

367015/12

2012092404100

*Ekonomisk plan för*  
*Bostadsrättsföreningen Forshagagatan*  
*i Stockholms kommun*  
*Org.nr. 769623-8315*

Registrerades av Bolagsverket 2012-09-25

---

## Innehållsförteckning

1	Allmänna förutsättningar.....	3
2	Beskrivning av fastigheten .....	4
2.1	Fastighetens beteckning och areal mm .....	4
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning .....	4
2.3	Lägenheter och lokaler.....	4
2.4	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta .....	5
2.5	Försäkringar .....	5
2.6	Taxeringsvärde.....	5
3	Tidpunkt för inflyttning .....	6
4	Anskaffningskostnad för fastigheten .....	6
5	Kostnader för nödvändigt underhåll och ev. byggnadsarbeten .....	6
6	Kostnader för andra åtgärder av betydelse .....	6
7	Finansieringsplan.....	7
7.1	Föreningens lån .....	7
7.2	Insatser och upplåtelseavgifter.....	7
7.3	Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter.....	7
8	Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter .....	8
8.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader .....	8
8.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter .....	8
9.	Lägenhetsförteckning: Bostadsarea, Insatser, Avgifter.....	9
9.1	Ekonomisk prognos .....	12
9.2	Känslighetsanalys .....	13
10.	Särskilda förhållanden .....	14
11	Intyg.....	15

## 1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Forshagagatan med organisationsnummer 769623-8315 registrerades hos Bolagsverket den 2011-10-25 och har sitt säte i Stockholms Kommun, Stockholms Län. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har erbjudits att förvärva tomträtten till fastigheten Stockholm Brommö 3 för en köpeskilling om 160 000 000 kronor av AB Familjebostäder (556035-0067) för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ska när denna plan är registrerad hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Denna plan är upprättad den 2012-09-04.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

De personer vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till har egen god kännedom om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till utförd fastighetsbesiktning.

Under årliga kostnader har inte beaktats bokföringsmässiga avskrivningar då dessa inte påverkar föreningens likviditet.

2012092404102

## 2 Beskrivning av fastigheten

### 2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Beteckning: Stockholm Brommö 3  
 Adress: Forshagagatan 4-50  
 Stadsdel: Farsta  
 Kommun: Stockholm  
 Markareal: 26 586 kvm  
 Servitut: Avtalsservitut: Last, Ledning fjärrvärme, 01-IM2-2000/50499.1  
 Plan: 0180-4530, Stadsplan, 1956-09-21  
 0180-B4/1957, Tomtindelning, 1957-01-12

### 2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

På fastigheten finns fem byggnader uppförda i tre plan ovan mark. Byggnaderna som uppfördes 1959 inrymmer 132 bostadslägenheter med en snittyta om 79 kvm samt några mindre lokaler i bottenvåningarna. Stambyte genomfördes under 2009-2010 då även badrum och vissa kök renoverades. En friliggande byggnad uppfördes i mitten av 80-talet och inrymmer daghem.

Byggnadsår: 1959  
 Grund: Grundmurar av betong till berg.  
 Byggnadsmaterial: Byggnaderna har stomme av betong, fasad av tegel och yttertak belagt med plåt. Byggnaderna har treglasfönster med träbågar och metallprofiler. Byggnaderna är anslutna till nät för el, vatten, avlopp och fjärrvärme. Ventilation med självdrag. Sophantering via sopnedkast samt behållare.  
 Användningssätt: Byggnaderna innehåller 132 st. bostadslägenheter med balkong och tillhörande förråd.

### 2.3 Lägenheter och lokaler

132 st. bostäder med kök.

Lägenhetstyp	Antal
2 R o K	11
3 R o K	109
5 R o K	12
<b>Total lägenhetsyta (kvm)</b>	<b>10 423</b>
Kontor (kvm)	450
Butik	352

Daghem	729
Lagerlokal (kvm)	24
<b>Total yta (kvm)</b>	<b>11 978</b>

**Inredning i bostäder:**

Generellt:	Golv:	Linoleum/plast
	Väggar:	Målat/tapeter
	Tak:	Målat
Wc generellt	Golv:	Klinker
	Väggar:	Kakel
	Tak:	Målat
	Utrustning:	WC-stol, handfat, dusch/badkar.
Kök generellt	Golv:	Linoleum/plast
	Väggar:	Målat
	Tak:	Målat
	Utrustning:	Elspis, kyl- och frysskåp, rostfri diskbänk, självdragsventilation. Vitvaror av skiftande ålder.
	Inredning:	Köksskåp och snickerier av skiftande ålder.

**2.4 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta**

För renoveringsbehov och förbättringsåtgärder har avsatts 5 100 000 kr till fond för yttre underhåll. Dessutom görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll om 0,3 % av taxeringsvärdet, för närvarande 337 956 kr/år, totalt ca 4 000 000 kr under prognostiden.

För det inre underhållet i bostadsrättslägenheterna görs en avsättning om 30 000 kr per lägenhet till dispositionsfond i samband med förvärvet.

**2.5 Försäkringar**

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

**2.6 Taxeringsvärde**

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler. Vid senaste allmänna fastighetstaxering år 2010 har fastigheterna åsatts nedanstående taxeringsvärde.

	Taxeringsvärde	Skattesats	Skatt/avgift
Bostäder	104 000 000	132 x 1 365 kr/lgh	180 180
Lokaler	8 652 000	1,0 %	86 520
<b>Summa</b>	<b>112 652 000</b>		<b>266 700</b>

### 3 Tidpunkt för inflyttning

Inflyttning i lägenheterna har redan ägt rum. Bostäderna avser att upplätas med bostadsrätt fr.o.m. föreningens förvärv av fastigheten.

### 4 Anskaffningskostnad för fastigheten

Köpeskilling	160 000 000
Ersättning FB fiberinstallationer	1 533 375
Ersättning FB miljöstuga	600 000
Ersättning FB tvättstuga	1 500 000
Ersättning fastighetsreglering Brommö 4	40 000
Ersättning FB värme-vatten	1 000 000
Lagfartskostnad	2 470 100 (0,015 x 164 673 375) + 825
Pantbrevskostnad	1 580 375 (0,02 x ca 79 000 000) + 375
Fond för yttre underhåll	5 100 000
Dispositionsfond	3 000 000
Initialkostnader	4 000 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>180 823 850 kronor</b> , vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens förvärv.

### 5 Kostnader för nödvändigt underhåll och ev. byggnadsarbeten

I avsnitt 2.4 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan. Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för det nödvändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras, vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

### 6 Kostnader för andra åtgärder av betydelse

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

## 7 Finansieringsplan

### 7.1 Föreningens lån

Fastigheten kommer enligt köpekontraktet att säljas utan övertagande av lån. Säkerhet för upptagna lån kommer att utgöras av pantbrev.

Beräknade nya lån med en genomsnittlig ränta av 4 % per år.	$79\,000\,000 * 0,04 = 3\,160\,000$
---	-------------------------------------

### 7.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	101 349 431 kr
<b>Finansiering av anskaffningskostnaden</b>	<b>180 823 850 kr</b>

### 7.3 Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter

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

Förvärvet är baserat på att ca 71 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att ca 29 % kvarstår som hyresgäster. Dessa kvarstående lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vid ungefärlig 71 % anslutningsgrad.

Anslutningsgraden kan avvika +/- tio procentenheter från antaget 71 % vid tillträdesdagen utan att detta påverkar kalkylen då de högre/lägre kostnaderna i allt väsentligt täcks av högre/lägre intäkter.

Enligt planen beräknas föreningen få ca 39 st. hyresrätter. När dessa i framtiden kommer att upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån att ske, alternativt avsättning till fond för yttre underhåll. Hyresrätterna är en dold tillgång för föreningen vars värde försiktigt uppskattas till 50 000 000 kr vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Eftersom man inte med exakthet kan säga när lägenhetsinnehavarna flyttar så har ingen hänsyn tagits till denna tillgång i föreningens prognoser.

## 8 Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

### 8.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapital:	Per år
Genomsnittsränta 4 % på 79 000 000	3 160 000
<b>Driftskostnader:</b>	
Uppvärmning	1 750 000
El	230 000
Vatten	300 000
Renhållning	160 000
Försäkringspremier	100 000
Ekonomisk förvaltning	80 000
Revisions- och styrelsearvode	60 000
Fastighetsskötsel	150 000
Städning	100 000
Löpande underhåll	750 000
Kabel TV/bredband	50 000
Övrigt	313 642
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>4 043 642</b>
Fastighetsavgift 132 x 1 365	180 180
Fastighetsskatt	86 520
Fondavsättning yttre underhåll *	337 956
Tomträttsavgäld	551 629
<b>Summa årliga kostnader</b>	<b>8 359 927</b>

\* Årlig avsättning motsvarande 0,3 % av taxeringsvärdet.

### 8.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar	3 266 254
Hysesintäkter bostäder	3 181 998
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	457 740
Hysesintäkter lokal och lager	1 453 935
<b>Summa</b>	<b>8 359 927</b>



## 9. Lägenhetsförteckning: Bostadsarea, Insatser, Avgifter

När lägenhet köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalet visar lägenhetens del i föreningens tillgångar och skulder. Andelstalet kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till dess att alla lägenheter är upplättna med bostadsrätt (100 %). Andelstalet är baserat på lägenhetens insats som andel av den totala insatsen. Andelstalet visas vid 100 % anslutningsgrad.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade. Alla boende ska förutom avgiften till föreningen även betala hushållsel.

Lgh nr	Lgh typ	Yta kvm	Andelstal vid 100 %	Insats	Insats 2012	Arsavgift	Arsavgift BR 2012	Avg/mån
50420158	2	58	0,568187%	814 244	814 244	26 241	26 241	2 187
50420159	3	77	0,762835%	1 093 185	1 093 185	35 231	35 231	2 936
50420160	3	77	0,766042%	1 097 781	1 097 781	35 379	35 379	2 948
50420161	3	77	0,721794%	1 034 371	1 034 371	33 335	33 335	2 778
50420162	3	77	0,757892%	1 086 102	1 086 102	35 003	35 003	2 917
50420163	3	77	0,751473%	1 076 903	1 076 903	34 706	34 706	2 892
50420164	2	58	0,594644%	852 158	852 158	27 463	27 463	2 289
50420165	3	77	0,748233%	1 072 260	1 072 260	34 556	34 556	2 880
50420166	3	77	0,760288%	1 089 535	1 089 535	35 113	35 113	2 926
50420167	3	77	0,725814%	1 040 132	1 040 132	33 521	33 521	2 793
50420168	3	77	0,766075%	1 097 829	1 097 829	35 380	35 380	2 948
50420169	3	77	0,720498%	1 032 514	1 032 514	33 276	33 276	2 773
50420170	5	116	1,063684%	1 524 319	1 524 319	49 125	49 125	4 094
50420171	2	58	0,599038%	858 455	858 455	27 666	27 666	2 305
50420172	3	77	0,757274%	1 085 216	1 085 216	34 974	34 974	2 914
50420173	5	116	1,092661%	1 565 845	1 565 845	50 463	50 463	4 205
50420174	3	77	0,725149%	1 039 179	1 039 179	33 490	33 490	2 791
50420175	5	116	1,059738%	1 518 664	1 518 664	48 943	48 943	4 079
50420176	2	58	0,595156%	852 892	852 892	27 487	27 487	2 291
50420177	5	116	1,084073%	1 553 538	1 553 538	50 067	50 067	4 172
50420178	5	116	1,051616%	1 507 025	1 507 025	48 568	48 568	4 047
50420179	3	77	0,749235%	1 073 696	1 073 696	34 603	34 603	2 884
50420180	5	116	1,053734%	1 510 060	1 510 060	48 666	48 666	4 055
50420181	3	77	0,752359%	1 078 173	1 078 173	34 747	34 747	2 896
50420182	2	58	0,596329%	854 573	854 573	27 541	27 541	2 295
50420183	3	77	0,723876%	1 037 355	1 037 355	33 432	33 432	2 786
50420184	3	77	0,725694%	1 039 960	1 039 960	33 515	33 515	2 793
50420185	3	77	0,736059%	1 054 814	1 054 814	33 994	33 994	2 833
50420186	3	77	0,725583%	1 039 801	1 039 801	33 510	33 510	2 793
50420187	3	77	0,758418%	1 086 856	1 086 856	35 027	35 027	2 919
50420188	5	116	1,071801%	1 535 951	1 535 951	49 500	49 500	4 125
50420189	2	58	0,595862%	853 904	853 904	27 519	27 519	2 293
50420190	3	77	0,732061%	1 049 113	1 049 113	33 810	33 810	2 818
50420191	5	116	1,059738%	1 518 664	1 518 664	48 943	48 943	4 079
50420192	3	77	0,760306%	1 089 581	1 089 581	35 114	35 114	2 926
50420193	5	116	1,059863%	1 518 843	1 518 843	48 949	48 949	4 079

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Forshagagatan

2012092404109

Lgh nr	Lgh typ	Yta kvm	Andelstal vid 100 %	Insats	Insats 2012	Årsavgift	Årsavgift BR 2012	Avg/mån
50420194	2	58	0,562824%	806 558	806 558	25 993	25 993	2 166
50420195	5	116	1,079642%	1 547 188	1 547 188	49 862	49 862	4 155
50420196	5	116	1,053734%	1 510 060	1 510 060	48 666	48 666	4 055
50420197	3	77	0,756960%	1 084 766	1 084 766	34 959	34 959	2 913
50420198	5	116	1,083648%	1 552 928	1 552 928	50 047	50 047	4 171
50420199	3	77	0,727097%	1 041 971	1 041 971	33 580	33 580	2 798
50420200	3	77	0,752484%	1 078 352	1 078 352	34 753	34 753	2 896
50420201	2	58	0,612702%	878 036	878 036	28 297	28 297	2 358
50420202	3	77	0,736631%	1 055 634	1 055 634	34 021	34 021	2 835
50420203	3	77	0,760306%	1 089 561	1 089 561	35 114	35 114	2 926
50420204	3	77	0,758418%	1 086 856	1 086 856	35 027	35 027	2 919
50420205	3	77	0,762046%	1 092 055	1 092 055	35 194	35 194	2 933
50420206	3	77	0,734513%	1 052 598	1 052 598	33 923	33 923	2 827
50420207	3	77	0,720378%	1 032 342	1 032 342	33 270	33 270	2 772
50420208	3	77	0,723091%	1 036 230	1 036 230	33 395	33 395	2 783
50420209	3	77	0,752359%	1 078 173	1 078 173	34 747	34 747	2 896
50420210	3	77	0,733826%	1 051 614	1 051 614	33 891	33 891	2 824
50420211	3	77	0,730097%	1 046 270	1 046 270	33 719	33 719	2 810
50420212	3	77	0,758275%	1 086 651	1 086 651	35 020	35 020	2 918
50420213	3	77	0,720442%	1 032 434	1 032 434	33 273	33 273	2 773
50420214	3	77	0,760952%	1 090 487	1 090 487	35 144	35 144	2 929
50420215	3	77	0,728209%	1 043 564	1 043 564	33 632	33 632	2 803
50420216	3	77	0,756300%	1 083 820	1 083 820	34 929	34 929	2 911
50420217	3	77	0,732510%	1 049 728	1 049 728	33 830	33 830	2 819
50420218	3	77	0,719201%	1 030 655	1 030 655	33 216	33 216	2 768
50420219	3	77	0,719852%	1 031 588	1 031 588	33 246	33 246	2 770
50420220	3	77	0,721799%	1 034 379	1 034 379	33 336	33 336	2 778
50420221	3	77	0,729040%	1 044 755	1 044 755	33 670	33 670	2 806
50420222	3	77	0,759365%	1 088 213	1 088 213	35 071	35 071	2 923
50420223	3	77	0,723362%	1 036 647	1 036 647	33 409	33 409	2 784
50420224	3	77	0,758391%	1 086 817	1 086 817	35 026	35 026	2 919
50420225	3	77	0,759660%	1 088 635	1 088 635	35 084	35 084	2 924
50420226	3	77	0,726068%	1 040 496	1 040 496	33 533	33 533	2 794
50420227	3	77	0,731043%	1 047 626	1 047 626	33 763	33 763	2 814
50420228	3	77	0,724739%	1 038 592	1 038 592	33 471	33 471	2 789
50420229	3	77	0,770016%	1 103 476	1 103 476	35 562	35 562	2 964
50420230	3	77	0,767990%	1 100 573	1 100 573	35 469	35 469	2 956
50420231	3	77	0,759009%	1 087 703	1 087 703	35 054	35 054	2 921
50420232	3	77	0,732335%	1 049 477	1 049 477	33 822	33 822	2 819
50420233	3	77	0,732127%	1 049 179	1 049 179	33 813	33 813	2 818
50420234	3	77	0,760038%	1 089 177	1 089 177	35 102	35 102	2 925
50420235	3	77	0,733553%	1 051 223	1 051 223	33 878	33 878	2 823
50420236	3	77	0,738930%	1 058 928	1 058 928	34 127	34 127	2 844
50420237	3	77	0,724600%	1 038 393	1 038 393	33 465	33 465	2 789
50420238	3	77	0,728403%	1 043 842	1 043 842	33 641	33 641	2 803
50420239	3	77	0,757122%	1 084 998	1 084 998	34 967	34 967	2 914
50420240	3	77	0,724300%	1 037 963	1 037 963	33 451	33 451	2 788
50420241	3	77	0,726662%	1 041 376	1 041 376	33 561	33 561	2 797
50420140	2	58	0,569797%	816 551	816 551	26 316	26 316	2 193
50420141	3	77	0,727037%	1 041 885	1 041 885	33 578	33 578	2 798
50420142	3	77	0,724794%	1 038 671	1 038 671	33 474	33 474	2 789
50420143	3	77	0,770016%	1 103 476	1 103 476	35 562	35 562	2 964
50420144	3	77	0,721854%	1 034 457	1 034 457	33 338	33 338	2 778
50420145	3	77	0,723147%	1 036 310	1 036 310	33 398	33 398	2 783
50420242	3	77	0,738842%	1 058 802	1 058 802	34 123	34 123	2 844
50420243	3	77	0,748902%	1 073 219	1 073 219	34 587	34 587	2 882

ag

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Forshagagatan

2012092404110

Lgh nr	Lgh typ	Yta kvm	Andelstal vid 100 %	Insats	Insats 2012	Årsavgift	Årsavgift BR 2012	Avg/mån
50420244	3	77	0,721993%	1 034 657		33 345		2 779
50420245	3	77	0,762655%	1 092 927		35 222		2 935
50420246	3	77	0,760001%	1 089 124		35 100		2 925
50420247	3	77	0,734633%	1 052 770		33 928		2 827
50420248	3	77	0,736581%	1 055 562		34 018		2 835
50420249	3	77	0,719516%	1 031 250		33 235		2 770
50420250	3	77	0,727835%	1 043 028		33 614		2 801
50420251	3	77	0,722477%	1 035 350		33 367		2 781
50420252	3	77	0,760112%	1 089 283		35 105		2 925
50420253	3	77	0,738191%	1 057 869		34 093		2 841
50420254	3	77	0,720945%	1 033 155		33 296		2 775
50420255	3	77	0,721181%	1 033 493		33 307		2 776
50420256	3	77	0,759858%	1 088 919		35 093		2 924
50420257	3	77	0,760957%	1 090 494		35 144		2 929
50420258	3	77	0,726211%	1 040 701		33 539		2 795
50420259	3	77	0,759078%	1 087 801		35 057		2 921
50420260	3	77	0,759175%	1 087 940		35 062		2 922
50420261	3	77	0,753767%	1 080 190		34 812		2 901
50420262	3	77	0,726068%	1 040 496		33 533		2 794
50420263	3	77	0,721831%	1 034 424		33 337		2 778
50420264	3	77	0,727928%	1 043 162		33 619		2 802
50420265	3	77	0,754713%	1 081 546		34 856		2 905
50420266	3	77	0,767468%	1 099 825		35 445		2 954
50420267	3	77	0,755571%	1 082 776		34 895		2 908
50420268	3	77	0,759535%	1 088 456		35 078		2 923
50420269	3	77	0,719672%	1 031 330		33 237		2 770
50420270	3	77	0,725832%	1 040 158		33 522		2 793
50420271	3	77	0,772688%	1 107 305		35 688		2 974
50420146	2	58	0,578861%	829 540		26 734		2 228
50420147	3	77	0,722145%	1 034 874		33 352		2 779
50420148	3	77	0,726562%	1 041 204		33 556		2 796
50420149	3	77	0,758183%	1 086 519		35 016		2 918
50420150	3	77	0,730037%	1 046 184		33 716		2 810
50420151	3	77	0,760361%	1 089 640		35 117		2 926
50420152	2	58	0,567481%	813 232		26 209		2 184
50420153	3	77	0,720442%	1 032 434		33 273		2 773
50420154	3	77	0,731043%	1 047 626		33 763		2 814
50420155	3	77	0,719972%	1 031 760		33 251		2 771
50420156	3	77	0,722145%	1 034 874		33 352		2 779
50420157	3	77	0,763615%	1 094 303		35 267		2 939
		<b>10 423</b>	<b>100%</b>	<b>143 305 619</b>	<b>101 349 431</b>	<b>4 618 404</b>	<b>3 266 254</b>	<b>384 867</b>

2012092404111

## 9.1 Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos år 1-11

År	1	2	3	4	5	6	11
<b>Arliga kostnader</b>							
<u>Kapitalkostnader</u>							
Lånebelopp	79 000 000 kr						
Räntor	3 160 000 kr	3 160 000 kr	3 160 000 kr	3 160 000 kr	3 160 000 kr	3 160 000 kr	3 160 000 kr
Driftskostnader	4 043 642 kr	4 144 733 kr	4 248 351 kr	4 354 560 kr	4 463 424 kr	4 575 010 kr	5 176 204 kr
<u>Underhållskostnader</u>							
Avsättning underhåll	337 956 kr	346 405 kr	355 065 kr	363 942 kr	373 040 kr	382 366 kr	432 612 kr
<u>Övriga kostnader</u>							
Fastighetsavgifter	180 180 kr	184 685 kr	189 302 kr	194 034 kr	198 885 kr	203 857 kr	230 646 kr
Fastighetskatt	86 520 kr	88 683 kr	90 920 kr	93 173 kr	95 502 kr	97 889 kr	110 753 kr
Tomträttsavgäld	551 529 kr	305 300 kr	305 300 kr	305 300 kr	305 300 kr	305 300 kr	661 954 kr
<b>Summa årliga kostnader</b>	<b>8 359 927 kr</b>	<b>8 229 805 kr</b>	<b>8 348 918 kr</b>	<b>8 471 009 kr</b>	<b>8 596 151 kr</b>	<b>8 724 423 kr</b>	<b>9 772 168 kr</b>
<b>Arliga intäkter</b>							
Hyror lägenheter	3 181 998 kr	3 261 548 kr	3 343 087 kr	3 426 664 kr	3 512 330 kr	3 600 139 kr	4 073 226 kr
Hyror lokaler	1 453 935 kr	1 490 283 kr	1 527 540 kr	1 566 729 kr	1 604 872 kr	1 644 994 kr	1 661 160 kr
Hyror garage, parkering	457 740 kr	469 184 kr	480 913 kr	492 936 kr	505 259 kr	517 891 kr	685 946 kr
Årsavgift medlemmar	3 266 254 kr	3 008 791 kr	2 997 378 kr	2 985 660 kr	2 973 689 kr	2 961 399 kr	3 251 836 kr
<b>Summa årliga intäkter</b>	<b>8 359 927 kr</b>	<b>8 229 805 kr</b>	<b>8 348 918 kr</b>	<b>8 471 009 kr</b>	<b>8 596 151 kr</b>	<b>8 724 423 kr</b>	<b>9 772 168 kr</b>
Ränteanlagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan				4,00%			
Inflationsantagande				2,50% *			
Hysesförhandlingar bostadslägenheter				2,50%			

\* Gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.  
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

2012092404112

## 9.2 Känslighetsanalys

### Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	3 266 254	3 008 791	2 997 378	2 985 680	2 973 689	2 961 399	3 251 836
<u>Årsavgifter om:</u>							
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	4 056 254	3 798 791	3 787 378	3 775 680	3 763 689	3 751 399	4 041 836
2. Dagens genomsnittsräntenivå + 2 %	4 846 254	4 588 791	4 577 378	4 565 680	4 553 689	4 541 399	4 831 836
3. Dagens genomsnittsräntenivå - 1 %	2 476 254	2 218 791	2 207 378	2 195 680	2 183 689	2 171 399	2 461 836
4. Dagens genomsnittsräntenivå - 2 %	1 686 254	1 428 791	1 417 378	1 405 680	1 393 689	1 381 399	1 671 836
Dagens räntenivå och							
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	3 266 254	3 260 666	3 234 532	3 217 834	3 200 551	3 182 663	3 193 709
2. Dagens inflationsnivå + 2 %	3 266 254	3 246 212	3 225 268	3 203 382	3 180 511	3 156 611	3 130 300
3. Dagens inflationsnivå - 1 %	3 266 254	3 259 573	3 252 793	3 245 910	3 238 924	3 231 834	3 305 078
4. Dagens inflationsnivå - 2 %	3 266 254	3 264 027	3 261 789	3 259 540	3 257 279	3 255 008	3 330 043
Dagens genomsnittsräntenivå	4,00%						
Dagens inflationsnivå	2,50%						

2012092404113

## 10. Särskilda förhållanden

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsinnehavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

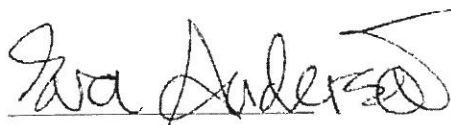
I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett s.k. oäkta bostadsföretag.

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


Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 12/9 2012

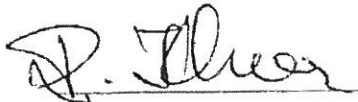
Bostadsrättsföreningen Forshagagatan



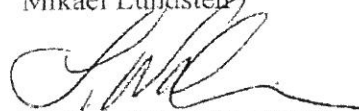
Eva Andersen



Mikael Lundsten



Regina Illner



Susanne Wallin

## Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Forshagagatan, org. nr 769623-8315 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, hyreslista, Familjebostäders detaljerade lokalsammanställning, förbrukningsdata, värderingsutlåtande, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

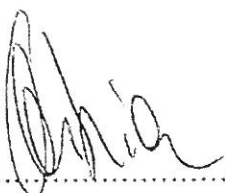
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån 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 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 2012-09-19



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