

Upprättad 7 januari 2011

EKONOMISK PLAN

***Bostadsrättsföreningen Brf Fyrhöjden,
Stockholm kommun***

Org.nr.: 769621-9521

INNEHÅLL

Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	10
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	15
Särskilda förhållanden	16
Intyg ekonomisk plan	17

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Fyrhöjden, Stockholm kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2010-08-28, organisationsnr.: 769621-9521, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till tomträtterna Rönnskär 1, Heligholm 1 och Hoburg 2 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheterna med planerat tillträde under våren 2011. Förvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar ett aktiebolag innehållande tomträtterna.

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 och med beaktande av föreningens storlek.

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 14 september 2010 utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Rönnskär 1, Heligholm 1 och Hoburg 2, Stockholm kommun
Adress:	Fyrskjeppsvägen 71-89; 94-140
Tomtens areal:	5325 kvm, 1380 kvm samt 14266 kvm, total markyta 20971 kvm
Ägandeform:	Tomträtt
Byggnadsår:	1949
Gällande planbestämmelser:	Rönnskär 1: Tomtmätning, 1948-03-24, 0180-A83/1948 Stadsplan, 1947-10-03, 0180-3250A Stadsplan, 1947-11-26, 0180-3498 Tomtindelning, 1948-03-10, 0180-B39/1948 Heligholm 1: Tomtmätning, 1948-03-24, 0180-A79/1948 Stadsplan, 1947-10-03, 0180-3250A Tomtindelning, 1948-03-10, 0180-B38/1948 Hoburg 2: Tomtmätning, 1961-01-31, 0180-A47/1961 Stadsplan, 1947-10-03, 0180-3250A Stadsplan, 1960-03-17, 0180-5115A Tomtindelning, 1961-01-21, 0180-B4/1961
Husets utformning:	8 st. huskroppar med källare och 3 våningar med i huvudsak bostäder.
Antal bostadslägenheter:	199 st.
Lägenhetsarea:	12 039 kvm
Lokaler:	1 167 kvm (efter att ca 75 kvm tagits i anspråk för ombyggnad till tvättstugor) Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade. Total uthyrbar yta är cirka 13 200 kvm

Byggnadsbeskrivning

Källare/Suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, smärre lokaler.
Bottenvåning:	Bostadsentréer.
Övriga våningsplan:	Bostäder.
Antal våningar:	3 våningar.
Undergrund:	I huvudsak berg.
Grundläggning:	Grundmurar av betong.
Stomme:	Betong.
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak:	Betongtakpannor. Plåtbeklädda skärmtak vid entréer.
Fasad:	Putsad sockel, putsade väggar. Träpanel i burspråkspartier.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar, 3-glasfönster mot tunnelbanan med yttre aluminiumbåge. Vissa badrumsfönster 3-glas aluminium.
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och i tak eller akustikplattor i vissa tak. Handledare av trä. Smidesräcke.
Portar/dörrar:	Entréport i lackat trä med glasade partier. Källardörrar i stål. Lägenhetsdörrar i trä eller s.k. säkerhetsdörrar.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Värmeproduktion:	Fjärrvärme.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer.
El:	Servis, serviscentral och fastighetscentraler m.m. El i lägenheter utbytt 1995.
Ventilation:	Självdrag. Tilluft i form av springventiler i fönster.
Hiss:	Saknas.
Tvättstuga:	Tvättstuga saknas i dagsläget. Föreningen planerar att bygga 3-4 tvättstugor i lämpliga vakanta lokaler i fastigheten

Soppantering:	Utvändiga behållare samt sophus för grovsopor.
Tomt/mark:	Naturmark, gräsmattor, planteringar. Hårdgjorda ytor med beläggning av asfaltbetong till entréer m.m.

Lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar:	Målade, tapetserade.
Invändigt tak:	Målade.
Golv:	Parkett eller linoleum i vardagsrum. I huvudsak linoleum i övriga rum. Linoleum i kök. Ytbehandlad betong i källare. Avvikelse förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåp- inredning i huvudsak från ombyggnadsåret, vitvaror av blandad ålder. Avvikelser förekommer.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, undertak, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Fönster i badrum. Avvikelser kan förekomma

Besiktningsmannens utlåtande, bedömda renoveringsbehov

Angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt.

Mark/tomt	Partiell toppkomplettering av asfaltbetong, ca 2015	ca 600 000 kr
	Renovering entrétrappor och smidesräcken, ca 2011	ca 300 000 kr
Fasad	Renovering fasadputs, ca 2018	ca 13 000 000 kr
	Ommålning träfasader, ca 2011	ca 800 000 kr
Tak, takavvattning	Ommålning takfot och utbyte stuprör	Ingår i fasad ovan
Fönster/fönsterdörrar	Ommålning/renovering m.m., ca 150 bågar, ca 2011	ca 350 000 kr
Gemensamma utrymmen	Omlackning av entrépartier, ca 2016	ca 200 000 kr
Avlopp/vatten/sanitet	Spolning/rensning av avlopp, ca 2011	ca 350 000 kr
	Utbyte källarstråk kv/vv, ca 2016	ca 1 200 000 kr
Ventilation	Rensning av frånluftskanaler, ca 2014	ca 400 000 kr
El-anläggning	Utbyte alla ursprungliga elinstallationer, ca 2011/2012	ca 6 800 000 kr

Sammanfattning

Fastigheterna med byggnader uppförda 1949 i normalt skick för byggnadsåret. Underhållsbehov finns främst avseende flertal gamla elinstallationer (dock ej lägenhetsel), vissa orenoverade fönster samt på sikt den putsade fasaden. Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Av besiktningsmannen bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 8 600 000kr
Mellan 3 och 10 år:	<u>ca 15 400 000kr</u>
Totalt:	ca 24 000 000kr

TAXERINGSVÄRDE 2010

Typkod:320

<i>Kr</i>		<i>Bostad, kr</i>	<i>Lokal, kr</i>
58 820 000	varav	57 000 000	1 820 000
120 705 000	varav	117 000 000	3 705 000
179 525 000		174 000 000	5 525 000

Uppskattat taxeringsvärde för Rönnskär 1, Heligholm 1 och Hoburg 2 utifrån uppgifter från säljaren och enligt fastighetstaxering 2010. Taxeringsvärdet är uppskattat eftersom fastigheterna är idag samtaxerade med Barsebäck 1 och Falsterbo 1. Ovanstående värden är beräknade med verktyget på www.skatteverket.se.

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	<i>SEK</i>
Köpeskillning 1)	265 900 000
Lagfart 2)	4 052 000
Dispositionsfond/Reparationsfond/Hyresförlust 3)	6 200 000
Inre reparationsfond 4)	3 120 000
Initialkostnader/Föreningsbildning	2 562 500
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	281 834 500

- 1) Köpeskillningen för fastigheterna är 270 mkr. Säljaren kommer att kompensera föreningen för att föreningen ska kunna upprätta en inre reparationsfond samt för att föreningen påtar sig att iordningsställa tvättstugor. Efter dessa kompensationer kommer köpeskillningen att uppgå till 265,9 mkr.
- 2) Förvärv av fastigheterna kommer att ske genom förvärv av ett bolag innehållande fastigheterna. Kostnaden kommer dock inte att bli större än här angivna. Bolagsförvärvet gör att lagfartskostnaden kan bli något lägre än här angivet
- 3) Vid tillträde är 12 mindre källarlokalerna vakanta (cirka 650 kvm yta med ett hyresvärde om cirka 340 000 kr i årshyra). 3-4 av dessa kommer att byggas om till tvättstugor (ca 75 kvm). Kvarvarande lokaler bedöms kunna hyras ut eller upplåtas för ombyggnad till bostäder. Ca 150 kvm har vid inventering bedömts kunna omvandlas till bostäder. 600 000 kr av dispositionsfonden avser täcka hyresförlust fram till dess att långsiktig vakansnivå uppnåtts. Detta bedöms motsvara hyresbortfallet på grund av vakansen under 2 år. 5,6 mkr har avsatts i dispositionsfonden för renoveringar vilket bedöms huvudsakligen täcka behoven under de närmaste 2-3 åren. Enligt besiktningen behövs ytterligare ca 18,4 mkr för renoveringar under den första 10-årsperioden utöver de 5,6 mkr som avsatts i dispositionsfonden. Föreningen avser finansiera detta med upplåtelseavgifter från försålda hyresrätter (om ytterligare lägenheter kan upplåtas). Föreningen kommer enligt planen att initialt äga 43 hyresrätter (2 622 kvm) med ett försiktigt beräknat marknadsvärde uppgående till cirka 73 mkr, varav 46,9 mkr utgör överskott utöver insatserna i enlighet med den ekonomiska planen (januari 2011). Om sådan försäljning ej kan komma att göras eller överskottet ej uppgår till återstående belopp kan sådana renoveringar finansieras genom att ytterligare lån tas upp. 1 mkr i ökad belåning innebär att avgiften kan komma att behöva höjas med 4,30 kr/kvm/år. Detta motsvarar 21,50 kr/månad för den vanligaste lägenhetstypen om 60 kvm.
- 4) 20 000 kr per lägenhet avsätts till de som köper sin lägenhet samma dag som föreningen tillträder fastigheterna. Dessa pengar kan användas till inre underhåll i bostadsrätterna. Endast de som köper samma dag som föreningen tillträder får tillgång till 20 000 kr i inre fond för lägenhetsrenovering.

FINANSIERINGSPLAN

<i>Lån</i>	<i>Belopp SEK</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut	117 037 000	4,00%	4 681 480
Summa lån	117 037 000		4 681 480
Insats från medlemmar	164 797 500		
Summa insats från medlemmar	164 797 500		
Summa finansiering	281 834 500		

Finansieringen är baserad på att ca 78 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 22 % kvarstår som hyreslägenheter. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 78 % anslutningsgrad.

Bindningstid för lån kommer att mixas till angiven genomsnittsränta (4,0 %) vilket bedöms motsvara en genomsnittlig bindningstid om knappt 4 år (jan 2011). Räntekostnaden för de första tre åren bedöms uppgå till 14 044 440 kr

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnad	<i>SEK</i>
Räntekostnad	4 681 480
Driftskostnader	
Driftskostnaden är uppskattad till (330 kr/kvm)	4 357 980
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	309 373
Tomträttsavgäld	717 900
Summa kostnader	10 066 733

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

Enligt planen beräknas föreningen få 43 st. hyresrätter (2 622 kvm) initialt. När dessa i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt så kommer avsättning till dispositions-/reparationsfond, alternativt amortering av föreningens lån att ske. Ett försiktigt marknadsvärde på dessa lägenheter uppgår till cirka 73 mkr.

Tomträttsavgälden löper med 717 900 kr/år fram till 2019 då den ska omförhandlas. Om inget nytt, och högre avgäldsbeslut, fattas av Stockholms kommunfullmäktige under perioden kommer avgäldsnivån att vara oförändrad även efter 2019.

Intäkter	<i>SEK</i>
Hyresintäkter, bostäder 1)	3 105 586
Hyresintäkter, lokaler 2)	631 843
Hyresintäkter, garage/p-platser	135 000
Årsavgifter från medlemmar	6 194 304
Summa intäkter	10 066 733

- 1) Siffran avser hyresintäkter för 2011. Hyresintäkterna för 2010 har räknats upp med 3% vilket bedöms vara i nivå med vad pågående hyresförhandlingar kommer att resultera i i form av hyreshöjning för 2011.
- 2) Nuvarande hyresvärde är högre. Eftersom 3-4 lokaler ska byggas om till tvättstugor har hyresintäkterna ovan justerats ner med cirka 75 000 kr årligen i kalkylen.

Försäkringar

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhet nr	Gammalt lghnummer	Yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, vid 78 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2011 (om hr), kr
1	1020	39 m ²	682 500 kr	0,4141%	0,3239%	25 653 kr	53 729 kr
2	1022	39 m ²	682 500 kr	0,4141%	0,3239%	25 653 kr	53 729 kr
3	1024	39 m ²	682 500 kr	0,4141%	0,3239%	25 653 kr	54 594 kr
4	1021	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
5	1023	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr
6	1019	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr
7	1014	28 m ²	490 000 kr	0,2973%	0,2326%	18 418 kr	43 445 kr
8	1016	28 m ²	490 000 kr	0,2973%	0,2326%	18 418 kr	44 372 kr
9	1018	28 m ²	490 000 kr	0,2973%	0,2326%	18 418 kr	44 372 kr
10	1015	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
11	1013	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr
12	1017	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr
13	1007	28 m ²	490 000 kr	0,2973%	0,2326%	18 418 kr	43 445 kr
14	1009	28 m ²	490 000 kr	0,2973%	0,2326%	18 418 kr	43 445 kr
15	1011	29 m ²	507 500 kr	0,3080%	0,2409%	19 076 kr	43 445 kr
16	1008	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	81 329 kr
17	1010	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
18	1012	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
19	1001	39 m ²	682 500 kr	0,4141%	0,3239%	25 653 kr	53 729 kr
20	1003	39 m ²	682 500 kr	0,4141%	0,3239%	25 653 kr	53 828 kr
21	1005	39 m ²	682 500 kr	0,4141%	0,3239%	25 653 kr	52 802 kr
22	1002	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr
23	1004	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 549 kr
24	1006	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
25	1037	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	67 770 kr
26	1039	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
27	1041	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	60 688 kr
28	1042	89 m ²	1 557 500 kr	0,9451%	0,7393%	58 542 kr	95 580 kr
29	1038	89 m ²	1 557 500 kr	0,9451%	0,7393%	58 542 kr	95 580 kr
30	1040	89 m ²	1 557 500 kr	0,9451%	0,7393%	58 542 kr	95 580 kr
31	1031	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	68 635 kr
32	1032	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
33	1033	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
34	1034	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
35	1035	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	67 770 kr
36	1036	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
37	1025	56 m ²	980 000 kr	0,5947%	0,4652%	36 836 kr	67 510 kr
38	1026	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
39	1027	56 m ²	980 000 kr	0,5947%	0,4652%	36 836 kr	69 303 kr
40	1028	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	67 770 kr
41	1029	56 m ²	980 000 kr	0,5947%	0,4652%	36 836 kr	67 510 kr
42	1030	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
43	1059	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
44	1055	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	81 329 kr
45	1056	70 m ²	1 225 000 kr	0,7433%	0,5814%	46 045 kr	80 204 kr
46	1057	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr
47	1058	70 m ²	1 225 000 kr	0,7433%	0,5814%	46 045 kr	81 131 kr

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fyrhöjden

Lägenhet nr	Gammalt lghnummer	Yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, vid 78 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2011 (om hr), kr
48	1060	70 m ²	1 225 000 kr	0,7433%	0,5814%	46 045 kr	81 131 kr
49	1049	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr
50	1050	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
51	1053	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr
52	1051	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
53	1052	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
54	1054	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
55	1043	70 m ²	1 225 000 kr	0,7433%	0,5814%	46 045 kr	80 204 kr
56	1044	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
57	1045	70 m ²	1 225 000 kr	0,7433%	0,5814%	46 045 kr	82 701 kr
58	1046	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
59	1047	70 m ²	1 225 000 kr	0,7433%	0,5814%	46 045 kr	81 996 kr
60	1048	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr
61	1073	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
62	1075	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
63	1077	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	68 474 kr
64	1074	89 m ²	1 557 500 kr	0,9451%	0,7393%	58 542 kr	95 580 kr
65	1076	89 m ²	1 557 500 kr	0,9451%	0,7393%	58 542 kr	98 967 kr
66	1078	89 m ²	1 557 500 kr	0,9451%	0,7393%	58 542 kr	95 580 kr
67	1067	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	67 770 kr
68	1068	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
69	1069	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	68 388 kr
70	1070	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	68 635 kr
71	1071	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
72	1072	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
73	1061	56 m ²	980 000 kr	0,5947%	0,4652%	36 836 kr	67 510 kr
74	1062	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
75	1063	56 m ²	980 000 kr	0,5947%	0,4652%	36 836 kr	67 510 kr
76	1064	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
77	1065	56 m ²	980 000 kr	0,5947%	0,4652%	36 836 kr	67 510 kr
78	1066	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
79	1098	39 m ²	682 500 kr	0,4141%	0,3239%	25 653 kr	52 802 kr
80	1100	39 m ²	682 500 kr	0,4141%	0,3239%	25 653 kr	52 802 kr
81	1102	39 m ²	682 500 kr	0,4141%	0,3239%	25 653 kr	52 802 kr
82	1097	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr
83	1099	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr
84	1101	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr
85	1092	28 m ²	490 000 kr	0,2973%	0,2326%	18 418 kr	43 445 kr
86	1094	28 m ²	490 000 kr	0,2973%	0,2326%	18 418 kr	43 445 kr
87	1096	28 m ²	490 000 kr	0,2973%	0,2326%	18 418 kr	43 445 kr
88	1091	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
89	1093	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
90	1095	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
91	1085	28 m ²	490 000 kr	0,2973%	0,2326%	18 418 kr	43 445 kr
92	1087	28 m ²	490 000 kr	0,2973%	0,2326%	18 418 kr	43 445 kr
93	1089	28 m ²	490 000 kr	0,2973%	0,2326%	18 418 kr	44 372 kr
94	1086	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr
95	1088	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr
96	1090	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fyrhöjden

Lägenhet nr	Gammalt lghnummer	Yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, vid 78 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2011 (om hr), kr
97	1079	39 m ²	682 500 kr	0,4141%	0,3239%	25 653 kr	52 802 kr
98	1081	39 m ²	682 500 kr	0,4141%	0,3239%	25 653 kr	52 802 kr
99	1083	39 m ²	682 500 kr	0,4141%	0,3239%	25 653 kr	53 729 kr
100	1082	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
101	1084	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	80 464 kr
102	1080	69 m ²	1 207 500 kr	0,7327%	0,5731%	45 387 kr	79 537 kr
103	1115	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	68 388 kr
104	1117	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
105	1119	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
106	1116	89 m ²	1 557 500 kr	0,9451%	0,7393%	58 542 kr	96 507 kr
107	1118	89 m ²	1 557 500 kr	0,9451%	0,7393%	58 542 kr	95 580 kr
108	1120	89 m ²	1 557 500 kr	0,9451%	0,7393%	58 542 kr	95 580 kr
109	1109	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
110	1110	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
111	1111	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
112	1112	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
113	1113	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
114	1114	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
115	1103	56 m ²	980 000 kr	0,5947%	0,4652%	36 836 kr	68 437 kr
116	1104	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
117	1105	56 m ²	980 000 kr	0,5947%	0,4652%	36 836 kr	67 510 kr
118	1106	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	67 770 kr
119	1107	56 m ²	980 000 kr	0,5947%	0,4652%	36 836 kr	68 437 kr
120	1108	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
121	1133	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
122	1134	56 m ²	980 000 kr	0,5947%	0,4652%	36 836 kr	67 510 kr
123	1135	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
124	1136	56 m ²	980 000 kr	0,5947%	0,4652%	36 836 kr	68 437 kr
125	1137	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
126	1138	56 m ²	980 000 kr	0,5947%	0,4652%	36 836 kr	67 510 kr
127	1223	80 m ²	1 400 000 kr	0,8495%	0,6645%	52 622 kr	86 891 kr
128	1127	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
129	1128	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	67 770 kr
130	1129	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
131	1130	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
132	1131	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	67 770 kr
133	1132	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
134	1122	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	68 635 kr
135	1124	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
136	1126	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	67 770 kr
137	1121	89 m ²	1 557 500 kr	0,9451%	0,7393%	58 542 kr	97 125 kr
138	1123	89 m ²	1 557 500 kr	0,9451%	0,7393%	58 542 kr	96 507 kr
139	1125	89 m ²	1 557 500 kr	0,9451%	0,7393%	58 542 kr	96 507 kr
140	1140	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
141	1144	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
142	1139	91 m ²	1 592 500 kr	0,9663%	0,7559%	59 858 kr	99 374 kr
143	1141	91 m ²	1 592 500 kr	0,9663%	0,7559%	59 858 kr	97 582 kr
144	1142	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
145	1143	91 m ²	1 592 500 kr	0,9663%	0,7559%	59 858 kr	97 582 kr

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fyrhöjden

Lägenhet nr	Gammalt lghnummer	Yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, vid 78 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2011 (om hr), kr
146	1146	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
147	1148	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
148	1150	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	67 770 kr
149	1145	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
150	1147	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
151	1149	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
152	1152	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
153	1154	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	67 770 kr
154	1156	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
155	1151	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	83 343 kr
156	1153	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	83 096 kr
157	1155	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
158	1158	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
159	1160	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
160	1162	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
161	1157	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
162	1159	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
163	1161	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
164	1164	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	67 770 kr
165	1166	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	67 770 kr
166	1168	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
167	1163	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	83 343 kr
168	1165	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
169	1167	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	83 343 kr
170	1170	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
171	1172	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
172	1174	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
173	1169	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
174	1171	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
175	1173	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	83 343 kr
176	1176	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
177	1178	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
178	1180	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
179	1175	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	82 478 kr
180	1177	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
181	1179	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
182	1182	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
183	1184	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	68 635 kr
184	1181	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
185	1183	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
186	1185	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	83 343 kr
187	1186	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
188	1188	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
189	1190	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
190	1192	55 m ²	962 500 kr	0,5841%	0,4568%	36 178 kr	66 843 kr
191	1187	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
192	1189	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	83 343 kr
193	1191	72 m ²	1 260 000 kr	0,7646%	0,5981%	47 360 kr	81 551 kr
194	1194	56 m ²	980 000 kr	0,5947%	0,4652%	36 836 kr	68 437 kr

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

	År 1 2011	År 2 2012	År 3 2013	År 4 2014	År 5 2015	År 6 2016	År 7 2017	År 8 2018	År 9 2019	År 10 2020	År 11 2021
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	117 037 000 kr	117 037 000 kr	117 037 000 kr	117 037 000 kr	117 037 000 kr	117 037 000 kr	117 037 000 kr	117 037 000 kr	117 037 000 kr	117 037 000 kr	117 037 000 kr
Kapitalkostnader											
Räntekostnader	4 681 480 kr	4 681 480 kr	4 681 480 kr	4 681 480 kr	4 681 480 kr	4 681 480 kr	4 681 480 kr	4 681 480 kr	4 681 480 kr	4 681 480 kr	4 681 480 kr
Driftkostnader	4 357 980 kr	4 445 140 kr	4 534 042 kr	4 624 723 kr	4 717 218 kr	4 811 562 kr	4 907 793 kr	5 005 949 kr	5 106 068 kr	5 208 190 kr	5 312 353 kr
Underhållskostnader											
Avsättning yttre underhåll	- kr	- kr	- kr	179 525 kr	183 116 kr	186 778 kr	190 513 kr	194 324 kr	198 210 kr	202 174 kr	206 218 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt/kommunal avgift	309 373 kr	315 560 kr	321 872 kr	328 309 kr	334 875 kr	341 573 kr	348 404 kr	355 372 kr	362 480 kr	369 729 kr	377 124 kr
Tomträttsavgäld	717 900 kr	717 900 kr	717 900 kr	717 900 kr	717 900 kr	717 900 kr	717 900 kr	717 900 kr	717 900 kr	717 900 kr	717 900 kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	3 105 586 kr	3 198 754 kr	3 294 716 kr	3 393 558 kr	3 495 364 kr	3 600 225 kr	3 708 232 kr	3 819 479 kr	3 934 063 kr	4 052 085 kr	4 173 648 kr
Hyror lokaler	631 843 kr	644 480 kr	657 369 kr	670 517 kr	683 927 kr	697 606 kr	711 558 kr	725 789 kr	740 305 kr	755 111 kr	770 213 kr
Hyror p-platser	135 000 kr	137 700 kr	140 454 kr	143 263 kr	146 128 kr	149 051 kr	152 032 kr	155 073 kr	158 174 kr	161 337 kr	164 564 kr
Årsavgifter medlemmar	6 194 304 kr	6 179 147 kr	6 162 754 kr	6 324 600 kr	6 309 169 kr	6 292 411 kr	6 274 269 kr	6 254 685 kr	6 233 596 kr	6 210 940 kr	6 186 650 kr
Årsavgift/kvm/år	658 kr/m²/år	656 kr/m²/år	654 kr/m²/år	672 kr/m²/år	670 kr/m²/år	668 kr/m²/år	666 kr/m²/år	664 kr/m²/år	662 kr/m²/år	660 kr/m²/år	657 kr/m²/år
Årsavgift/mån för snittslägenhet 60 kvm	3 289 kr	3 281 kr	3 272 kr	3 358 kr	3 350 kr	3 341 kr	3 331 kr	3 321 kr	3 310 kr	3 298 kr	3 285 kr
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning									
Antagen hyresutveckling bostäder	3,0%										

Fastigheten förvärvas 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.

Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar förutom i det fall någon av hyreslägenheterna upplåts med bostadsrätt.

Tomträttsavgälden är omsatt senast 2009. Den utgår oförändrad fram till 2019. För att avgälden ska kunna höjas efter 2019 fordras ett nytt avgäldsbeslut i Stockholms kommunfullmäktige.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

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 genomsnittsräntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	6 194 304	6 179 147	6 162 754	6 324 600	6 309 169	6 292 411	6 274 269	6 254 685	6 233 596	6 210 940	6 186 650
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå +1%	7 364 674	7 349 517	7 333 124	7 494 970	7 479 539	7 462 781	7 444 639	7 425 055	7 403 966	7 381 310	7 357 020
2. Dagens genomsnittsräntenivå +2%	8 535 044	8 519 887	8 503 494	8 665 340	8 649 909	8 633 151	8 615 009	8 595 425	8 574 336	8 551 680	8 527 390
3. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	5 023 934	5 008 777	4 992 384	5 154 230	5 138 799	5 122 041	5 103 899	5 084 315	5 063 226	5 040 570	5 016 280
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	6 194 304	6 187 096	6 178 429	6 347 736	6 341 253	6 333 178	6 323 408	6 311 833	6 298 339	6 282 806	6 265 107
2. Dagens inflationsnivå -1%	6 194 304	6 171 197	6 147 239	6 301 932	6 278 000	6 253 171	6 227 421	6 200 727	6 173 067	6 144 417	6 114 753

Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

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 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 med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

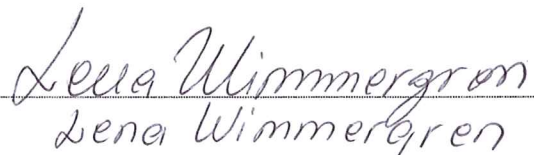
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 10/1 - 2011

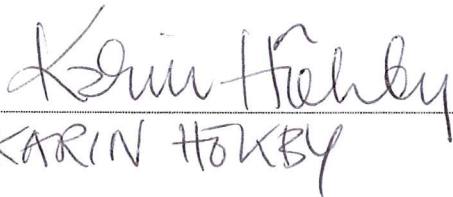
Bostadsrättsföreningen Fyrhöjden



SUSANNA ANDERSEN



Lena Wimmergren



KARIN HÖKBY

Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Fyrhöjden, org. nummer 769621-9521, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Intygsgivarna vill uppmärksamma medlemmarna om att kalkylerade lån med korta bindningstider för närvarande har historiskt sett låga räntesatser. Ett högre ränteläge kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Intygsgivarna noterar även att inga garantier enligt uppgift lämnas för eventuell skatterisk i samband med föreningens förvärv av aktiebolag och efterföljande förvärv av tomträtten till fastigheterna.

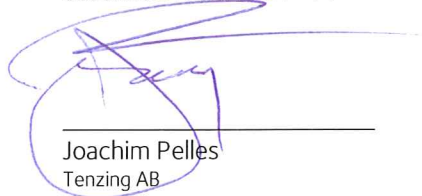
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen
- c) FDS-utdrag
- d) Beräkning av taxeringsvärde enligt FFT10 (hyreshus)
- e) Tomträttsavtal och tilläggsavtal till tomträttsavtal
- f) Besked om bygglov för badrumsfönster
- g) Uppgifter om taxebundna kostnader från Säljaren
- h) Hyreslista från Säljaren
- i) Lokalhyresavtal
- j) Offert avseende ekonomisk och teknisk förvaltning
- k) Besiktningsutlåtande från Projektledarhuset AB

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2011-01-11



Joachim Pelles
Tenzing AB



Ole Lien
Swedbank AB

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