620%	18 878 kr	42 972 kr
277	65 m <sup>2</sup>	1 512 225 kr	0,9665%	0,7137%	0,9280%	0,6833%	28 672 kr	70 500 kr
278	37 m <sup>2</sup>	922 173 kr	0,5894%	0,4352%	0,6417%	0,4834%	19 825 kr	45 372 kr
279	37 m <sup>2</sup>	922 173 kr	0,5894%	0,4352%	0,6417%	0,4834%	19 825 kr	46 812 kr
280	82 m <sup>2</sup>	1 825 730 kr	1,1669%	0,8616%	1,0801%	0,7896%	33 372 kr	83 328 kr
281	35 m <sup>2</sup>	871 643 kr	0,5571%	0,4114%	0,6171%	0,4663%	19 068 kr	42 804 kr
282	34 m <sup>2</sup>	867 000 kr	0,5541%	0,4092%	0,6149%	0,4647%	18 998 kr	47 784 kr
283	65 m <sup>2</sup>	1 527 500 kr	0,9763%	0,7209%	0,9354%	0,6885%	28 901 kr	70 452 kr
284	37 m <sup>2</sup>	930 750 kr	0,5949%	0,4393%	0,6458%	0,4863%	19 954 kr	45 588 kr
285	37 m <sup>2</sup>	930 750 kr	0,5949%	0,4393%	0,6458%	0,4863%	19 954 kr	45 432 kr
286	82 m <sup>2</sup>	1 845 000 kr	1,1792%	0,8707%	1,0894%	0,7961%	33 661 kr	83 400 kr
287	35 m <sup>2</sup>	879 750 kr	0,5623%	0,4152%	0,6211%	0,4690%	19 189 kr	43 296 kr
288	34 m <sup>2</sup>	874 990 kr	0,5592%	0,4129%	0,6188%	0,4674%	19 118 kr	42 348 kr
289	65 m <sup>2</sup>	1 542 775 kr	0,9860%	0,7281%	0,9428%	0,6937%	29 130 kr	74 940 kr
290	37 m <sup>2</sup>	939 328 kr	0,6004%	0,4433%	0,6500%	0,4892%	20 083 kr	45 468 kr
291	37 m <sup>2</sup>	939 328 kr	0,6004%	0,4433%	0,6500%	0,4892%	20 083 kr	45 468 kr
292	82 m <sup>2</sup>	1 864 270 kr	1,1915%	0,8798%	1,0988%	0,8026%	33 949 kr	83 244 kr
293	35 m <sup>2</sup>	887 858 kr	0,5675%	0,4190%	0,6250%	0,4718%	19 311 kr	42 900 kr
294	34 m <sup>2</sup>	882 980 kr	0,5643%	0,4167%	0,6226%	0,4701%	19 238 kr	42 684 kr
295	65 m <sup>2</sup>	1 558 050 kr	0,9958%	0,7353%	0,9502%	0,6989%	29 359 kr	68 268 kr
296	37 m <sup>2</sup>	947 905 kr	0,6058%	0,4474%	0,6541%	0,4921%	20 211 kr	50 928 kr

297	37 m <sup>2</sup>	947 905 kr	0,6058%	0,4474%	0,6541%	0,4921%	20 211 kr	46 908 kr
298	82 m <sup>2</sup>	1 883 540 kr	1,2038%	0,8889%	1,1081%	0,8091%	34 238 kr	90 696 kr
299	35 m <sup>2</sup>	895 965 kr	0,5726%	0,4228%	0,6289%	0,4746%	19 432 kr	43 572 kr
300	34 m <sup>2</sup>	890 970 kr	0,5694%	0,4205%	0,6265%	0,4728%	19 358 kr	42 384 kr
301	65 m <sup>2</sup>	1 573 325 kr	1,0056%	0,7425%	0,9576%	0,7040%	29 588 kr	68 268 kr
302	37 m <sup>2</sup>	956 483 kr	0,6113%	0,4514%	0,6583%	0,4950%	20 340 kr	45 468 kr
303	37 m <sup>2</sup>	956 483 kr	0,6113%	0,4514%	0,6583%	0,4950%	20 340 kr	45 468 kr
304	82 m <sup>2</sup>	1 902 810 kr	1,2161%	0,8980%	1,1175%	0,8157%	34 527 kr	83 520 kr
305	35 m <sup>2</sup>	904 073 kr	0,5778%	0,4267%	0,6329%	0,4773%	19 554 kr	42 900 kr
306	34 m <sup>2</sup>	898 960 kr	0,5746%	0,4243%	0,6304%	0,4755%	19 477 kr	42 348 kr
307	65 m <sup>2</sup>	1 588 600 kr	1,0153%	0,7497%	0,9650%	0,7092%	29 817 kr	72 972 kr
308	37 m <sup>2</sup>	965 060 kr	0,6168%	0,4555%	0,6625%	0,4979%	20 468 kr	50 796 kr
309	37 m <sup>2</sup>	965 060 kr	0,6168%	0,4555%	0,6625%	0,4979%	20 468 kr	46 140 kr
310	82 m <sup>2</sup>	1 922 080 kr	1,2285%	0,9071%	1,1268%	0,8222%	34 816 kr	83 472 kr
311	35 m <sup>2</sup>	912 180 kr	0,5830%	0,4305%	0,6368%	0,4800%	19 676 kr	42 900 kr
312	34 m <sup>2</sup>	906 950 kr	0,5797%	0,4280%	0,6343%	0,4782%	19 597 kr	42 528 kr
313	65 m <sup>2</sup>	1 603 875 kr	1,0251%	0,7569%	0,9724%	0,7144%	30 046 kr	77 652 kr
314	37 m <sup>2</sup>	973 638 kr	0,6223%	0,4595%	0,6666%	0,5008%	20 597 kr	46 140 kr
315	37 m <sup>2</sup>	973 638 kr	0,6223%	0,4595%	0,6666%	0,5008%	20 597 kr	50 880 kr
316	82 m <sup>2</sup>	1 941 350 kr	1,2408%	0,9162%	1,1362%	0,8287%	35 105 kr	82 584 kr
317	35 m <sup>2</sup>	920 288 kr	0,5882%	0,4343%	0,6407%	0,4828%	19 797 kr	47 628 kr
318	37 m <sup>2</sup>	887 863 kr	0,5675%	0,4190%	0,6250%	0,4718%	19 311 kr	42 360 kr
319	37 m <sup>2</sup>	887 863 kr	0,5675%	0,4190%	0,6250%	0,4718%	19 311 kr	48 864 kr
320	46 m <sup>2</sup>	1 118 950 kr	0,7152%	0,5281%	0,7371%	0,5501%	22 776 kr	54 000 kr
321	34 m <sup>2</sup>	835 040 kr	0,5337%	0,3941%	0,5994%	0,4539%	18 519 kr	42 576 kr
322	65 m <sup>2</sup>	1 466 400 kr	0,9372%	0,6921%	0,9057%	0,6678%	27 985 kr	67 716 kr
323	37 m <sup>2</sup>	896 440 kr	0,5729%	0,4231%	0,6292%	0,4747%	19 440 kr	43 308 kr
324	119 m <sup>2</sup>	2 446 640 kr	1,5637%	1,1547%	1,3814%	0,9999%	42 680 kr	115 068 kr
325	34 m <sup>2</sup>	843 030 kr	0,5388%	0,3979%	0,6033%	0,4566%	18 639 kr	46 980 kr
326	65 m <sup>2</sup>	1 481 675 kr	0,9470%	0,6993%	0,9131%	0,6730%	28 214 kr	78 084 kr
327	37 m <sup>2</sup>	905 018 kr	0,5784%	0,4271%	0,6333%	0,4776%	19 568 kr	43 572 kr
328	119 m <sup>2</sup>	2 474 605 kr	1,5816%	1,1679%	1,3949%	1,0094%	43 100 kr	115 248 kr
329	35 m <sup>2</sup>	855 428 kr	0,5467%	0,4037%	0,6093%	0,4608%	18 825 kr	42 900 kr

330	34 m <sup>2</sup>	851 020 kr	0,5439%	0,4016%	0,6071%	0,4593%	18 759 kr	41 616 kr
331	65 m <sup>2</sup>	1 496 950 kr	0,9567%	0,7065%	0,9206%	0,6782%	28 443 kr	74 304 kr
332	37 m <sup>2</sup>	913 595 kr	0,5839%	0,4312%	0,6375%	0,4805%	19 697 kr	47 592 kr
333	119 m <sup>2</sup>	2 502 570 kr	1,5995%	1,1811%	1,4085%	1,0189%	43 519 kr	115 764 kr
334	35 m <sup>2</sup>	863 535 kr	0,5519%	0,4075%	0,6132%	0,4635%	18 946 kr	42 780 kr
335	34 m <sup>2</sup>	859 010 kr	0,5490%	0,4054%	0,6110%	0,4620%	18 878 kr	42 312 kr
336	65 m <sup>2</sup>	1 512 225 kr	0,9665%	0,7137%	0,9280%	0,6833%	28 672 kr	68 172 kr
337	37 m <sup>2</sup>	922 173 kr	0,5894%	0,4352%	0,6417%	0,4834%	19 825 kr	48 336 kr
338	119 m <sup>2</sup>	2 530 535 kr	1,6173%	1,1943%	1,4221%	1,0284%	43 938 kr	115 824 kr
339	35 m <sup>2</sup>	871 643 kr	0,5571%	0,4114%	0,6171%	0,4663%	19 068 kr	43 524 kr
340	34 m <sup>2</sup>	867 000 kr	0,5541%	0,4092%	0,6149%	0,4647%	18 998 kr	42 348 kr
341	65 m <sup>2</sup>	1 527 500 kr	0,9763%	0,7209%	0,9354%	0,6885%	28 901 kr	69 096 kr
342	37 m <sup>2</sup>	930 750 kr	0,5949%	0,4393%	0,6458%	0,4863%	19 954 kr	49 284 kr
343	119 m <sup>2</sup>	2 558 500 kr	1,6352%	1,2075%	1,4357%	1,0379%	44 358 kr	115 596 kr
344	35 m <sup>2</sup>	879 750 kr	0,5623%	0,4152%	0,6211%	0,4690%	19 189 kr	42 864 kr
345	34 m <sup>2</sup>	874 990 kr	0,5592%	0,4129%	0,6188%	0,4674%	19 118 kr	42 384 kr
346	65 m <sup>2</sup>	1 542 775 kr	0,9860%	0,7281%	0,9428%	0,6937%	29 130 kr	72 660 kr
347	37 m <sup>2</sup>	939 328 kr	0,6004%	0,4433%	0,6500%	0,4892%	20 083 kr	48 144 kr
348	119 m <sup>2</sup>	2 586 465 kr	1,6531%	1,2207%	1,4492%	1,0473%	44 777 kr	120 528 kr
349	35 m <sup>2</sup>	887 858 kr	0,5675%	0,4190%	0,6250%	0,4718%	19 311 kr	43 332 kr
350	34 m <sup>2</sup>	882 980 kr	0,5643%	0,4167%	0,6226%	0,4701%	19 238 kr	42 384 kr
351	65 m <sup>2</sup>	1 558 050 kr	0,9958%	0,7353%	0,9502%	0,6989%	29 359 kr	73 332 kr
352	37 m <sup>2</sup>	947 905 kr	0,6058%	0,4474%	0,6541%	0,4921%	20 211 kr	42 936 kr
353	119 m <sup>2</sup>	2 614 430 kr	1,6710%	1,2339%	1,4628%	1,0568%	45 196 kr	117 168 kr
354	35 m <sup>2</sup>	895 965 kr	0,5726%	0,4228%	0,6289%	0,4745%	19 432 kr	42 900 kr
355	34 m <sup>2</sup>	890 970 kr	0,5694%	0,4205%	0,6265%	0,4728%	19 358 kr	46 308 kr
356	65 m <sup>2</sup>	1 573 325 kr	1,0056%	0,7425%	0,9576%	0,7040%	29 588 kr	69 576 kr
357	37 m <sup>2</sup>	956 483 kr	0,6113%	0,4514%	0,6583%	0,4950%	20 340 kr	49 584 kr
358	119 m <sup>2</sup>	2 642 395 kr	1,6888%	1,2471%	1,4764%	1,0663%	45 615 kr	116 376 kr
359	35 m <sup>2</sup>	904 073 kr	0,5778%	0,4267%	0,6329%	0,4773%	19 554 kr	42 900 kr
360	34 m <sup>2</sup>	898 960 kr	0,5746%	0,4243%	0,6304%	0,4755%	19 477 kr	47 856 kr
361	65 m <sup>2</sup>	1 588 600 kr	1,0153%	0,7497%	0,9650%	0,7092%	29 817 kr	69 576 kr
362	37 m <sup>2</sup>	965 060 kr	0,6168%	0,4555%	0,6625%	0,4979%	20 468 kr	43 368 kr

363	119 m <sup>2</sup>	2 670 360 kr	1,7067%	1,2603%	1,4899%	1,0758%	46 035 kr	116 016 kr
364	35 m <sup>2</sup>	912 180 kr	0,5830%	0,4305%	0,6368%	0,4800%	19 676 kr	42 900 kr
365	34 m <sup>2</sup>	906 950 kr	0,5797%	0,4280%	0,6343%	0,4782%	19 597 kr	42 288 kr
366	65 m <sup>2</sup>	1 603 875 kr	1,0251%	0,7569%	0,9724%	0,7144%	30 046 kr	73 824 kr
367	37 m <sup>2</sup>	973 638 kr	0,6223%	0,4595%	0,6666%	0,5008%	20 597 kr	45 288 kr
368	119 m <sup>2</sup>	2 698 325 kr	1,7246%	1,2735%	1,5035%	1,0852%	46 454 kr	115 980 kr
369	35 m <sup>2</sup>	920 288 kr	0,5882%	0,4343%	0,6407%	0,4828%	19 797 kr	43 332 kr
	8 882 m <sup>2</sup>	211 889 840 kr		100%		100%		

Ytorna har avrundats till heltal.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal/fördelningstal. Fördelningstalet baseras på insats och en fast brf-avgift på 500 kr/lgh. Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

När elsepareringen är genomförd tillkommer hushållsel.



## Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

	Ar 1 2011	Ar 2 2012	Ar 3 2013	Ar 4 2014	Ar 5 2015	Ar 6 2016	Ar 7 2017	Ar 8 2018	Ar 9 2019	Ar 10 2020	Ar 11 2021
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>											
Lånebelopp	67 237 993 kr	67 237 993 kr	67 237 993 kr	65 401 993 kr	63 565 993 kr	61 729 993 kr	59 893 993 kr	58 057 993 kr	67 057 993 kr	65 221 993 kr	63 385 993 kr
Säljarrens	20 000 000 kr	20 000 000 kr	20 000 000 kr	18 164 000 kr	16 328 000 kr	14 492 000 kr	12 656 000 kr	10 820 000 kr	- kr	- kr	- kr
Säljavgift											
<b>Kapitalkostnader</b>											
Räntor	2 689 520 kr	2 689 520 kr	2 689 520 kr	2 616 080 kr	2 542 640 kr	2 489 200 kr	2 395 760 kr	2 322 320 kr	2 682 320 kr	2 608 880 kr	2 535 440 kr
Räntor säljarrens	44 000 kr	44 000 kr	100 000 kr	90 820 kr	163 280 kr	289 840 kr	379 680 kr	432 800 kr	- kr	- kr	- kr
Amorteringar	- kr	- kr	- kr	1 836 000 kr	1 836 000 kr	1 836 000 kr	1 836 000 kr	1 836 000 kr	1 836 000 kr	1 836 000 kr	1 836 000 kr
<b>Driftkostnader</b>											
	3 250 000 kr	3 315 000 kr	3 381 300 kr	3 448 826 kr	3 517 905 kr	3 588 263 kr	3 660 028 kr	3 733 228 kr	3 807 893 kr	3 884 051 kr	3 961 732 kr
<b>Underhållskostnader</b>											
Avsättning underhåll	- kr	- kr	- kr	- kr	134 000 kr	136 680 kr	139 414 kr	142 202 kr	145 046 kr	147 947 kr	150 906 kr
<b>Övriga kostnader</b>											
Fastighetskatt	232 380 kr	237 028 kr	241 768 kr	246 604 kr	251 536 kr	256 566 kr	261 698 kr	266 932 kr	272 270 kr	277 716 kr	283 270 kr
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	2 537 672 kr	2 463 894 kr	2 386 028 kr	2 304 125 kr	2 217 990 kr	2 127 489 kr	2 032 480 kr	1 932 820 kr	1 899 918 kr	1 864 928 kr	1 827 777 kr
Hyror lokaler, 3 år med förhöjd hyra från säljare	244 540 kr	249 431 kr	254 419 kr	159 508 kr	162 698 kr	165 952 kr	169 271 kr	172 656 kr	176 110 kr	179 632 kr	183 224 kr
Hyror garage	226 980 kr	231 520 kr	236 150 kr	240 873 kr	245 690 kr	250 604 kr	255 616 kr	260 729 kr	265 943 kr	271 262 kr	276 687 kr
Hyror p-platser	117 000 kr	119 340 kr	121 727 kr	124 161 kr	126 645 kr	129 177 kr	131 761 kr	134 396 kr	137 084 kr	139 826 kr	142 622 kr
Arsavgifter medlemmar	3 089 708 kr	3 221 422 kr	3 414 263 kr	3 573 763 kr	3 856 337 kr	4 067 326 kr	4 247 451 kr	4 396 880 kr	4 428 474 kr	4 462 946 kr	4 501 036 kr
<b>Årsavgift kr/kvm</b>	<b>474 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>486 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>507 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>522 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>555 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>576 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>592 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>604 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>604 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>604 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>605 kr/m<sup>2</sup></b>
<b>Schabloniserad månadsavg 54 kvm</b>	<b>2 132 kr/mån</b>	<b>2 186 kr/mån</b>	<b>2 280 kr/mån</b>	<b>2 349 kr/mån</b>	<b>2 495 kr/mån</b>	<b>2 592 kr/mån</b>	<b>2 666 kr/mån</b>	<b>2 719 kr/mån</b>	<b>2 718 kr/mån</b>	<b>2 719 kr/mån</b>	<b>2 722 kr/mån</b>
Säld lgh kr	3 672 000 kr	3 672 000 kr	3 672 000 kr	3 672 000 kr	3 672 000 kr	3 672 000 kr	3 672 000 kr	3 672 000 kr	1 836 000 kr	1 836 000 kr	1 836 000 kr
Säld lgh yta	108 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
Hyra/kvm/år	1 154 kr	1 154 kr	1 177 kr	1 200 kr	1 224 kr	1 249 kr	1 274 kr	1 299 kr	1 325 kr	1 352 kr	1 379 kr
Säld lgh arshyra	124 591 kr	124 591 kr	127 063 kr	129 624 kr	132 217 kr	134 861 kr	137 558 kr	140 310 kr	71 558 kr	72 989 kr	74 449 kr
Avsättning dispositionsfond	7 000 000 kr	3 672 000 kr	3 672 000 kr	3 672 000 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Ack. Avsättning dispositionsfond/yttre fond	- kr	10 672 000 kr	14 344 000 kr	14 344 000 kr	14 478 000 kr	14 614 680 kr	14 754 094 kr	14 896 295 kr	15 041 341 kr	15 189 288 kr	15 340 194 kr
Bostadsränta	6 522 m <sup>2</sup>	6 630 m <sup>2</sup>	6 738 m <sup>2</sup>	6 846 m <sup>2</sup>	6 954 m <sup>2</sup>	7 062 m <sup>2</sup>	7 170 m <sup>2</sup>	7 278 m <sup>2</sup>	7 386 m <sup>2</sup>	7 494 m <sup>2</sup>	7 602 m <sup>2</sup>
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Ränta säljarrens	0,22%	0,22%	0,50%	0,50%	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande/Hyresutveckling	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Fastigheten förväntas 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. Förningen kommer att amortera med ledigblivna lägenheter av förutsatt antagen försäljningsstakt. Lägenheterna säljs till ett marknadpris av ca 34 000 kr/kvm. Först byggs dispositionsfonden upp, därefter amorteras säljarrens av till en viss del. Ar 9 löses säljarrens genom upptagande av nytt banklån, som slutligen amorteras ned. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Ar 4 trappas lokallhyrona ner med 100 000 kr enligt överenskommande med säljaren.											
<b>Känslighetsanalys</b>											
AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå	3 069 708 kr	3 221 422 kr	3 414 263 kr	3 573 763 kr	3 856 337 kr	4 067 326 kr	4 247 451 kr	4 396 880 kr	4 428 474 kr	4 462 946 kr	4 501 036 kr
Dagens inflationsnivå +1%	3 762 088 kr	3 893 802 kr	4 086 643 kr	4 227 782 kr	4 491 997 kr	4 684 626 kr	4 846 390 kr	4 977 460 kr	5 099 054 kr	5 115 166 kr	5 134 896 kr
Dagens genomsnittsräntanivå +2%	4 434 468 kr	4 566 182 kr	4 759 023 kr	4 881 802 kr	5 127 657 kr	5 301 926 kr	5 445 330 kr	5 558 040 kr	5 769 633 kr	5 768 756 kr	5 768 756 kr
Dagens genomsnittsräntanivå - 1%	2 417 328 kr	2 549 042 kr	2 741 863 kr	2 919 743 kr	3 220 677 kr	3 450 026 kr	3 648 511 kr	3 816 301 kr	3 757 894 kr	3 810 726 kr	3 867 176 kr
Dagens räntanivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	3 069 708 kr	3 226 206 kr	3 426 573 kr	3 596 539 kr	3 893 727 kr	4 124 084 kr	4 327 287 kr	4 503 749 kr	4 560 774 kr	4 623 376 kr	4 692 449 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	3 069 708 kr	3 216 639 kr	3 402 073 kr	3 551 428 kr	3 820 001 kr	4 012 641 kr	4 171 239 kr	4 295 637 kr	4 304 578 kr	4 314 156 kr	4 325 233 kr

## SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

---

---

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

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. 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.

Fastigheten kan komma att förvärfvas genom köp av ett aktiebolag/ekonomisk förening. Fastigheten kommer sedan att lyftas ur bolaget/ekonomiska föreningen och bolaget/ekonomiska föreningen att avvecklas eller att säljas. Samtliga kostnader härför är medtagna i den ekonomiska planen.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

Danderyd den 23 september 2011

Bostadsrättsföreningen Mörbylund 17-21

  
Linda Nilsson

  
Börje Hedlund

  
Niklas Lindhé

  
Sarah Rastegar

  
Maria Sass

# Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Mörbylund 17-21, org. nr 769622-8217 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning 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, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, erbjudande om fastighetsförvärv, beräkning taxeringsvärde samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens bottenlån är initialt beräknad till 4,0 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge. Vi har vidare noterat villkoren för säljarrevers.

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 2011-10-05*



Ole Lien  
SWEDBANK  
Box 135, 101 22 STOCKHOLM



Keith Sandqwist  
Lavendelvägen 23  
145 74 NORSBORG

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