

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggens
Bostadsrättsförening
Ågesta Broväg***

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Riksbyggens Bostadsrättsförening Ågesta Broväg, Stockholms kommun,
Stockholms län*

Organisationsnummer 716420-4336

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Bilaga 1 Ekonomisk prognos

Bilaga 2 Känslighetsanalys

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 1989-01-30 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i augusti 2009 och avslutas i februari 2010.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2009.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal 2008-10-22 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

dk

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Bullandö 1

Adress: Larsbodavägen 110, 123 41 Farsta
Ågesta Broväg 32-36, 40-44, 123 43 Farsta

Tomtarea: 8 615,0 m²
Bostadsarea: 7 399,0 m²
Lokalarea: 86,0 m²

Byggnadernas antal
och utformning: Tre hus med fem våningar med källarvåning under del av hus 1 och 2

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

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Undercentral för produktion av värme och varmvatten är belägen i hus 2

Hissar 7 st.

Anslutning till TV, bredband och telefoni

Gemensamma utrymmen

1 grovtvättstuga, 1 styrelse/gemensamhetslokal, soprum samt rullstol-barvagn-cykelrum

Parkering redovisas i avsnitt F

Servitut

Ledningsrätt, avlopp, last



Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta direkt på mark eller pålar eller plintar
Stomme	Betong. Stålpelare i fasad.
Yttervägg	Utfackningsvägg av trä med puts på isolerskiva
Yttertak	Betongtakpannor
Uppvärmningssystem	Vattenburen
Ventilation	Mekanisk frånluft och tilluft via ventiler ovanför fönster
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i källarplan

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	Klinker
Vardagsrum	
Golv	Parkett
Sovrum	
Golv	Parkett
Klädkammare/Förråd	
Golv	Parkett
Kök	
Golv	Parkett
Utrustning	Elspis med keramikhäll, mikrovågsugn, kyl/frys i 2 RoK, kyl/sval och frys i övriga lgh
Badrum	
Golv	Klinker
Utrustning	Tvättmaskin och torktumlare, handdukstork, el
WC/Dusch	
Golv	Klinker

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Trygg-Hansa

Byggfelsförsäkring lämnas av Gerling



C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet (Tomträtt, 1 kr)	- kr
Byggnadskostnader , anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt:	236 798 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	236 798 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men bedöms till 110.000.000 kr.
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokal har ännu ej fastställts men bedöms till 1.000.000 kr.

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Bindningstid c:a år	Amort plan	Termins- säkring
Nordea Hypotek AB	17 112 000 kr	Pantbrev	5,35	2012-02-15	50 år serie	<input checked="" type="checkbox"/>
Nordea Hypotek AB	17 112 000 kr	Pantbrev	3,78	2013-02-15	50 år serie	<input checked="" type="checkbox"/>
Nordea Hypotek AB	17 112 000 kr	Pantbrev	4,16	2014-02-15	50 år serie	<input checked="" type="checkbox"/>

Lån markerade med är terminssäkrade inom angiven bindningstid

Summa lån	51 336 000 kr
Insatser	185 462 000 kr
Summa finansiering	236 798 000 kr

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



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

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2009.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 5 105 300 kr

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

Övriga intäkter

Hysesintäkt lokal 86 m², 1.500 kr/m² och år 129 000 kr

Hyror bilplatser, 60 platser, 400 kr/månad 288 000 kr

SUMMA INTÄKTER 5 522 300 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor 2 273 900 kr

Amorteringar 17 500 kr

Driftskostnader inkl. uppvärmning inkl. moms i förekommande fall

2 250 000 kr

Fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning, serviceavtal

Föreningens administration

Vattenförbrukning

Uppvärmning

Elförbrukning

Renhållning/sophämtning

Sotning

Trappstädning

Utestädning (inkl snöröjning)

Försäkringar

TV

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

Bostadsrättshavarens individuella kostnader för hushållsel

Övriga kostnader

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt*	10 000 kr
Tomträttsavgäld (omprövas 2018-04-01)	778 400 kr
SUMMA KOSTNADER	5 329 800 kr
<i>Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående amortering.</i>	192 500 kr
SUMMA	5 522 300 kr

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



Preliminära kapitalkostnader samt amorteringsplan, år 1 - 3

År	Ränta	Amort.	Summa
1	2 273 900	17 500	2 291 400
2	2 273 100	19 700	2 292 800
3	2 272 200	22 200	2 294 400

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal					Beräknad tidpunkt för inflyttning
	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	S:a	
Hus 1	12	16	13		41	aug 2009-feb 2010
Hus 2	12	17	12		41	aug 2009-feb 2010
Hus 3	4	4	1	4	13	aug 2009-feb 2010
Summa	28	37	26	4	95	

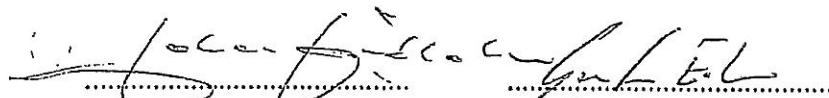
Biluppställning antal platser						Anm.
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser		
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak	
		18	17		25	

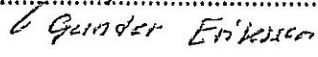
G. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt

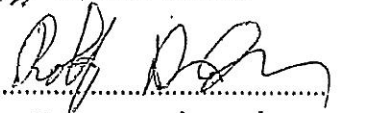
Stockholm 2009-03-06.


RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÅGESTA BROVÄG


.....
Johan Lindholm


.....
Gunder Eriksson


.....
Kerstin Nelander


.....
Rolf Andersson


.....
LENNART WAHLGREN

H.

INTYG

avseende Riksbyggens Bostadsrättsförening Ågesta Broväg

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2009-03-06 får härmed avge följande intyg.

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

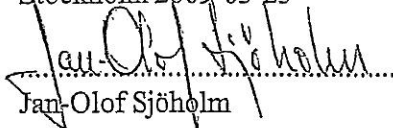
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

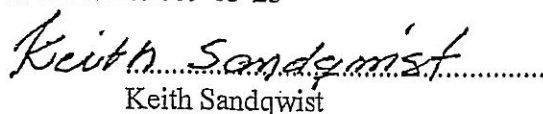
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2009-01-23
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2004-07-01
- Riksbyggenavtal upprättat 2008-10-22
- Köpekontrakt, tomträtt 2008-11-13
- Kreditoffert 2007-06-01 med terminssäkring 2008-09-01 och 2009-02-12

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

Stockholm 2009-03-23


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2009-03-23


Keith Sandqvist

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

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

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

<u>Intäkter</u>	År	1	2	3	4	5	6	11	Anmärkning
Årsavgifter bostäder		5 105 300	5 207 400	5 311 600	5 417 800	5 526 200	5 636 700	6 223 300	Ökning 2% per år
Årslyror lokaler		129 000	131 600	134 200	136 900	139 600	142 400	157 300	Ökning 2% per år
Ejror bilplatser		288 000	293 800	299 600	305 600	311 700	318 000	351 100	Ökning 2% per år
Summa intäkter		5 522 300	5 632 800	5 745 400	5 860 300	5 977 500	6 097 100	6 731 700	

<u>Kostnader</u>									
Räntor		2 273 900	2 273 100	2 272 200	2 271 200	2 270 000	2 268 700	2 259 300	
Amorteringar		17 500	19 700	22 200	24 900	28 100	31 600	57 100	
Driftkostnader		2 250 000	2 295 000	2 340 900	2 387 700	2 435 500	2 484 200	2 742 700	
Fastighetsavgift/-skatt		10 000	10 200	10 400	10 600	10 800	79 200	162 700	Ökning 2 % / år
Tomträttsavgift		778 400	778 400	778 400	778 400	778 400	778 400	778 400	Ökning 2 % / år
Summa kostnader		5 329 800	5 376 400	5 424 100	5 472 800	5 522 800	5 642 100	6 000 200	

Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående		192 500	256 400	321 300	387 500	454 700	455 000	731 500	
SUMMA		5 522 300	5 632 800	5 745 400	5 860 300	5 977 500	6 097 100	6 731 700	

Akkumulerat utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar		192 500	448 900	770 200	1 157 700	1 612 400	2 067 400	2 798 900	
--	--	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

<u>Antaganden</u>								
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 5,35 % . Vid konvertering år 2 och 4 har utgiftsräntan antagits vara 5,35 % .								
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 3,78 % . Vid konvertering år 3 och 6 har utgiftsräntan antagits vara 3,78 % .								
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 4,16 % . Vid konvertering år 4 och 8 har utgiftsräntan antagits vara 4,16 % .								

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Bilaga 2. Känslighetsanalys

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

Inflationsantagande 2 % per år

<u>Räntan oförändrad</u>	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	5 105 400	5 207 400	5 311 700	5 417 900	5 526 300	5 636 700	6 223 200
Nettoökning %		1,998	2,003	1,999	2,001	1,998	10,405
Årshyror lokaler	129 000	131 600	134 200	136 900	139 600	142 400	157 300
Flyror bilplatser	288 000	293 800	299 600	305 600	311 700	318 000	351 100
Summa intäkter	5 522 350	5 632 807	5 745 468	5 860 379	5 977 573	6 097 122	6 731 637

*)
Ökning 2% per år
Ökning 2% per år

Årsavgifter reallt %	5 105 400	5 105 294	5 105 440	5 105 408	5 105 447	5 105 333	5 105 192
	-	0,002	0,001	0,000	0,001	-	0,004

Kostnader

Räntor	2 273 900	2 273 100	2 272 200	2 271 200	2 270 000	2 268 700	2 259 300
Amorteringar	17 500	19 700	22 200	24 900	28 100	31 600	57 100
Driftkostnader	2 250 000	2 295 000	2 340 900	2 387 700	2 435 500	2 484 200	2 742 700
Avsättning till underhåll	150 000	153 000	156 100	159 200	162 400	165 600	182 800
Fastighetsavgift-/skatt	10 000	10 200	10 400	10 600	10 800	79 200	162 700
Tomträttsavgäld	778 400	778 400	778 400	778 400	778 400	778 400	778 400
Utrym. Avskrivn. avsätt	42 550	103 407	165 268	228 379	292 373	289 422	548 637
Summa kostnader	5 522 350	5 632 807	5 745 468	5 860 379	5 977 573	6 097 122	6 731 637

Vid konvert. Räntan lika år 1
Ökning 2 % / år
Ökning 2 % / år
Tax.värdet öknar med 2 % / år

Räntan ökar med 1% enligt vid konvertering

	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	5 105 400	5 378 300	5 653 500	5 930 300	6 038 500	6 148 600	6 732 800
Nettoöklning %		5,345	5,117	4,896	1,825	1,823	9,501
Årshyror lokaler	129 000	131 600	134 200	136 900	139 600	142 400	157 300
Hyror bilplatser	288 000	293 800	299 600	305 600	311 700	318 000	351 100
Summa intäkter	5 522 350	5 803 707	6 087 268	6 372 779	6 489 773	6 609 022	7 241 237

Ökning 2% per år
Ökning 2% per år

Årsavgifter reall	5 105 400	5 272 843	5 433 968	5 588 254	5 578 641	5 568 976	5 523 241
%		3,280	6,436	9,458	9,269	9,080	8,184

Kostnader

Räntor	2 273 900	2 444 000	2 614 000	2 783 600	2 782 200	2 780 600	2 768 900
Amorteringar	17 500	19 700	22 200	24 900	28 100	31 600	57 100
Driftkostnader	2 250 000	2 295 000	2 340 900	2 387 700	2 435 500	2 484 200	2 742 700
Avsättning till underhåll	150 000	153 000	156 100	159 200	162 400	165 600	182 800
Fastighetsavgift-/skatt	10 000	10 200	10 400	10 600	10 800	79 200	162 800
Tomträttsavgäld	778 400	778 400	778 400	778 400	778 400	778 400	778 400
Utryn. Avskrivn, avsätt	42 550	103 407	165 268	228 379	292 373	289 422	548 637
Summa kostnader	5 522 350	5 803 707	6 087 268	6 372 779	6 489 773	6 609 022	7 241 237

Vid konvert. Räntan +1%

Ökning 2 % / år

Ökning 2 % / år

Tax.värdet öknar med 2 % / år

Räntan ökar med 2% enligt vid konvertering

	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	5 105 400	5 549 300	5 995 400	6 443 000	6 550 900	6 660 700	7 242 700
Nettoöklning %		8,695	8,039	7,466	1,675	1,676	8,738

*) År 11 jmför med år 6

Inflationsantagande 3% per år

Räntan oförändrad	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	5 105 400	5 225 900	5 349 400	5 475 900	5 605 700	5 741 900	6 469 100
Nettoökning %		2,360	2,363	2,365	2,370	2,430	12,665
Årshyror lokaler	129 000	132 900	136 900	141 000	145 200	149 600	173 400
Hyror bilplatser	288 000	296 600	305 500	314 700	324 100	333 800	387 000
Summa intäkter	5 522 350	5 655 407	5 791 768	5 931 579	6 074 973	6 225 322	7 029 537
Årsavgifter realit %	5 105 400	5 073 689	5 042 323	5 011 224	4 980 592	4 953 013	4 813 618
		0,621	1,236	1,845	2,445	2,985	5,715
Kostnader							
Räntor	2 273 900	2 273 100	2 272 200	2 271 200	2 270 000	2 268 700	2 259 300
Amorteringar	17 500	19 700	22 200	24 900	28 100	31 600	57 100
Driftskostnader	2 250 000	2 317 500	2 387 000	2 458 600	2 532 400	2 608 400	3 023 900
Avsättning till underhåll	150 000	154 500	159 100	163 900	168 800	173 900	201 600
Fastighetsavgift-/stat	10 000	10 300	10 600	10 900	11 300	83 200	179 400
Red. av upplåtelseavgift	-	-	-	-	-	-	-
Uttrym. Avstrivn, avsått	42 550	101 907	162 268	223 679	285 973	281 122	529 837
Summa kostnader	5 522 350	5 655 407	5 791 768	5 931 579	6 074 973	6 225 322	7 029 537

Vid konvert. Räntan lika år 1

Ökning 3% per år

Ökning 3% per år

Tax.värdet öknar med 3 % / år

