

Inkom Bolagsverket

Organisationsnummer: 769616-6409

2007 -06- 27

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Kvarnbergsplan i Huddinge
Huddinge KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

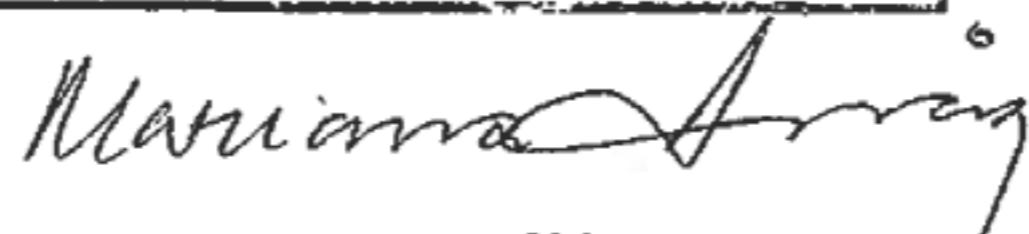
- A. Allmänna förutsättningar Sida 2
- B. Beskrivning av fastigheten/fastigheterna Sida 2-4
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv Sida 4
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader Sida 5-6
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter Sida 6
- Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m. Sida 7-9
- F. Ekonomisk prognos Sida 10
- G. Känslighetsanalys Sida 11
- H. Särskilda förhållanden Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap i § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen

Kvarnbergsplan i Huddinge
i Huddinge kommun, betygas

Sundsvall 29.6.2007


Marianne Arway

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvarnbergsplan i Huddinge, organisationsnummer 769616-6409, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 2 bostadshus innehållande sammanlagt 125 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 1, 2008 och avslutas under kvartal 1, 2009.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling och fastighetsförvärv. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden samt de regler för avveckling av räntebidrag, slopande av inkomstskatt och ändring av fastighetsskatt som beslutats.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2007-06-21. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sälts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti. Föreningen tecknar dessutom ett särskilt avtal om JM ABs bostadsrättsgaranti.

Ansökan om statliga räntebidrag (statlig bostadsbyggnadssubvention) lämnas till Länsstyrelsen i Stockholms län. Beslut har ännu inte meddelats.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken/Stadshypotek avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbeta insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggfelsförsäkring tecknas hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Sammanträdet 7, Huddinge
Tomtens areal:	11 714 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 9 899 m ²
Byggnadens utformning:	2 flerbostadshus i 4-5 våningar samt källarvåning
Antal bostadslägenheter:	125 st

Parkering

46 platser i eget källargarage

Garaget beräknas vara färdigt i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

43 öppna parkeringsplatser

22 parkeringsplatser med carport

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitut avseende underjordiska ledningar, belastar fastigheten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Anläggningar för sopor.

Plattbelagda gångytor, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA, el, bredband och kabel-TV.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Gemensamhetslokal.

Utrymme för källsortering av sopor och sopanläggning.

Cykelrum, städrum, barnvagn- och rullstolsförråd.

Kabel för telefon, kabel-TV och data

Lägenhetsförråd i källar- och vindsplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på pålar och plintar till berg.

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad.

Ytterväggar:

Puts/träpanel på mineralull, isolering mellan träreglar, gipsskivor.

Innerväggar, lgh skiljande

Betong alt gipsskivor på stålreglar.

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på stålreglar.

Yttertak:

Plåt.

Trappor:

Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.

Balkonger:

Prefab betong.

Entrépartier:

Trä.

Lägenhetsuttdörrar:

Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk fränluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Telefoni, Kabel-TV, Internet

Nätverk med distributionscentral inom lägenheten. Anslutning till fibernät som f.n. byggs ut i området.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett/ Klinker	Tapet	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Grängat	
Kök	Parkett	Tapet, Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysaskåp. Diskmaskin. Mikrovågsugn. Kökssnickerier enligt ritning.

Övriga rum	Parkett	Tapet	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång.
Bad/duschrum WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschvägg med draperistång i bad Duschdraperistång i WC/Dusch Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum. Termostatstyrd värmeslinga på el (hushållsel) i badrumsgolv.
WC	Klinker	Kakel bakom handfat, målad väv.	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning.

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprendkontrakt. 353 747 000 kr
Besiktningssmän vid slut- och garantibesiktning 453 000 kr
Ospecifierat 100 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

354 300 000 kr

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 116 450 000 kr varav ca 1 700 000 kr för garage.
Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2007, värdeområde (0126300).

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser hela kalenderåret 2009.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Nettoräntekostnaden för föreningens lån, dvs föreningens räntekostnad för beräknade lån minskat med det räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering. Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Räntebidraget har beräknats med den avveckling av räntebidrag som beslutats.

Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnad och räntebidrag i motsvarande grad.

Lån	Belopp	Bindnings-tid 3)	Ränta 4)	Ränte-kostnad	Amortering	Kapital-kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån 1)	26 000 000	1	4,80%	1 248 000	18 200	1 266 200
Bottenlån 1)	34 500 000	3	5,20%	1 794 000	24 150	1 818 150
Bottenlån 1)	33 505 000	4	5,30%	1 775 765	23 454	1 799 219
Bottenlån 1)	10 445 000	5	5,30%	553 585	7 312	560 897
Extra amortering 5)					191 000	191 000
Summa lån	104 450 000			5 371 350	264 116	5 635 466
Insats	69 864 000					
Uppåtelseavgift	179 986 000					
Summa	354 300 000					

Avgår statligt räntebidrag 2)

Summa nettokapitalkostnad år 1

- 543 140
5 092 326

1) Beräknad lånetid 50-årig serieplan

amortering år 1	0,070%	73 115
amortering år 2	0,076%	79 382
amortering år 3	0,084%	87 738

2) Beräknat statligt räntebidrag år 2009:

Räntebidragsunderlag (RBU): 104 450 000

Bidragsgrundande belopp: 10% 10 445 000

Beräknad subventionsränta (Sub) 5,20%

Subventionsräntan baseras på 5-åriga räntor (5-åriga bostadsobligationer). Därmed är räntekostnaden - efter avdrag för erhållet räntebidrag - på den del av 5-åriga bottenlånet som motsvaras av bidragsgrundande belopp oberoende av ränteändringar.

3) Lånen bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.

Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

4) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån 5,143%

Genomsnitt av antagna räntor på föreningens räntekänsliga lån 5,125%
(bindningstid 1-4 år)

5) Extra amortering/avskrivning alternativt räntereserv, här redovisad som extra amortering.

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan. Avskrivning skall dock lägst motsvara en 50-årig serieplan. Nettoeffekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånén för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.



Avsättningar	Föreningens fastighetsunderhåll a)	25 kr/m ²	247 475
Driftskostnader b)			
Ekonomisk förvaltning, inkl administration parkering		150 000	
Styrelsearvode		30 000	
Revisionsarvode		30 000	
Administration inkl sociala kostnader		30 000	
Vattenförbrukning		200 000	
Uppvärmning		920 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) c)		225 000	
Sophämtning (hushållssopor)		100 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering, grovsopor), jour, snöröjning, sandning samt besiktning hissar d)		120 000	
Kabel-TV (grundleverans)		80 000	
Försäkringar		80 000	
Diverse inkl. jourutryckning		50 000	2 015 000
Övriga kostnader			
Fastighetsskatt garage e)		21 000	21 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER

7 375 801

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
 b) Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.
 c) Kostnader för hushållsel inklusive el till komfortvärmeslinga i badrum och spisfläkt samt bredbandsuppkoppling betalas av respektive bostadsrättshavare.
 d) Fastighets- och trädgårdsskötsel, sophämtning (källsortering, grovsopor), snöröjning och sandning, hissjour och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 kan beräknas till 330 000 per år.
 e) Föreningen är befriad från fastighetsskatt avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv skatt i 5 år. Full fastighetsskatt utgår fr o m år 11.
 Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören .

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, se tabell (intäkterna avser helt kalenderår).

Årsavgifter	9 899 m ²		6 769 201
Årshyra garage	46 st	7 800 kr/plats/år	358 800
Avgift öppna bilplatser	43 st	3 000 kr/plats/år	129 000
Carport	22 st	5 400 kr/plats/år	118 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

7 375 801

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.



BRF KVARNBERGSPLAN I HUDDINGE

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPP-LÅTELSE-AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT	ÅRSAVGIFT Per månad
	Boarea, cirka *)	Storlek **)	Mark tal ***)	Andels- tal ***)				
1111	79	2 RK	M	0,00793	554 000	1 246 000	1 800 000	53 678
1112	91	3 RK	M	0,00882	616 000	1 384 000	2 000 000	59 685
1121	93	3 RK		0,00903	631 000	1 769 000	2 400 000	61 138
1122	106	4 RK		0,00999	698 000	2 002 000	2 700 000	67 630
1131	93	3 RK		0,00903	631 000	1 969 000	2 600 000	61 138
1132	106	4 RK		0,00999	698 000	2 102 000	2 800 000	67 630
1141	93	3 RK		0,00903	631 000	2 269 000	2 900 000	61 138
1142	106	4 RK		0,00999	698 000	2 302 000	3 000 000	67 630
1211	81	3 RK	M	0,00814	569 000	1 131 000	1 700 000	55 131
1213	80	3 RK	M	0,00814	569 000	1 131 000	1 700 000	55 131
1221	69	2 RK		0,00719	502 000	848 000	1 350 000	48 639
1222	62	2 RK		0,00670	468 000	882 000	1 350 000	45 345
1223	80	3 RK		0,00814	569 000	1 581 000	2 150 000	55 131
1231	69	2 RK		0,00719	502 000	948 000	1 450 000	48 639
1232	62	2 RK		0,00670	468 000	982 000	1 450 000	45 345
1233	80	3 RK		0,00814	569 000	1 681 000	2 250 000	55 131
1241	69	2 RK		0,00719	502 000	1 098 000	1 600 000	48 639
1242	62	2 RK		0,00670	468 000	1 132 000	1 600 000	45 345
1243	80	3 RK		0,00814	569 000	1 831 000	2 400 000	55 131
1251	109	3 RK		0,01012	707 000	2 543 000	3 250 000	68 502
1253	104	3 RK		0,00978	683 000	2 417 000	3 100 000	66 177
1311	81	3 RK	M	0,00814	569 000	1 131 000	1 700 000	55 131
1313	80	3 RK	M	0,00814	569 000	1 031 000	1 600 000	55 131
1321	69	2 RK		0,00719	502 000	848 000	1 350 000	48 639
1322	62	2 RK		0,00670	468 000	882 000	1 350 000	45 345
1323	80	3 RK		0,00814	569 000	1 531 000	2 100 000	55 131
1331	69	2 RK		0,00719	502 000	948 000	1 450 000	48 639
1332	62	2 RK		0,00670	468 000	982 000	1 450 000	45 345
1333	80	3 RK		0,00814	569 000	1 631 000	2 200 000	55 131
1341	69	2 RK		0,00719	502 000	1 098 000	1 600 000	48 639
1342	62	2 RK		0,00670	468 000	1 132 000	1 600 000	45 345
1343	80	3 RK		0,00814	569 000	1 781 000	2 350 000	55 131
1351	109	3 RK		0,01012	707 000	2 543 000	3 250 000	68 502
1353	104	3 RK		0,00978	683 000	2 417 000	3 100 000	66 177
1411	85	3 RK	M	0,00849	593 000	957 000	1 550 000	57 456
1421	85	3 RK		0,00849	593 000	1 507 000	2 100 000	57 456
1422	103	4 RK		0,00978	683 000	1 817 000	2 500 000	66 177
1431	85	3 RK		0,00849	593 000	1 607 000	2 200 000	57 456
1432	103	4 RK		0,00978	683 000	1 917 000	2 600 000	66 177
1441	85	3 RK		0,00849	593 000	1 707 000	2 300 000	57 456
1442	103	4 RK		0,00978	683 000	2 017 000	2 700 000	66 177
1451	85	3 RK		0,00849	593 000	1 907 000	2 500 000	57 456
1452	103	4 RK		0,00978	683 000	2 217 000	2 900 000	66 177
1511	81	3 RK	M	0,00814	569 000	1 031 000	1 600 000	55 131



BRF KVARNBERGSPLAN I HUDDINGE

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPP-LÅTELSE-AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT	ÅRSAVGIFT Per månad
	Boarea,	Storlek	Mark	Andels-tal ***)				
	cirka *)	**)						
1513	99	3 RK	M	0,00943	659 000	1 741 000	2 400 000	63 851
1521	69	2 RK		0,00719	502 000	848 000	1 350 000	48 639
1522	51	2 RK		0,00595	416 000	634 000	1 050 000	40 307
1523	99	3 RK		0,00943	659 000	2 041 000	2 700 000	63 851
1531	69	2 RK		0,00719	502 000	898 000	1 400 000	48 639
1532	51	2 RK		0,00595	416 000	734 000	1 150 000	40 307
1533	99	3 RK		0,00943	659 000	2 341 000	3 000 000	63 851
1541	69	2 RK		0,00719	502 000	998 000	1 500 000	48 639
1542	51	2 RK		0,00595	416 000	934 000	1 350 000	40 307
1543	99	3 RK		0,00943	659 000	2 591 000	3 250 000	63 851
2111	81	3 RK	M	0,00814	569 000	1 081 000	1 650 000	55 131
2113	80	3 RK	M	0,00814	569 000	1 331 000	1 900 000	55 131
2121	69	2 RK		0,00719	502 000	1 048 000	1 550 000	48 639
2122	62	2 RK		0,00670	468 000	907 000	1 375 000	45 345
2123	80	3 RK		0,00814	569 000	1 556 000	2 125 000	55 131
2131	69	2 RK		0,00719	502 000	1 148 000	1 650 000	48 639
2132	62	2 RK		0,00670	468 000	1 007 000	1 475 000	45 345
2133	80	3 RK		0,00814	569 000	1 656 000	2 225 000	55 131
2141	69	2 RK		0,00719	502 000	1 248 000	1 750 000	48 639
2142	62	2 RK		0,00670	468 000	1 157 000	1 625 000	45 345
2143	80	3 RK		0,00814	569 000	1 806 000	2 375 000	55 131
2151	69	2 RK		0,00719	502 000	1 398 000	1 900 000	48 639
2152	62	2 RK		0,00670	468 000	1 307 000	1 775 000	45 345
2153	80	3 RK		0,00814	569 000	1 956 000	2 525 000	55 131
2211	81	3 RK	M	0,00814	569 000	1 231 000	1 800 000	55 131
2213	80	3 RK	M	0,00814	569 000	1 231 000	1 800 000	55 131
2221	69	2 RK		0,00719	502 000	898 000	1 400 000	48 639
2222	62	2 RK		0,00670	468 000	907 000	1 375 000	45 345
2223	80	3 RK		0,00814	569 000	1 556 000	2 125 000	55 131
2231	69	2 RK		0,00719	502 000	998 000	1 500 000	48 639
2232	62	2 RK		0,00670	468 000	1 007 000	1 475 000	45 345
2233	80	3 RK		0,00814	569 000	1 656 000	2 225 000	55 131
2241	69	2 RK		0,00719	502 000	1 148 000	1 650 000	48 639
2242	62	2 RK		0,00670	468 000	1 157 000	1 625 000	45 345
2243	80	3 RK		0,00814	569 000	1 806 000	2 375 000	55 131
2251	69	2 RK		0,00719	502 000	1 348 000	1 850 000	48 639
2252	62	2 RK		0,00670	468 000	1 307 000	1 775 000	45 345
2253	80	3 RK		0,00814	569 000	1 956 000	2 525 000	55 131
2311	81	2 RK	M	0,00800	559 000	1 041 000	1 600 000	54 162
2312	92	3 RK	M	0,00889	621 000	1 079 000	1 700 000	60 169
2321	104	4 RK		0,00985	688 000	1 912 000	2 600 000	66 661
2322	105	4 RK		0,00992	693 000	1 907 000	2 600 000	67 146
2331	104	4 RK		0,00985	688 000	2 012 000	2 700 000	66 661
2332	105	4 RK		0,00992	693 000	2 007 000	2 700 000	67 146
2341	104	4 RK		0,00985	688 000	2 112 000	2 800 000	66 661



BRF KVARNBERGSPLAN I HUDDINGE

Nr	LÄGENHET			INSATS	UPP-LÅTELSE-AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT	ÅRSAVGIFT Per månad
	Boarea, cirka *)	Storlek **)	Mark Andels- tal ***)				
2342	105	4 RK		0,00992	693 000	2 107 000	2 800 000 67 146 5 596
2351	104	4 RK		0,00985	688 000	2 362 000	3 050 000 66 661 5 555
2352	105	4 RK		0,00992	693 000	2 357 000	3 050 000 67 146 5 596
2411	80	3 RK	M	0,00814	569 000	1 281 000	1 850 000 55 131 4 594
2413	81	3 RK	M	0,00814	569 000	1 181 000	1 750 000 55 131 4 594
2421	80	3 RK		0,00814	569 000	1 556 000	2 125 000 55 131 4 594
2422	62	2 RK		0,00670	468 000	907 000	1 375 000 45 345 3 779
2423	69	2 RK		0,00719	502 000	898 000	1 400 000 48 639 4 053
2431	80	3 RK		0,00814	569 000	1 656 000	2 225 000 55 131 4 594
2432	62	2 RK		0,00670	468 000	1 007 000	1 475 000 45 345 3 779
2433	69	2 RK		0,00719	502 000	998 000	1 500 000 48 639 4 053
2441	80	3 RK		0,00814	569 000	1 806 000	2 375 000 55 131 4 594
2442	62	2 RK		0,00670	468 000	1 157 000	1 625 000 45 345 3 779
2443	69	2 RK		0,00719	502 000	1 148 000	1 650 000 48 639 4 053
2511	80	3 RK	M	0,00814	569 000	1 281 000	1 850 000 55 131 4 594
2513	81	3 RK	M	0,00814	569 000	1 231 000	1 800 000 55 131 4 594
2521	80	3 RK		0,00814	569 000	1 556 000	2 125 000 55 131 4 594
2522	62	2 RK		0,00670	468 000	907 000	1 375 000 45 345 3 779
2523	69	2 RK		0,00719	502 000	898 000	1 400 000 48 639 4 053
2531	80	3 RK		0,00814	569 000	1 656 000	2 225 000 55 131 4 594
2532	62	2 RK		0,00670	468 000	1 007 000	1 475 000 45 345 3 779
2533	69	2 RK		0,00719	502 000	998 000	1 500 000 48 639 4 053
2541	80	3 RK		0,00814	569 000	1 806 000	2 375 000 55 131 4 594
2542	62	2 RK		0,00670	468 000	1 157 000	1 625 000 45 345 3 779
2543	69	2 RK		0,00719	502 000	1 148 000	1 650 000 48 639 4 053
2611	81	3 RK	M	0,00814	569 000	1 231 000	1 800 000 55 131 4 594
2613	99	3 RK	M	0,00943	659 000	1 841 000	2 500 000 63 851 5 321
2621	69	2 RK		0,00719	502 000	898 000	1 400 000 48 639 4 053
2622	51	2 RK		0,00595	416 000	634 000	1 050 000 40 307 3 359
2623	99	3 RK		0,00943	659 000	2 041 000	2 700 000 63 851 5 321
2631	69	2 RK		0,00719	502 000	998 000	1 500 000 48 639 4 053
2632	51	2 RK		0,00595	416 000	734 000	1 150 000 40 307 3 359
2633	99	3 RK		0,00943	659 000	2 341 000	3 000 000 63 851 5 321
2641	69	2 RK		0,00719	502 000	1 148 000	1 650 000 48 639 4 053
2642	51	2 RK		0,00595	416 000	934 000	1 350 000 40 307 3 359
2643	99	3 RK		0,00943	659 000	2 591 000	3 250 000 63 851 5 321
Differens				0,00001			11
SUMMA	9 899	125		1,00000	69 864 000	179 986 000	249 850 000 6 769 201

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. I övriga bostadsrätter ingår balkong.

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en ritning uppmätt area.

**) Antal rum (R) med kök (K).

***) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.



BRF KVARNBERGSPLAN I HUDDINGE

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ursprunglig kostnad:	tkr	7 376	7 571	8 101	8 363	8 410	8 623	8 672	8 722	8 774	8 829
											9 051

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2007-04-23 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknat räntereserv och reserv för extra amortering/ränta med totalt ca 1,0 % på ränteökning/lånen.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan på ränteökning/lånen	5,125%
- innehåller räntenivå per 2007-04-23	4,315%
- och en reserv för ränteökning	0,810%
Reserv extra amortering/ränteökning	0,203%
Total ränta i finansieringsplan på ränteökning/lånen	5,328%

Alternativ B: Om räntenivån per 2007-04-23 ökar med 2 %, dvs ca 1,0 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta, tillkommande	tkr	940	971	1 001	1 042	1 041	1 040	1 039	1 038	1 036	1 034
Räntebidrag	tkr	-104	-73	-42	0	0	0	0	0	0	0
Ökning av totala kostnaden/årsavgiften blir:	tkr	836	898	959	1 042	1 041	1 040	1 039	1 038	1 036	1 034
Avgår: kostnader som täcks av årets resultat	tkr	-1	-48	231	233	11	-15	-212	-415	-624	-838
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	835	850	1 190	1 275	1 052	1 025	827	623	412	196
											-893

Amorteringsreserv som i prognos används som amortering är här omvandlad till ränta.

Alternativ C: Om antagen räntenivå i finansieringsplan minskar:
så minskar ränteökningen men samtidigt räntebidraget, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen.
Nettoeffekten bör till största delen användas till ökad amortering av lånen.

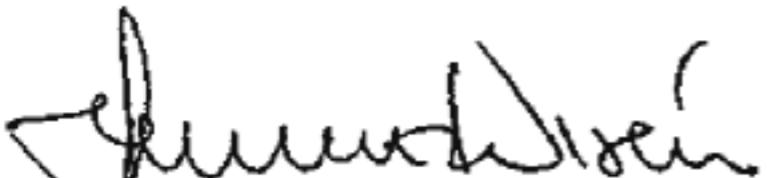
Alternativ D: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.
Om ökningen blir yttligare 1%
ökar den totala kostnaden med: tkr 0 20 41 67 94 122 151 182 214 248 283

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift samt årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Respektive bostadsrättshavare skall i förekommande fall teckna abonnemang/månadsavgift för hushållsel, bredband, Ip-telefoni och utökad Kabel-TV.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. För uteplatser på gårdsjäklag gäller att bostadsrättshavaren svarar för skötsel av buskar, plantering, plattor och trädskärmar. Sådana ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsjäklaget eller på försörjningsanläggningar får inte ske.
4. Vid bostadsrätsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som bland annat är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
7. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
8. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, avgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Stockholm den 21 juni 2007

BOSTADSRÄTSFÖRENINGEN KVARNBERGSPLAN I HUDDINGE


Lennart Wirén
Hans-Olov Möller
Hans-Ove Görtz

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 21 juni 2007 för Bostadsrättsföreningen Kvanbergsplan i Huddinge, org. nr. 769616-6409.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

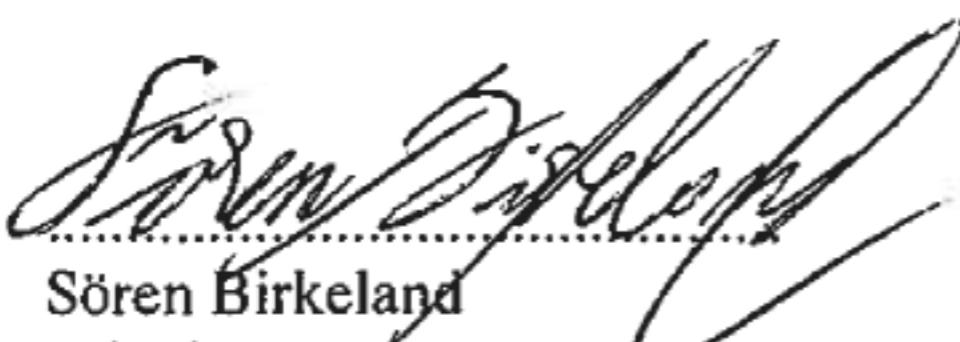
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadslagslagen 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 bostadslätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadslätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfyllt.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadslättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfyllt.

Stockholm den 25 juni 2007



Sören Birkeland
Advokat
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA



Bilaga till granskningsintyg den 25 juni 2007 för Brf Kvanbergsplan i Huddinge

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2007-05-21
2. Registreringsbevis	2007-05-21
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2007-06-21
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2007-06-21
5. Finansieringsoffert	2006-08-22
6. Beräkning av statlig bostadsbyggnadssubvention	2007-05-21
7. Exploteringsavtal	2005-11-11
8. Utdrag från fastighetsregistret	2007-05-29
9. Beräkning av taxeringsvärde	2007-05-28
10. Bekräftelelse av räntesatser	2007-04-23
11. JMs Bostadsrättsgaranti	2007-06-04



allabrf.se



851 81 Sundsvall
Tel: 060-18 40 00 · Fax: 060-12 98 40
bolagsverket@bolagsverket.se · bolagsverket.se

2007-07-02

Bostadsrättsföreningen Kvarnbergsplan i
Huddinge
c/o JM

169 82 STOCKHOLM

Tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet

Bostadsrättsföreningen Kvarnbergsplan i Huddinge, org. nr. 769616-6409, har den 27 juni 2007 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter fastän den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus ännu inte redovisats i registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma.

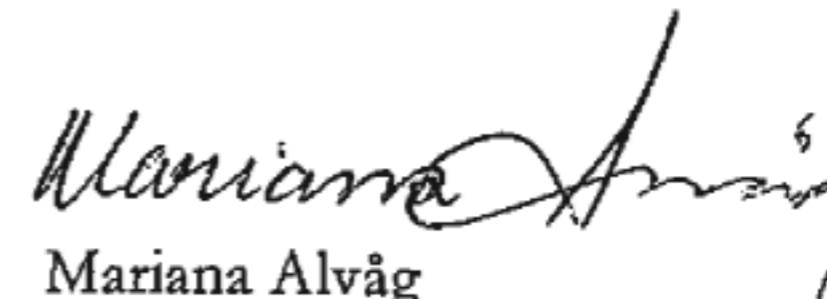
Till ansökan har bifogats en garantiförbindelse som säkerhet. Den lyder på 249 850 000 kronor och avser att täcka summan av de insatser och upplåtelseavgifter som enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) (BRL) kan komma att återbetalas.
Bolagsverket har den 29 juni 2007 registrerat ekonomisk plan för föreningen.

Bolagsverket lämnar enligt 4 kap. 2 § BRL föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill uppmärksamma föreningen redan nu på att den ett år efter det att den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisats på en föreningsstämma ska begära att säkerheten skickas tillbaka.



Sven Dahl



Mariana Alvåg

O

O

O

O