

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN
I
ÖRBY 1

ORG. NR: 769613-9158

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	2-4
C.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D.	Finansieringsplan	4
E.	Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	4-5
F.	Redovisning av lägenheterna	6-7
G.	Ekonomisk prognos	8
H.	Känslighetsanalys	9
I.	Särskilda förhållanden	9-10

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2008-12-15

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby 1, som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2006-02-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under januari månad 2008 har uppförandet av ett flerbostadshus med sammanlagt 40 st bostadslägenheter påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter det att denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske med början under februari 2009.

Föreningen har tecknat totalentreprenadkontrakt med IKANO Bostaden AB daterat 2008-10-03, om att uppföra nybyggnaden på tomträtten till fastigheten Stockholm Stoppuret 1. Entreprenören ansvarar efter garantitiden inte för skada som understiger ½ basbelopp.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2008.

Byggsäkerhetsförsäkring har tecknats i Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring och insatsgaranti lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti respektive AB Bostadsgaranti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Stoppuret 1
Innehav:	Tomträtt
Adress:	Skebokvarnsvägen 2, 4, 6 och 8
Tomtens areal:	3.894 m ²
Boarea:	2.883 m ²
Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:	Bebyggelsen utgörs av fyra stycken sammanbyggda huskroppar i fyra våningar som totalt inrymmer 40 bostadslägenheter. Huset påbörjades år 2008 och färdigställs år 2009.

Servitut

Tomträttshavaren medger allmänheten att nyttja område som på detaljplanekarta för fastigheten markerats för gång- och cykelväg.

Tomträttshavaren medger ägaren/tomträttshavaren till fastigheten Stoppuret 2 rätten till gemensam in- och utfartsväg till fastigheten.

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren, eller den som han sätter i sitt ställe rätt att utan ersättning för all framtid anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja eller borttaga anordningar för allmänna ledningar på fastigheten.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga

Tekniska utrymmen

Lägenhetsförråd

Förråd till respektive lägenhet finns i källaren.

Parkering

Föreningen har 27 öppna parkeringsplatser på tomten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Packad fyllning på berg
Bottenplatta	Platsgjuten betong med underliggande isolering och kapillärbrytande skikt.
Ytterväggar	Bärande betongväggar. Fasadbeklädnad av tunnputs på cellplast.
Trapphus och hissväggar	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar	Massiva betongväggar.
Mellanbjälklag	Massiva bjälklag av betong i lägenheterna och i trapphusen
Vindsbjälklag	Massiva bjälklag av betong och ovanpå lösullsisolering
Yttertak	Träkonstruktion som täcks med takpapp
Innerväggar	Trä eller stålreglar med gipsskivor
Entrépartier	Ek partier
Fönster/fönsterdörrar	Fabriksmålade aluminiumklädda träfönster 2+1 glas.
Balkonger	Massiva betongelement.
Balkongräcken	Aluminium med glasfront.
Trappa i trapphus	Betong klädd med terazzo
Uppvärmning	Fjärrvärme och fabrikslackerade vita vattenradiatorer. Temperaturstyrning med individuella termostater på respektive radiator. Gemensam värmemätare i UC.
Ventilation	Tilluft via ventiler som är placerade i eller under fönster. Mekanisk frånluftventilation från kök, badrum och WC.
El	Enskild mätning per lägenhet samt ett fastighetsabonnemang. Gruppcentral i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare för hela lägenheten.
Hissar	En möbelhiss i varje trapphus
Telefon, Kabel-TV och bredband	IP telefoni och bredband via COM HEMs nät
Sophantering	Två stycken soprum i markplan

Mark

Gemensam rekreationsyta på gården. Gräsmattor och buskplanteringar. Plattlagda uteplatser till lägenheter i markplanet. Asfalterad parkeringsyta.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Inredning*
Hall	Lamellparkett. Klinker vid dörr	Målat utförande	Garderober
Klädkammare	Lamellparkett	Målat utförande	
Kök	Lamellparkett	Målat utförande	Köksinredning och utrustning
Bad, wc i 4 rok	Klinker	Kakel	Vitvaror och utrustning
Vardagsrum	Lamellparkett	Målat	
Sovrum	Lamellparkett	Målat	Garderober
Loggia	Klinker	Målat	

*) Se vidare ritning som hålls tillgänglig av föreningens styrelse

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för tomträtten och entreprenaden, kronor	87 945 000
Likviditetstillskott och reserv för oförutsedda kostnader, kronor	100 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kronor **88 045 000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är ännu inte klart men beräknas uppgå till 45,8 mnkr.

D. FINANSIERINGSPLAN

Nedan följer en specifikation av insatser och lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Enligt Kreditbeslut från SBAB skall säkerheten utgöras av pantbrev.

Lån*	15 095 000
Insatser	72 950 000

Summa finansiering **88 045 000**

* Villkoren för lån är baserade på av föreningen accepterad offert lämnad av SBAB.

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

Beräknade kapitalkostnader

Långgivare	Belopp kronor	Löptid år	Bindn. tid	Ränta %	Amort % ca	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
SBAB	5 031 667	50	2 år	4,25	0,16	213 846	8 088	221 934
SBAB	5 031 667	50	3½ år	4,55	0,16	228 941	8 088	237 029
SBAB	5 031 667	50	5 år	4,75	0,16	239 004	8 088	247 092
Summa	15 095 000					681 791	24 264	706 055

Avskrivningar avses ske i samma takt som lånen amorteras.

Beräknade driftkostnader inkl moms:	kronor
<u>Förvaltningskostnader</u>	156 000
Ekonomisk förvaltning	
Teknisk förvaltning	
Styrelsearvoden inkl soc kostn	
Revision	
Fastighetsförsäkring	
Övriga förvaltningskostnader	
<u>Förbrukningskostnader</u>	555 000
Uppvärmning	
Vatten	
El gemensam	
Sophämtning	
Renhållning o snöröjning	
Kabel-TV	
<u>Skötsel</u>	170 905
Fastighetsskötsel	
Städning	
Service tekniska inst	
Serviceavtal	
Löpande underhåll	
Utemiljö	
Summa driftskostnader	881 905

Fastighetsavgift/skatt, se not 1

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

Kostnader för hushållsel.

Kostnader för Kabel TV utöver grundutbudet samt kostnad för bredbandstjänster och telefoni.

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Kostnad för parkeringsplats

Avsättning för underhåll:

Årlig avsättning i enlighet med föreningens stadgar 86 000

Sammanställning kostnader:

Kapitalkostnader	706 055
Driftskostnader	881 905
Tomträttsavgäld	295 236
Avsättning till yttre underhåll	86 000
Driftsöverskott	2 160
Summa kostnader år 1 (kr)	1 971 356

Sammanställning av intäkter:

Årsavgifter	1 855 796
Intäkt för 27 bilplatser á 350 kr/mån	113 400
Intäktsränta (netto)	2 160
Summa intäkter år 1 (kr)	1 971 356

Not 1. Fastighetsskatt som avser tomträtten till fastigheten Stockholm Stoppuret ingår i entreprenaden fram till det årsskifte som infaller närmast efter slutbesiktning av entreprenaden År 1 till och med 5:e året efter fastställt värdeår utgår enligt nuvarande regler ingen fastighetsavgift för bostäder. Från och med år 6 till och med år 10 utgår halv fastighetsavgift. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift för bostäder.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters andelstal, insatser och årsavgifter.

Plan	Lgh nr	Lgh storlek	Bostads area m2 BOA	Årsavgift Kronor	Årsavgift Kronor per månad	Insats Kronor	Andelstal %
Plan 1	111	4 rok	96,5	62 117	5 176	2 350 000	3,3472%
	112	3 rok	78,0	50 209	4 184	1 890 000	2,7055%
	211	4 rok	96,5	62 117	5 176	2 400 000	3,3472%
	212	3 rok	83,5	53 749	4 479	2 040 000	2,8963%
	311	4 rok	96,5	62 117	5 176	2 425 000	3,3472%
	312	3 rok	78,0	50 209	4 184	1 975 000	2,7055%
	411	4 rok	96,5	62 117	5 176	2 450 000	3,3472%
	412	3 rok	83,5	53 749	4 479	2 100 000	2,8963%
Plan 2	121	2 rok	59,5	38 300	3 192	1 395 000	2,0638%
	122	1½ rok	35,0	22 529	1 877	995 000	1,2140%
	123	4 rok	93,5	60 185	5 015	2 115 000	3,2431%
	221	2 rok	59,5	38 300	3 192	1 420 000	2,0638%
	222	1½ rok	35,0	22 529	1 877	995 000	1,2140%
	223	4 rok	93,5	60 185	5 015	2 140 000	3,2431%
	321	2 rok	59,5	38 300	3 192	1 445 000	2,0638%
	322	1½ rok	35,0	22 529	1 877	1 045 000	1,2140%
	323	4 rok	93,5	60 185	5 015	2 165 000	3,2431%
	421	2 rok	59,5	38 300	3 192	1 470 000	2,0638%
	422	1½ rok	35,0	22 529	1 877	1 045 000	1,2140%
	423	4 rok	93,5	60 185	5 015	2 190 000	3,2431%

Hus Plan	Lgh nr	Lgh storlek	Bostads area m2 BOA	Årsavgift Kronor	Årsavgift Kronor per månad	Insats Kronor	Andelstal %
Plan 3	131	2 rok	59,5	38 300	3 192	1 485 000	2,0638%
	132	1½ rok	35,0	22 529	1 877	1 075 000	1,2140%
	133	4 rok	93,5	60 185	5 015	2 215 000	3,2431%
	231	2 rok	59,5	38 300	3 192	1 510 000	2,0638%
	232	1½ rok	35,0	22 529	1 877	1 075 000	1,2140%
	233	4 rok	93,5	60 185	5 015	2 240 000	3,2431%
	331	2 rok	59,5	38 300	3 192	1 535 000	2,0638%
	332	1½ rok	35,0	22 529	1 877	1 095 000	1,2140%
	333	4 rok	93,5	60 185	5 015	2 265 000	3,2431%
	431	2 rok	59,5	38 300	3 192	1 560 000	2,0638%
	432	1½ rok	35,0	22 529	1 877	1 095 000	1,2140%
	433	4 rok	93,5	60 185	5 015	2 290 000	3,2431%
	Plan 4	141	3 rok	76,5	49 244	4 104	1 915 000
142		4 rok	91,0	58 576	4 881	2 375 000	3,1564%
241		3 rok	76,5	49 244	4 104	1 940 000	2,6535%
242		4 rok	91,0	58 576	4 881	2 400 000	3,1564%
341		3 rok	76,5	49 244	4 104	1 965 000	2,6535%
342		4 rok	91,0	58 576	4 881	2 425 000	3,1564%
441		3 rok	76,5	49 244	4 104	1 990 000	2,6535%
442		4 rok	91,0	58 576	4 881	2 450 000	3,1564%
diff				20			0,0008%
S:a	40	lgh	2 883,0	1 855 796		72 950 000	100,0000%

X rok= antal rum och kök

Bostadsarean(BOA) är uppmätt på ritningar avrundad till närmaste hel eller halv m
Smärre avvikelser av BOA innebär ingen ändring av insats eller andelstal.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Arsavgifter	1 855 796	1 892 912	1 930 770	1 969 386	2 008 773	2 048 849	2 262 205
Arsavgift/m²	644	657	670	683	697	711	785
Övriga intäkter							
Intäkter parkering	113 400	115 668	117 981	120 341	122 748	125 203	136 234
Räntor	2 160	2 207	2 667	3 558	4 895	6 695	18 236
Bidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 971 356	2 010 787	2 051 419	2 093 285	2 136 416	2 180 847	2 418 675
Kapitalkostnader							
Räntor	681 791	680 695	679 509	676 225	676 835	675 330	665 730
Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	24 264	26 264	28 429	30 773	33 309	36 055	53 576
Driftkostnader inkl löpande underhåll	881 905	899 543	917 534	935 885	954 802	973 694	1 075 037
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	86 000	87 720	89 474	91 264	93 089	94 951	104 834
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift bostäder och fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	28 657	66 443
Tomträttsavgäld	295 236	295 236	295 236	295 236	295 236	295 236	369 045
Annan kostnad	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	2 160	21 328	41 237	61 903	83 345	78 923	84 010
(Ackumulerat överskott inkl kassa* vid årets slut)	102 160	123 489	164 725	226 628	309 973	386 896	928 266
Summa kostnader	1 971 356	2 010 787	2 051 419	2 093 285	2 136 416	2 180 847	2 418 675

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Fastighetsavgift för bostäder	0	0	0	0	0	28 657	66 443
Taxeringsvärde bostäder	45 800 000	46 716 000	47 650 320	48 603 326	49 575 393	50 566 901	55 829 944
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Ackumulerad avsättning till yttre fond	86 000	173 720	263 194	354 458	447 547	542 498	1 046 510
* Kassabehållning inkl ränta på kassa vid årets början	100 000	102 160	123 489	164 725	226 628	309 973	844 256
Låneskuld	15 095 000	15 070 736	15 044 472	15 016 043	14 985 270	14 951 951	14 739 412

Årsavgiften höjs med 2 % per år. Hyresintäkter parkering höjs med 2 % per år. Driftkostnaden är uppräknad med antagen inflation 2 % per år. Räntan är under hela prognosperioden antagen till, i snitt ca 4,52 %. Fastighetsavgiften är uppräknad med 3% per år från år 2008. De likvida medlen har inte tagits i anspråk under prognosperioden. Ränteintäkt (netto) 2,16 %.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	644	657	670	683	697	711	785
Antagen räntenivå + 1 %	696	709	722	735	749	763	836
Antagen räntenivå - 1 %	591	604	618	631	645	659	734
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1 %	644	660	677	694	711	728	826
Antagen inflationsnivå - 1 %	644	653	663	673	683	692	746

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift, som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på lägenhetsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, när sådan ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är helt färdigställd.

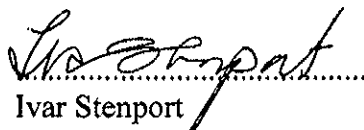
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är helt färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby 1 ansöker hos Bolagsverket om registrering av denna ekonomiska plan.

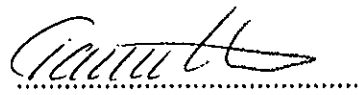
Stockholm den 4 december 2008



Håkan Albrecht



Ivar Stenport



Tomas Carlström

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 4 december 2008 för bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby 1, org nr : 769613-9158

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.

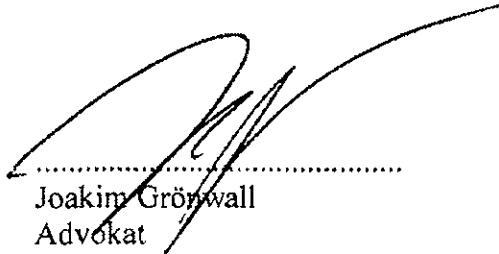
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

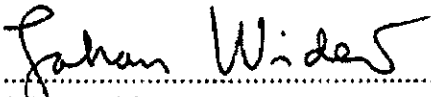
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm den 5 december 2008



.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 223 05
104 22 STOCKHOLM



.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2008-12-05 för Brf Bostaden i Örby 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2006-02-23
2. Registreringsbevis	2006-02-23
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2008-10-03
4. Överlåtelseavtal inkl bilagor	2008-05-22
5. Finansieringsoffert	2007-09-07
6. Tidplan	2008-09-15
7. Accept av finansieringsoffert	2008-09-08
8. Utdrag från fastighetsregistret	2008-12-02
9. Beräkning av taxeringsvärde	2008-12-02
10. Tomträttsavtal med bilagor	2008-01-16
11. Lägenhetsblad	2008-02-01