

Upprättad 2013-03-06

EKONOMISK PLAN

*Bostadsrättsföreningen Brf Edölandet,
Nacka kommun*

Org.nr.: 769625-7661

INNEHÅLL

<i>Ekonomisk plan</i>	0
Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Taxeringsvärde enligt förenklad fastighetstaxering 2010	7
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
Finansieringsplan	7
Beräknade löpande kostnader och intäkter	8
Lägenhetsförteckning	10
Lokalförteckning	13
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	14
Särskilda förhållanden	15
Intyg ekonomisk plan	16

Bilaga 1: Stadgar

Bilaga 2: Teknisk utredning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Edölandet, Nacka kommun, som registrerades hos Bolagsverket 2013-01-21, organisations nr: 769625-7661. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till fastigheten Orminge 44:1, Nacka kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress Edölandet 6-28 i Saltsjö-Boo, nedan kallad fastigheten, planerat tillträde under sommaren 2013.

Planen grundar sig på att 71 % av bostäderna ombildas till bostadsrätt inom ett år och att resterande bostäder kvarstår som hyresrätter med föreningen som värd. Finansieringen av anskaffningskostnaden om 226 029 500 kr utgörs, förutom insatser och upplåtelseavgifter om 105 705 400 kr och föreningslån om 106 324 100 kr, av en räntefri säljarrevers om 14 000 000 kr.

Många badrum som renoverats har fått en lösning utan golvbrunnar. En avsättning har därför gjorts för ombyggnad och installation av golvbrunn i dessa lägenheter i samband med att berörda bostadsrättshavare begär tillstånd för ytterligare ombyggnad av sina badrum. Föreningen ansvarar för och bekostar i sådana fall installation av golvbrunnen och anslutning till befintlig avloppsledning genom en trumma i taket på underliggande lägenhet. Bostadsrättshavare eller hyresgäst i en sådan lägenhet är därför skyldig att tillåta att föreningen utför åtgärden och då den är känd före föreningens förvärv och insatser och årsavgifter är satta under dessa förutsättningar behövs inga särskilda stämmobeslut när åtgärderna vidtas i respektive lägenhet även om ändringarna inte kommer att ske i samband med själva upplåtelsen.

Amortering av säljarrevers kommer att ske genom att lediga lägenheter upplåts på säljaren som sedan säljer dessa.

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 2012-12-18, 2013-01-15 och 2013-01-30 utförts av Sven Jacobsson, Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Orminge 44:1, Nacka kommun
Adress:	Edövägen 6-28, Saltsjö-Boo
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	23 848 kvm
Byggnad:	Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder, typkod 320
Byggnadsår:	1969
Antal bostadslägenheter:	160 lägenheter
Lägenhetsarea:	10 712 kvm
Lokaler:	164 kvm
Total yta:	10 876 kvm
	Ytorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Inskrivning

Avtalsservitut brunn mm	1954-09-22, akt 7607
Avtalsservitut tunnel	1969-09-10, akt 4199
Avtalsservitut ledning mm	1995-06-19, akt 19302

Rättigheter

Ledning, förmån	Avtalsservitut/01-IM8-50/2797.2
Brunn mm, last	Avtalsservitut/01-IM8-54/7607.1
Tunnel, last	Avtalsservitut/01-IM8-69/4199.1
Ledning mm, last	Avtalsservitut/01-IM8-95/19302.1
Väg, förmån	Officialservitut/01-BOO-988.1
Väg, förmån	Officialservitut/01-BOO-1032.1

Planbestämmelser

Stadsplan:	1968-03-12, akt 0182K-7370
Tomtindelning:	1968-06-11, akt 01842K-7803

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Kommunalt.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, central placerad i servicebyggnaden.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
Avfallshantering:	Sopsortering i två separata miljöstugor.
Hiss:	Finns ej.
OVK:	Godkänd. Utförd 2008-04-21.
Energideklaration:	Utförd 2009-12-22.
Radon:	Alla värden under gränsvärdet förutom ett.
Skyddsrum:	Skyddsrum i källarplan.
Tomt/mark:	Gräsytor, marksten, lekplatser.
Tvättstugor:	Tre tvättstugor, en grovtvättstuga och ett torkrum i servicebyggnaden.

Byggnadsbeskrivning

Undergrund:	Berg.
Grundläggning:	Grundmurar/plintar.
Stomme:	Betongelement.
Ytterväggar:	Fasadelement.
Bjälklag:	Betong.
Yttertak:	Takplåt.
Fasader:	Fasadelement.
Balkonger:	Balkongplattor, räcken av aluminium på aluminiumstomme, plåtskärm.
Fönster:	2-glas med karmar och bågar av trä, utvändigt klädda med plåt.
Entréer, trapphus:	Aluminiumdörrpartier. Armerade betonggolv med plastplattor eller plastmatta. Väggar av betongelement och glasbetongblock.
Invändiga väggar:	Tapetserade.
Invändiga tak:	Målade.

Golv:	Plastmatta/linoleum/parkett.
Köksinredning:	Normal köksinredning, utrustat med kyl, frys och spis.
Badrum:	Kaklade väggar, klinkersgolv och målade tak. Badkar eller dusch.

Noterade brister

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

Trapphus	Övergripande renovering/byte av ytskikt, glasbetong, ventilation m.m.	ca 1 830 000 kr
Dagvattenledningar, dagvattenbrunnar	Högtrycksspolning av dagvattenledning, montering av fallskydd i dagvattenbrunnar.	ca 130 000 kr
Ventilation och OVK-besiktning	Injustering. Upprättande av ny OVK.	ca 675 000 kr
Elcentral	Upprätta stigarschema, rätta gruppförteckningar, utbyte av propphuvar.	ca 160 000 kr
Garage	Lagning av dillfogar.	ca 415 000 kr
Summa	Bedömda åtgärder snarast	3 210 000 kr
Fasader	Torrisblästring av samtliga fasadytor med missfärgningar. Renovering av servicebyggnadens fasad.	ca 1 700 000 kr
Entrépartier	Ytskiktsrenovering av källartrappor och des anslutning till fasadliv.	ca 585 000 kr
Undercentral och värmesystem	Nya radiatorventiler, nya känselkroppar, injustering av värmesystemet m.m.	ca 1 393 000 kr
Krypgrund	Sanering och tätning av rörgenomgångar. Säkerställande att tillväxt av mögelsporer upphör m.m.	ca 1 105 000 kr
Mark och lekplatser	Beskärning av buskar, lekplatsbesiktning.	ca 230 000 kr
Balkonger	Avtvättning. Underhållsmålning av balkongskärmar.	ca 175 000 kr
Vindsplan	Uppstigningsstege/plats förbättras.	ca 105 000 kr
Riskavfall från isolering av värmeledningsrör	Sanering av skadade rörisoleringsändar.	ca 80 000 kr
Summa	Bedömda åtgärder inom 3 år	5 373 000 kr

Källarförråd	Reparation av skadat nät.	ca 50 000 kr
Summa	Bedömda åtgärder inom 5 år	50 000 kr
Yttertak och dess ytskikt	Reparationer av framtida skadade ytor. Underhållsarbeten.	ca 500 000 kr
Fönster	Underhållsmålning mellan bågar.	ca 575 000 kr
Spillvattenledningar	Högtrycksspolning av samtliga spillvattenledningar samt relining av ledningar i krypgrund.	ca 655 000 kr
Tvättstuga	Avfuktare i torkrum.	ca 415 000 kr
Badrumsavlopp	Merkostnad för att förse badrum med golvbrunn när det renoveras av bostadsrättshavaren.	ca 1 330 000 kr
Summa	Bedömda renoveringar inom 10 år	3 475 000 kr
	Kostnad för projektledning	1 816 000 kr
Summa	Totalt under 10-årsperioden	13 924 000 kr

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETS-TAXERING 2010

Typkod: 320

	Kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	25 000 000	varav	25 000 000	0
Byggnad	63 476 000	varav	62 000 000	1 476 000
Summa	88 476 000		87 000 000	1 476 000

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS-FÖRVARV

	SEK
Köpeskilling	203 500 000
Lagfart	3 054 500
Pantbrevskostnader	675 000
Dispositionsfond/Reparationsfond	14 000 000
Inre fond lägenheter 1)	2 400 000
Initialkostnader/Föreningsbildning	2 400 000
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	226 029 500

FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	106 324 100	4,15%	4 412 450
Revers	14 000 000	0,00%	0
Summa lån	120 324 100		4 412 450
Insats från medlemmar	105 105 400		
Upplåtelseavgift 2)	600 000		
Summa finansiering	226 029 500		

1) 15 000 kr för varje lägenhet som köper dag 1. Detta förutsätter stadgeändring.

2) Föreningen kommer att disponera två tomma lägenheter på tillträdesdagen. Dessa beräknas inbringa upplåtelseavgifter på 600 000 kr (vinst).

Finansieringen är baserad på att ca 71 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 29 % kvarstår som hyreslägenheter (lgh. 1-47). Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 71 % anslutningsgrad.

Bindningstid för lån, avses att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (4,15 %).
Säkerhet för lån utgörs av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader	SEK
Räntekostnad	4 412 450
Avskrivningar 1)	241 625
Summa kapitalkostnader	4 654 075
Driftskostnader 2)	
Administration	217 520
Försäkring	108 760
Tillsyn, skötsel och underhåll	850 000
Reparationer	271 900
Värmeförbrukning	1 560 300
Vattenförbrukning	439 950
Elförbrukning	235 200
Sophämtning	325 500
Städning	146 150
Övrigt	200 000
Summa driftskostnader	4 355 280
Skatt och avgäld	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	208 360
Summa skatt och avgäld	208 360
Sammanställning av kostnader	
Kapitalkostnad	4 654 075
Driftskostnader	4 355 280
Skatt och avgäld	208 360
Summa kostnader	9 217 715
Amorteringar/Avsättningar	
Amorteringar	0
Avsättningar börjar år 6	0
Summa amorteringar/avsättningar	0

Intäkter	SEK
Hysesintäkter, bostäder	3 435 644
Hysesintäkter, lokaler	33 247
Hysesintäkter, p-plater	320 007
Hysesintäkter, garage	341 122
Årsavgifter från medlemmar	5 087 696
Summa intäkter	9 217 716
Nettokostnad inklusive avskrivning	5 087 696
Nettoutbetalning inklusive fondavsättning	4 846 071
Nödvändig nivå på årsavgift enligt Boverkets anvisningar	5 087 696

- 1) Enligt progressiv komponentbaserad avskrivningsplan.
- 2) Driftkostnad är riktvärden hämtad från REPAB FAKTAs normalvärden samt uppgifter från säljaren.

Kostnad för lån per 3 år, 13 237 350 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. Föreningen startar med 14 MKR i reparationsfond varför inga avsättningar utöver avskrivningar bedöms behövas de första fem åren.

Enligt planen beräknas föreningen få 47 st. hyresrätter (3 062 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen.

Avsättning till dispositions-/reparationsfond alternativt amortering av föreningens lån kan ske med att hyreslägenheter upplåts som bostadsrätt då dessa blir lediga.

Försäkringar

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

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal insats, 71 %	Andelstal insats, 100 %	Andelstal årsavgift, 71 %	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2013 (om hr), kr
1	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 619 kr
2	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	55 690 kr
3	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	56 395 kr
4	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 724 kr
5	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	55 433 kr
6	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	58 643 kr
7	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 814 kr
8	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 978 kr
9	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 946 kr
10	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	98 645 kr
11	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	67 969 kr
12	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	65 846 kr
13	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 757 kr
14	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	69 596 kr
15	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	67 438 kr
16	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 864 kr
17	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 569 kr
18	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 812 kr
19	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 403 kr
20	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 901 kr
21	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 228 kr
22	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	97 110 kr
23	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	92 966 kr
24	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	69 759 kr
25	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	70 274 kr
26	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 714 kr
27	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	68 857 kr
28	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	70 707 kr
29	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	89 359 kr
30	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 709 kr
31	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 366 kr
32	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	91 368 kr
33	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 422 kr
34	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 369 kr
35	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	51 908 kr
36	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 207 kr
37	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	92 473 kr
38	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 957 kr
39	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 798 kr
40	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	97 879 kr
41	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 517 kr
42	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 085 kr
43	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 407 kr
44	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 138 kr
45	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 847 kr

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Edölandet

46	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	57 417 kr
47	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 758 kr
48	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	92 581 kr
49	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 137 kr
50	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 915 kr
51	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	92 966 kr
52	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 603 kr
53	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 058 kr
54	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 881 kr
55	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	63 652 kr
56	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	63 352 kr
57	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 391 kr
58	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	66 057 kr
59	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	63 879 kr
60	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 621 kr
61	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 670 kr
62	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	51 004 kr
63	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 759 kr
64	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 472 kr
65	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	50 590 kr
66	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 731 kr
67	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 786 kr
68	106 m ²	1 261 400 kr	1,2001%	0,8520%	1,3523%	68 799 kr	109 325 kr
69	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 844 kr
70	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 789 kr
71	74 m ²	880 600 kr	0,8378%	0,5948%	0,9618%	48 935 kr	80 012 kr
72	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 200 kr
73	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	51 525 kr
74	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	99 254 kr
75	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 369 kr
76	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 369 kr
77	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 190 kr
78	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 979 kr
79	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	51 908 kr
80	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 528 kr
81	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 698 kr
82	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 814 kr
83	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 348 kr
84	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	55 711 kr
85	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 476 kr
86	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 845 kr
87	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 778 kr
88	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 446 kr
89	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	55 501 kr
90	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 546 kr
91	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	92 966 kr
92	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	55 477 kr
93	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	55 344 kr
94	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 940 kr
95	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 536 kr
96	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	55 035 kr
97	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	51 908 kr
98	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	100 713 kr
99	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 369 kr

100	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 984 kr
101	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 460 kr
102	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	61 808 kr
103	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	66 814 kr
104	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 605 kr
105	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	63 438 kr
106	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	68 257 kr
107	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	98 728 kr
108	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	97 007 kr
109	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 424 kr
110	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 692 kr
111	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 321 kr
112	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 587 kr
113	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 786 kr
114	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	56 555 kr
115	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	57 238 kr
116	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 142 kr
117	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 997 kr
118	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 697 kr
119	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 471 kr
120	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 973 kr
121	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	56 001 kr
122	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 986 kr
123	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	89 359 kr
124	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 843 kr
125	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	98 890 kr
126	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 963 kr
127	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	92 854 kr
128	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 016 kr
129	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 548 kr
130	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 478 kr
131	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 045 kr
132	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 062 kr
133	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 436 kr
134	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	48 304 kr
135	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	51 803 kr
136	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 352 kr
137	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	50 547 kr
138	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 260 kr
139	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	89 359 kr
140	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 515 kr
141	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 235 kr
142	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 633 kr
143	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 734 kr
144	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 710 kr
145	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 904 kr
146	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 770 kr
147	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 512 kr
148	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 048 kr
149	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	65 418 kr
150	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	62 985 kr
151	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 705 kr
152	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	69 042 kr
153	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	64 038 kr

154	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 097 kr
155	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 488 kr
156	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	66 278 kr
157	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	67 052 kr
158	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 322 kr
159	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	67 680 kr
160	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	71 080 kr
	10 712 m ²	148 050 400 kr		100%		7 129 415 kr	11 895 823 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Årsavgiften har en grundavgift på 250 kr per lägenhet och månad, därefter fördelas årsavgiften på yta.

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalyta	Årshyra	Lokaltyp
2	68 m ²	120 kr	Föreningslokal
3	96 m ²	33 127 kr	Föreningslokal
	164 m ²	33 247 kr	

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	106 324 100 kr	106 324 100 kr	106 324 100 kr	106 324 100 kr	106 324 100 kr	106 324 100 kr	106 324 100 kr	106 324 100 kr	105 874 100 kr	104 924 100 kr	103 974 100 kr
Revers	14 000 000 kr	12 100 000 kr	10 200 000 kr	8 300 000 kr	6 400 000 kr	4 500 000 kr	2 600 000 kr	700 000 kr	- kr	- kr	- kr
Såld snittlägenhet	1 st 47 kvm	2 st 94 kvm	2 st 94 kvm	2 st 94 kvm	2 st 94 kvm	2 st 94 kvm	2 st 94 kvm	2 st 94 kvm	1 st 47 kvm	1 st 47 kvm	1 st 47 kvm
Kapitalkostnader											
Räntor	4 412 450 kr	4 412 450 kr	4 412 450 kr	4 412 450 kr	4 784 585 kr	4 784 585 kr	4 784 585 kr	4 784 585 kr	4 764 335 kr	4 721 585 kr	4 678 835 kr
Driftkostnader	4 355 280 kr	4 442 386 kr	4 531 233 kr	4 621 858 kr	4 714 295 kr	4 808 581 kr	4 904 753 kr	5 002 848 kr	5 102 905 kr	5 204 963 kr	5 309 062 kr
Underhållskostnader											
Fond yttre underhåll (0,2 % av taxeringsvärdet)	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	176 952 kr	180 491 kr	184 101 kr	187 783 kr	191 539 kr	195 369 kr
Avskrivning/reserv	241 625 kr	246 458 kr	251 387 kr	256 414 kr	261 543 kr	266 774 kr	272 109 kr	277 551 kr	283 102 kr	288 764 kr	294 540 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	208 360 kr	212 527 kr	216 778 kr	221 113 kr	225 536 kr	230 046 kr	234 647 kr	239 340 kr	244 127 kr	249 009 kr	253 990 kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	3 435 644 kr	3 397 834 kr	3 357 137 kr	3 313 454 kr	3 266 680 kr	3 216 710 kr	3 163 435 kr	3 106 742 kr	3 107 696 kr	3 107 446 kr	3 105 942 kr
Hyror lokaler	33 247 kr	33 912 kr	34 590 kr	35 282 kr	35 988 kr	36 707 kr	37 442 kr	38 190 kr	38 954 kr	39 733 kr	40 528 kr
Hyror p-platser	320 007 kr	326 407 kr	332 935 kr	339 594 kr	346 386 kr	353 314 kr	360 380 kr	367 587 kr	374 939 kr	382 438 kr	390 087 kr
Hyror garage	341 122 kr	347 944 kr	354 903 kr	362 001 kr	369 241 kr	376 626 kr	384 159 kr	391 842 kr	399 679 kr	407 672 kr	415 826 kr
Årsavgifter medlemmar	5 087 696 kr	5 555 668 kr	5 687 185 kr	5 823 506 kr	6 336 904 kr	6 660 206 kr	6 815 328 kr	6 975 905 kr	7 060 662 kr	7 126 243 kr	7 195 238 kr
Årsavgift kr/kvm	665 kr/m²	717 kr/m²	726 kr/m²	734 kr/m²	790 kr/m²	820 kr/m²	830 kr/m²	840 kr/m²	845 kr/m²	848 kr/m²	852 kr/m²
Månadsavg (genomsnitt) för en lgh på ca 47 kvm	2 605 kr/mån	2 810 kr/mån	2 842 kr/mån	2 876 kr/mån	3 092 kr/mån	3 213 kr/mån	3 250 kr/mån	3 289 kr/mån	3 310 kr/mån	3 322 kr/mån	3 335 kr/mån
Dispositionsfond/repairsfond	14 000 000 kr										
Dispositionsfond, reserv, yttre fond ackumulerat	14 000 000 kr	14 241 625 kr	14 488 083 kr	14 739 469 kr	14 995 884 kr	15 257 426 kr	15 701 152 kr	16 153 752 kr	16 615 404 kr	17 086 289 kr	17 566 592 kr
Bostadsrättsyta	7 650,0 m²	7 744,0 m²	7 838,0 m²	7 932,0 m²	8 026,0 m²	8 120,0 m²	8 214,0 m²	8 308,0 m²	8 355,0 m²	8 402,0 m²	8 449,0 m²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyrerutveckling											

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. 1-2 snittlägenheter beräknas bli lediga varje år, dessa har tagits upp endast till insatsbelopp. Ledigblivna lägenheter upplåts på toppfinansieringen och minskar därmed kapitalskulden. När halva skulden är amorterad tillfaller även halva vinsten bostadsrättsföreningen. Avsättning till underhåll kan ske via upprättande av underhållsplan. I ovanstående prognos är avsättning gjord med 0,2 % av taxeringsvärdet med början år 6. Avsättning till yttre fond sker ej initialt dels för att dispositionsfonden täcker identifierat underhållsbehov de första 10 åren och dels för att avskrivningar väl svarar mot ev. avsättning. 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 genomsnittsräntnivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	5 087 696 kr	5 555 668 kr	5 687 185 kr	5 823 506 kr	6 336 904 kr	6 660 206 kr	6 815 328 kr	6 975 905 kr	7 060 662 kr	7 126 243 kr	7 195 238 kr
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
Dagens inflationsnivå +1%	6 150 937 kr	6 618 909 kr	6 750 426 kr	6 886 747 kr	7 400 145 kr	7 723 447 kr	7 878 569 kr	8 039 146 kr	8 119 403 kr	8 175 484 kr	8 234 979 kr
Dagens genomsnittsräntnivå +2%	7 214 178 kr	7 682 150 kr	7 813 667 kr	7 949 988 kr	8 463 386 kr	8 786 688 kr	8 941 810 kr	9 102 387 kr	9 178 144 kr	9 224 725 kr	9 274 720 kr
Dagens genomsnittsräntnivå -1%	4 024 455 kr	4 492 427 kr	4 623 944 kr	4 760 265 kr	5 273 663 kr	5 596 965 kr	5 752 087 kr	5 912 664 kr	6 001 921 kr	6 077 002 kr	6 155 497 kr
Dagens räntnivå och											
Dagens inflationsnivå +1%	5 087 696 kr	5 600 188 kr	5 778 451 kr	5 963 829 kr	6 528 682 kr	6 905 927 kr	7 119 344 kr	7 340 983 kr	7 489 673 kr	7 622 164 kr	7 761 158 kr
Dagens inflationsnivå -1%	5 087 696 kr	5 511 148 kr	5 596 809 kr	5 685 908 kr	6 150 685 kr	6 423 935 kr	6 525 771 kr	6 631 510 kr	6 659 842 kr	6 667 375 kr	6 676 660 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.

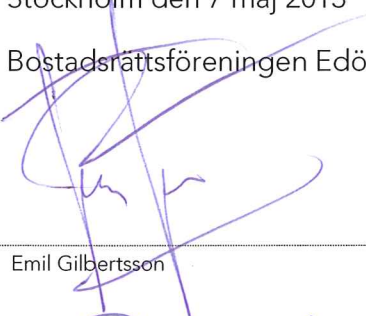
I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

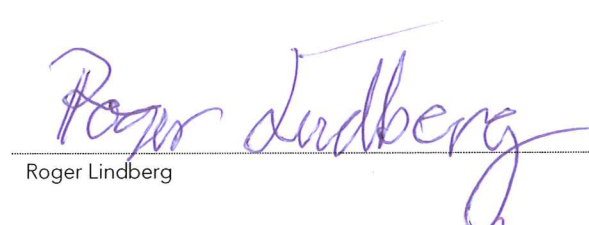
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 7 maj 2013

Bostadsrättsföreningen Edölandet



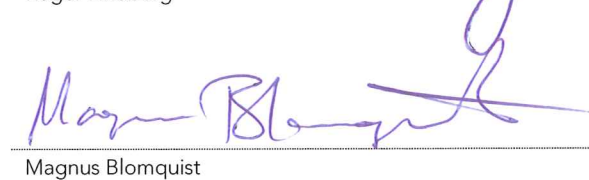
Emil Gilbertsson



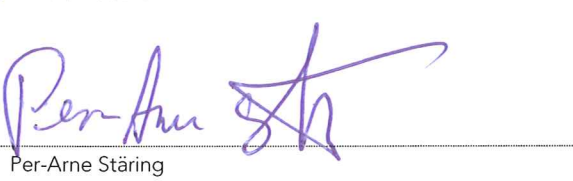
Roger Lindberg



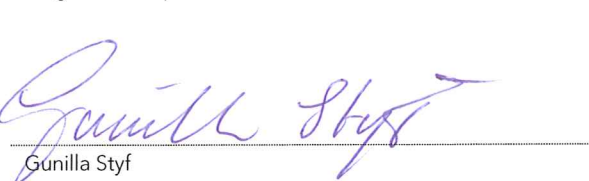
Ghada Abdulla



Magnus Blomquist



Per-Arne Ståring



Gunilla Styf

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Edölandet, org. nr 769625-7661 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande 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, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, köpekontrakt inkl. bilagor (skuldebrev, förteckning hyresavtal, fastighetsinformation samt leverans- och serviceavtal), bankoffert, lokalyreskontrakt samt fullmakt från Kommanditbolaget Myran Nr 365 utställd på Per-Anders Aldeholm.

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 initialt beräknad till 4,15 %. 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.

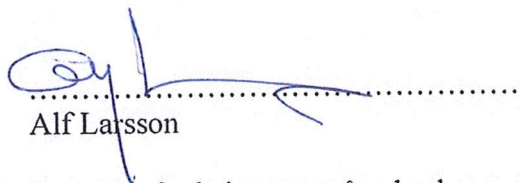
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 2013-05-16



Ole Lien



Alf Larsson

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