

EKONOMISK PLAN

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN
AVSEENDE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Skönstaholm

upprättad februari 2010

INNEHÅLL

| | |
|--------|---|
| 1 | allmänna förutsättningar |
| 2 | fastighets- och byggnadsbeskrivning |
| 3 | underhållsbehov |
| 4 a | anskaffningskostnad och finansiering |
| 4 b | anskaffningskostnad och finansiering tabell |
| 5 a | beräknade kostnader och intäkter |
| 5 b | beräknade kostnader och intäkter tabell |
| 5 c | känslighetsanalys |
| 6 | lägenhetsförteckning med fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden, ytor, andelstal, insatser och årsavgifter |
| 7 | särskilda förhållanden |
| Bilaga | intyg sammanfattning underhållsteknisk utredning |

1 allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skönstaholm (organisationsnummer 769606-7714), med säte i Stockholm, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen har bildats för att förvärva fastigheterna Dagningen 1, Gryningen 1, Dagen 2, Kvällen 3 för att upplåta bostadslägenheterna i fastigheten med bostadsrätt. Fastigheterna är en väl samlad och homogen enhet med samma karaktär, väl lämpad att ingå i en bostadsrättsförening.

Föreningen har under hösten 2009 erhållit ett anbud från fastighetsägaren AB Stockholmshem om ett förvärv, varvid föreliggande ekonomiska plan har upprättats av styrelsen i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen 3 kap 1 § som underlag för föreningsstämmans beslut om ett förvärv jämte upplåtelse av bostadsrätter. Föreningsstämman beräknas att genomföras under februari 2010. Planen ska efter stämman registreras hos Bolagsverket. Därefter kommer avtal om upplåtelse av bostadsrätter tecknas allt eftersom medlemmarna har sin finansiering klar. Tillträde beräknas också ske senvåren 2010. Föreningen har att, före februari månads utgång, lämna besked till ägaren att föreningen på en föreningsstämma beslutat om förvärv.

Föreningens förvärvskostnad är 180 000 000 kronor.

I planen har angivits de bostadslägenheter som beräknas upplåtas med bostadsrätt i anslutning till föreningens fastighetsförvärv. Eftersom de boende/medlemmarna vid planens upprättande inte förväntas ha klart med sina finansieringar har styrelsen bedömt antalet som förväntas få sina bostäder upplåtna med bostadsrätt. Hänsyn har ej kunnats ta till faktiska kreditmöjligheter för den enskilde.

Föreningen kommer efter föreningsstämman ("beslutsstämman") begära besked från Stockholms kommun att kommunen förklarar sig avstå från sin förköpsrätt.

Förutsättningar för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. Av de personer till vilka bostadsrätter beräknas upplåtas, bebor samtliga fastigheten, vilket innebär att de förväntas ha egen god kännedom om förhållandena. Beträffande byggnads skick hänvisas till för föreningens förvärv särskild vidtagen besiktning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningens räntekostnader har från tillträdet upptagits utifrån erhållen låneoffert från Swedbank och en bedömning av ränteläget inom ett till två år. Föreningens redovisade driftskostnader har beräknats utifrån nuvarande fastighetsägarens bedömda kostnader enligt lämnat presentationsmaterial. Föreningen räknar med att räntekostnadsökningarna planar ut efter cirka fem/sex år.

Uppgifterna i föreliggande plan avseende förvärvet av fastigheten avser den slutliga kostnaden.

2 fastighets - och byggnadsbeskrivning

Fastigheten

Fastigheterna Dagningen 1, Gryningen 1, Dagen 2, Kvällen 3 i Farsta, Stockholms kommun. Adress Söndagsvägen 38-76, 86-114 samt Skönstaholmsvägen 2.96, 7-113.

Taxeringsvärde/ Mervärdesskattregistrering

Det totala taxeringsvärdet enligt allmän fastighetstaxering 2007 är 142 333 000 kr. varav Bostäder: byggnader 56 014 000 kr och mark 72 772 000 kr eller totalt 128 786 000 kr Lokaler: byggnad 9 052 000 kr och mark 4 495 000 kr eller totalt 13 547 000 kr. Typkod 222 och 325.

Servitut- och gemensamläggningar

Fastigheten omfattas av ett servitut avseende ledningar för fjärrvärme (Dagen 2).

Försäkring

Byggnader med installationer ska fullvärdesförsäkras från förvärvsdagen.

Byggnader,

Bebyggelsen uppfördes 1951-52 och innehåller 150 lägenheter av radhuskaraktär i totalt 34 bostadshus. Dessutom finns ett centrumbyggnad och 9 garageplatser.. Total tomtarea 40 259 kvm.

Ytor

Bostäder: 13 617 kvm Lokaler/lager: 135 kvm restaurang och 164 kvm kontor/lager

Ytorna har erhållits ifrån hyresvärden och det inte säkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått från att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.

Tekniska förhållanden

Härom hänvisas till bifogade besiktningar (se sammanfattning i bilaga).

Anslutningar

El, vatten och avlopp är anslutet till kommunalt ledningsnät. Uppvärmning sker genom vattenburen fjärrvärme. Självdragsventilation.

Gemensamma anordningar

Två tvättstugor och gemensamhetslokal. Kabel-TV och bredband är indraget i lägenheterna. Sophantering via 12 sophus.

Besiktningar

Godkänd ventilationskontroll (OVK) har utförts 2002 (Gryningen 1 och Dagningen 1) samt juni 2006 (övriga). OVK-protokoll från centrumbyggnationen saknas.

Radon

2006-2007 har radonmätning utförts i de flesta av lägenheterna. Värdena översteg riktvärdet 200 Bq/m³ : 12 lägenheter (värden på 210 – 420 Bq/m³).

Energideklaration

Energideklaration blir klar under februari 2010 enligt uppgift från Stockholmshem AB.

3 underhållsbehov

Teknisk besiktning av fastigheten har utförts av Tengbom A5 arkitekter & ingenjörer AB (se bilaga). Besiktningen är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att i första hand bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma, bl.a. beroende på av enskilda lägenhetsinnehavare vidtagna åtgärder. De som förväntas förvärva bostadsrätter i samband med föreningens fastighetsförvärv är hyresgäster till respektive aktuell lägenhet och får antas väl känna till respektive lägenhets skick. Hänsyn till enskilda lägenheternas skick har inte särskilt tagits vid upprättande av denna ekonomiska plan.

Bedömt föreliggande underhållsbehov enligt utredningen beräknas uppgå till en kostnad av cirka drygt 49 mkr. Utredningen utfördes 2008 och föreningen har, för att ha en reserv, beslutat avsätta 52 mkr för underhåll. Det innebär en ökning med drygt sex procent, vilket efter samråd med Tengbom A5 bedöms väl motsvara de kostnadsökningar som kan ha skett sedan utredningen utfördes. Det noteras att de

bedömda kostnaderna baseras på genomsnittliga å priser vid tiden för planens upprättande/besiktningens utförande och får inte tas för självklara vid en framtida upphandling.

Det tekniska utlåtandet är en bedömning av föreliggande underhållsbehov och styrelsen avser att närmare utreda detta behov, kostnaderna samt tidsplaneringen sedan föreningen tillträtt. Det för 2010-2012 aktuella underhållsbehovet är främst fuktisolering och omläggning av dränering samt ommålning av fasader. Den beräknade kostnaden under den perioden är cirka 11 mkr. Under de därpå följande sju åren beräknas underhållskostnaderna bli ytterligare cirka 40 Mkr varav den största posten avser byte av vatten- och avloppsledningar samt renovering av badrum. Även renovering av kulvertledningar beräknas bli en större underhållsåtgärd under den perioden. Radonfrågan kommer att ägnas särskild uppmärksamhet.

4a anskaffningskostnad och finansiering

Föreningen förvärvar fastigheten för en köpeskilling om 180 000 000 kronor. Härpå tillkommer stämpelskatt för föreningens fastighetsköp. Dessutom kommer kostnader för uttag av pantbrev (2 %) samt kostnader förenade med förvärvet såsom för besiktning, ombud m.m. varför den totala anskaffningskostnaden beräknas till 189 151 000 kronor. Finansieringen av förvärvet sker genom insatser samt genom upptagande av lån med fastigheten som säkerhet. Vidare har styrelsen i anskaffningskostnaden lagt in den tidigare redovisade beräknade underhållskostnaden på 52 000 000 kronor varför hela beloppet som behöver finansieras beräknas till 241 151 000 kronor.

Insatserna är totalt 224 677 500 kronor om/när alla bostäder ombildats. 187 544 250 kronor är fördelade på de bostadsrätter som beräknas bli upplåtna i direkt anslutning till föreningens fastighetsförvärv, med hänsyn tagen till den på förhand bedömda anslutningsgraden. Se avsnitt 6. Insatserna fördelas i förhållande till de i planen uppgivna bostadsytorna. Till detta kommer att hänsyn har tagits till de lägenheter som har balkonger eller öppen spis (+ 100 tkr/ vardera) eller närhet till Nynäsvägen (- 100 tkr). Dessa justeringar har diskuterats och accepterats av medlemmarna vid en extra föreningsstämma 1 december 2009.

En del av lägenheterna har också källarytor för vilka viss hänsyn tagits. Detta framgår av tabellen 6.

Upplåtelseavgifter (se avsnitt 7) kommer inte att uttas av de som förvärvar bostadsrätt i anslutning till föreningens fastighetsförvärv. Under de första halvåret därefter, kan upplåtelseavgifter tas ut i enlighet med de regler som finns i bostadsrättslagen. I övrigt äger föreningen utta upplåtelseavgifter som jämte insatser motsvarar marknadsvärdet vid varje upplåtelsefälle.

Föreningen har erhållit accept om belåning från Swedbank, varvid föreningens bedömda lånebehov om 52 236 750 kr jämte räntevillkor redovisas i kalkyldelen (4 b) nedan. Banken har i sin offert sagt sig vara beredd att låna ut 84 000 000 kr vilket med råge täcker föreningens lånebehov. Den slutliga lånebördan jämte exakta löptider och villkor kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde, dock att eventuell avvikelse inte bedöms i nämnvärd omfattning påverka föreningens årsavgifter eller insatser. En ökning av räntorna på marknaden kan framledes påverka lånekostnaden och därmed föreningens totala kostnader.

I fastigheterna finns f.n. 2 tomställda lägenheter om totalt 200 kvm. för vilka fastighetsägaren kräver särskild ersättning med 14 000 kr/kvm eller sammanlagt 2 800 000 kr. Föreningen räknar med att kunna upplåta dessa på den öppna marknaden med ett sammanlagt belopp som väl överstiger detta. I denna ekonomiska plan har dock endast försiktigtvis räknats med ett värde, utöver insatserna, med 1 000 000 kr. Föreningen kommer under en kortare övergångsperiod att ej få in några intäkter för dessa, men föreningen räknar med att det bortfallet ryms inom ramen för budgeterat överskott. Fastighetsägaren kräver också att föreningen vid förvärvet ska ersätta en tidigare investering på fibernät.

Amortering beräknas inte utgå under i vart fall första femårsperioden mer än att amortering sker till ett belopp motsvarande minimiavskrivning. Härefter kan föreningens tidsbundna lån läggas med en amortering enligt serieplan innebärande att amortering successivt stiger så att lånesumman är slutamorterad när serieplanen löpt ut.

Kreditgivare kan beräknas utlåna belopp motsvarande hela insatsen till varje bostadsrättsförvärvare som bedöms kreditvärdig.

Värt att notera att den övervägande delen av föreningens underhållskostnader beräknas ligga mer än tre år fram i tiden. Detta innebär att föreningens lånebehov vid tillträdet kan bedömas till drygt 10 mkr i jämförelse med det totala lånebehovet drygt 50 mkr. De bedömda lånebehoven är för år framgå av prognoserna i planens avsnitt 5b.

4b anskaffningskostnad och finansiering

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

| | | |
|---|-----------------------|---|
| Köpeskillning för fastigheten | 180 000 000 kr | |
| Stämpelskatt | 2 701 000 kr | |
| Pantbrevsuttag | 1 000 000 kr | 10 034 000 i befintliga inteckningar |
| Särskild kostnad | 5 100 000 kr | fibernät + 2 st tomma lgh á 100 kvm *14 000 kr/kvm |
| Underhållskostnader *) | 52 000 000 kr | |
| Förvärvs-, ombuds- och övriga kostnader | 350 000 kr | |
| TOTALT | 241 151 000 kr | |

FINANSIERING

| långivare | lånebelopp | c:a löptid år | ränta % | ränta | amortering |
|--------------------|----------------------|---------------|---------|---------------------|------------------|
| Hypotekslån **) | 52 606 750 kr | 0 - 3 | 4,00 | 2 104 270 kr | 0 kr |
| SUMMA LÅN | 52 606 750 kr | | | 2 104 270 kr | 50 000 kr |

| | |
|-------------------|-----------------------|
| BR- UPPLÅTELSE | 1 000 000 kr |
| INSATSER | 187 544 250 kr |
| TOTALT | 241 151 000 kr |

*) Föreningens avsikt är att inte utnyttja krediter för underhåll fullt ut från år 1, man kommer att lyfta lån när underhållet utförs i enlighet med den underhållstekniska utredningen.

***) Lånekorg med delvis rörlig ränta (90 dagar) 3% och delvis bunden upp till 3 år 5% beräknar ändå kunna amortera genom insatser och upplåtelseavgifter som inflyter när följdupplåtelser sker.

5a beräknade kostnader och intäkter

Principerna för föreningens kapitalkostnader har redovisats ovan (4 och 4 b och jämför 5 b).

Driftskostnaderna, som redovisas i kalkyldelen nedan (5 b), baseras på de budgeterade driftkostnaderna redovisade av fastighetsägaren / av fastighetsägaren anlita konsult. De redovisade kostnaderna avser fastighetens totala kostnader. Kostnaderna har schablonmässigt beräknats öka årligen med 2 % per år. Föreningen ska årligen, enligt stadgan avsätta medel till fond för yttre underhåll med minst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Utöver kapital- och driftskostnader tillkommer fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift och administrativa kostnader samt avsättning till fond för yttre underhåll. Kommunal fastighetsavgift utgår från 2008 med cirka 6 000 per lägenhet i småhus (dock max. 0,75 % av tax.värdet) och uppräknings sker årligen. För 2010 (helår) beräknas skatten till 927 520 kr.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Befintliga lokalhyresgäster har att själva – utöver hyran – erlägga fastighetsskatt för lokal. Dessutom är dessa hyresavtal mervärdesbeskattade, varför föreningen har att registrera sig för frivillig mervärdesbeskattning.

Föreningens intäkter utgörs av hyror och årsavgifter, förutom vissa ränteintäkter på transaktions- och fondkapital vilka uppskattats. Årsavgifterna fördelas enligt föreningens stadga i förhållande till bostadsrätternas andelstal, vilka i sin tur baseras på inbördes fördelningen enligt avsnitt 4a. Nedan utvisas att årsavgifter bedöms inflyta enligt den vid planens upprättande bedömda, omedelbara anslutningsgraden.

För bostäder som inte upplåts med bostadsrätt, uttas hyror inledningsvis motsvarande de förutsättningar som gäller vid föreningens förvärv. Styrelsen har stämt av hyror gentemot hyreslistor som fastighetsägaren tillhandahållit. Bevakning att hyror motsvarar bruksvärdes- jämte marknadsnivån kommer att ske. Föreningen är bunden av förhandlingsordning gentemot Hyresgästernas Riksförbund avseende förändring av hyresvillkor för bostäder. I kalkylen nedan har hyror schablonmässigt uppräknats 2 % årligen. Den i under 6 redovisade hyran för de lägenheter som ej upplåts med bostadsrätt avser hyresnivå för 2009.

På fastigheten finns parkeringsplatser och garage vilka ej kommer att ingå i några upplåtelser, utan hyras ut till i första hand medlemmar/hyresgäster. Hyran för parkeringsplatserna och garagen ger föreningen en årlig intäkt (2009) på 247 608 kr.

I den ekonomiska planen har beräknats att föreningen redan år ett kommer att lyfta hela lånebeloppet för underhållet. Detta kommer i praktiken ej att ske, utan föreningen kommer successivt lyfta lånen allt eftersom underhållsarbetet fortgår (jfr. "byggkreditiv").

Föreningen räknar i planen med en "räntekorg" (90 dagar/ 2 år/ 3 år) samt även att räntesatserna under 2010 kommer fortsatt att vara lägre än budgeterat. Exempelvis ligger föreningens beräknade korta ränta vid denna plans upprättande på cirka 1,5 % mot budgeterade 3 %. Sammantaget beräknar föreningen på dessa grunder kunna skapa en ytterligare reserv år 2010 och även 2011. Föreningens styrelse har uttalat att man inte avser sänka årsavgifterna, utan i stället värdesätter att föreningen kan bygga upp reserver för att öka tryggheten i att hålla de budgeterade förutsättningarna över tiden.

Bostadsinnehavare har att själva, utöver årsavgift, att erlägga kostnad för exempelvis hushållsel och kabel-tv.

5b föreningens beräknade kostnader och intäkter

| KOSTNADER | BUDGET | PROGNOS | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| | 2010 (helår) | år 2 | år 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
| Räntekostnad 1) | 410 000 kr | 540 600 kr | 744 600 kr | 2 146 355 kr | 2 189 283 kr | 2 189 283 kr | 2 189 283 kr |
| Fastighetsavgift 2) | 1 038 179 kr | 1 058 943 kr | 1 080 121 kr | 1 101 724 kr | 1 123 758 kr | 1 146 234 kr | 1 258 609 kr |
| Drift och underhåll enligt schablon | 5 015 440 kr | 5 115 749 kr | 5 218 064 kr | 5 322 425 kr | 5 428 874 kr | 5 537 451 kr | 6 091 196 kr |
| Ekonomisk förvaltning, administration samt arvoden (styrelse, revisor, m fl) jämte avgifter (innefattande kl Fond för yttre underhåll 3) | 100 000 kr | 102 000 kr | 104 040 kr | 106 121 kr | 108 243 kr | 110 408 kr | 121 449 kr |
| | 453 135 kr | 462 198 kr | 471 442 kr | 480 870 kr | 490 488 kr | 500 298 kr | 550 327 kr |
| TOTALT 4) | 7 016 754 kr | 7 279 489 kr | 7 618 267 kr | 9 157 496 | 9 340 646 | 9 483 673 | 10 210 864 |
| | 197 386 kr | 75 083 kr | -115 803 kr | 2 377 kr | -31 588 kr | 11 366 kr | 73 636 kr |
| amortering/avskrivning | 50 000 kr | 50 000 kr | 50 000 kr | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 |
| INTÄKTER | | | | | | | |
| Ränte -och övr in (uppskattat) | 10 000 kr | 10 000 kr | 10 000 kr | 10 000 kr | 10 000 kr | 10 000 kr | 10 000 kr |
| Årsavgifter | 5 000 000 kr | 5 100 000 kr | 5 202 000 kr | 6 762 600 kr | 6 864 039 kr | 7 001 320 kr | 7 542 410 kr |
| Hyror 5) | 2 254 140 kr | 2 294 572 kr | 2 340 463 kr | 2 387 273 kr | 2 435 018 kr | 2 483 719 kr | 2 732 090 kr |
| TOTALT | 7 264 140 kr | 7 404 572 kr | 7 552 463 kr | 9 159 873 kr | 9 309 057 kr | 9 495 038 kr | 10 284 500 kr |
| årsavgiftsförändring | | 2% | 2% | 30% | 1,5% | 2% | 1,5% / år |
| belåning | 10 250 000 kr | 13 250 000 kr | 18 250 000 kr | 52 606 750 | 52 606 750 | 52 606 750 | 52 606 750 |

1) Fr.o.m. år 5 har fören. full belåning och räntekost. beräknas därefter plana ut (ej hänsyn till amort 50 kkr/år)

2) Fastighetsskatt uttas med ca 6 000 kr per småhus, dock max 0,75 % av taxvärdet.

1 % av lokaltaxeringsvärdet 13 817 940 kr (13 547 000 kr avseende 2008 + 2%)

3) Minimiavsättning till yttre underhållsfond: 0,3 % av tax.värdet.

Tax.värdet 2010 antas vara totalt 151 045 kkr (+2%/år).

4) Driftskostnaderna (fastighetens totalkostnader per helår) har upptagits med med en schablonkostnad om 355 kr/kvm (schablonuppräknats med 2 % / år).

5) Antalet kvarvarande bostadshyresobjekt är uppskattade.

5C Känsliighetsanalys

I planen har schablonmässigt räknats med att föreningens driftskostnader ökar med 2 % årligen och en ökning likaledes 2 % gäller för räntekostnaderna fram till och med år fem. Därefter beräknas räntenivån plana ut och förbli oförändrad under resten av prognostiden.

Noteras bör att de i planen angivna räntenivåerna kan bedömas f.n. överstiga dagens faktiska räntenivå med minst 1,5 procentenhet. Detta gäller framförallt tremånadersräntan.

Ränteförändringar

| räntekostnads- ökning utöver ingående årlig 2 % | år 1 | | år 2 | | år 3 | | år 4 | | år 5 | | år 6 | | år 11 | |
|---|------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | räntek- ökn över 4% | avgifts- höjn | räntek- ökn | avgifts- höjn | räntek- ökn | avgifts- höjn | räntek- ökn | avgifts- höjn | räntek- ökn | avgifts- höjn | räntek- ökn | avgifts- höjn | räntek- ökn | avgifts- höjn |
| 1% | 4 100 kr | 0 kr | 5 406 kr | 0 kr | 7 446 kr | 123 249 kr | 21 464 kr | 19 087 kr | 21 893 kr | 53 481 kr | 21 893 kr | 10 527 kr | 21 893 kr | 0 kr |
| 2% | 8 200 kr | 0 kr | 10 812 kr | 0 kr | 14 892 kr | 130 695 kr | 42 927 kr | 40 550 kr | 43 786 kr | 75 374 kr | 43 786 kr | 32 420 kr | 43 786 kr | 0 kr |
| 3% | 12 300 kr | 0 kr | 16 218 kr | 0 kr | 22 338 kr | 138 141 kr | 64 391 kr | 62 014 kr | 65 678 kr | 97 266 kr | 65 678 kr | 54 312 kr | 65 678 kr | 0 kr |
| budgeterad ränta | 410 000 kr | | 540 600 kr | | 744 600 kr | | 2 146 355 kr | | 2 189 283 kr | | 2 189 283 kr | | 2 189 283 kr | |
| budgeterat över-/underskott | 197 386 kr | | 75 083 kr | | -115 803 kr | | 2 377 kr | | -31 588 kr | | 11 366 kr | | 73 636 kr | |

Tabellen visar behov av årsavgiftsökningar, hänsyn har tagits till beräknade överskott i prognoserna

OBS: redovisat behov av avgiftsökning avser hela föreningen och per helår. För procentuell höjning får jämföras med utgående årsavgift.

Inflationsförändringar

| inflationsökning utöver ingående 2 % | år 1 | | år 2 | | år 3 | | år 4 | | år 5 | | år 6 | | år 11 | |
|--|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | kostn.- höjn | avgifts- höjn | kostn.- höjn | avgifts- höjn | kostn.- höjn | avgifts- höjn | kostn.- höjn | avgifts- höjn | kost- höjn | avgifts- höjn | kostn- höjn | avgifts- höjn | kostn- höjn | avgifts- höjn |
| 1% | 66 068 kr | 0 kr | 67 389 kr | 0 kr | 68 737 kr | 184 540 kr | 70 111 kr | 67 734 kr | 71 514 kr | 103 102 kr | 72 944 kr | 61 578 kr | 80 216 kr | 6 580 kr |
| 2% | 132 135 kr | 0 kr | 134 778 kr | 59 695 kr | 137 473 kr | 253 276 kr | 140 223 kr | 137 846 kr | 143 027 kr | 174 615 kr | 145 888 kr | 134 522 kr | 160 432 kr | 86 796 kr |
| 3% | 198 203 kr | 817 kr | 202 167 kr | 127 084 kr | 206 210 kr | 322 013 kr | 210 334 kr | 207 957 kr | 214 541 kr | 246 129 kr | 218 832 kr | 207 466 kr | 240 647 kr | 167 011 kr |
| budgeterade driftskostnader | 6 606 754 kr | | 6 738 889 kr | | 6 873 667 kr | | 7 011 141 kr | | 7 151 363 kr | | 7 294 390 kr | | 8 021 581 kr | |
| budgeterat över-/underskott | 197 386 kr | | 75 083 kr | | -115 803 kr | | 2 377 kr | | -31 588 kr | | 11 366 kr | | 73 636 kr | |

Inflationen påverkar föreningens driftskostnader exkl. räntekostnader.

OBS! Noteras bör att ökning av räntor och inflation kan sammantaget ge behov av avgiftsökningar

6.Lägenhetsförteckning med fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden, ytor, andelstal, insatser och årsavgifter

| adress | Area kvm | Area +k 15% | N V Ö S B | Summa tillägg/ | | Andelstal totalt | Insatser tillträde | Andelstal tillträde | Årsavg | Årshyra ej ombild |
|---------|-------------|----------------|-----------|----------------|-----------------|---------------------|-----------------------|------------------------|--------|----------------------|
| | | | | avdrag | Insatser totalt | | | | | |
| skv 10 | 91 | 97,6 | x | 100 000 | 1 564 000 | 0,69611 | 1 564 000 | 0,83394 | 40 691 | 0 |
| skv 12 | 91 | 97,6 | x | 100 000 | 1 564 000 | 0,69611 | 0 | 0,00000 | 0 | 73 248 |
| skv 14 | 110 | 120,8 | x | 100 000 | 1 912 000 | 0,85100 | 1 912 000 | 1,01949 | 50 363 | 0 |
| skv 16 | 97 | 101,5 | x | 100 000 | 1 622 500 | 0,72215 | 1 622 500 | 0,86513 | 42 317 | 0 |
| skv 18 | 97 | 101,7 | x | 100 000 | 1 624 750 | 0,72315 | 1 624 750 | 0,86633 | 42 379 | 0 |
| skv 2 | 91 | 94,3 | x | 100 000 | 1 514 500 | 0,67408 | 1 514 500 | 0,80754 | 39 315 | 0 |
| skv 20 | 97 | 104,7 | x | 100 000 | 1 669 750 | 0,74318 | 0 | 0,00000 | 0 | 79 560 |
| skv 22 | 97 | 103,5 | x | 100 000 | 1 651 750 | 0,73516 | 1 651 750 | 0,88073 | 43 130 | 0 |
| skv 24 | 97 | 104,5 | x | 100 000 | 1 667 500 | 0,74217 | 1 667 500 | 0,88912 | 43 567 | 0 |
| skv 26 | 98 | 105,5 | x | 100 000 | 1 682 500 | 0,74885 | 1 682 500 | 0,89712 | 43 984 | 0 |
| skv 28 | 110 | 120,5 | x | 100 000 | 1 907 500 | 0,84899 | 1 907 500 | 1,01709 | 50 238 | 0 |
| skv 30 | 97 | 101,4 | x | 100 000 | 1 620 250 | 0,72114 | 1 620 250 | 0,86393 | 42 254 | 0 |
| skv 32 | 97 | 101,7 | x | 100 000 | 1 624 750 | 0,72315 | 1 624 750 | 0,86633 | 42 379 | 0 |
| skv 34 | 97 | 104,7 | x | 100 000 | 1 669 750 | 0,74318 | 0 | 0,00000 | 0 | 78 408 |
| skv 36 | 97 | 102,7 | x | 100 000 | 1 640 500 | 0,73016 | 1 640 500 | 0,87473 | 42 817 | 0 |
| skv 38 | 97 | 103,0 | x | 100 000 | 1 645 000 | 0,73216 | 1 645 000 | 0,87713 | 42 942 | 0 |
| skv 4 | 91 | 92,7 | x | 100 000 | 1 489 750 | 0,66306 | 1 489 750 | 0,79435 | 38 627 | 0 |
| skv 40 | 97 | 103,2 | x | 100 000 | 1 647 250 | 0,73316 | 1 647 250 | 0,87833 | 43 004 | 0 |
| skv 42 | 97 | 104,7 | x | 100 000 | 1 669 750 | 0,74318 | 0 | 0,00000 | 0 | 78 264 |
| skv 44 | 110 | 120,7 | x | 100 000 | 1 909 750 | 0,85000 | 1 909 750 | 1,01829 | 50 300 | 0 |
| skv 46 | 82 | 88,2 | | | 1 322 250 | 0,58851 | 1 322 250 | 0,70503 | 36 751 | 0 |
| skv 48 | 82 | 88,2 | | | 1 322 250 | 0,58851 | 1 322 250 | 0,70503 | 36 751 | 0 |
| skv 50' | 82 | 88,2 | | | 1 322 250 | 0,58851 | 1 322 250 | 0,70503 | 36 751 | 0 |
| skv 52 | 82 | 88,0 | | | 1 320 000 | 0,58751 | 0 | 0,00000 | 0 | 69 216 |
| skv 54 | 82 | 88,2 | | | 1 322 250 | 0,58851 | 1 322 250 | 0,70503 | 36 751 | 0 |
| skv 56 | 82 | 84,0 | | | 1 259 250 | 0,56047 | 1 259 250 | 0,67144 | 35 000 | 0 |
| skv 58 | 82 | 88,3 | | | 1 324 500 | 0,58951 | 1 324 500 | 0,70623 | 36 813 | 0 |
| skv 6 | 91 | 98,8 | x | 100 000 | 1 582 000 | 0,70412 | 1 582 000 | 0,84353 | 41 191 | 0 |
| skv 60 | 82 | 88,5 | | | 1 326 750 | 0,59051 | 0 | 0,00000 | 0 | 66 960 |
| skv 62 | 82 | 85,8 | | | 1 286 250 | 0,57249 | 1 286 250 | 0,68584 | 35 750 | 0 |
| skv 64 | 82 | 84,6 | | | 1 268 250 | 0,56448 | 1 268 250 | 0,67624 | 35 250 | 0 |
| skv 66 | 82 | 84,4 | | | 1 266 000 | 0,56347 | 1 266 000 | 0,67504 | 35 187 | 0 |
| skv 68 | 91 | 95,1 | x | 100 000 | 1 525 750 | 0,67908 | 1 525 750 | 0,81354 | 39 627 | 0 |
| skv 70 | 91 | 97,0 | x | 100 000 | 1 555 000 | 0,69210 | 1 555 000 | 0,82914 | 40 440 | 0 |
| skv 72 | 91 | 93,0 | x | 100 000 | 1 494 250 | 0,66506 | 0 | 0,00000 | 0 | 74 880 |
| skv 74 | 91 | 94,8 | x | 100 000 | 1 521 250 | 0,67708 | 1 521 250 | 0,81114 | 39 502 | 0 |
| skv 76 | 82 | 85,9 | | | 1 288 500 | 0,57349 | 1 288 500 | 0,68704 | 35 813 | 0 |
| skv 78 | 82 | 84,1 | | | 1 261 500 | 0,56147 | 1 261 500 | 0,67264 | 35 062 | 0 |
| skv 8 | 91 | 98,4 | x | 100 000 | 1 575 250 | 0,70112 | 1 575 250 | 0,83994 | 41 003 | 0 |
| skv 80 | 82 | 84,3 | | | 1 263 750 | 0,56247 | 0 | 0,00000 | 0 | 66 432 |
| skv 82 | 82 | 84,0 | | | 1 259 250 | 0,56047 | 1 259 250 | 0,67144 | 35 000 | 0 |
| skv 84 | 102 | 108,0 | x | 100 000 | 1 720 000 | 0,76554 | 1 720 000 | 0,91712 | 45 026 | 0 |
| skv 86 | 102 | 108,0 | x | 100 000 | 1 720 000 | 0,76554 | 1 720 000 | 0,91712 | 45 026 | 0 |
| skv 88 | 102 | 108,0 | x | 100 000 | 1 720 000 | 0,76554 | 1 720 000 | 0,91712 | 45 026 | 0 |
| skv 90 | 102 | 108,3 | x | 100 000 | 1 724 500 | 0,76754 | 0 | 0,00000 | 0 | 81 984 |
| skv 92 | 102 | 108,0 | x | 100 000 | 1 720 000 | 0,76554 | 1 720 000 | 0,91712 | 45 026 | 0 |
| skv 94 | 102 | 108,3 | x | 100 000 | 1 724 500 | 0,76754 | 1 724 500 | 0,91952 | 45 152 | 0 |
| skv 96 | 106 | 112,0 | x | 100 000 | 1 780 000 | 0,79225 | 1 780 000 | 0,94911 | 46 694 | 0 |
| sö 47 | 110 | 120,8 | x | 100 000 | 1 912 000 | 0,85100 | 1 912 000 | 1,01949 | 50 363 | 0 |
| sö 49 | 97 | 104,5 | x | 100 000 | 1 667 500 | 0,74217 | 1 667 500 | 0,88912 | 43 567 | 0 |

| | | | | | | | | | | | |
|--------|-----|-------|-----|-------|---------|-----------|---------|-----------|---------|--------|--------|
| sö 51 | 97 | 100,3 | x | | 100 000 | 1 604 500 | 0,71413 | 0 | 0,00000 | 0 | 78 264 |
| sö 53 | 97 | 104,5 | x | | 100 000 | 1 667 500 | 0,74217 | 1 667 500 | 0,88912 | 43 567 | 0 |
| sö 55 | 97 | 104,5 | x | | 100 000 | 1 667 500 | 0,74217 | 1 667 500 | 0,88912 | 43 567 | 0 |
| sö 57 | 97 | 102,9 | x | | 100 000 | 1 642 750 | 0,73116 | 1 642 750 | 0,87593 | 42 879 | 0 |
| sö 59 | 97 | 102,1 | x | | 100 000 | 1 631 500 | 0,72615 | 1 631 500 | 0,86993 | 42 567 | 0 |
| sö 61 | 97 | 104,4 | x | | 100 000 | 1 665 250 | 0,74117 | 1 665 250 | 0,88792 | 43 505 | 0 |
| sö 63 | 110 | 119,9 | x | | 100 000 | 1 898 500 | 0,84499 | 1 898 500 | 1,01229 | 49 988 | 0 |
| sö 65 | 91 | 98,5 | x | | 100 000 | 1 577 500 | 0,70212 | 0 | 0,00000 | 0 | 75 096 |
| sö 67 | 91 | 94,5 | x | | 100 000 | 1 516 750 | 0,67508 | 1 516 750 | 0,80874 | 39 377 | 0 |
| sö 69 | 91 | 97,0 | x | | 100 000 | 1 555 000 | 0,69210 | 1 555 000 | 0,82914 | 40 440 | 0 |
| sö 71 | 91 | 98,2 | x | | 100 000 | 1 573 000 | 0,70011 | 1 573 000 | 0,83874 | 40 941 | 0 |
| sö 73 | 91 | 98,2 | x | | 100 000 | 1 573 000 | 0,70011 | 1 573 000 | 0,83874 | 40 941 | 0 |
| sö 75 | 91 | 98,2 | x | | 100 000 | 1 573 000 | 0,70011 | 1 573 000 | 0,83874 | 40 941 | 0 |
| sö 77 | 91 | 98,2 | x | | 100 000 | 1 573 000 | 0,70011 | 1 573 000 | 0,83874 | 40 941 | 0 |
| sk 101 | 98 | 101,0 | x x | | 0 | 1 515 000 | 0,67430 | 1 515 000 | 0,80781 | 42 108 | 0 |
| sk 103 | 98 | 101,0 | x x | | 0 | 1 515 000 | 0,67430 | 0 | 0,00000 | 0 | 78 312 |
| sk 105 | 101 | 106,0 | x x | x=50' | 50 000 | 1 639 250 | 0,72960 | 1 639 250 | 0,87406 | 44 172 | 0 |
| sk 107 | 101 | 106,0 | x x | x=50' | 50 000 | 1 639 250 | 0,72960 | 1 639 250 | 0,87406 | 44 172 | 0 |
| sk 109 | 101 | 106,0 | x | x=50' | 150 000 | 1 739 250 | 0,77411 | 1 739 250 | 0,92738 | 44 172 | 0 |
| sk 11 | 101 | 106,0 | x x | | 200 000 | 1 789 250 | 0,79636 | 1 789 250 | 0,95404 | 44 172 | 0 |
| sk 111 | 101 | 106,0 | x | x=50' | 150 000 | 1 739 250 | 0,77411 | 1 739 250 | 0,92738 | 44 172 | 0 |
| sk113 | 101 | 106,0 | x | x=50' | 150 000 | 1 739 250 | 0,77411 | 1 739 250 | 0,92738 | 44 172 | 0 |
| sk 13 | 101 | 106,0 | x x | | 200 000 | 1 789 250 | 0,79636 | 1 789 250 | 0,95404 | 44 172 | 0 |
| sk 15 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 1 332 750 | 0,71063 | 37 043 | 0 |
| sk 17 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 1 332 750 | 0,71063 | 37 043 | 0 |
| sk 19 | 89 | 91,9 | | | | 1 377 750 | 0,61321 | 1 377 750 | 0,73463 | 38 293 | 0 |
| sk 21 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 0 | 0,00000 | 0 | 69 408 |
| sk 23 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 1 332 750 | 0,71063 | 37 043 | 0 |
| sk 25 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 1 332 750 | 0,71063 | 37 043 | 0 |
| sk 27 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 1 332 750 | 0,71063 | 37 043 | 0 |
| sk 29 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 1 332 750 | 0,71063 | 37 043 | 0 |
| sk 31 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 0 | 0,00000 | 0 | 72 576 |
| sk 33 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 1 332 750 | 0,71063 | 37 043 | 0 |
| sk 35 | 86 | 88,1 | | | | 1 321 500 | 0,58818 | 1 321 500 | 0,70463 | 36 730 | 0 |
| sk 37 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 1 332 750 | 0,71063 | 37 043 | 0 |
| sk 39 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 1 332 750 | 0,71063 | 37 043 | 0 |
| sk 41 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 0 | 0,00000 | 0 | 70 488 |
| sk 43 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 1 332 750 | 0,71063 | 37 043 | 0 |
| sk 45 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 1 332 750 | 0,71063 | 37 043 | 0 |
| sk 47 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 1 332 750 | 0,71063 | 37 043 | 0 |
| sk 49 | 86 | 88,9 | | | | 1 332 750 | 0,59318 | 1 332 750 | 0,71063 | 37 043 | 0 |
| sk 51 | 83 | 85,3 | x | | 100 000 | 1 378 750 | 0,61366 | 0 | 0,00000 | 0 | 67 392 |
| sk 53 | 83 | 86,9 | x | | 100 000 | 1 403 500 | 0,62467 | 1 403 500 | 0,74836 | 36 230 | 0 |
| sk 55 | 83 | 84,5 | x | | 100 000 | 1 367 500 | 0,60865 | 1 367 500 | 0,72916 | 35 229 | 0 |
| sk 57 | 83 | 85,6 | x | | 100 000 | 1 383 250 | 0,61566 | 1 383 250 | 0,73756 | 35 667 | 0 |
| sk 59 | 83 | 85,6 | x | | 100 000 | 1 383 250 | 0,61566 | 1 383 250 | 0,73756 | 35 667 | 0 |
| sk 61 | 83 | 85,6 | x | | 100 000 | 1 383 250 | 0,61566 | 0 | 0,00000 | 0 | 67 224 |
| sk 63 | 83 | 85,6 | x | | 100 000 | 1 383 250 | 0,61566 | 1 383 250 | 0,73756 | 35 667 | 0 |
| sk 65 | 83 | 85,6 | x | | 100 000 | 1 383 250 | 0,61566 | 1 383 250 | 0,73756 | 35 667 | 0 |
| sk 67 | 83 | 85,6 | x | | 100 000 | 1 383 250 | 0,61566 | 1 383 250 | 0,73756 | 35 667 | 0 |
| sk 69 | 83 | 85,6 | x | | 100 000 | 1 383 250 | 0,61566 | 1 383 250 | 0,73756 | 35 667 | 0 |
| sk 7 | 101 | 106,0 | x x | | 200 000 | 1 789 250 | 0,79636 | 0 | 0,00000 | 0 | 80 688 |
| sk 71 | 83 | 85,6 | x | | 100 000 | 1 383 250 | 0,61566 | 1 383 250 | 0,73756 | 35 667 | 0 |
| sk 73 | 85 | 87,6 | x | | 100 000 | 1 413 250 | 0,62901 | 1 413 250 | 0,75356 | 36 501 | 0 |
| sk 75 | 85 | 87,6 | x | | 100 000 | 1 413 250 | 0,62901 | 1 413 250 | 0,75356 | 36 501 | 0 |
| sk 77 | 96 | 99,5 | | | | 1 491 750 | 0,66395 | 1 491 750 | 0,79541 | 41 462 | 0 |

| | | | | | | | | | | | | |
|--------|-----|-------|---|---|---------|------------------|--------------------|------------|--------------------|---------------|------------------|------------------|
| sk 79 | 86 | 89,5 | | | | 1 341 750 | 0,59719 | 0 | 0,00000 | 0 | 72 552 | |
| sk 81 | 86 | 89,5 | | | | 1 341 750 | 0,59719 | 1 341 750 | 0,71543 | 37 293 | 0 | |
| sk 83 | 82 | 88,2 | | | | 1 322 250 | 0,58851 | 1 322 250 | 0,70503 | 36 751 | 0 | |
| sk 85 | 82 | 84,4 | | | | 1 266 000 | 0,56347 | 1 266 000 | 0,67504 | 35 187 | 0 | |
| sk 87 | 82 | 84,0 | | | | 1 259 250 | 0,56047 | 1 259 250 | 0,67144 | 35 000 | 0 | |
| sk 89 | 98 | 101,0 | x | x | 0 | 1 515 000 | 0,67430 | 1 515 000 | 0,80781 | 42 108 | 0 | |
| sk 9 | 101 | 106,0 | | x | x | 200 000 | 1 789 250 | 0,79636 | 1 789 250 | 0,95404 | 44 172 | 0 |
| sk 91 | 98 | 101,0 | x | x | 0 | 1 515 000 | 0,67430 | 1 515 000 | 0,80781 | 42 108 | 0 | |
| sk 93 | 98 | 101,0 | x | x | 0 | 1 515 000 | 0,67430 | 0 | 0,00000 | 0 | 78 312 | |
| sk 95 | 98 | 101,0 | x | x | 0 | 1 515 000 | 0,67430 | 1 515 000 | 0,80781 | 42 108 | 0 | |
| sk 97 | 98 | 101,0 | x | x | 0 | 1 515 000 | 0,67430 | 1 515 000 | 0,80781 | 42 108 | 0 | |
| sk 99 | 98 | 101,0 | x | x | 0 | 1 515 000 | 0,67430 | 1 515 000 | 0,80781 | 42 108 | 0 | |
| sö 100 | 97 | 104,4 | | x | 100 000 | 1 665 250 | 0,74117 | 1 665 250 | 0,88792 | 43 505 | 0 | |
| sö 102 | 97 | 104,7 | | x | 100 000 | 1 669 750 | 0,74318 | 0 | 0,00000 | 0 | 78 264 | |
| sö 104 | 97 | 104,5 | | x | 100 000 | 1 667 500 | 0,74217 | 1 667 500 | 0,88912 | 43 567 | 0 | |
| sö 106 | 97 | 100,3 | | x | 100 000 | 1 604 500 | 0,71413 | 1 604 500 | 0,85553 | 41 816 | 0 | |
| sö 108 | 97 | 104,8 | | x | 100 000 | 1 672 000 | 0,74418 | 1 672 000 | 0,89152 | 43 692 | 0 | |
| sö 110 | 97 | 104,8 | | x | 100 000 | 1 672 000 | 0,74418 | 1 672 000 | 0,89152 | 43 692 | 0 | |
| sö 112 | 97 | 104,5 | | x | 100 000 | 1 667 500 | 0,74217 | 0 | 0,00000 | 0 | 78 264 | |
| sö 114 | 110 | 120,7 | | x | 100 000 | 1 909 750 | 0,85000 | 1 909 750 | 1,01829 | 50 300 | 0 | |
| sö 86 | 82 | 88,3 | | x | 100 000 | 1 424 500 | 0,63402 | 1 424 500 | 0,75955 | 36 813 | 0 | |
| sö 88 | 82 | 88,2 | | x | 100 000 | 1 422 250 | 0,63302 | 1 422 250 | 0,75835 | 36 751 | 0 | |
| sö 90 | 82 | 88,2 | | x | 100 000 | 1 422 250 | 0,63302 | 1 422 250 | 0,75835 | 36 751 | 0 | |
| sö 92 | 82 | 84,4 | | x | 100 000 | 1 366 000 | 0,60798 | 1 366 000 | 0,72836 | 35 187 | 0 | |
| sö 94 | 82 | 88,2 | | x | 100 000 | 1 422 250 | 0,63302 | 1 422 250 | 0,75835 | 36 751 | 0 | |
| sö 96 | 82 | 87,1 | | x | 100 000 | 1 406 500 | 0,62601 | 0 | 0,00000 | 0 | 66 168 | |
| sö 98 | 82 | 89,7 | | x | 100 000 | 1 444 750 | 0,64303 | 1 444 750 | 0,77035 | 37 376 | 0 | |
| sö 44 | 113 | 122,3 | | x | 100 000 | 1 934 500 | 0,86101 | 1 934 500 | 1,03149 | 50 988 | 0 | |
| sö 46 | 84 | 90,2 | | | | 1 352 250 | 0,60186 | 1 352 250 | 0,72103 | 37 585 | 0 | |
| sö 48 | 82 | 88,0 | | | | 1 320 000 | 0,58751 | 1 320 000 | 0,70383 | 36 688 | 0 | |
| sö 50 | 82 | 84,1 | | | | 1 261 500 | 0,56147 | 1 261 500 | 0,67264 | 35 062 | 0 | |
| sö 52 | 82 | 87,6 | | | | 1 313 250 | 0,58450 | 1 313 250 | 0,70023 | 36 501 | 0 | |
| sö 54 | 82 | 88,0 | | | | 1 320 000 | 0,58751 | 0 | 0,00000 | 0 | 66 720 | |
| sö 56 | 82 | 88,2 | | | | 1 322 250 | 0,58851 | 1 322 250 | 0,70503 | 36 751 | 0 | |
| sö 58 | 82 | 88,2 | | | | 1 322 250 | 0,58851 | 1 322 250 | 0,70503 | 36 751 | 0 | |
| sö 60 | 82 | 89,7 | | | | 1 344 750 | 0,59852 | 1 344 750 | 0,71703 | 37 376 | 0 | |
| sö 62 | 82 | 87,1 | | | | 1 306 500 | 0,58150 | 1 306 500 | 0,69664 | 36 313 | 0 | |
| sö 64 | 82 | 88,2 | | | | 1 322 250 | 0,58851 | 1 322 250 | 0,70503 | 36 751 | 0 | |
| sö 66 | 82 | 88,3 | | | | 1 324 500 | 0,58951 | 1 324 500 | 0,70623 | 36 813 | 0 | |
| sö 68 | 82 | 84,3 | | | | 1 263 750 | 0,56247 | 0 | 0,00000 | 0 | 66 696 | |
| sö 70 | 82 | 87,4 | | | | 1 311 000 | 0,58350 | 1 311 000 | 0,69904 | 36 438 | 0 | |
| sö 72 | 82 | 88,3 | | | | 1 324 500 | 0,58951 | 1 324 500 | 0,70623 | 36 813 | 0 | |
| sö 74 | 82 | 88,0 | | | | 1 320 000 | 0,58751 | 1 320 000 | 0,70383 | 36 688 | 0 | |
| sö 76 | 82 | 89,7 | | | | 1 344 750 | 0,59852 | 1 344 750 | 0,71703 | 37 376 | 0 | |
| | | | | | | 9 150 000 | 224 677 500 | 100 | 187 544 250 | 100,00 | 5 000 000 | 1 835 376 |

Summa

yta kvm 13617 14368,5

Garagehyror 9 st á 572 SEK/mån, totalt 61 776SEK/år

P-plaser 89 st á 174 SEK/mån, totalt 185 832 SEK/år Summa hyror garage och p-platser 247 608 SEK/år

Lokaler

135 kvm restaurang 33262 SEK/kvartal =133 048 SEK/år*

164 kvm kontor/lager 32850/kvartal =131 400SEK/år*

*Hyresgästerna har dessutom att erlægga fastighetsskatt och mervärdesskatt

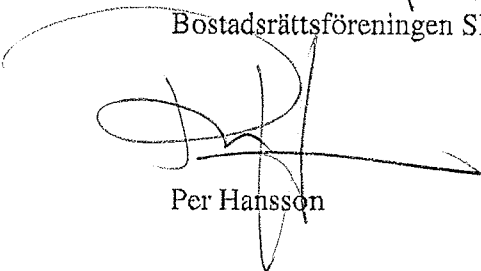
7 särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Skönstaholms förvärv av fastigheterna Dagningen 1, Gryningen 1, Dagen 2, Kvällen 3 jämte upplåtelse av bostadslägenheterna inom fastigheten med bostadsrätt. Medlemmarna har att vid föreningsstämman att ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom godkännande av denna plan.

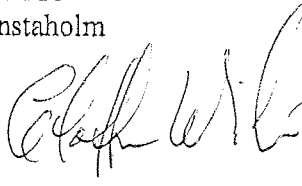
Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och räntekostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. I enlighet med föreningens stadgar kan styrelsen för övrigt ta ut upplåtelseavgifter, pantsättningsavgifter samt överlåtelseavgifter. Upplåtelseavgifter får inte uttas inom en månad från föreningens förvärv av de som vid förvärvstillfället var boende i fastigheten. Intill det att sex månader förflutit från det att de som vid föreningens förvärv var boende i fastigheten erbjudits att förvärva bostadsrätt får upplåtelseavgiften motsvara högst ränta enligt räntelagen på insatsen. I övrigt äger föreningen utta upplåtelseavgifter som tillsammans med insatser motsvarar marknadsvärdet vid varje upplåtelsefälle. För tomma lägenheter står det föreningen fritt att omgående vid upplåtelse utta insats och upplåtelseavgift motsvarande marknadsvärde.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

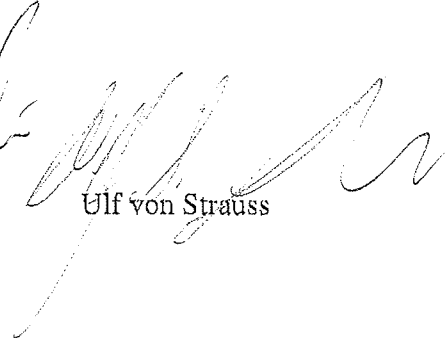
Skönstaholm den 9 februari 2010
Bostadsrättsföreningen Skönstaholm



Per Hansson



Cloffe Widén



Ulf von Strauss

Bilagor:

Sammanfattning av protokoll från byggteknisk besiktning
Intyg

INTYG AV EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Undertecknade har för ändamål enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Skönstaholm (769606-7714 med säte i Stockholm) och får härför avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar (registreringsbevis, föreningens stadgar, fastighetsdatautdrag, teknisk besiktningsrapport och finansieringsoffert) och i övrigt med för oss kända förhållanden.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter, dock har vi tagit del av protokoll av bedömt underhållsbehov. Härvid noterar vi att föreningen avsätter medel till den uppskattade underhållskostnaden vid förvärvet.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Vi noterar att de i planen redovisade lånekostnaderna baseras på offerter, att en stor del av lånen löper med korta tider, att genomsnittsräntan för den totala lånebördan uppgår till 4,0 % (motsvarande en bindningstid om cirka fem år). I planen har antagits ränteuppräknings och amortering. Finansieringen är betryggande prognostiserad.

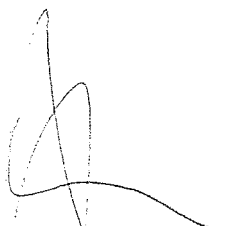
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Vi noterar att de till vilka bostadsrätter ska upplåtas redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om lägenheternas förutsättningar. Härom förtjänar det noteras att de i planen uppgivna lägenhetsytorna inte baseras på nya uppmätningar enligt dagens norm.

I föreningens hus finns 150 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Dessutom finns 2 lokaler. Föreningens hus består av 34 byggnadskroppar i direkt anslutning till varandra samlade inom ett avgränsat område i varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätts-havarna föreligger. Den ekonomiska planen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller därmed samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Uppsala den 12 februari 2010



Lennat Fällström



Robert Wikström

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

Dagningen 1, Gryningen 1, Dagen 2 och Kvällen 3, Farsta

| | Ar 2008 | Ar 2009 | Ar 2010 | Ar 2011 | Strax därefter | Inom 10 år | Anteckningar |
|---|-------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-------------------|--------------|
| Byggnadstekniska åtgärder | | | | | | | |
| Källare mm | | 10 000 000 kr | | | | | |
| Fuktisolering och omläggning dränering | | | | | | | |
| Fasader, tak mm | | | 2 200 000 kr | | | | |
| Ommålning fasader | 200 000 kr | | | | 300 000 kr | | |
| Reparation takfönster | | | | | 100 000 kr | | |
| Renovering fasader mm på Centrumbyggnad | | | | | | 150 000 kr | |
| Kompletteringsmålning plåt på tak | | | | | | | |
| Renovering fasader mm sophus | | | | | | | |
| Markarbeten | | | | 3 000 000 kr | | | |
| Byte kulvertledning mellan husen | | | | | | 200 000 kr | |
| Justering asfaltytor mm | | | | | | 300 000 kr | |
| Legning trappor | | 600 000 kr | | | | | |
| Komplettering mark intill byggnader | | | | | | | |
| Badrum mm | | | | | 30 000 000 kr | | |
| Byte vatten- och avloppsledningar samt ren. av badrum | | | | | | | |
| Installationsstekniska åtgärder | | | | | | | |
| Värme | | | | | | | |
| Byte ventiler samt injustering | | | 1 000 000 kr | 1 300 000 kr | | | |
| Renovering satellitundercentraler | | | | | | | |
| Summa byggkostnader | 200 000 kr | 10 600 000 kr | 2 200 000 kr | 3 000 000 kr | 30 400 000 kr | 650 000 kr | |
| Summa installationskostnader | 0 kr | 0 kr | 1 000 000 kr | 1 300 000 kr | 0 kr | 0 kr | |
| SUMMA TOTALT | 200 000 kr | 10 600 000 kr | 3 200 000 kr | 4 300 000 kr | 30 400 000 kr | 650 000 kr | |

I kostnaderna ingår moms och i förekommande fall byggadministrationskostnader för upphandling, kontroll och besiktning

Underhållskostnader

