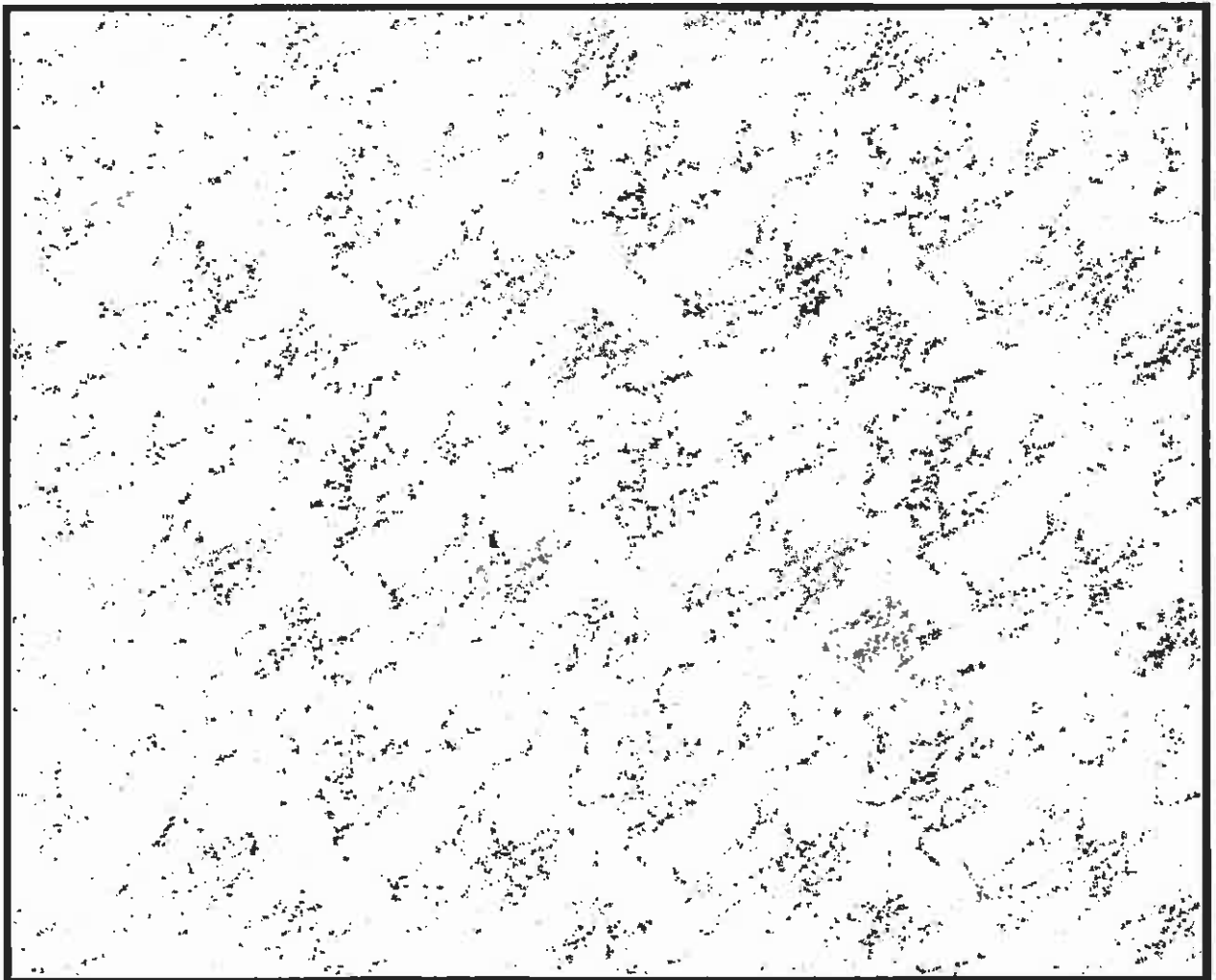


EKONOMISK PLAN FÖR
Bostadsrättsföreningen
Hjortronstället 1
ORG. NR. 769623-9180



EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 1

2012100105148

INNEHÅLLSFÖRTECKNING		Sid
1.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3	Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4	Gemensamma anordningar	3
1.5	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6	Försäkringar	3
1.7	Taxeringsvärde	3
2.	TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3.	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4.	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5.	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6.	FINANSIERINGSPLAN	5
6.1	Föreningens lån	5
6.2	Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7.	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDET	5
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8.	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	6
9.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
10.	INTYG	10

Bilagor 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 1

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 1, som registrerats hos Bolagsverket den 10 november 2011 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. 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 grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	del av Stallet 1
Adress:	Skördegatan och Oxenstiernas allé
Område:	Ursvik
Kommun:	Sundbyberg
Markareal:	ca 2.000 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Två nybyggda flerbostadshus i fyra till fem våningar. I bottenvåningen finns en lokal och under huset finns ett garageplan.

Byggnadsår:	2012
Grund	Garagevåningen i betong står på berg samt packade ytor.
Byggnadsmaterial:	Prefabricerade moduler i trä. Fönster med glas enligt gällande krav för energi och ljud. Yttertak belagt med papp. Byggnaden är ansluten till områdets nät för el, vatten, avlopp och fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 62 st bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 51 st parkeringsplatser.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

62 stycken bostäder med kök och badrum.

Bostadsyta	4.548 m ²
Lokalyta	107 m ²
Total lägenhetsyta	<hr/> 4.655 m ²

De lägenheter som har balkong som vetter mot innergården har, på balkongen, en grillhörna med gasolgrill och fläktkåpa.

Inredning i bostäder

- Köksinredningar:** Modern skåpinredning, rostfri diskbänk, spishäll, kyl/frys, mikro och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
- Badrumsinredningar:** Tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombinerad tvättmaskin/torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
- De större lägenheterna har även ett separat wc-rum med tvättställ.
- Golvbeläggningar i övriga rum:** Parkett

1.4 Gemensamma anordningar mm

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och lägenheterna värms upp med vattenburna element.

Ledning/nät för digital-tv/bredband/telefoni kommer att dras fram till varje lägenhet. Bostadsrättshavarna bekostar därefter själva abonnemanget med någon av de 16 ledande leverantörerna för bredband/TV/telefoni.

Fastigheten belastas ej av något inskrivet servitut.

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning avseende garage, mark- och gårdsområde.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är ej fastställt men genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den förenklade fastighetstaxeringen år 2010, har taxeringsvärdet uppskattats till nedanstående:

<u>Lokaltyp</u>	<u>Mark</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder	12.400 tkr	51.000 tkr	63.400 tkr
Lokaler	180 tkr	4.467 tkr	4.647 tkr
<u>Totalt</u>	<u>12.580 tkr</u>	<u>55.467 tkr</u>	<u>68.047 tkr</u>

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 2009.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 1

2012100105151

P g a att byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen att vara befriad från kommunal avgift i fem år. Därefter utgår halv kommunal avgift för bostäderna de efterföljande fem år samt därefter full kommunal avgift.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under första halvåret 2013. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling fastighet	30.637.000
Köpeskilling aktier	14.338.754
Entreprenadkostnad ink moms	105.195.000
Entreprenadkostnad för garage	16.448.000
Byggkreditiv	6.000.000
Momsrestitution	-2.415.000
Lagfartskostnad	460.555
Pantbrevskostnad	1.016.517
Dispositionsfond = lng balans	100.000
Omkostnader	0

Summa 171.780.825 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 171.780.825 kr, i garantiutfästelser från Lindbäcks Hyresfastigheter i Luleå AB (556687-0209).

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

De båda husen är helt nybyggda och något renoveringsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. Större renoveringar som kan behöva utföras i framtiden, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 1

2012100105152

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån 50.725.825 kr
med en genomsnittlig ränta av 4,0 % per år.

Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 121.055.000 kr

Finansiering av anskaffningskostnaden 171.780.825 kr

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

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

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

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

Kapital		<u>Kr</u>
Genomsnittsränta		
4,0% på 50.725.825 kr	per år	2.029.033
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader ¹⁾		1.504.810
Driftkostnad, garage		85.000
Fastighetsskatt		46.470
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		68.047
Inkomstskatt enligt schablonmetoden		0
Summa årliga kostnader		3.733.360

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 1

2012100105153

1) Uppskattade driftkostnader (kr)

Administration	160 672
Fastighetskötsel	237 400
Löpande underhåll	130 337
Städning	65 169
Renhållning	63 669
Vatten	139 647
Fastighetsel	118 243
Värme fjärrvärme	526 004
Försäkringar	31 835
Övrigt	31 835
Så driftkostnader	1 504 810

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Hyresintäkt för lokal	149.800
Hyresintäkt för garageplatser	477.360
Årsavgifter medlemmar	3.106.200
	3.733.360

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband/telefoni och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lägen- het nr	Trappor	Balkong/Utepl.	Rok	Yta m ²	Andels tal %	Insats Kr Kr	Årsavgift Kr/år
A1001	Nb	Uteplats	3	81	1,8911%	2 225 000	58 740
A1002	Nb	Uteplats	3	87	1,9220%	2 325 000	59 700
A1101	1 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 425 000	59 940
A1102	1 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 375 000	59 940
A1201	2 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 475 000	59 940
A1202	2 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 425 000	59 940
A1301	3 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 525 000	59 940
A1302	3 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 475 000	59 940
A1401	4 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 625 000	59 940
A1402	4 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 575 000	59 940
B1001	Nb	Uteplats	2	66,1	1,5434%	1 725 000	47 940
B1002	Nb	Uteplats	3	72,1	1,6979%	1 995 000	52 740
B1101	1 tr	Balkong	3	77,4	1,8138%	1 995 000	56 340

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 1

2012100105154

B1102	1 tr	Balkong	3	77,4	1,8138%	1 995 000	56 340
B1201	2 tr	Balkong	3	77,4	1,8138%	2 050 000	56 340
B1202	2 tr	Balkong	3	77,4	1,8138%	2 050 000	56 340
B1301	3 tr	Balkong	3	77,4	1,8138%	2 095 000	56 340
B1302	3 tr	Balkong	3	77,4	1,8138%	2 095 000	56 340
B1401	4 tr	Balkong	3	77,4	1,8138%	2 150 000	56 340
B1402	4 tr	Balkong	3	77,4	1,8138%	2 150 000	56 340
C1001	Nb	Uteplats	3	81	1,8911%	2 225 000	58 740
C1002	Nb	Uteplats	3	87	1,9220%	2 150 000	59 700
C1101	1 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 225 000	59 940
C1102	1 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 350 000	59 940
C1201	2 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 275 000	59 940
C1202	2 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 395 000	59 940
C1301	3 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 325 000	59 940
C1302	3 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 450 000	59 940
C1401	4 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 575 000	59 940
C1402	4 tr	Balkong	4	92,3	1,9297%	2 625 000	59 940
D1001	Nb	Ej uteplats	2	52,2	1,2343%	1 275 000	38 340
D1002	Nb	Uteplats	4	97	1,9297%	2 350 000	59 940
D1003	Nb	Uteplats	2	52,2	1,2343%	1 375 000	38 340
D1004	Nb	Uteplats	1	26,2	0,6162%	750 000	19 140
D1005	Nb	Uteplats	2	52,2	1,2343%	1 425 000	38 340
D1006	Nb	Uteplats	4	97	1,9297%	2 350 000	59 940
D1007	Nb	Ej uteplats	2	52,2	1,2343%	1 275 000	38 340
D1008	Nb	Ej uteplats	1	35,4	0,7707%	950 000	23 940
D1101	1 tr	Balkong	2	52,2	1,2343%	1 375 000	38 340
D1102	1 tr	2 Balkonger	4	97	1,9297%	2 425 000	59 940
D1103	1 tr	Balkong	2	52,2	1,2343%	1 425 000	38 340
D1104	1 tr	Balkong	2	52,2	1,2343%	1 450 000	38 340
D1105	1 tr	Balkong	2	52,2	1,2343%	1 450 000	38 340
D1106	1 tr	2 Balkonger	4	97	1,9297%	2 395 000	59 940
D1107	1 tr	Balkong	2	52,2	1,2343%	1 375 000	38 340
D1108	1 tr	Balkong	1,5	49,4	1,1570%	1 325 000	35 940
D1201	2 tr	Balkong	2	52,2	1,2343%	1 425 000	38 340
D1202	2 tr	2 Balkonger	4	97	1,9297%	2 475 000	59 940
D1203	2 tr	Balkong	2	52,2	1,2343%	1 475 000	38 340
D1204	2 tr	Balkong	2	52,2	1,2343%	1 495 000	38 340
D1205	2 tr	Balkong	2	52,2	1,2343%	1 495 000	38 340
D1206	2 tr	2 Balkonger	4	97	1,9297%	2 450 000	59 940
D1207	2 tr	Balkong	2	52,2	1,2343%	1 425 000	38 340
D1208	2 tr	Balkong	1,5	49,4	1,1570%	1 375 000	35 940
D1301	3 tr	Balkong	2	52,2	1,2343%	1 475 000	38 340
D1302	3 tr	2 Balkonger	4	97	1,9297%	2 575 000	59 940
D1303	3 tr	Balkong	2	52,2	1,2343%	1 525 000	38 340

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 1

D1304	3 tr	Balkong	2	52,2	1,2343%	1 550 000	38 340
D1305	3 tr	Balkong	2	52,2	1,2343%	1 550 000	38 340
D1306	3 tr	2 Balkonger	4	97	1,9297%	2 550 000	59 940
D1307	3 tr	Balkong	2	52,2	1,2343%	1 475 000	38 340
D1308	3 tr	Balkong	1,5	49,4	1,1570%	1 425 000	35 940
				4 548	100,00%	121 055 000	3 106 200

2012100105155

BILAGA 1 PROGNOS

2012100105158

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	2 029 033	2 029 033	2 029 033	2 029 033	2 029 033	2 029 033	2 029 033	2 029 033	2 029 033	2 029 033	2 029 033
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår räntebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	1 589 810	1 621 606	1 654 038	1 687 119	1 720 861	1 755 279	1 790 384	1 826 192	1 862 716	1 899 970	1 937 870
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	68 047	69 408	70 796	72 212	73 656	75 129	76 632	78 165	79 728	81 322	82 949
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskatt/kommunal avgift	46 470	47 399	48 347	49 314	50 301	98 026	99 986	101 986	104 026	106 106	159 810
Schablonskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror lokal och garageplatser	627 160	639 703	652 497	665 547	678 858	692 435	706 284	720 410	734 818	749 514	764 505
Årsavgifter medlemmar	3 106 200	3 127 743	3 149 718	3 172 131	3 194 993	3 265 032	3 289 752	3 314 966	3 340 685	3 366 918	3 445 257
Ränteintägnande	4,00%										
Inflationsantagande	2,0%										
gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalhyror											
Taxeringsvärde	68 047 000	69 407 940	70 796 099	72 212 021	73 656 261	75 129 386	76 631 974	78 164 614	79 727 906	81 322 464	82 948 913
Föreningslån	50 725 825	50 725 825	50 725 825	50 725 825	50 725 825	50 725 825	50 725 825	50 725 825	50 725 825	50 725 825	50 725 825

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	3 106 200	3 127 743	3 149 718	3 172 131	3 194 993	3 265 032	3 289 752	3 314 966	3 340 685	3 366 918	3 445 257
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntnivå +1%	3 106 200	3 635 002	3 656 976	3 678 389	3 702 251	3 772 290	3 797 010	3 822 224	3 847 943	3 874 176	3 952 515
2. Dagens räntnivå - 1%	3 106 200	2 620 485	2 642 459	2 664 873	2 687 735	2 757 773	2 782 483	2 807 708	2 833 428	2 859 659	2 937 989
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	3 106 200	3 138 515	3 171 799	3 206 082	3 241 394	3 326 819	3 365 753	3 405 855	3 447 159	3 489 703	3 590 391
2. Dagens inflationsnivå -1%	3 106 200	3 116 972	3 127 851	3 138 839	3 149 937	3 205 620	3 217 388	3 229 269	3 241 272	3 253 394	3 312 380

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 1

2012100105156


9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

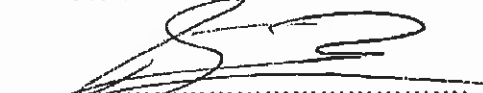
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.


Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

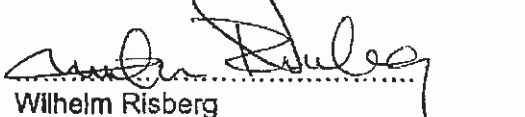
Piteå 2012-09-12

Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 1


.....
Stefan Lindbäck


.....
Björn Isaksson


.....
Anders Janson


.....
Wilhelm Risberg

Intyg

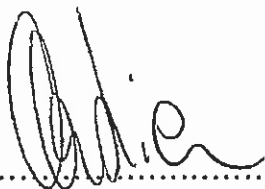
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 1, org. nr 769623-9180, får härmed ge följande intyg.

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.

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 2012-09-15



Ole Lien
Allhelgonagatan 7
118 58 STOCKHOLM



Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar
Registreringsbevis
Bankoffert
Bofaktablad
Exploateringsavtal
Planritningar
Utdrag ur fastighetsregistret avseende Stallet 1 i Sundbyberg
Garant från Lindbäcks Hyresfastigheter i Luleå AB avseende slutlig produktionskostnad och eventuellt osålda bostadsrätter