

Upprättad 2012-03-29

# ***EKONOMISK PLAN***

---

***Bostadsrättsföreningen Sockenstämman,  
Stockholm kommun***

***Org.nr.: 769622-2699***

Upprättad i samarbete med



## INNEHÅLL

---

<b><i>Ekonomisk plan</i></b> .....	0
Allmänna förutsättningar.....	2
Beskrivning av fastigheten.....	3
Taxeringsvärde enligt förenklad fastighetstaxering 2010 .....	11
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv .....	12
Finansieringsplan .....	12
Beräknade löpande kostnader och intäkter.....	13
Lägenhetsförteckning .....	14
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys .....	16
Särskilda förhållanden .....	17
Intyg ekonomisk plan.....	18

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

Bostadsrättsföreningen Sockenstämman, Stockholm kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2010-11-02, organisations nr: 769622-2699, 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 Stockholm Sockenstämman 4, Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnd fastighet med adress Jönåkersvägen 2-8 samt Oppundavägen 9-13, nedan kallad fastigheten planerat tillträde under hösten 2012.

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 driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna 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 den 6 oktober 2011 utförts av Projektledarhuset, Hillar Truuberg.

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Sockenstämman 4	
Adresser:	Jönåkersvägen 2-8, Oppundavägen 9-17.	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande tomträttshavare:	AB Familjebostäder	
Ägandeform:	Tomträtt	
Markareal:	8 891 m <sup>2</sup>	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnader:	Hyreshus med två huskroppar med källare och 3 våningar uppförda 1950 och en sammanbyggd huskropp med 4 "punkthus" med 3-4 våningar uppfört 2006 med övervägande bostäder, typkod 320. Ett par fristående en-plansbyggnader med bostadskomplement.	
Byggnadsår:	1950 respektive 2006	
Areor:	Bostäder	5 320 m <sup>2</sup>
	Lokaier	264 m <sup>2</sup>
	Totalt	5 584 m <sup>2</sup>
Standard:	Modern	
<b>De äldre husen:</b>		
Källare:	Lägenhetsförråd, driftsutrymmen, tvättstuga	
Våningsplan:	Bostäder, hyreslokal	
Vind:	Kallvind	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong och tegel	
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	

Yttertak:	Betongtaktegel.
Fasad:	Putsad sockel, fasadtegel i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas träfönster på kopplade bågar med utvändig aluminiumbeklädnad.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, tegelväggar och målade tak. Handledare och räcken.
Entréportar:	Aluminium med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål Lgh-dörrar av trä eller s k säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Linoleum i de flesta rum Linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser kan förekomma
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar, kyl- och frys, skåpsinredning från ny- eller ombyggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelser förekommer.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. TM i vissa. Sanitetsartiklar utbytta ca 2006.
Tvättstuga:	Klinkergolv, kakel på vägg. 4 TM, 2 TT, 3 TS, 1 mangel. Maskinpark utbytt 2010 / 2011.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Värmeväxlarenheter från 1987 och 2004.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret (badrumsradiatorer utbytta). Radiatorventiler och stamregleringsventiler utbytta.
Ventilation:	Bostäder: Självdragsfrånluft med avluftsluckor i badrum och kök. Tilluft i form av väggventiler under fönster eller spaltventiler i fönster.

## Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sockenstämman

Elinstallationer:	Fastighetselinstallationer i huvudsak från byggnadsåret. Installationer inom lägenheter utbytta. 1-fas installationer i lägenheter.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Gräsmattor, planteringar, naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1950. Yttertak och VA-stambyte mm har utförts under senare år. Fastigheten är i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	OVK godkänd till 2013.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Inga förhöjda värden har noterats enligt uppgift.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum i bruk. Såvida inte genomgång av funktion och inventarier / utrustning utförts nyligen bör detta utföras innan ett förvärv.

### De nya husen:

Källare:	Lägenhetsförråd, driftsutrymmen
Våningsplan:	Bostäder, tvättstuga, vissa förråd
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Betong som bärande stomme
Bjälklag:	Armerad betong
Yttertak:	Betongtaktegel. Plåt på grovsopbyggnad.
Fasad:	Putsad sockel, puts i våningsplanen. Smärre fasadpartier med träpanel.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	3-glas trä-/aluminiumfönster på kopplade bågar.

## Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sockenstämman

Trapphus:	Klinkergolv, målade väggar och målade tak. Handledare och räcken.
Entréportar:	Aluminium med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörr av stål Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum, kök, hall Linoleum i övriga rum Avvikelser kan förekomma
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kanalanslutna fläktar, kyl- och frys, skåpsinredning från byggnadsåret. Vitvaror från byggnadsåret. Egeninstallerad DM i vissa.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. TM / TT i vissa. Sanitetsartiklar från byggnadsåret.
Tvättstuga:	Klinkergolv, kakel på vägg. 4 TM, 2 TT, 1 TS, 1 mangel. Maskinpark från byggnadsåret.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från byggnadsåret.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer. Alla installationer från byggnadsåret.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft. Tilluft i form av väggventiler bakom radiatorer.
Elinstallationer:	Alla installationer från byggnadsåret. 3-fas jordade installationer i lägenheter.
Hiss:	4 linhissar för 8 personer, 630 kg. Hissarna är säkerhetsanpassade.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Gräsmattor, planteringar, naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer. Lekplats.
Allmänt:	Byggnader uppförda 2006 i förväntat gott skick.
OVK-status:	OVK godkänd till 2013.

Energideklaration: Utförd.

Radon: Inga förhöjda värden har noterats enligt uppgift.

**Besiktningsmannens utlåtande, bedömda renoveringar**

**Mark / Grundläggning**

Grundlagt med källare eller platta på mark med grundmurar av betong direkt mot berg.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning genom källarväggar noterades. Inga sättningar under bottenplattor noterades.

Källartrappor och andra utvändiga trappor av betong i normalt skick. Smldes-räcken till de äldre husens trappor i behov av rostskyddsmålning om några år. Vissa asfaltbetongytor i behov av toppkomplettering inom några år.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick.

Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

**Stomme**

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel / betong eller armerad betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning eller armerad. Sprickbildning i begränsad och fullt normal omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar sannolikt av murade slaggplattor eller murad lättbetong eller gipsväggar på ståreglar. Normal sprickbildning noterades i de icke bärande väggarna.

Inget åtgärdsbehov.

**Fasad**

Putsad sockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tegelfasad i våningsplanen i genomgående tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsfasader i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Träpanelsfasader i gott skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt underhåll rekommenderas om ca 5-6 år.

**Tak / takavvattning**

Yttertak belagda med betongtaktegel. Yttertaget är om- eller nylagt för några år sedan och i gott skick. Takstegar, takrasskydd, takavvattning mm i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov.



### **Balkonger**

Betongplattor och räcken i normalt skick. Mycket begränsade fuktgenomslag i framkanter på vissa av de äldre husens balkonger noterades. Bedömd återstående teknisk livslängd ca 10 år. De nya husens balkonger är i gott skick. Inget åtgärds-behov.

### **Fönster / fönsterdörrar**

De äldre husen:

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren är utvändigt plåtbeklädda. Vissa fönster är något slitna under beklädnaden, men bedöms ändå ha förhållandevis lång tid till kommande erforderligt åtgärdsbehov.

De nya husen:

3-glasfönster i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### **Gemensamma utrymmen**

Trapphus:

De äldre husen: Betongmosaikgolv, tegelväggar och målade tak. Sprickbildning förekommer i begränsad omfattning. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

De nya husen: Trapphus i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av lackat trä i tillfredsställande eller gott skick. Inget åtgärdsbehov. Källardörrar av stål i gott skick.

Tvättstuga:

Tvättstugor med maskinpark från 2006 respektive 2010. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på minst 10 år.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt till gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd:

Normalt till gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### **Lägenheter**

De äldre husen:

Kök: Elspis, kyl- och frys, diskbänk, kolfilterfläkt i vissa. I huvudsak äldre snickerier. Vitvaror av blandad ålder.

Badrum: Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak. Ytskikt samt porslin och sanitetsarmaturer utbytta ca 2006. Gott skick.

Övriga rum: Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Snickerier i övrigt i all huvudsak från byggnadsåret.

Lägenhetsdörrar i normalt skick.

De nya husen:

Ytskikt, inredning och utrustning i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

#### **Lokaler**

Den största av fastighetens hyreslokaler besöktes. För hyreslokalerna gäller eget inre underhållsansvar för ytskikt samt verksamhetsberoende utrustning och installationer.

#### **VVS-anläggning**

##### **Värmeproduktion**

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentralerna från 1987, 2004 respektive 2006. Värmeväxlarenheterna från 1987 rekommenderas bytas om ca 5 år. Övriga delar har lång återstående teknisk livslängd.

##### **Värmedistribution**

De äldre husen: I all huvudsak installation från byggnadsåret. Radiatorventiler, stamregleringsventiler och vissa radiatorer utbytta ca 2006. Installationerna har väsentligt mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

De nya husen: Installationer från byggnadsåret i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

##### **Avlopp / vatten / sanitet**

Avlopp: Samtliga avlopp exklusive huvuddelen av bottenavloppen i de äldre husen utbytta eller nymonterade och i gott skick. Stamspolning som ett led i normalt periodiskt underhåll rekommenderas om ca 6 år.

Vatten: Tappkall- och tappvarmvatteninstallationer genomgående från ca 2006. Inget åtgärdsbehov.

##### **Ventilation**

De äldre husen: Självdragfrånluftsventilation med bedömt normal funktion.

De nya husen: Mekanisk frånluft med god funktion. Inget åtgärdsbehov.

OVK utförd och godkänd till 2013.

### El-anläggning

#### De äldre husen:

Servis, serviscentral, fastighetscentraler och huvudledningar till lägenheter från byggnadsåret och i behov av utbyte inom något år. Elinstallationer inom lägenheterna utbyta för ca 5 år sedan och i gott skick.

#### De nya husen:

Installationer från byggnadsåret i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### Hiss

4 linhissar från 2006 i gott skick. Inget åtgärdsbehov utom vanlig periodisk service.

Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2011, angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt).

### Byggnad

#### Mark, grundläggning

Ommålning källartrappträcken, ca 2014	ca 25 000 kr
Toppkomplettering asfaltbetongytor, ca 2014	ca 50 000 kr

#### Fasad

Ommålning träpanelsfasaddelar, ca 2017	ca 40 000 kr
--	--------------

#### Balkonger

Renovering ca 20 balkongplattor, ca 2021	ca 800 000 kr
--	---------------

### VVS-anläggning

#### Värmeproduktion

Utbyte del av fjärrvärmeundercentral, ca 2016	ca 250 000 kr
---	---------------

#### Avlopp, vatten, sanitet

Stamspolning, ca 2017	ca 150 000 kr
-----------------------	---------------

Utbyte de äldre husens fastighetselinstallationer, ca 2013	ca 1 500 000 kr
--	-----------------

**Sammanfattning:**

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1950 och förhållandevis omfattande renoverade 2006 eller nybyggda 2006 i genomgående gott skick. Nära förestående renoveringsbehov finns framförallt avseende de äldre husens fastighetsinstallationer.

Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3-4 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	1 575 000:-
Mellan 3 och 10 år:	1 240 000:-
Totalt: (avrundat)	2 800 000:-

**TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETS-  
TAXERING 2010**

Typkod: 320

	<i>Kr</i>		<i>Bostad, kr</i>	<i>Lokal, kr</i>
Mark	25 567 000	varav	25 200 000	367 000
Byggnad	57 613 000	varav	56 800 000	813 000
<i>Summa</i>	<i>83 180 000</i>		<i>82 000 000</i>	<i>1 180 000</i>

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	<i>SEK</i>
Köpeskilling 1)	122 000 000
Lagfart	1 832 000
Pantbrevskostnader	1 195 000
Investeringsbidrag	3 600 000
Fiberinstallation	902 625
Separering fjärrvärme	937 500
Tvättstuga	500 000
Grovsoprum	600 000
Dispositionsfond	1 000 000
Initialkostnader	906 250
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>133 473 375</b>

- 1) I det fall det finns vakanta/upsagda lägenheter vid tillträdet kommer säljaren kompensera sig för den vinst föreningen gör med en del utav upplåtelseavgiften.

## FINANSIERINGSPLAN

<i>Lån</i>	<i>Belopp SEK</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	59 635 375	3,85%	2 295 962
<b>Summa lån</b>	<b>59 635 375</b>		<b>2 295 962</b>
 Insats från medlemmar	 73 838 000		
<b>Summa insats</b>	<b>73 838 000</b>		
 <b>Summa finansiering</b>	 <b>133 473 375</b>		

Finansieringen är baserad på att ca 73 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 27 % kvarstår som hyreslägenheter (lgh 304, 306, 309, 313, 318, 323-327, 196, 199-202, 204, 206-209, 212, 213). Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid en ungefärlig 73 % anslutningsgrad. Bindningstid för lån, avses att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (3,85 %).

## BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<b>Kapitalkostnad</b>	<b>SEK</b>
Räntekostnad	2 295 962
<b>Driftskostnader</b>	
Driftskostnaden är uppskattad till (ca 350 kr/kvm)	1 900 000
<b>Övriga kostnader</b>	
Tomträttsavgäld	299 400
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	125 095
Fond yttre underhåll ca 0,10% på taxeringsvärdet	90 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 710 457</b>

Kostnad för lån per 3 år, 6 887 886 kr.

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

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

Avsättning till underhåll kan ske via upprättande av underhållsplan, alternativt minst 0,10 % av taxeringsvärdet. I prognosen är avsättning gjord med ca 0,10 %. Dispositionsfonden täcker identifierat underhållsbehov med 1 000 000 kr utav 2 800 000 kr enligt tekniskt besiktning.

Enligt planen beräknas föreningen få 22 st. hyresrätter (1 538 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 30 000 kr/kvm.

Avsättning till dispositions-/reparationsfond alternativt amortering av föreningens lån kan ske med att hyreslägenheter upplåts som bostadsrätt då dessa blir lediga.

<b>Intäkter</b>	<b>SEK</b>
Hyresintäkter, bostäder	1 840 435
Hyresintäkter, lokaler	141 157
Årsavgifter från medlemmar	2 546 565
Hyrer P-platser	108 000
Hyrer garage	35 000
Hyresintäkt tvättstuga	36 000
Fastighetsskatt, lokaler	3 300
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 710 457</b>

### Försäkringar

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

## LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, 73 %	Andelstal, 100 %	Arsavgift (om br), kr	Årshyra 2012 (om hr), kr
41240303	70 m <sup>2</sup>	1 483 892 kr	1,8509%	1,3158%	47 134 kr	97 224 kr
41240304	39 m <sup>2</sup>	839 315 kr	1,0312%	0,7331%	26 260 kr	61 767 kr
41240305	59 m <sup>2</sup>	1 254 522 kr	1,5600%	1,1090%	39 727 kr	84 251 kr
41240306	85 m <sup>2</sup>	1 790 106 kr	2,2475%	1,5977%	57 234 kr	110 950 kr
41240307	70 m <sup>2</sup>	1 483 892 kr	1,8509%	1,3158%	47 134 kr	97 224 kr
41240308	39 m <sup>2</sup>	839 315 kr	1,0312%	0,7331%	26 260 kr	61 767 kr
41240309	59 m <sup>2</sup>	1 254 522 kr	1,5600%	1,1090%	39 727 kr	84 251 kr
41240310	85 m <sup>2</sup>	1 790 106 kr	2,2475%	1,5977%	57 234 kr	110 950 kr
41240311	70 m <sup>2</sup>	1 483 892 kr	1,8509%	1,3158%	47 134 kr	97 224 kr
41240312	39 m <sup>2</sup>	839 315 kr	1,0312%	0,7331%	26 260 kr	61 767 kr
41240313	59 m <sup>2</sup>	1 254 522 kr	1,5600%	1,1090%	39 727 kr	84 251 kr
41240314	85 m <sup>2</sup>	1 790 106 kr	2,2475%	1,5977%	57 234 kr	110 950 kr
41240315	70 m <sup>2</sup>	1 483 892 kr	1,8509%	1,3158%	47 134 kr	97 224 kr
41240316	39 m <sup>2</sup>	839 315 kr	1,0312%	0,7331%	26 260 kr	61 767 kr
41240317	59 m <sup>2</sup>	1 254 522 kr	1,5600%	1,1090%	39 727 kr	84 251 kr
41240318	85 m <sup>2</sup>	1 790 106 kr	2,2475%	1,5977%	57 234 kr	110 950 kr
41240319	70 m <sup>2</sup>	1 483 892 kr	1,8509%	1,3158%	47 134 kr	97 224 kr
41240320	39 m <sup>2</sup>	839 315 kr	1,0312%	0,7331%	26 260 kr	61 767 kr
41240321	59 m <sup>2</sup>	1 254 522 kr	1,5600%	1,1090%	39 727 kr	84 251 kr
41240322	85 m <sup>2</sup>	1 790 106 kr	2,2475%	1,5977%	57 234 kr	110 950 kr
41240323	70 m <sup>2</sup>	1 483 892 kr	1,8509%	1,3158%	47 134 kr	97 224 kr
41240324	39 m <sup>2</sup>	839 315 kr	1,0312%	0,7331%	26 260 kr	61 767 kr
41240325	59 m <sup>2</sup>	1 254 522 kr	1,5600%	1,1090%	39 727 kr	84 251 kr
41240326	85 m <sup>2</sup>	1 790 106 kr	2,2475%	1,5977%	57 234 kr	110 950 kr
41240327	70 m <sup>2</sup>	1 483 892 kr	1,8509%	1,3158%	47 134 kr	97 224 kr
41240328	39 m <sup>2</sup>	839 315 kr	1,0312%	0,7331%	26 260 kr	61 767 kr
41240329	59 m <sup>2</sup>	1 254 522 kr	1,5600%	1,1090%	39 727 kr	84 251 kr
41240330	85 m <sup>2</sup>	1 790 106 kr	2,2475%	1,5977%	57 234 kr	110 950 kr
41240331	70 m <sup>2</sup>	1 483 892 kr	1,8509%	1,3158%	47 134 kr	97 224 kr
41240332	39 m <sup>2</sup>	839 315 kr	1,0312%	0,7331%	26 260 kr	61 767 kr
41240333	59 m <sup>2</sup>	1 254 522 kr	1,5600%	1,1090%	39 727 kr	84 251 kr
41240334	85 m <sup>2</sup>	1 790 106 kr	2,2475%	1,5977%	57 234 kr	110 950 kr
41240335	70 m <sup>2</sup>	1 483 892 kr	1,8509%	1,3158%	47 134 kr	97 224 kr
41240336	39 m <sup>2</sup>	839 315 kr	1,0312%	0,7331%	26 260 kr	61 767 kr
41240337	59 m <sup>2</sup>	1 254 522 kr	1,5600%	1,1090%	39 727 kr	84 251 kr
41240338	85 m <sup>2</sup>	1 790 106 kr	2,2475%	1,5977%	57 234 kr	110 950 kr
41240339	70 m <sup>2</sup>	1 483 892 kr	1,8509%	1,3158%	47 134 kr	97 224 kr
41240340	39 m <sup>2</sup>	839 315 kr	1,0312%	0,7331%	26 260 kr	61 767 kr
41240341	59 m <sup>2</sup>	1 254 522 kr	1,5600%	1,1090%	39 727 kr	84 251 kr
41240342	85 m <sup>2</sup>	1 790 106 kr	2,2475%	1,5977%	57 234 kr	110 950 kr
41240343	70 m <sup>2</sup>	1 483 892 kr	1,8509%	1,3158%	47 134 kr	97 224 kr
41240344	39 m <sup>2</sup>	839 315 kr	1,0312%	0,7331%	26 260 kr	61 767 kr
41240345	59 m <sup>2</sup>	1 254 522 kr	1,5600%	1,1090%	39 727 kr	84 251 kr

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sockenstämman

41240346	85 m <sup>2</sup>	1 790 106 kr	2,2475%	1,5977%	57 234 kr	110 950 kr
41240347	70 m <sup>2</sup>	1 483 892 kr	1,8509%	1,3158%	47 134 kr	97 224 kr
41240348	39 m <sup>2</sup>	839 315 kr	1,0312%	0,7331%	26 260 kr	61 767 kr
41240349	59 m <sup>2</sup>	1 254 522 kr	1,5600%	1,1090%	39 727 kr	84 251 kr
41240350	85 m <sup>2</sup>	1 790 106 kr	2,2475%	1,5977%	57 234 kr	110 950 kr
41240196	74 m <sup>2</sup>	1 222 465 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	72 433 kr
41240197	74 m <sup>2</sup>	1 235 391 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	80 244 kr
41240198	74 m <sup>2</sup>	1 223 638 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	73 141 kr
41240199	74 m <sup>2</sup>	1 234 375 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	79 630 kr
41240200	74 m <sup>2</sup>	1 224 278 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	73 528 kr
41240201	74 m <sup>2</sup>	1 223 361 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	72 974 kr
41240202	74 m <sup>2</sup>	1 227 114 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	75 242 kr
41240203	74 m <sup>2</sup>	1 234 227 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	79 540 kr
41240204	74 m <sup>2</sup>	1 222 229 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	72 290 kr
41240205	74 m <sup>2</sup>	1 236 212 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	80 740 kr
41240206	74 m <sup>2</sup>	1 221 886 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	72 083 kr
41240207	74 m <sup>2</sup>	1 221 760 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	72 006 kr
41240208	74 m <sup>2</sup>	1 223 341 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	72 962 kr
41240209	74 m <sup>2</sup>	1 222 315 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	72 342 kr
41240210	74 m <sup>2</sup>	1 222 144 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	72 239 kr
41240211	74 m <sup>2</sup>	1 235 528 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	80 326 kr
41240212	74 m <sup>2</sup>	1 222 612 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	72 521 kr
41240213	74 m <sup>2</sup>	1 222 229 kr	1,9566%	1,3910%	49 827 kr	72 290 kr
41240291	56 m <sup>2</sup>	932 772 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	59 444 kr
41240292	56 m <sup>2</sup>	931 961 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	58 954 kr
41240293	56 m <sup>2</sup>	945 582 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	67 185 kr
41240294	56 m <sup>2</sup>	931 278 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	58 542 kr
41240295	56 m <sup>2</sup>	942 336 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	65 224 kr
41240296	56 m <sup>2</sup>	932 965 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	59 561 kr
41240297	56 m <sup>2</sup>	933 349 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	59 793 kr
41240298	56 m <sup>2</sup>	933 627 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	59 961 kr
41240299	56 m <sup>2</sup>	935 292 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	60 967 kr
41240300	56 m <sup>2</sup>	934 074 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	60 232 kr
41240301	56 m <sup>2</sup>	933 989 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	60 180 kr
41240302	56 m <sup>2</sup>	935 099 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	60 851 kr
41240286	56 m <sup>2</sup>	944 513 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	66 539 kr
41240287	56 m <sup>2</sup>	948 476 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	68 934 kr
41240288	56 m <sup>2</sup>	931 556 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	58 710 kr
41240289	56 m <sup>2</sup>	931 834 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	58 878 kr
41240290	56 m <sup>2</sup>	932 026 kr	1,4807%	1,0526%	37 707 kr	58 994 kr
	<b>5 320 m<sup>2</sup></b>	<b>102 399 842 kr</b>		<b>100%</b>	<b>3 582 159 kr</b>	<b>6 639 784 kr</b>

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

I enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal/fördelningstal. Andelstalet baseras på yta.



## Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

	Ar 1 2012	Ar 2 2013	Ar 3 2014	Ar 4 2015	Ar 5 2016	Ar 6 2017	Ar 7 2018	Ar 8 2019	Ar 9 2020	Ar 10 2021	Ar 11 2022
<b>FÖRENINGENS ARLIGA KOSTNADER</b>											
Lånbehopp	59 635 375 kr	59 403 575 kr	59 403 575 kr	59 703 575 kr	55 703 575 kr	50 153 575 kr	50 153 575 kr	44 803 575 kr	44 603 575 kr	39 053 575 kr	39 053 575 kr
Säva/br			1								
Kapitalkostnader	2 295 962 kr	2 287 038 kr	2 287 038 kr	2 228 143 kr	2 228 143 kr	2 255 911 kr	2 256 911 kr	2 230 179 kr	2 230 179 kr	2 147 947 kr	2 147 947 kr
Räntor	1 900 000 kr	1 998 000 kr	1 976 750 kr	2 018 295 kr	2 056 621 kr	2 097 754 kr	2 139 709 kr	2 182 503 kr	2 226 153 kr	2 270 676 kr	2 316 089 kr
Driftkostnader	90 000 kr	91 800 kr	93 636 kr	95 509 kr	97 419 kr	99 367 kr	101 355 kr	103 382 kr	105 449 kr	107 558 kr	109 709 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll	125 095 kr	127 597 kr	130 149 kr	132 752 kr	135 407 kr	138 116 kr	140 877 kr	143 695 kr	146 569 kr	149 500 kr	152 490 kr
Färdighetskost	299 400 kr	299 400 kr	299 400 kr	299 400 kr	299 400 kr	299 400 kr	299 400 kr	299 400 kr	357 800 kr	357 800 kr	357 800 kr
Tomtavgift											
<b>FÖRENINGENS ARLIGA INTÄKTER</b>											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	1 840 435 kr	1 797 244 kr	1 833 188 kr	1 709 852 kr	1 744 049 kr	1 539 930 kr	1 589 709 kr	1 361 103 kr	1 388 325 kr	1 176 092 kr	1 199 613 kr
Hyror lokaler	141 157 kr	143 980 kr	148 860 kr	149 797 kr	152 793 kr	155 849 kr	158 966 kr	162 145 kr	165 388 kr	168 695 kr	172 070 kr
Hyror P-platser	108 000 kr	110 160 kr	112 353 kr	114 610 kr	116 903 kr	119 241 kr	121 625 kr	124 058 kr	126 539 kr	129 070 kr	131 651 kr
Hyror garage	35 000 kr	35 700 kr	36 414 kr	37 142 kr	37 885 kr	38 643 kr	39 416 kr	40 204 kr	41 008 kr	41 828 kr	42 665 kr
Hyror växtbäddar	38 000 kr	38 000 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Lokaler/ekskat	3 300 kr	3 366 kr	3 433 kr	3 502 kr	3 572 kr	3 643 kr	3 716 kr	3 791 kr	3 866 kr	3 944 kr	4 023 kr
Arsavgifter medlemmar	2 546 565 kr	2 617 385 kr	2 654 724 kr	2 757 195 kr	2 781 788 kr	3 033 241 kr	3 044 819 kr	3 267 857 kr	3 341 023 kr	3 513 652 kr	3 534 014 kr
<b>Arsavgift kr/kvm</b>	<b>673 kr/kvm</b>	<b>681 kr/kvm</b>	<b>690 kr/kvm</b>	<b>694 kr/kvm</b>	<b>695 kr/kvm</b>	<b>719 kr/kvm</b>	<b>731 kr/kvm</b>	<b>750 kr/kvm</b>	<b>767 kr/kvm</b>	<b>772 kr/kvm</b>	<b>777 kr/kvm</b>
Månadsavgift genomsnittligt 64 kvm	3 971 kr/mån	3 630 kr/mån	3 981 kr/mån	3 700 kr/mån	3 706 kr/mån	3 688 kr/mån	3 858 kr/mån	3 989 kr/mån	4 089 kr/mån	4 119 kr/mån	4 143 kr/mån
Dispositionfond	1 000 000 kr	1 698 200 kr	2 893 636 kr	2 989 145 kr	3 086 564 kr	3 185 931 kr	3 287 288 kr	3 390 657 kr	3 496 117 kr	3 603 675 kr	3 713 384 kr
Ack. Dispositionsfond + avsättning underhåll	1 090 000 kr	2 800 000 kr	2 893 636 kr	2 989 145 kr	3 086 564 kr	3 185 931 kr	3 287 288 kr	3 390 657 kr	3 496 117 kr	3 603 675 kr	3 713 384 kr
Bostadsstatyva	3 782 m <sup>2</sup>	3 846 m <sup>2</sup>	3 846 m <sup>2</sup>	3 974 m <sup>2</sup>	3 974 m <sup>2</sup>	4 166 m <sup>2</sup>	4 166 m <sup>2</sup>	4 358 m <sup>2</sup>	4 358 m <sup>2</sup>	4 550 m <sup>2</sup>	4 550 m <sup>2</sup>
Antagen genomsnittsränta enligt ekon plan	3,85%	3,85%	3,85%	4,00%	4,00%	4,50%	4,50%	5,00%	5,00%	5,50%	5,50%
Infattionsavgifter/Hyresutveckling	2,0%	gäller erfarenkostnader, taxeringsförändring och därmed relaterade kostnader, skatter och förändring									

Fasförläggningen förändras under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. Prognos/känslighetsanalys har tillagts för ändringar baserat på basis år 11 - 31/12. Förändringar i intäkter från den första bryrings veckorna baserat på prognos för att bygga upp dispositionsfonden, därmed antas lämnat. Vi har räknat med snitt kr/m<sup>2</sup> om 64 kvm och förändringssnitt 30 000 kr/kvm. Förändringssnittskostnader på 70 000 kr. Observera att överenskommet år 60 prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

## Känslighetsanalys

Ar	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens infattionsnivå och dagens genomsnittsräntanivå	2 546 565 kr	2 617 385 kr	2 654 724 kr	2 757 195 kr	2 781 788 kr	3 033 241 kr	3 044 819 kr	3 267 857 kr	3 341 023 kr	3 513 652 kr	3 534 014 kr
Arsavgift om:											
Dagens infattionsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntanivå +1%	3 142 919 kr	3 211 421 kr	3 249 750 kr	3 314 231 kr	3 318 924 kr	3 538 776 kr	3 546 355 kr	3 713 893 kr	3 787 059 kr	3 904 387 kr	3 924 550 kr
2. Dagens genomsnittsräntanivå +2%	3 739 273 kr	3 805 466 kr	3 842 795 kr	3 871 266 kr	3 875 659 kr	4 038 312 kr	4 047 891 kr	4 159 929 kr	4 233 054 kr	4 294 923 kr	4 315 055 kr
3. Dagens genomsnittsräntanivå -1%	1 850 211 kr	2 023 349 kr	2 060 688 kr	2 200 159 kr	2 204 752 kr	2 633 705 kr	2 543 284 kr	2 821 822 kr	2 894 987 kr	3 123 316 kr	3 143 478 kr
Dagens räntanivå och											
1. Dagens infattionsnivå +1%	2 546 565 kr	2 617 257 kr	2 655 251 kr	2 758 432 kr	2 785 358 kr	3 041 251 kr	3 055 809 kr	3 284 052 kr	3 365 056 kr	3 546 179 kr	3 577 391 kr
2. Dagens infattionsnivå -1%	2 546 565 kr	2 617 513 kr	2 654 184 kr	2 755 966 kr	2 782 251 kr	3 029 326 kr	3 034 056 kr	3 252 101 kr	3 317 726 kr	3 482 792 kr	3 492 562 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 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.

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.

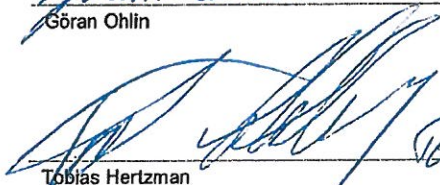
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Enskede den 11/4 2012

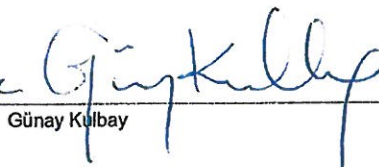
Bostadsrättsföreningen Sockenstämman

  
Göran Ohlin

  
Carl Johan Englund

  
Tobias Hertzman

  
Gösta Hertzman

  
Günay Külbay

## Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Sockenstämman, org. nr 769622-2699 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 besiktningens utlåtande, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

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

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är initialt beräknad till 3,85 %. 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.

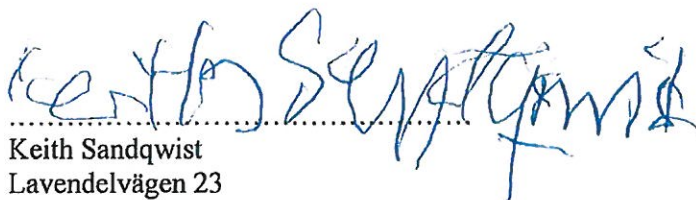
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 2012-04-02*



Ole Lien  
Allhelgonagatan 7  
118 58 STOCKHOLM



Keith Sandqvist  
Lavendelvägen 23  
145 74 NORSBORG

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