

Upprättad 2013-01-07

EKONOMISK PLAN

*Bostadsrättsföreningen Brf Hästhoven 2,
Sundbybergs kommun*

Org.nr.: 769616-7621

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLL

Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten.....	3
Taxeringsvärde	7
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
Finansieringsplan	7
Beräknade löpande kostnader och intäkter	8
Lägenhetsförteckning	9
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	13
Särskilda förhållanden.....	14
Intyg ekonomisk plan.....	15

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Hästhoven 2, Sundbybergs kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2007-06-05, organisations nr: 769616-7621, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till fastigheten Sundbyberg Hästhoven 2, Sundbybergs kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress Örsvängen 9 - 15 i Sundbyberg, nedan kallad fastigheten, planerat tillträde 6 mars 2013.

Fastighetsförvärvet kommer sannolikt att ske via förvärv av bolag/ekonomisk förening. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt.

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 avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har den 28 november 2011 utförts av Projektledarhuset AB, Hillar Truuberg.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Hästhoven 2, Sundbybergs kommun
Adress:	Örsvängen 9 - 15, Sundbyberg
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	Ca 7 998 kvm
Byggnad:	4 st flerbostadshus med källarplan, bottenvåning och 8 våningar samt partiell vind. Övervägande bostäder, typkod 320
Byggnadsår:	1965
Antal bostads- lägenheter:	128 lägenheter
Lägenhetsarea:	Ca 9 824 kvm
Lokaler:	Ca 38 kvm
Total yta:	Ca 9 862 kvm
	Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade av oss

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät.
Uppvärmning:	Ansluten till fjärrvärme.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, stamregleringsventiler.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktar på vinden. Tilluft via springventiler i fönster eller väggventiler under fönster
Avfallshantering:	Sopnedkast till sop sug. Grovsoprum.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn, kall- och varmvattenledningar av koppar.
Elinstallationer:	1 eller 3-fas el i lägenheter.
Hiss:	4 linhissar för 5 personer, 400 kg.
OVK:	Obligatorisk Ventilations Kontroll för bostäder är utförd och godkänd till 2013.
Energideklaration:	Utförd enligt uppgift.
Radon:	Enligt radonmätning utförd 20 februari 2009 överstiger inte årsmedelvärdet riktvärdet på 200 Bq/m ³
Asbest:	Asbest finns i rörisoleringar i källarplan.
Skyddsrum:	Inom fastigheten finns fler skyddsrum i funktion.
Tomt/mark:	Hårdgjorda plattsatta och asfalterade ytor till entréer m.m. Planteringar, gräsmattor, naturmark.
Tvättstugor:	9 tvättmaskiner, 4 torktumlare, 5 torkskåp, 4 manglar, 1 centrifug, tvätt bänkar. Klinkergolv, kakel/målade väggar, målade tak. Torkrum/mangelrum med målade golv, väggar och tak.
Vindsplan:	Fläktrum, hissmaskinrum.
Källare/suterräng:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstugor.

Byggnadsbeskrivning

Undergrund:	Berg.
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Armerad betong.

Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Asfaltpapp med invändig takavvattning.
Fasader:	Putsad betongsockel. Puts, plåt, fasadtegel, fiberbetong- och betongskivor i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplattor, aluminiumräcken och plåtskärmar. Balkongerna är indragna. Vissa balkonger är inglasade.
Fönster:	3-glas kopplade trä-/aluminiumfönster.
Entréer, trapphus:	Betongmosaikgolv med naturstengsgolv, tegelväggar och målade tak (undertak i vissa delar). Handledare och räcke.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål eller trä. Vindsdörrar av stål. Lägenhetsdörrar av trä eller s.k. säkerhetstyp.
Invändiga väggar:	Målade eller tapetserade.
Invändiga tak:	Målade.
Golv:	Parkettgolv i vardagsrum. Plast-/linoleumgolv i de flesta övriga rum. Plast-/linoleumgolv i kök. Avvikelse förekommer.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, spiskåpa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Egeninstallerade diskmaskiner i några. Avvikelse förekommer.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak. Badkar, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerade tvättmaskiner i vissa. Avvikelse kan förekomma.
WC:	Plastmattegolv, målade väggar och tak. Wc-stol och tvättställ.

Noterade brister

Angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.

Fasad:	Reparation av tegelfasader, ca 2015	ca 3 000 000 kr
	Renovering av putsfasaddelar, ca 2012	ca 2 000 000 kr
	Ommålning av vissa plåtfasaddelar, ca 2015	ca 150 000 kr
Tak/takavvattning/ takaltan:	Re-lining takavvattningar, ca 2015	ca 300 000 kr
	Utbyte asfaltpapp på tak, ca 2015	ca 600 000 kr
	Åtgärder med krönplåtar etc., ca 2015	ingår i tegelfasad
Tvättstugor:	Utbyte av en grovtvättmaskin och ett torkskåp, ca 2012	ca 80 000 kr
Värmedistribution:	Utbyte av vissa stamregleringsventiler, ca 2012	ca 200 000 kr
	Utbyte radiatorventiler, ca 2012	ca 750 000 kr
Avlopp/vatten:	Re-lining av avloppsstammar, ca 2012-13	ca 6 000 000 kr
Ventilation:	Utbyte av två frånluftfläktsmotorer, ca 2012	ca 250 000 kr

Sammanställning:

Inom 3 år	9 280 000 kr
Mellan 3-10 år	4 050 000 kr
Totalt	13 330 000 kr

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETS- TAXERING 2010

Typkod: 320

	Kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	27 260 000	varav	27 000 000	260 000
Byggnad	62 000 000	varav	62 000 000	0
Summa	89 260 000		89 000 000	260 000

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS- FÖRVÄRV

	SEK
Köpeskilling	187 000 000
Lagfart/Likvideringskostnader 1)	1 500 000
Pantbrevskostnader	2 000 000
Dispositionsfond/Reparationsfond	13 330 000
Tilläggsköpeskilling	4 435 000
Initialkostnader/Föreningsbildning	1 375 000
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	209 640 000

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår stämpelskatt i det här fallet med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten.

FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	92 316 850	3,55%	3 277 248
Summa lån	92 316 850		3 277 248

Insats från medlemmar	112 888 150
Upplåtelseavgift	4 435 000

Summa finansiering 209 640 000

Finansieringen är baserad på att ca 65 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 35 % kvarstår som hyreslägenheter (lgh. 1, 4, 8, 12-13, 20, 23, 27-30, 33, 35, 37, 39, 41, 45, 47, 51-52, 55, 60, 63, 65, 71, 74, 77, 80, 83-84, 89, 92-93, 97, 103-104, 107, 109-110, 112, 115, 119, 126-128). Lägenheter som kvarstår som hyreslägenheter i denna plan är enligt kända uppgifter. Detta kan komma att förändras.

Bindningstid för lån, avses att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (3,55 %).

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnad	SEK
Räntekostnad	3 277 248
Driftskostnader	
Driftskostnaden är uppskattad till (ca 350 kr/kvm)	3 450 000
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	177 320
Summa kostnader	6 904 568

Kostnad för lån per 3 år, 9 831 744 kr.

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

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

Avsättning till underhåll kan ske via upprättande av underhållsplan, alternativt minst 0,30 % av taxeringsvärdet. I prognosen är avsättning gjord med början år 10.

Enligt planen beräknas föreningen få 45 st. hyresrätter (3 346 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 80 mkr.

Amortering av föreningens lån skall ske då föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt till dess att föreningen uppnår en anslutningsgrad på 70 % av de totala insatserna. Vid upplåtelser därefter kan amortering alternativt avsättning till dispositions-/reparationsfond ske.

Intäkter	SEK
Hyresintäkter, bostäder	3 199 333
Hyresintäkter, lokaler	48 700
Hyresintäkter, p-plater	3 600
Hyresintäkter, stora parkeringen	137 000
Årsavgifter från medlemmar	3 515 291
Fastighetsskatt, lokaler	644
Summa intäkter	6 904 568

Försäkringar

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde. Bostadsrättstillägg för bostadsrättslägenheter ingår för medlemmar i bostadsrättsföreningens försäkring av fastigheten.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsnr.	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal 100 %	Fördelningstal, 100 %	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2013 (om hr), kr
1	77,0 m ²	1 314 775 kr	0,7681%	0,7838%	41 784 kr	73 284 kr
2	87,0 m ²	1 485 525 kr	0,8678%	0,8856%	47 211 kr	82 759 kr
3	69,0 m ²	1 178 175 kr	0,6883%	0,7024%	37 443 kr	65 524 kr
4	74,0 m ²	1 263 550 kr	0,7381%	0,7533%	40 156 kr	73 810 kr
5	77,0 m ²	1 322 475 kr	0,7725%	0,7838%	41 784 kr	75 700 kr
6	87,0 m ²	1 494 225 kr	0,8729%	0,8856%	47 211 kr	82 672 kr
7	69,0 m ²	1 185 075 kr	0,6923%	0,7024%	37 443 kr	66 751 kr
8	74,0 m ²	1 270 950 kr	0,7425%	0,7533%	40 156 kr	68 778 kr
9	77,0 m ²	1 330 175 kr	0,7770%	0,7838%	41 784 kr	74 761 kr
10	87,0 m ²	1 502 925 kr	0,8780%	0,8856%	47 211 kr	82 409 kr
11	69,0 m ²	1 191 975 kr	0,6963%	0,7024%	37 443 kr	65 624 kr
12	74,0 m ²	1 278 350 kr	0,7468%	0,7533%	40 156 kr	72 033 kr
13	77,0 m ²	1 337 875 kr	0,7815%	0,7838%	41 784 kr	74 473 kr
14	87,0 m ²	1 511 625 kr	0,8830%	0,8856%	47 211 kr	83 135 kr
15	69,0 m ²	1 198 875 kr	0,7003%	0,7024%	37 443 kr	66 876 kr
16	74,0 m ²	1 285 750 kr	0,7511%	0,7533%	40 156 kr	67 752 kr
17	77,0 m ²	1 345 575 kr	0,7860%	0,7838%	41 784 kr	75 662 kr
18	87,0 m ²	1 520 325 kr	0,8881%	0,8856%	47 211 kr	81 820 kr
19	69,0 m ²	1 205 775 kr	0,7044%	0,7024%	37 443 kr	66 312 kr
20	74,0 m ²	1 293 150 kr	0,7554%	0,7533%	40 156 kr	68 928 kr
21	77,0 m ²	1 353 275 kr	0,7905%	0,7838%	41 784 kr	72 871 kr
22	87,0 m ²	1 529 025 kr	0,8932%	0,8856%	47 211 kr	82 509 kr
23	69,0 m ²	1 212 675 kr	0,7084%	0,7024%	37 443 kr	68 177 kr
24	74,0 m ²	1 300 550 kr	0,7597%	0,7533%	40 156 kr	75 099 kr
25	77,0 m ²	1 360 975 kr	0,7950%	0,7838%	41 784 kr	71 745 kr
26	87,0 m ²	1 537 725 kr	0,8983%	0,8856%	47 211 kr	84 361 kr
27	69,0 m ²	1 219 575 kr	0,7124%	0,7024%	37 443 kr	65 837 kr
28	74,0 m ²	1 307 950 kr	0,7641%	0,7533%	40 156 kr	69 066 kr
29	77,0 m ²	1 368 675 kr	0,7995%	0,7838%	41 784 kr	73 034 kr
30	87,0 m ²	1 546 425 kr	0,9034%	0,8856%	47 211 kr	80 869 kr
31	69,0 m ²	1 226 475 kr	0,7165%	0,7024%	37 443 kr	65 924 kr
32	74,0 m ²	1 315 350 kr	0,7684%	0,7533%	40 156 kr	69 129 kr
33	77,0 m ²	1 314 775 kr	0,7681%	0,7838%	41 784 kr	74 373 kr
34	87,0 m ²	1 485 525 kr	0,8678%	0,8856%	47 211 kr	82 271 kr

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2

35	69,0 m ²	1 178 175 kr	0,6883%	0,7024%	37 443 kr	66 726 kr
36	74,0 m ²	1 263 550 kr	0,7381%	0,7533%	40 156 kr	71 594 kr
37	77,0 m ²	1 322 475 kr	0,7725%	0,7838%	41 784 kr	71 519 kr
38	87,0 m ²	1 494 225 kr	0,8729%	0,8856%	47 211 kr	83 560 kr
39	69,0 m ²	1 185 075 kr	0,6923%	0,7024%	37 443 kr	67 514 kr
40	74,0 m ²	1 270 950 kr	0,7425%	0,7533%	40 156 kr	73 447 kr
41	77,0 m ²	1 330 175 kr	0,7770%	0,7838%	41 784 kr	71 569 kr
42	87,0 m ²	1 502 925 kr	0,8780%	0,8856%	47 211 kr	83 873 kr
43	69,0 m ²	1 191 975 kr	0,6963%	0,7024%	37 443 kr	65 624 kr
44	74,0 m ²	1 278 350 kr	0,7468%	0,7533%	40 156 kr	69 830 kr
45	77,0 m ²	1 337 875 kr	0,7815%	0,7838%	41 784 kr	73 447 kr
46	87,0 m ²	1 511 625 kr	0,8830%	0,8856%	47 211 kr	86 401 kr
47	69,0 m ²	1 198 875 kr	0,7003%	0,7024%	37 443 kr	66 876 kr
48	74,0 m ²	1 285 750 kr	0,7511%	0,7533%	40 156 kr	74 336 kr
49	77,0 m ²	1 345 575 kr	0,7860%	0,7838%	41 784 kr	74 986 kr
50	87,0 m ²	1 520 325 kr	0,8881%	0,8856%	47 211 kr	91 633 kr
51	69,0 m ²	1 205 775 kr	0,7044%	0,7024%	37 443 kr	65 687 kr
52	74,0 m ²	1 293 150 kr	0,7554%	0,7533%	40 156 kr	73 885 kr
53	77,0 m ²	1 353 275 kr	0,7905%	0,7838%	41 784 kr	75 938 kr
54	87,0 m ²	1 529 025 kr	0,8932%	0,8856%	47 211 kr	81 307 kr
55	69,0 m ²	1 212 675 kr	0,7084%	0,7024%	37 443 kr	66 963 kr
56	74,0 m ²	1 300 550 kr	0,7597%	0,7533%	40 156 kr	75 863 kr
57	77,0 m ²	1 360 975 kr	0,7950%	0,7838%	41 784 kr	74 774 kr
58	87,0 m ²	1 537 725 kr	0,8983%	0,8856%	47 211 kr	80 769 kr
59	69,0 m ²	1 219 575 kr	0,7124%	0,7024%	37 443 kr	67 802 kr
60	74,0 m ²	1 307 950 kr	0,7641%	0,7533%	40 156 kr	71 532 kr
61	77,0 m ²	1 368 675 kr	0,7995%	0,7838%	41 784 kr	75 850 kr
62	87,0 m ²	1 546 425 kr	0,9034%	0,8856%	47 211 kr	85 338 kr
63	69,0 m ²	1 226 475 kr	0,7165%	0,7024%	37 443 kr	67 126 kr
64	74,0 m ²	1 315 350 kr	0,7684%	0,7533%	40 156 kr	70 956 kr
65	77,0 m ²	1 314 775 kr	0,7681%	0,7838%	41 784 kr	71 444 kr
66	87,0 m ²	1 485 525 kr	0,8678%	0,8856%	47 211 kr	83 185 kr
67	69,0 m ²	1 178 175 kr	0,6883%	0,7024%	37 443 kr	66 726 kr
68	74,0 m ²	1 263 550 kr	0,7381%	0,7533%	40 156 kr	74 974 kr
69	77,0 m ²	1 322 475 kr	0,7725%	0,7838%	41 784 kr	74 348 kr
70	87,0 m ²	1 494 225 kr	0,8729%	0,8856%	47 211 kr	86 351 kr
71	69,0 m ²	1 185 075 kr	0,6923%	0,7024%	37 443 kr	66 751 kr

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2

72	74,0 m ²	1 270 950 kr	0,7425%	0,7533%	40 156 kr	70 468 kr
73	77,0 m ²	1 330 175 kr	0,7770%	0,7838%	41 784 kr	82 959 kr
74	87,0 m ²	1 502 925 kr	0,8780%	0,8856%	47 211 kr	82 371 kr
75	69,0 m ²	1 191 975 kr	0,6963%	0,7024%	37 443 kr	66 250 kr
76	74,0 m ²	1 278 350 kr	0,7468%	0,7533%	40 156 kr	71 382 kr
77	77,0 m ²	1 337 875 kr	0,7815%	0,7838%	41 784 kr	76 025 kr
78	87,0 m ²	1 511 625 kr	0,8830%	0,8856%	47 211 kr	85 050 kr
79	69,0 m ²	1 198 875 kr	0,7003%	0,7024%	37 443 kr	66 300 kr
80	74,0 m ²	1 285 750 kr	0,7511%	0,7533%	40 156 kr	68 916 kr
81	77,0 m ²	1 345 575 kr	0,7860%	0,7838%	41 784 kr	76 538 kr
82	87,0 m ²	1 520 325 kr	0,8881%	0,8856%	47 211 kr	86 414 kr
83	69,0 m ²	1 205 775 kr	0,7044%	0,7024%	37 443 kr	69 079 kr
84	74,0 m ²	1 293 150 kr	0,7554%	0,7533%	40 156 kr	67 990 kr
85	77,0 m ²	1 353 275 kr	0,7905%	0,7838%	41 784 kr	76 100 kr
86	87,0 m ²	1 529 025 kr	0,8932%	0,8856%	47 211 kr	90 544 kr
87	69,0 m ²	1 212 675 kr	0,7084%	0,7024%	37 443 kr	65 762 kr
88	74,0 m ²	1 300 550 kr	0,7597%	0,7533%	40 156 kr	70 218 kr
89	77,0 m ²	1 360 975 kr	0,7950%	0,7838%	41 784 kr	74 999 kr
90	87,0 m ²	1 537 725 kr	0,8983%	0,8856%	47 211 kr	86 552 kr
91	69,0 m ²	1 219 575 kr	0,7124%	0,7024%	37 443 kr	65 837 kr
92	74,0 m ²	1 307 950 kr	0,7641%	0,7533%	40 156 kr	71 607 kr
93	77,0 m ²	1 368 675 kr	0,7995%	0,7838%	41 784 kr	72 458 kr
94	87,0 m ²	1 546 425 kr	0,9034%	0,8856%	47 211 kr	83 285 kr
95	69,0 m ²	1 226 475 kr	0,7165%	0,7024%	37 443 kr	66 550 kr
96	74,0 m ²	1 315 350 kr	0,7684%	0,7533%	40 156 kr	71 332 kr
97	77,0 m ²	1 314 775 kr	0,7681%	0,7838%	41 784 kr	73 284 kr
98	87,0 m ²	1 485 525 kr	0,8678%	0,8856%	47 211 kr	81 508 kr
99	69,0 m ²	1 178 175 kr	0,6883%	0,7024%	37 443 kr	70 355 kr
100	74,0 m ²	1 263 550 kr	0,7381%	0,7533%	40 156 kr	73 585 kr
101	77,0 m ²	1 322 475 kr	0,7725%	0,7838%	41 784 kr	77 077 kr
102	87,0 m ²	1 494 225 kr	0,8729%	0,8856%	47 211 kr	86 840 kr
103	69,0 m ²	1 185 075 kr	0,6923%	0,7024%	37 443 kr	66 751 kr
104	74,0 m ²	1 270 950 kr	0,7425%	0,7533%	40 156 kr	69 404 kr
105	77,0 m ²	1 330 175 kr	0,7770%	0,7838%	41 784 kr	73 397 kr
106	87,0 m ²	1 502 925 kr	0,8780%	0,8856%	47 211 kr	83 786 kr
107	69,0 m ²	1 191 975 kr	0,6963%	0,7024%	37 443 kr	66 250 kr
108	74,0 m ²	1 278 350 kr	0,7468%	0,7533%	40 156 kr	70 443 kr

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2

109	77,0 m ²	1 337 875 kr	0,7815%	0,7838%	41 784 kr	74 085 kr
110	87,0 m ²	1 511 625 kr	0,8830%	0,8856%	47 211 kr	81 132 kr
111	69,0 m ²	1 198 875 kr	0,7003%	0,7024%	37 443 kr	69 354 kr
112	74,0 m ²	1 285 750 kr	0,7511%	0,7533%	40 156 kr	68 916 kr
113	77,0 m ²	1 345 575 kr	0,7860%	0,7838%	41 784 kr	73 459 kr
114	87,0 m ²	1 520 325 kr	0,8881%	0,8856%	47 211 kr	83 147 kr
115	69,0 m ²	1 205 775 kr	0,7044%	0,7024%	37 443 kr	66 888 kr
116	74,0 m ²	1 293 150 kr	0,7554%	0,7533%	40 156 kr	67 990 kr
117	77,0 m ²	1 353 275 kr	0,7905%	0,7838%	41 784 kr	72 871 kr
118	87,0 m ²	1 529 025 kr	0,8932%	0,8856%	47 211 kr	84 737 kr
119	69,0 m ²	1 212 675 kr	0,7084%	0,7024%	37 443 kr	66 963 kr
120	74,0 m ²	1 300 550 kr	0,7597%	0,7533%	40 156 kr	78 141 kr
121	77,0 m ²	1 360 975 kr	0,7950%	0,7838%	41 784 kr	73 084 kr
122	87,0 m ²	1 537 725 kr	0,8983%	0,8856%	47 211 kr	84 011 kr
123	69,0 m ²	1 219 575 kr	0,7124%	0,7024%	37 443 kr	76 351 kr
124	74,0 m ²	1 307 950 kr	0,7641%	0,7533%	40 156 kr	72 784 kr
125	77,0 m ²	1 368 675 kr	0,7995%	0,7838%	41 784 kr	75 963 kr
126	87,0 m ²	1 546 425 kr	0,9034%	0,8856%	47 211 kr	82 834 kr
127	69,0 m ²	1 226 475 kr	0,7165%	0,7024%	37 443 kr	66 550 kr
128	74,0 m ²	1 315 350 kr	0,7684%	0,7533%	40 156 kr	69 129 kr
Summa	9 824 m²	171 183 200 kr	100,0000%	100,0000%	5 331 000 kr	9 500 883 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

I enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal/fördelningstal.

Andelstalet, insats, baseras på yta och våningsplan.

Fördelningstalet, avgift, baseras på yta.

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

	År 1 2013	År 2 2014	År 3 2015	År 4 2016	År 5 2017	År 6 2018	År 7 2019	År 8 2020	År 9 2021	År 10 2022	År 11 2023
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	92 316 850 kr	90 228 850 kr	88 378 850 kr	86 278 850 kr	84 578 850 kr	82 653 850 kr	80 653 850 kr	80 653 850 kr	80 653 850 kr	80 653 850 kr	80 653 850 kr
Såld lägenhet	1 st 87 kvm	1 st 87 kvm	1 st 77 kvm	1 st 87 kvm	1 st 69 kvm	1 st 77 kvm	1 st 77 kvm				
Kapitalkostnader	3 277 248 kr	3 203 124 kr	3 137 449 kr	3 062 899 kr	3 002 549 kr	2 934 212 kr	2 863 212 kr	2 863 212 kr	2 863 212 kr	2 863 212 kr	2 863 212 kr
Räntor	3 450 000 kr	3 519 000 kr	3 589 380 kr	3 661 168 kr	3 734 391 kr	3 809 079 kr	3 885 260 kr	3 962 966 kr	4 042 225 kr	4 123 069 kr	4 205 531 kr
Amorteringar											
Driftkostnader											
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll 0,30% av taxeringsvärdet											
Övriga kostnader	177 320 kr	180 866 kr	184 484 kr	188 173 kr	191 937 kr	195 776 kr	199 691 kr	203 685 kr	207 759 kr	211 914 kr	216 152 kr
Fastighetskatt	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Tomträttsavgäld	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	3 199 333 kr	3 212 926 kr	3 237 869 kr	3 252 618 kr	3 281 266 kr	3 307 704 kr	3 334 935 kr	3 434 984 kr	3 538 033 kr	3 644 174 kr	3 753 499 kr
Hyror lokaler	48 700 kr	50 161 kr	51 666 kr	53 216 kr	54 812 kr	56 457 kr	58 150 kr	59 895 kr	61 692 kr	63 542 kr	65 449 kr
Hyror p-platser	3 600 kr	3 708 kr	3 819 kr	3 934 kr	4 052 kr	4 173 kr	4 299 kr	4 428 kr	4 560 kr	4 697 kr	4 838 kr
Parkerings	137 000 kr	141 110 kr	145 343 kr	149 704 kr	154 195 kr	158 821 kr	163 585 kr	168 493 kr	173 548 kr	178 754 kr	184 117 kr
Lokaler f-skatt	644 kr	657 kr	670 kr	683 kr	697 kr	711 kr	725 kr	740 kr	755 kr	770 kr	785 kr
Årsavgifter medlemmar	3 515 291 kr	3 494 429 kr	3 471 946 kr	3 452 086 kr	3 433 855 kr	3 411 200 kr	3 386 468 kr	3 361 324 kr	3 334 608 kr	3 326 280 kr	3 302 629 kr
Årsavgift kr/kvm	543 kr/m ²	532 kr/m ²	523 kr/m ²	513 kr/m ²	505 kr/m ²	496 kr/m ²	487 kr/m ²	484 kr/m ²	480 kr/m ²	522 kr/m ²	518 kr/m ²
Månadsavg (genomsnitt) för en lgh på ca 77 kvm	3 482 kr/mån	3 415 kr/mån	3 354 kr/mån	3 292 kr/mån	3 241 kr/mån	3 184 kr/mån	3 126 kr/mån	3 102 kr/mån	3 078 kr/mån	3 347 kr/mån	3 325 kr/mån
Bostadsrättsyta	6 478,0 m ²	6 565,0 m ²	6 642,0 m ²	6 729,0 m ²	6 798,0 m ²	6 875,0 m ²	6 952,0 m ²	6 952,0 m ²	6 952,0 m ²	6 952,0 m ²	6 952,0 m ²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	3,55%										
Inflationsantaqande	2,0%										
Hyrsutveckling	3,0%										
Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Avsättning till underhåll kan ske via upprättande av underhållsplan, alt minst 0,30% av taxeringsvärdet. I ovanstående prognos är avsättning gjord med början år 10. Dispositionsforden täcker identifierat underhållsbehov de första 10 åren. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.											
Känslighetsanalys											
ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenä årsavgift enligt ovanstående prognos	3 515 291 kr	3 494 429 kr	3 471 946 kr	3 452 086 kr	3 433 855 kr	3 411 200 kr	3 386 468 kr	3 361 324 kr	3 334 608 kr	3 326 280 kr	3 302 629 kr
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenä +1%	4 438 460 kr	4 396 717 kr	4 355 734 kr	4 314 874 kr	4 279 643 kr	4 237 739 kr	4 193 007 kr	4 167 862 kr	4 141 147 kr	4 432 818 kr	4 409 168 kr
Dagens genomsnittsräntenä +2%	5 361 628 kr	5 299 006 kr	5 239 323 kr	5 177 663 kr	5 125 432 kr	5 064 277 kr	4 999 545 kr	4 974 401 kr	4 947 685 kr	5 239 357 kr	5 215 706 kr
Dagens genomsnittsräntenä -1%	2 592 123 kr	2 592 140 kr	2 588 157 kr	2 589 297 kr	2 588 066 kr	2 584 662 kr	2 579 930 kr	2 554 785 kr	2 528 070 kr	2 819 741 kr	2 796 091 kr
Dagens räntenä och dagens inflationsnivå +1%	3 515 291 kr	3 530 696 kr	3 546 293 kr	3 566 395 kr	3 590 080 kr	3 611 368 kr	3 632 683 kr	3 655 767 kr	3 679 544 kr	4 024 056 kr	4 055 681 kr
Dagens inflationsnivå -1%	3 515 291 kr	3 458 162 kr	3 398 324 kr	3 339 996 kr	3 282 158 kr	3 218 730 kr	3 152 032 kr	3 083 701 kr	3 012 550 kr	3 258 508 kr	3 187 838 kr

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

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

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring. Bostadsrättstillägg för bostadsrättslägenheter ingår i bostadsrättsföreningens försäkring av fastigheten. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

Sundbyberg den

Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2

Ola Olsson

Peter Wargård

Tommy Ekelund

Teresa Rodriguez

Maria Sobat

INTYG EKONOMISK PLAN

Intyg från intygsgivare utsedda av Boverket. Kompletteras.

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