

Upprättad 2010-10-11

# EKONOMISK PLAN

---

*Bostadsrättsföreningen Brf Härden 117*  
Sollentuna kommun

Org.nr.: 769611-8913

## INNEHÅLL

---

<i>Ekonomisk plan</i> .....	0
Allmänna förutsättningar .....	2
Beskrivning av fastigheten.....	3
Taxeringsvärde 2010 .....	7
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv .....	7
Finansieringsplan .....	7
Beräknade löpande kostnader och intäkter.....	8
Lägenhetsförteckning .....	9
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys .....	12
Särskilda förhållanden.....	13
Intyg ekonomisk plan.....	15

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

Bostadsrättsföreningen Brf Härden 117, Sollentuna kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2005-01-11, organisationsnr.: 769611-8913, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till Sollentuna Hyran 3 i Sollentuna kommun, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde under 2010-2011.

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 15 sep 2010 utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB.

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sollentuna Hyran 3
Adress:	Pilvägen 24-46, Helenelund, Sollentuna
Tomtens areal:	8 063 kvm
Ägandeform:	Äganderätt
Gällande planbestämmelser:	Stadsplan 1967-08-10 Tomtdelning 1968-04-02 Detaljplan 1998-09-29
Servitut	Gång, cykelväg, ledningar. Last. Officialservitut. Utrymme. Last. Officialservitut.
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten ingår i Sollentuna Hyran GA:1
Byggnadsår:	1970
Husets utformning:	Flerbostadshus bestående av två byggnader med sex respektive två våningar
Antal bostadslägenheter:	120 st
Lägenhetsarea:	8 591 kvm
Lokaler:	223 kvm
	Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade av oss.
Garage/p-platser	Garageplats med bur 55 st P-plats 12 st MC-plats med bur 1 st Mopedplats 2 st
<b><i>Gemensamma anordningar</i></b>	
Vatten/avlopp:	Kommunalt
Värmeproduktion:	Fjärrvärme
Värmedistribution:	Vattenradiatorer
El:	Elinstallationer från byggnadsåret
Ventilation:	Mekanisk frånluft. Tilluft via vädringsfönster. Godkänd OVK.

Hiss:	6 st linhissar med hissmaskiner från byggnadsåret
Tvättstuga:	Tvättstuga i separat byggnad med totalt sex tvättmaskiner, tre torktumlare, tre torkskåp samt två manglar.
Avfallshantering	Soprum finns i tvättstugebyggnaden
Skyddsrum	I byggnaderna finns skyddsrum

### **Byggnadsbeskrivning**

Källare:	Lägenhetsförråd, driftsutrymmen, garage
Vind:	Fläktrum, hissmaskinrum
Grundläggning:	Grundmurar av betong
Stomme:	Bärande väggar av betong
Bjälklag	Armerad betong
Fasad:	Betongelement, plåt på vind. Träfasad på tvättstuga och soprum.
Yttertak:	Asfaltpapp. Sedumtak på tvättstuga och soprum.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. 3-glas i tvättstuga.
Trapphus:	Mosaikbetong på golv. Målad betong eller målad lättbetong på vägg. Målade tak. Handledare av trä, smidesräcken.
Portar/dörrar:	Stålparterier med glasinslag. Lägenhetsdörrar i trä eller av säkerhetstyp.
Balkonger	Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken.

### **Lägenhetsbeskrivning**

Invändiga väggar:	Målade, tapetserade
Invändigt tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum. Linoleummatta i de flesta övriga rum och hallar. Plast- eller linoleummatta i kök.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kolfilterfläktar och diskmaskin i några lägenheter. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, målad väv i övrigt, målade

tak. Fristående badkar/duschkörna, wc-stol, tvättställ, tvättmaskin i några lägenheter. Sanitetsporlin och armaturer av blandad ålder.

### **Besiktningsmannens utlåtande, bedömda renoveringar**

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

Tomt, mark	Ommålning/renovering trädetaljer på gård	100 000 kr
Fasad	Omfogning/PCB-sanering av fasadelement	4 000 000 kr
Fönster	Ommålning/renovering	1 600 000 kr
Värmedistribution	Utbyte stamregleringsventiler	180 000 kr
	Injustering värmesystem	120 000 kr
Avlopp/vatten	Utbyte badrumsstammar	6 000 000 kr
	Stamspolning köksavlopp	150 000 kr
Ventilation	Utbyte frånluftsfläktar höghus	500 000 kr
<b>Summa</b>	<b>Bedömda renoveringar inom tre år</b>	<b>12 650 000 kr</b>
Terrassbjälklag	Tätning av terrassbjälklag vid fasadliv	800 000 kr
Fasad	Ommålning träfasad tvättstuga	50 000 kr
Balkonger	Renovering/reparation	4 000 000 kr
Fönster	Ommålning indragna fönster och fönsterdörrar	700 000 kr
Gemensamma utrymmen	Utbyte maskinpark	450 000 kr
<b>Summa</b>	<b>Bedömda renoveringar mellan 3-10 år</b>	<b>6 000 000 kr</b>

### **Sammanfattning**

Av besiktningsmannen bedömt total underhållsbehov:

Inom 3 år:	12 650 000 kr
Mellan 3 och 10 år:	<u>6 000 000 kr</u>
Totalt:	18 650 000 kr

Den totala summan av ovanstående kostnader är inte tillfullo budgeterade för på tillträdesdagen. Resterande andel beräknas finansieras i form av lägenhetsförsäljningar av

blivande tomma lägenheter. Föreningen sätter dessutom av 200 000 kr varje år i ett sparande vid oförutsedda händelser. En del av åtgärderna beräknas också kunna finansieras inom ramen för löpande underhåll. Styrelsen överväger en relining av stammarna istället för ett traditionellt stambyte.

## TAXERINGSVÄRDE 2010

Typkod: 321

	Kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	30 227 000	varav	30 000 000	227 000
Byggnad	57 315 000	varav	57 000 000	315 000
<b>Summa</b>	<b>87 542 000</b>		<b>87 000 000</b>	<b>542 000</b>

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS-FÖRVARV

	SEK
Köpeskilling	113 500 000
Lagfart och juridiska kostnader 1)	1 704 500
Pantbrevs kostnader	495 000
Dispositionsfond/Reparationsfond 2)	10 000 000
Initialkostnader/Föreningsbildning	1 200 000
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>126 899 500</b>

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår stämpelskatt från taxeringsvärdet.

2) Enligt besiktningen behövs ytterligare 8 650 000 kr för renoveringar utöver de 10 000 000 kr som avsatts i dispositionsfonden. Föreningen avser finansiera detta med upplåtelseavgifter från försålda hyresrätter (om ytterligare lägenheter kan upplåtas). Om sådan försäljning ej kan komma att göras eller överskottet ej uppgår till återstående belopp kan sådana investeringar finansieras med att ytterligare lån tas upp. Varje mkr i ökad belåning innebär att avgiften kan komma att behöva höjas med ca 0,57 kr/kvm/mån. Detta motsvara ca 41 kr/mån för den genomsnittliga lägenhetstypen om 72 kvm i dagens ränteläge.

## FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinsitut	62 495 104	4,00%	2 499 804
<b>Summa lån</b>	<b>62 495 104</b>		<b>2 499 804</b>
Insats från medlemmar	64 404 396		
<b>Summa insats från medlemmar</b>	<b>64 404 396</b>		
<b>Summa finansiering</b>	<b>126 899 500</b>		

Finansieringen är baserad på att ca 69 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 31 % kvarstår som hyreslägenheter (lgh 241-277). Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 69 % anslutningsgrad.

Bindningstid för lån kommer att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (4 %).



## BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<b>Kapitalkostnad</b>	<i>SEK</i>
Räntekostnad	2 499 804
<b>Driftskostnader</b>	
Driftskostnaden är uppskattad till (350 kr/kvm)	3 100 000
<b>Övriga kostnader</b>	
Fastighets skatt, kommunal fastighets avgift	158 660
Sparande/reserv	<u>200 000</u>
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 958 464</b>

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

Enligt planen beräknas föreningen få 37 st. hyresrätter (ca 2 735 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån att ske, alternativt avsättning till dispositions-/reparationsfond. Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde kan försiktigt uppskattas till minst 20 mkr, se prognos.

Ovanstående kalkyl förutsätter en stadgeändring vad gäller avsättning till fond för yttre underhåll.

<b>Intäkter</b>	<i>SEK</i>
Hyresintäkter, bostäder	2 361 492
Hyresintäkter, lokaler	105 404
Års avgifter från medlemmar	3 122 568
Garage/p-platser	<u>369 000</u>
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 958 464</b>

### Försäkringar

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

## LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhet nummer	Brf yta, kvm	Insats, kr	Fördelningstal 69 %	Fördelningstal 100 %	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2010 (om hr), kr
241	64,9 m <sup>2</sup>	700 920 kr	1,1083%	0,7555%	34 606 kr	59 820 kr
242	65,2 m <sup>2</sup>	704 160 kr	1,1134%	0,7590%	34 766 kr	57 384 kr
243	78,0 m <sup>2</sup>	842 400 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	68 808 kr
244	73,1 m <sup>2</sup>	789 480 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	64 992 kr
245	78,0 m <sup>2</sup>	859 248 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	68 376 kr
246	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	63 564 kr
247	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	65 808 kr
248	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 508 kr
249	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	65 808 kr
250	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
251	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	65 808 kr
252	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	63 636 kr
253	78,0 m <sup>2</sup>	876 096 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	65 808 kr
254	73,1 m <sup>2</sup>	821 059 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
255	64,9 m <sup>2</sup>	700 920 kr	1,1083%	0,7555%	34 606 kr	55 200 kr
256	65,2 m <sup>2</sup>	704 160 kr	1,1134%	0,7590%	34 766 kr	55 356 kr
257	78,0 m <sup>2</sup>	842 400 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 188 kr
258	73,1 m <sup>2</sup>	789 480 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	65 832 kr
259	78,0 m <sup>2</sup>	859 248 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 188 kr
260	73,1 m <sup>2</sup>	805 270 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	63 564 kr
261	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 212 kr
262	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
263	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	69 372 kr
264	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
265	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	65 808 kr
266	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
267	78,0 m <sup>2</sup>	876 096 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 668 kr
268	73,1 m <sup>2</sup>	821 059 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
269	64,9 m <sup>2</sup>	700 920 kr	1,1083%	0,7555%	34 606 kr	55 200 kr
270	65,2 m <sup>2</sup>	704 160 kr	1,1134%	0,7590%	34 766 kr	56 892 kr
271	78,0 m <sup>2</sup>	842 400 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	68 280 kr
272	73,1 m <sup>2</sup>	789 480 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
273	78,0 m <sup>2</sup>	859 248 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 188 kr
274	73,1 m <sup>2</sup>	805 270 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	65 556 kr
275	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	65 808 kr
276	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	63 552 kr
277	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 188 kr
278	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	61 980 kr
279	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	65 808 kr
280	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
281	78,0 m <sup>2</sup>	876 096 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	68 172 kr
282	73,1 m <sup>2</sup>	821 059 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	65 172 kr
283	64,9 m <sup>2</sup>	700 920 kr	1,1083%	0,7555%	34 606 kr	55 200 kr
284	65,2 m <sup>2</sup>	704 160 kr	1,1134%	0,7590%	34 766 kr	56 736 kr
285	78,0 m <sup>2</sup>	842 400 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 188 kr
286	73,1 m <sup>2</sup>	789 480 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	63 564 kr
287	78,0 m <sup>2</sup>	859 248 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	68 172 kr

288	73,1 m <sup>2</sup>	805 270 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
289	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 188 kr
290	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
291	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 188 kr
292	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	63 552 kr
293	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 320 kr
294	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	63 948 kr
295	78,0 m <sup>2</sup>	876 096 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 212 kr
296	73,1 m <sup>2</sup>	821 059 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
297	64,9 m <sup>2</sup>	700 920 kr	1,1083%	0,7555%	34 606 kr	55 200 kr
298	65,2 m <sup>2</sup>	704 160 kr	1,1134%	0,7590%	34 766 kr	55 464 kr
299	78,0 m <sup>2</sup>	842 400 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	65 808 kr
300	73,1 m <sup>2</sup>	789 480 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	63 540 kr
301	78,0 m <sup>2</sup>	859 248 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 212 kr
302	73,1 m <sup>2</sup>	805 270 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	63 564 kr
303	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	69 312 kr
304	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
305	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 212 kr
306	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
307	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 188 kr
308	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
309	78,0 m <sup>2</sup>	876 096 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 188 kr
310	73,1 m <sup>2</sup>	821 059 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
311	64,9 m <sup>2</sup>	700 920 kr	1,1083%	0,7555%	34 606 kr	56 976 kr
312	65,2 m <sup>2</sup>	704 160 kr	1,1134%	0,7590%	34 766 kr	55 500 kr
313	78,0 m <sup>2</sup>	842 400 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 284 kr
314	73,2 m <sup>2</sup>	790 560 kr	1,2500%	0,8521%	39 032 kr	62 208 kr
315	78,0 m <sup>2</sup>	859 248 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	65 808 kr
316	73,1 m <sup>2</sup>	805 270 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
317	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	68 952 kr
318	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 256 kr
319	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 188 kr
320	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	62 160 kr
321	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 188 kr
322	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	63 552 kr
323	78,0 m <sup>2</sup>	867 672 kr	1,3320%	0,9079%	41 592 kr	67 188 kr
324	73,1 m <sup>2</sup>	813 164 kr	1,2483%	0,8509%	38 979 kr	63 552 kr
325	47,6 m <sup>2</sup>	514 080 kr	0,8128%	0,5541%	25 382 kr	43 260 kr
326	47,6 m <sup>2</sup>	514 080 kr	0,8128%	0,5541%	25 382 kr	41 376 kr
327	64,7 m <sup>2</sup>	698 760 kr	1,1048%	0,7531%	34 500 kr	54 984 kr
328	77,7 m <sup>2</sup>	839 160 kr	1,3268%	0,9045%	41 432 kr	67 236 kr
329	77,9 m <sup>2</sup>	866 560 kr	1,3303%	0,9068%	41 538 kr	67 752 kr
330	78,3 m <sup>2</sup>	871 009 kr	1,3371%	0,9114%	41 752 kr	66 072 kr
331	47,6 m <sup>2</sup>	514 080 kr	0,8128%	0,5541%	25 382 kr	42 780 kr
332	47,6 m <sup>2</sup>	514 080 kr	0,8128%	0,5541%	25 382 kr	43 512 kr
333	64,7 m <sup>2</sup>	698 760 kr	1,1048%	0,7531%	34 500 kr	58 740 kr
334	77,7 m <sup>2</sup>	839 160 kr	1,3268%	0,9045%	41 432 kr	65 616 kr
335	77,9 m <sup>2</sup>	866 560 kr	1,3303%	0,9068%	41 538 kr	69 528 kr
336	78,3 m <sup>2</sup>	871 009 kr	1,3371%	0,9114%	41 752 kr	66 060 kr
337	47,6 m <sup>2</sup>	514 080 kr	0,8128%	0,5541%	25 382 kr	41 376 kr
338	47,6 m <sup>2</sup>	514 080 kr	0,8128%	0,5541%	25 382 kr	45 360 kr

339	64,7 m <sup>2</sup>	698 760 kr	1,1048%	0,7531%	34 500 kr	54 984 kr
340	77,7 m <sup>2</sup>	839 160 kr	1,3268%	0,9045%	41 432 kr	67 008 kr
341	77,9 m <sup>2</sup>	866 560 kr	1,3303%	0,9068%	41 538 kr	67 140 kr
342	78,3 m <sup>2</sup>	871 009 kr	1,3371%	0,9114%	41 752 kr	68 244 kr
343	64,7 m <sup>2</sup>	698 760 kr	1,1048%	0,7531%	34 500 kr	54 984 kr
344	77,7 m <sup>2</sup>	839 160 kr	1,3268%	0,9045%	41 432 kr	69 000 kr
345	77,9 m <sup>2</sup>	866 560 kr	1,3303%	0,9068%	41 538 kr	65 940 kr
346	78,3 m <sup>2</sup>	871 009 kr	1,3371%	0,9114%	41 752 kr	66 264 kr
347	64,7 m <sup>2</sup>	698 760 kr	1,1048%	0,7531%	34 500 kr	56 184 kr
348	77,7 m <sup>2</sup>	839 160 kr	1,3268%	0,9045%	41 432 kr	65 988 kr
349	77,9 m <sup>2</sup>	866 560 kr	1,3303%	0,9068%	41 538 kr	65 760 kr
350	78,3 m <sup>2</sup>	871 009 kr	1,3371%	0,9114%	41 752 kr	66 060 kr
351	64,7 m <sup>2</sup>	698 760 kr	1,1048%	0,7531%	34 500 kr	56 196 kr
352	77,7 m <sup>2</sup>	839 160 kr	1,3268%	0,9045%	41 432 kr	66 996 kr
353	77,9 m <sup>2</sup>	866 560 kr	1,3303%	0,9068%	41 538 kr	67 140 kr
354	78,3 m <sup>2</sup>	871 009 kr	1,3371%	0,9114%	41 752 kr	67 632 kr
715	48,8 m <sup>2</sup>	527 040 kr	0,8333%	0,5680%	26 021 kr	42 756 kr
716	47,3 m <sup>2</sup>	510 840 kr	0,8077%	0,5506%	25 222 kr	41 436 kr
717	49,0 m <sup>2</sup>	529 200 kr	0,8367%	0,5704%	26 128 kr	42 924 kr
718	50,0 m <sup>2</sup>	540 000 kr	0,8538%	0,5820%	26 661 kr	43 800 kr
719	48,9 m <sup>2</sup>	528 120 kr	0,8350%	0,5692%	26 075 kr	42 840 kr
720	49,3 m <sup>2</sup>	532 440 kr	0,8419%	0,5739%	26 288 kr	43 188 kr
<b>Summa</b>	<b>8 590,8 m<sup>2</sup></b>	<b>94 544 561 kr</b>	<b>146,7008%</b>	<b>100,0000%</b>	<b>4 580 833 kr</b>	<b>7 416 948 kr</b>

### Årsavgifternas fördelning

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter yta. Fördelningstalet är baserat på en 69 % anslutningsgrad och visas även vid en 100 % anslutning.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

## Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

	Ar 1 2010	Ar 2 2011	Ar 3 2012	Ar 4 2013	Ar 5 2014	Ar 6 2015	Ar 7 2016	Ar 8 2017	Ar 9 2018	Ar 10 2019	Ar 11 2020
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>											
Lånebelopp	62 495 104 kr	62 495 104 kr	62 495 104 kr	62 495 104 kr	62 495 104 kr	60 495 104 kr	58 495 104 kr	56 495 104 kr	54 495 104 kr	52 495 104 kr	50 495 104 kr
<i>Sålda lägenheter</i>											
Kapitalkostnader	2 499 804 kr	2 499 804 kr	2 499 804 kr	2 499 804 kr	2 499 804 kr	2 419 804 kr	2 339 804 kr	2 259 804 kr	2 179 804 kr	2 099 804 kr	2 019 804 kr
Räntor	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr
Sparande/reserv	200 000 kr	400 000 kr	600 000 kr	800 000 kr	1 000 000 kr	1 200 000 kr	1 400 000 kr	1 600 000 kr	1 800 000 kr	2 000 000 kr	2 200 000 kr
Akkumulerat sparande/reserv	3 100 000 kr	3 162 000 kr	3 225 240 kr	3 289 745 kr	3 355 540 kr	3 422 650 kr	3 491 103 kr	3 560 926 kr	3 632 144 kr	3 704 787 kr	3 778 883 kr
<b>Driftkostnader</b>											
Övriga kostnader	158 860 kr	161 833 kr	165 070 kr	168 371 kr	171 739 kr	175 173 kr	178 677 kr	182 250 kr	185 895 kr	189 613 kr	193 406 kr
Fastighetskost											
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>											
Hyror boetäder (ej medlemmar)	2 361 492 kr	2 284 722 kr	2 206 416 kr	2 126 545 kr	2 045 075 kr	1 961 977 kr	1 877 217 kr	1 790 761 kr	1 702 576 kr	1 612 628 kr	1 520 880 kr
Hyror lokaler	105 404 kr	107 512 kr	109 662 kr	111 856 kr	114 093 kr	116 375 kr	118 702 kr	121 076 kr	123 498 kr	125 968 kr	128 487 kr
Hyror p-platser + garage	369 000 kr	376 380 kr	383 908 kr	391 566 kr	399 417 kr	407 406 kr	415 554 kr	423 865 kr	432 342 kr	440 989 kr	449 809 kr
Arsavgifter medlemmar	3 122 568 kr	3 255 023 kr	3 390 128 kr	3 527 934 kr	3 668 497 kr	3 811 871 kr	3 968 112 kr	4 134 620 kr	4 301 428 kr	4 478 620 kr	4 656 317 kr
<b>Arsavgift kr/kvm</b>	<b>533 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>543 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>552 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>561 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>570 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>567 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>565 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>563 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>562 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>561 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>561 kr/m<sup>2</sup></b>
Månadsavgift för genomsnittsligh 72 kvm	3 199 kr/mån	3 255 kr/mån	3 311 kr/mån	3 366 kr/mån	3 422 kr/mån	3 405 kr/mån	3 391 kr/mån	3 380 kr/mån	3 373 kr/mån	3 368 kr/mån	3 366 kr/mån
Tillskott till dispfond	10 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr
Akkumulerad dispfond	10 000 000 kr	12 000 000 kr	14 000 000 kr	16 000 000 kr	18 000 000 kr	18 000 000 kr	18 000 000 kr	18 000 000 kr	18 000 000 kr	18 000 000 kr	18 000 000 kr
Bostadsräntskyta	5 856 m <sup>2</sup>	6 000 m <sup>2</sup>	6 144 m <sup>2</sup>	6 288 m <sup>2</sup>	6 432 m <sup>2</sup>	6 576 m <sup>2</sup>	6 720 m <sup>2</sup>	6 864 m <sup>2</sup>	7 008 m <sup>2</sup>	7 152 m <sup>2</sup>	7 296 m <sup>2</sup>
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/Hyresutveckling	2,0%	gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning									

Fastigheten förväntas 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 beräknar på två vakanta lägenheter per år att sälja. Först amorteras inflytande medel till att bygga dispfond, därefter till amortering. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

## Känslighetsanalys

AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå	3 122 568 kr	3 255 023 kr	3 390 128 kr	3 527 934 kr	3 668 497 kr	3 731 871 kr	3 798 112 kr	3 867 278 kr	3 939 428 kr	4 014 620 kr	4 092 917 kr
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	3 122 568 kr	3 255 023 kr	3 390 128 kr	3 527 934 kr	3 668 497 kr	3 731 871 kr	3 798 112 kr	3 867 278 kr	3 939 428 kr	4 014 620 kr	4 092 917 kr
<b>Arsavgifter om:</b>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	3 747 519 kr	3 879 974 kr	4 015 079 kr	4 152 885 kr	4 293 448 kr	4 336 822 kr	4 383 063 kr	4 432 229 kr	4 484 379 kr	4 539 571 kr	4 597 868 kr
2. Dagens genomsnittsräntanivå +2%	4 372 470 kr	4 504 926 kr	4 640 030 kr	4 777 836 kr	4 918 399 kr	4 941 773 kr	4 968 014 kr	4 997 180 kr	5 029 330 kr	5 064 522 kr	5 102 819 kr
3. Dagens genomsnittsräntanivå -1%	2 497 617 kr	2 630 072 kr	2 765 177 kr	2 902 983 kr	3 043 546 kr	3 126 920 kr	3 213 161 kr	3 302 327 kr	3 394 477 kr	3 489 669 kr	3 587 965 kr
Dagens räntanivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	3 122 568 kr	3 259 251 kr	3 400 034 kr	3 545 041 kr	3 694 399 kr	3 765 236 kr	3 846 689 kr	3 929 896 kr	4 017 999 kr	4 111 144 kr	4 209 485 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	3 122 568 kr	3 250 796 kr	3 380 306 kr	3 511 111 kr	3 643 224 kr	3 696 658 kr	3 751 427 kr	3 807 543 kr	3 865 020 kr	3 923 872 kr	3 984 113 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 yta 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.

Fastigheten kommer att förvärvas genom köp av ett aktiebolag. Fastigheten kommer sedan att lyftas ur bolaget och bolaget att avvecklas eller att säljas. Samtliga kostnader härför är medtagna i den ekonomiska planen.

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.

Sollentuna den

12/10-2010

Bostadsrättsföreningen Härden 117



Underskrift/Namnförtydligande

IRENE WALLIN

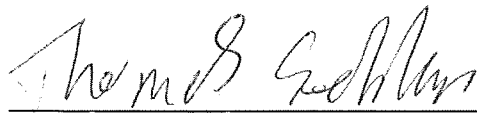
Underskrift/Namnförtydligande



Underskrift/Namnförtydligande



Underskrift/Namnförtydligande



Underskrift/Namnförtydligande

Thomas Sehlman

Underskrift/Namnförtydligande



Underskrift/Namnförtydligande

Margareta Fredriksson



Underskrift/Namnförtydligande

Mikael Blom

## Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Härden 117, org. nr 769611-8913 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, förslag till ändringar av stadgarna, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

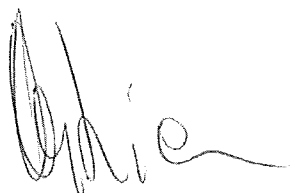
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 4,0 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

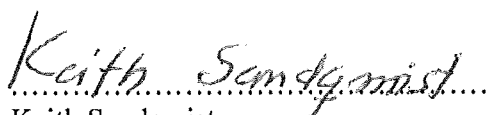
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

*Stockholm 2010-10-18*



.....  
Ole Lien  
SWEDBANK  
Box 135, 101 22 STOCKHOLM



.....  
Keith Sandqwist  
Lavendelvägen 23  
145 74 NORSBORG

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