

Organisationsnummer: 769619-3403

201006211550

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÖNTORPSHÖJDEN
STOCKHOLMS KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 2 - 4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5 - 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.	Sida 7 - 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10
H.	Särskilda förhållanden	Sida 11
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registrerades av Bolagsverket 2010-06-22



Brf Sköntorpshöjden

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sköntorpshöjden, organisationsnummer 769619-3403, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 2 bostadshus innehållande sammanlagt 65 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i andra kvartalet 2011 och avslutas under kvartal 2 2011.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling och tomträttsförvärv.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2010-06-15. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti

Föreningen tecknar avtal med SBAB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti

Bygghetsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning: tomträtten Säven 4, Gullmarsplan, Stockholms Kommun
Adress: Sköntorpsvägen 5 till 7, 120 38 ÅRSTA
Tomtens areal: 3 265 m²
Bearea enligt tabell: ca 4 828 m²
Byggnadens utformning: 2 flerbostadshus i 8 våningar (trapphus 1 - 2) samt källar- och garagevåningar
Antal bostadslägenheter: 65 st
Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

49 platser i källargarage plan 2 samt,
51 garageplatser för uthyrning plan 1.
Garagen beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.
10 öppna besöksparkeringsplatser utan motorvärmareuttag.

Gruppbestäder

Inom byggnaden kommer det att finnas en enhet gruppbestäder med 8 lägenheter,
nummer: 21003; 21004, 21101 - 21106

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Brf Sköntorpshöjden

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångtytor, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA, el och bredband

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Styrelserum.

Utrymme för källsortering av sopor, hushållssopor slängs i sopbehållare som är placerad nergrävd vid infarten.

Cykelrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Fiberkabel för bredband med telefoni och TV

Lägenhetsförråd i källaren

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta grundlagt på berg.

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad.

Ytterväggar:

Puts på mineralull, isolering mellan träreglar och utvändigt oorganisk skiva.

Innerväggar, lgh skiljande

Betong alt gipsskivor på stålreglar.

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på stålreglar.

Yttertak:

Takpapp

Trappor:

Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida

Balkonger:

Prefab betong.

Entrépartier:

Aluminium med inslag av ek

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Frånluftssystem med värmeåtervinning.

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

Två digitalboxar per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Tapet	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Grängat	
Kök	Parkett	Tapet, Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp. Diskmaskin. Mikrovågsugn. Kökssnickerier enligt ritning.
Övriga rum	Parkett	Tapet	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång.

Brf Sköntorpshöjden

201006211553

Bad/duschrum WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm i badrum/duschrum. Duschdraperiskena i WC/dusch. Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum. Termostatstyrd värmeslinga på el (hushållsel) i badrumsgolv.
WC	Klinker	Kakel och målat.	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning.

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset/husen är fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Tomträttsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	205 140 000 kr
Ospecificerat	45 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	205 185 000 kr

*) Enligt köpe- och entreprenadkontrakten tillfaller återvunnen investeringsmoms för garage i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 107 800 000 kr varav 8 600 000 kr för garage. Uppskattningen är baserad på Förklarad fastighetstaxering 2010, värdeområde (0180228).

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	17 000 000	1	3,30%	561 000	11 900	572 900
Bottenlån 1)	18 000 000	2	3,50%	630 000	12 600	642 600
Bottenlån 1)	17 000 000	4	4,40%	748 000	11 900	759 900
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					107 600	107 600
Summa lån	52 000 000			1 939 000	144 000	2 083 000
Insats	53 208 000					
Upplåtelseavgift	99 977 000					
Summa	205 185 000					

Summa kapitalkostnad år 1

2 083 000

1) Beräknad lånetid	50 år		
	amortering år 1	0,070%	36 400
	amortering år 2	0,076%	39 520
	amortering år 3	0,084%	43 680

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån **3,729%**

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Tonträttsavgäld**686 084**

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll sker enligt föreningens stadgar från och med år 2012.

25 kr/m² 120 688


Bif Sjötorpshöjden

201006211555

Driftskostnader a)

Ekonomisk förvaltning	82 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administration inkl sociala kostnader	15 000	
Vattenförbrukning	100 000	
Uppvärmning	200 000	
Etavgifter (exkl hushållsel) b)	340 000	
Sophämtning (hushållssopor)	30 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning, sandning samt besiktning hissar	270 500	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans) b)	159 000	
Försäkringar	25 000	
Parkeringsavtal garage och parkering	115 000	
Diverse inkl. jourtryckning	30 000	1 436 500

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder c)		
Fastighetsskatt garage från år 2012: 89 000 kr		-
Kostnadsreserv		79 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	4 284 584
---	------------------

- a) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.
- b) Kostnader för hushållsel inklusive el till komfortvärmeslinga i badrum och spisfläkt samt utökad bredband, samfalsavgifter telefoni samt utökad TV ingår ej i årsavgiften och betalas av respektive bostadsrättsinnehavare.
- c) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 5 åren eller fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift i 5 år. Full fastighetsavgift utgår från år 11. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell.

Årsavgifter	4 828	m2	673	3 248 048
Årshyra garage (plan 2)	49	st	9 120 kr/plats/år **)	446 880
Årshyra garage (plan 1)	51	st	12 000 kr/plats/år ***)	612 000
Outhyrda bilplatser	5% av total intäkt från 49 st bilplatser			22 344

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 284 584
--	------------------

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

***) Mervärdesskatt tillkommer, den årliga hyran blir därmed 11 400 kr per plats och år för plan 2.

****) Mervärdesskatt tillkommer, den årliga hyran blir därmed 15 000 kr per år för bilplats för plan 1.

Entreprenören hyr dessa outhyrda garageplatser under tre år i sådan omfattning att den beräknade intäkten, minskad med driftskostnader, garanteras.



TABELL

Brf Sköntorpshöjden

20100621 1556

Nr	LÄGENHET			Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT	
	Boarea, cirka *)	Storlek **)	Mark					TOTALT	Per månad
11001	92,5	4 RK	M	0,01821	969 000	1 481 000	2 450 000	59 152	4 929
11002	54,0	2 RK	M	0,01237	658 000	642 000	1 300 000	40 167	3 347
11003	114,0	5 RK	M	0,02144	1 141 000	2 314 000	3 455 000	69 652	5 804
11101	93,0	4 RK		0,01829	973 000	1 597 000	2 570 000	59 396	4 950
11102	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 370 000	2 215 000	51 582	4 299
11103	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 280 000	2 125 000	51 582	4 299
11104	60,5	2 RK		0,01327	706 000	1 104 000	1 810 000	43 097	3 591
11201	93,0	4 RK		0,01829	973 000	1 742 000	2 715 000	59 396	4 950
11202	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 510 000	2 355 000	51 582	4 299
11203	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 395 000	2 240 000	51 582	4 299
11204	60,5	2 RK		0,01327	706 000	1 209 000	1 915 000	43 097	3 591
11301	93,0	4 RK		0,01829	973 000	1 827 000	2 800 000	59 396	4 950
11302	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 650 000	2 495 000	51 582	4 299
11303	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 510 000	2 355 000	51 582	4 299
11304	60,5	2 RK		0,01327	706 000	1 219 000	1 925 000	43 097	3 591
11401	93,0	4 RK		0,01829	973 000	1 972 000	2 945 000	59 396	4 950
11402	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 780 000	2 625 000	51 582	4 299
11403	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 630 000	2 475 000	51 582	4 299
11404	60,5	2 RK		0,01327	706 000	1 299 000	2 005 000	43 097	3 591
11501	93,0	4 RK		0,01829	973 000	2 107 000	3 080 000	59 396	4 950
11502	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 905 000	2 750 000	51 582	4 299
11503	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 720 000	2 565 000	51 582	4 299
11504	60,5	2 RK		0,01327	706 000	1 314 000	2 020 000	43 097	3 591
11601	93,0	4 RK		0,01829	973 000	2 267 000	3 240 000	59 396	4 950
11602	77,5	3 RK		0,01588	845 000	2 095 000	2 940 000	51 582	4 299
11603	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 905 000	2 750 000	51 582	4 299
11604	60,5	2 RK		0,01327	706 000	1 414 000	2 120 000	43 097	3 591
11701	93,0	4 RK		0,01829	973 000	2 567 000	3 540 000	59 396	4 950
11702	77,5	3 RK		0,01588	845 000	2 350 000	3 195 000	51 582	4 299
11703	77,5	3 RK		0,01588	845 000	2 120 000	2 965 000	51 582	4 299
11704	60,5	2 RK		0,01327	706 000	1 564 000	2 270 000	43 097	3 591
21001	106,0	5 RK	M	0,02034	1 082 000	2 048 000	3 130 000	66 050	5 504
21002	79,0	3 RK	M	0,01609	856 000	909 000	1 765 000	52 254	4 355
21003	48,0	1 RK		0,01128	600 000	700 000	1 300 000	36 627	3 052
21004	47,0	1 RK		0,01113	592 000	708 000	1 300 000	36 138	3 012
21101	45,5	1 RK		0,01092	581 000	809 000	1 390 000	35 467	2 956
21102	45,0	1 RK		0,01086	578 000	812 000	1 390 000	35 284	2 940
21103	44,5	1 RK		0,01079	574 000	816 000	1 390 000	35 039	2 920
21104	44,5	1 RK		0,01079	574 000	816 000	1 390 000	35 039	2 920
21105	50,0	1 RK		0,01154	614 000	776 000	1 390 000	37 481	3 123
21106	47,0	1 RK		0,01113	592 000	798 000	1 390 000	36 138	3 012
21201	93,0	4 RK		0,01829	973 000	1 742 000	2 715 000	59 396	4 950
21202	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 430 000	2 275 000	51 582	4 299
21203	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 360 000	2 205 000	51 582	4 299
21204	60,5	2 RK		0,01327	706 000	1 074 000	1 780 000	43 097	3 591
21301	93,0	4 RK		0,01829	973 000	1 832 000	2 805 000	59 396	4 950
21302	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 590 000	2 435 000	51 582	4 299
21303	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 430 000	2 275 000	51 582	4 299
21304	60,5	2 RK		0,01327	706 000	1 114 000	1 820 000	43 097	3 591
21401	93,0	4 RK		0,01829	973 000	1 952 000	2 925 000	59 396	4 950
21402	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 660 000	2 505 000	51 582	4 299
21403	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 495 000	2 340 000	51 582	4 299

B

TABELL

Brf Sköntorpshöjden

Nr	LÄGENHET			Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT	
	Boarea, cirka *)	Storlek **)	Mark					TOTALT	Per månad
21404	60,5	2 RK		0,01327	706 000	1 189 000	1 895 000	43 097	3 591
21501	93,0	4 RK		0,01829	973 000	2 012 000	2 985 000	59 396	4 950
21502	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 730 000	2 575 000	51 582	4 299
21503	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 565 000	2 410 000	51 582	4 299
21504	60,5	2 RK		0,01327	706 000	1 219 000	1 925 000	43 097	3 591
21601	93,0	4 RK		0,01829	973 000	2 142 000	3 115 000	59 396	4 950
21602	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 800 000	2 645 000	51 582	4 299
21603	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 635 000	2 480 000	51 582	4 299
21604	60,5	2 RK		0,01327	706 000	1 309 000	2 015 000	43 097	3 591
21701	93,0	4 RK		0,01829	973 000	2 357 000	3 330 000	59 396	4 950
21702	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 990 000	2 835 000	51 582	4 299
21703	77,5	3 RK		0,01588	845 000	1 835 000	2 680 000	51 582	4 299
21704	60,5	2 RK		0,01327	706 000	1 464 000	2 170 000	43 097	3 591
Differens				-0,00005				19	
SUMMA	4 827,5	65		1,00000	53 208 000	99 977 000	153 185 000	3 248 048	

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelscavtalet bilagd handling. I övriga bostadsrätter ingår balkong/balkonger eller terrass, vissa belägna i markplan.

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

I boarean ingår all mätvärd area inom lägenhetens omslutande väggar.

***) Antal rum (R) med kök (K).

****) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.



F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år	år 2 -5	3%
	år 6 --	2%
Höjning hyror, per år		1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år		2%
Räntenivå, genomsnitt		3,729%

Taxeringsvärde FFT 2010, tkr

Bostäder:	99 200	uppräknig per år	Fastighetsavgift/ -skatt	år 1 - 5	år 6	år 11
Maximal avgift per igh:		2,00%		0,00%	0,20%	0,40%
Garage:	8 600	2,00%		-	720	1 589
Uthyrningslokaler:	-	2,00%		1,00%	1,00%	1,00%

År:		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kapitalkostnader												
Räntor	tkr	-1 939	-1 934	-1 928	-1 921	-1 914	-1 907	-1 899	-1 890	-1 881	-1 872	-1 861
Amorteringar/avskrivning	not 1 sida 5 tkr	-36	-40	-44	-49	-54	-60	-66	-73	-80	-89	-99
Extra avskrivn/amortering	not 4 sida 5 tkr	-108	-118	-128	-138	-147	-155	-164	-171	-178	-184	-203
Kapitalkostnad	tkr	-2 083	-2 092	-2 100	-2 108	-2 115	-2 122	-2 129	-2 134	-2 139	-2 145	-2 163
Driftskostnader inkl. löpande underhåll	tkr	-1 437	-1 466	-1 495	-1 525	-1 556	-1 587	-1 619	-1 651	-1 684	-1 718	-1 752
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	0	-121	-121	-121	-121	-121	-121	-121	-121	-121	-121
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift från 2012	tkr	0	-88	-89	-91	-93	-142	-145	-147	-150	-153	-208
Tomträttsavgäld	tkr	-686	-686	-686	-686	-686	-686	-686	-686	-686	-686	-686
SUMMA KOSTNADER	tkr	-4 206	-4 453	-4 491	-4 531	-4 571	-4 658	-4 700	-4 739	-4 780	-4 823	-4 930
Årsavgift, genomsnitt kr/m ²	kr/m ²	673	693	714	735	757	772	788	803	819	836	853
Årsavgifter	tkr	3 248	3 345	3 445	3 548	3 654	3 727	3 802	3 878	3 956	4 035	4 116
Årshyror	tkr	1 037	1 047	1 057	1 068	1 079	1 090	1 101	1 112	1 123	1 134	1 145
SUMMA INTÅKTER	tkr	4 285	4 392	4 502	4 616	4 733	4 817	4 903	4 990	5 079	5 169	5 261
RESULTAT	*) tkr	20	-61	11	85	162	159	203	251	299	346	331
Föreningens kassa												
Ingående saldo	tkr	45										
KASSABEHÅLLNING	*) tkr	65	125	257	462	745	1 025	1 349	1 721	2 141	2 608	3 060
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	*) tkr	0	121	242	363	484	605	726	847	968	1 089	1 210

*) Kostnader och intäkter är beräknade för helt kalenderår. Resultat, kassabehållning och ackumulerad avsättning till fond avser tiden efter avräkning preliminärt bedömd till 2011-09-30.

Anm. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Brf Sköntorpshöjden

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr	4 206	4 453	4 491	4 531	4 571	4 658	4 700	4 739	4 780	4 823	4 930

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2010-05-31 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknat räntereserv med totalt ca 1,25 % på räntekänsliga lån.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		3,729%
- innehåller räntenivå per 2010-05-31	2,479%	
- och en reserv för räntecökning	1,250%	
Total ränta i finansieringsplan		3,729%

Alternativ B: Om räntenivån per 2010-05-31 ökar med 2 %, dvs ca 0,75 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	390	390	389	389	389	388	388	387	387	386	386
Avgår: kostnader som täcks av årets resultat	tkr	-20	61	-11	-85	-162	-159	-203	-251	-299	-346	-331
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	370	451	378	304	227	229	185	136	88	40	55

Alternativ C: Om antagen räntenivå i finansieringsplan minskar:

så minskar räntekostnaden, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen.

Effekten bör till största delen användas till ökad amortering av lånen.

Alternativ D: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1 %												
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	14	29	45	62	79	98	117	137	158	180

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift samt årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen anmodar beslutar. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Respektive bostadsrättshavare skall i förekommande fall teckna abonnemang/månadsavgift för hushållsel, utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni och utökad TV.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. För uteplatser på gårdsbjälklag gäller att bostadsrättshavaren svarar för skötsel av buskar, plantering, plattor och träskärmar. Sådana ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar får inte ske.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som bland annat är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
7. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
8. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, avgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Solna den 15 juni 2010

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÖNTORPSHÖJDEN


Ivar Stenport


Jan Grammar


Jan Carles

201006211561

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 juni 2010 för Bostadsrättsföreningen Sköntorpshöjden (769619-3403).

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.

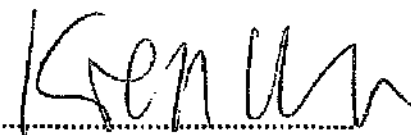
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 16 juni 2010



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 16 juni 2010 för Brf Sköntorpshöjden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2008-09-24
Registreringsbevis	2008-09-24
Byggefelsförsäkring	2009-06-26
Köpekontrakt för marken	2010-06-15
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2010-06-15
Överenskommelse om exploatering	2008-09-08
Avtal avseende gruppbestäder	2009-12-01
Tomträttsavtal	2009-08-21
Utkast hyreskontrakt garage avtal nr 2010-0008	odaterat
Utkast hyreskontrakt garage avtal nr 2010-0009	odaterat
Utdrag från fastighetsregistret	2010-01-13
Beräkning av taxeringsvärde	2010-06-08
Låneoffert avseende kort och lång finansiering	2009-08-26
Uppgift om räntenivåer från SBAB	2010-05-31