

Organisationsnr: 769609-1326

EKONOMISK PLAN

**FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MITTPUNKTEN,
SUNDBYBERG KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

| | | |
|----|---|---------|
| A. | Allmänna förutsättningar | Sid 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | Sid 2-3 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | Sid 4 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | Sid 5-6 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | Sid 6 |
| | Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc | Sid 7 |
| F. | Särskilda förhållanden | Sid 8 |

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mittpunkten, organisationsnummer 769609-1326, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett flerbostadshus innehållande sammanlagt 41 lägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen, har påbörjats i februari 2003 och inflyttning beräknas ske med början i februari 2004.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens 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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsföretaget, som genomförs som totalentreprenad av AB Borätt, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2003-02-14.

JM AB har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention hos Länsstyrelsen i Stockholms Län.

Föreningen kommer att begära omprövning av beslutet på så sätt att föreningen blir bidragstagare.

Föreningen har erhållit offert från FöreningsSparbanken/Spintab avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

AB Bostadsgaranti lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § bostadsrättslagen.

Försäkrings AB Bostadsgaranti garanterar i särskild produktionsgarantiförsäkring kontraktets fullföljande.

Föreningen kommer att teckna byggförsäkring.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|--------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning: | Dragonen 2, Sundbybergs kommun |
| Adress: | Kavallerivägen 20-22 |
| Tomtens areal: | 1 705 m ² |
| Lägenhetsarea: | 3 463 m ² |
| Antal bostadslägenheter: | 41 st |
| Byggnadernas utformning: | Ett flerbostadshus med 5 resp 11 våningar |

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för fjärrvärme, vatten, avlopp och elektricitet. Entréer med postfack, trapphus, hissar, lägenhetsförråd, cykel- och barnvagnsrum, tvättstuga, garage, städ, soprum, elservice, tele, och undercentral/fläktrum. Ledningar för el, tele och kabel-TV med basutbud samt möjlighet till internetuppkoppling.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångvägar, grönytor, planteringar, och utebelysning.
Ledningar för fjärrvärme, vatten, avlopp och elektricitet.

Servitut och nyttjanderätter

Förmånsservitut avseende plantering och entrétrappa.
Belastande servitut avseende hiss till förmån för fastigheterna Skvadronen 1-9.
Belastande nyttjanderätt avseende tunnelbana och ledningsrätt för fjärrvärme

Parkering

Föreningen disponerar 26 platser i garage som byggs under huset.
Dessutom finns 35 platser som upplåts till Fastighets AB Förvaltaren under fyra år från färdigställandet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|----------------------------|---|
| Grundläggning: | "Terrasshus" på bef p-däck. Punkthus på bef mur och ny grundläggning. Bottenplatta av betong |
| Stomme: | Prefab betong resp platsgjuten betong och stål |
| Ytterväggar: | Prefab betong med isolering resp utfackningspartier av trä med isolering som putsas utvändigt (delvis träpanel) |
| Lägenhetsskiljande väggar: | Betong |
| Bärande innerväggar: | Betong |
| Innerväggar i övrigt: | Gipsskivor på stålregelstomme |
| Mellanbjälklag: | Betong |
| Yttertak: | Papp |
| Balkonger: | Prefab betongplatta med räcke av aluminium. Vissa räcken med front av träribbor |
| Entrépartier: | Aluminium |
| Fönster och fönsterdörrar: | Kopplade 2+1 och fasta av trä med aluminiumbeklädd ytterbåge |
| Tamburdörrar: | Säkerhetsdörr |
| Inneryddor: | Trä |
| Uppvärmning: | Fjärrvärme med vattenburet radiatorsystem |
| Ventilation: | Frånluftsventilation. Tilluft via ventiler i fönsterkarm |

Kortfattad rumsbeskrivning

| <u>Rum</u> | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u> |
|--------------|-----------------------------|----------------------------------|------------|--|
| Hall/kapprum | Ekparkett/ klinker | Målade alt tapet | Grängat | Kapphylla Brandvarnare Skåpinredning enligt ritning |
| Vardagsrum | Ekparkett | Tapet | Grängat | Fönsterbänkar |
| Sovrum | Ekparkett | Tapet | Grängat | Fönsterbänkar Skåpinredning enligt ritning |
| Kök/Matplats | Ekparkett | Tapet/ stänkskydd av kakel | Grängat | Fönsterbänkar Spiskåpa Spis med glaskeramikhäll och ugn Kombinerad kyl/frys. I vissa lägenheter separata kyl och separat frys (se ritning) Förberett för diskmaskin och mikrovågsugn Kökssnickerier enligt ritning |
| Badrum | Klinker med komfortvärme | Kakel | Målat | Spiegel Badrumsskåp Handdukshängare Klädskrok Toalettappershållare Duschdraperistång Förberett för elektrisk handdukstork, tvättmaskin och torktumlare Sanitetsutrustning enligt ritning |
| Klädskammare | Ekparkett | Målade | Målat | Hylla med klädstång |

Lägenhetens typ av rum framgår av ritningar.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

| | |
|--|-------------------|
| Köpeskilling för föreningens fastighet | 15 000 000 |
| Nybyggnadskostnader inkl. mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader m m | 73 400 000 |
| Övrig del av entreprenadkostnaden: Merkostnad för ekologiskt byggande m m som entreprenören äger rätt till särskild ersättning för i form av beviljade bidrag. Bidragets storlek är idag inte kända. | |
| Likviditetsreserv och oförutsett | 43 000 |
| Beräknad slutlig anskaffningskostnad | 88 443 000 |

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts, men beräknas till ca 45 000 000 kronor.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från slutlig placering av lån och förutsatt att räntebidragsperiodens första år löper från samma dag.

Kapitalkostnader

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

Nettoräntekostnaden för föreningens lån, dvs föreningens räntekostnad för beräknade lån minskat med det räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering.

Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad och räntebidrag i motsvarande grad.

| Lån | Belopp Kr | Bindningstid 2) år | Ränta % | Ränte- kostnad Kr | Amortering Kr | Kapital- kostnad Kr |
|---------------------------|--|--------------------------|------------|-------------------------|------------------|---------------------------|
| Bottenlån 1) | 11 205 000 | 2 | 4,90% | 549 045 | 7 844 | 556 889 |
| Bottenlån 1) | 11 204 000 | 3 | 5,10% | 571 404 | 7 843 | 579 247 |
| Bottenlån 1) | 11 204 000 | 5 | 5,30% | 593 812 | 7 843 | 601 655 |
| Extra amortering 5) | | | | | 168 000 | 168 000 |
| Summa lån | 33 613 000 | | | 1 714 261 | 191 530 | 1 905 791 |
| Insatser | 54 830 000 | | | | | |
| Bidrag 4) | | | | | | |
| Summa finansiering | 88 443 000 | | | | | |
| | Avgår statligt räntebidrag 3) | | | | | -418 666 |
| | Summa nettokapitalkostnad år 1 (inkl amort) | | | | | 1 487 125 |
| | Summa nettokapitalkostnad år 2 (inkl amort) | | | | | 1 479 099 |
| | Summa nettokapitalkostnad år 3 (inkl amort) | | | | | 1 471 578 |

1) Amortering 50-årig serieplan

| | | |
|------------------|----------|--------|
| Amortering år 1: | 0,07000% | 23 529 |
| Amortering år 2: | 0,07600% | 25 546 |
| Amortering år 3: | 0,08400% | 28 235 |

2) Lånets bindningstid varierar mellan 2 - 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuella. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Beräknat statligt räntebidrag år 1:

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Räntebidragsunderlag (RBU) | helt: 29 074 000 |
| Beräknad subventionsränta (Sub) | 4,80% |
| Räntebidrag år 1: | 30,00% av Sub 1,4400% |
| Räntebidrag år 2: | 30,00% av Sub 1,4400% |
| Räntebidrag år 3: | 30,00% av Sub 1,4400% |

4) Bidrag motsvarande de merkostnader som angivits i beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.

5) Extra amortering alternativt räntereserv. Här redovisad som extra amortering.

Avsättningar

| | | | |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|--------|
| Föreningens fastighetsunderhåll a) | 25 kr/m ² | 3 463,0 m ² | 86 575 |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|--------|

Driftskostnader b)

| | | | |
|--|--|---------|---------|
| Administration | | 9 000 | |
| Revisionsarvode | | 20 000 | |
| Styrelsearvode inkl sociala kostnader | | 33 000 | |
| Försäkringar | | 30 000 | |
| Fastighetsförvaltning, ekonomisk | | 102 000 | |
| Fastighetsförvaltning, teknisk och löpande underhåll | | 72 000 | |
| Uppvärmning | | 200 000 | |
| Vattenavgifter | | 97 000 | |
| Elavgifter (exkl hushållsel) c) | | 120 000 | |
| Hisservice och besiktning | | 8 000 | |
| Sophämtning | | 42 000 | |
| Trappstädning | | 44 000 | |
| Snöröjning och sandning | | 23 000 | |
| Trädgårdsskötsel | | 21 000 | |
| Fastighetsskatt bostäder d) | | | |
| Skatt på schablonintäkt | | 15 000 | |
| Kabel-TV med basutbud | | 30 000 | 866 000 |

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**2 439 700**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är beräknad efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.
- c) Individuella kostnader för hushållsel betalas av respektive bostadsrättshavare och beräknas till mellan ca 2 500 och ca 4 000 kr/år.
- d) Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsskatt under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv skatt i 5 år. Full fastighetsskatt utgår fr o m år 11. Eventuell fastighetsskatt samt statlig inkomstskatt till och med värdeåret/färdigställandeåret betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

| | | | |
|--|------------------------|---------------------|-----------|
| Årsavgifter bostadslägenheter | 3 463,0 m ² | | 2 073 700 |
| Hyra p-plats i garage | 26 st | 6 000 kr/år | 156 000 |
| Hyra av p-plats i garage från Förvaltaren 1) | 35 st | 6 000 kr/år | 210 000 |
| Hyra lokal | 66 m ² | 0 kr/m ² | 0 |

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**2 439 700**

- 1) OBS! eventuell fastighetsskatt tillkommer utöver årshyran.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, insatser, årsavgifter m m

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, månadsavgifter etc

| Lgh nr | Storlek | Area m ² | Andelstal % | Insats kr | Årsavgift *) kr | Månadsavgift kr | |
|-----------|---------|------------------------|----------------|--------------|--------------------|--------------------|-------|
| 210 | 3 RK | | 99 | 2,7254 | 915 000 | 56 517 | 4 710 |
| 310 | 3 RK | B | 90 | 2,5608 | 1 030 000 | 53 103 | 4 425 |
| 311 | 3 RK | B | 73 | 2,2499 | 860 000 | 46 656 | 3 888 |
| 323 | 1 RK | T | 52 | 1,6828 | 635 000 | 34 896 | 2 908 |
| 324 | 1 RK | T | 51 | 1,6645 | 675 000 | 34 517 | 2 876 |
| 325 | 1 RK | T | 51 | 1,6645 | 685 000 | 34 517 | 2 876 |
| 327 | 1 RK | T | 51 | 1,6645 | 695 000 | 34 517 | 2 876 |
| 328 | 1 RK | T | 51 | 1,6645 | 725 000 | 34 517 | 2 876 |
| 329 | 1 RK | T | 55 | 1,7377 | 735 000 | 36 035 | 3 003 |
| 410 | 3 RK | B | 90 | 2,5608 | 1 140 000 | 53 103 | 4 425 |
| 411 | 3 RK | T | 80 | 2,3779 | 895 000 | 49 311 | 4 109 |
| 412 | 3 RK | B | 73 | 2,2499 | 1 040 000 | 46 656 | 3 888 |
| 423 | 5 RK | T | 136 | 3,5303 | 1 580 000 | 73 208 | 6 101 |
| 424 | 4 RK | T | 113 | 3,0547 | 1 595 000 | 63 345 | 5 279 |
| 425 | 4 RK | T | 113 | 3,0547 | 1 595 000 | 63 345 | 5 279 |
| 426 | 1 RKV | T | 32 | 1,3170 | 595 000 | 27 311 | 2 276 |
| 427 | 4 RK | T | 113 | 3,0547 | 1 710 000 | 63 345 | 5 279 |
| 428 | 4 RK | T | 113 | 3,0547 | 1 710 000 | 63 345 | 5 279 |
| 429 | 4 RK | T | 121 | 3,2010 | 1 825 000 | 66 379 | 5 532 |
| 510 | 3 RK | B | 86 | 2,4877 | 1 335 000 | 51 587 | 4 299 |
| 511 | 3 RK | B | 77 | 2,3230 | 975 000 | 48 172 | 4 014 |
| 512 | 3 RK | B | 73 | 2,2499 | 1 205 000 | 46 656 | 3 888 |
| 526 | 1 RKV | | 33 | 1,3353 | 495 000 | 27 690 | 2 308 |
| 610 | 3 RK | B | 86 | 2,4877 | 1 420 000 | 51 587 | 4 299 |
| 611 | 3 RK | B | 80 | 2,3779 | 1 075 000 | 49 311 | 4 109 |
| 612 | 3 RK | B | 73 | 2,2499 | 1 290 000 | 46 656 | 3 888 |
| 623 | 4 RK | T | 119 | 3,1644 | 1 735 000 | 65 620 | 5 468 |
| 624 | 3 RK | T | 97 | 2,6889 | 1 620 000 | 55 760 | 4 647 |
| 625 | 3 RK | T | 97 | 2,6889 | 1 590 000 | 55 760 | 4 647 |
| 626 | 2 RK | T | 68 | 2,0669 | 1 250 000 | 42 861 | 3 572 |
| 627 | 3 RK | T | 97 | 2,6889 | 1 660 000 | 55 760 | 4 647 |
| 628 | 3 RK | T | 97 | 2,6889 | 1 690 000 | 55 760 | 4 647 |
| 629 | 3 RK | T | 103 | 2,7986 | 1 785 000 | 58 035 | 4 836 |
| 710 | 3 RK | B | 93 | 2,5608 | 1 615 000 | 53 103 | 4 425 |
| 711 | 3 RK | B | 74 | 2,2682 | 1 415 000 | 47 036 | 3 920 |
| 810 | 3 RK | B | 93 | 2,5608 | 1 750 000 | 53 103 | 4 425 |
| 811 | 3 RK | B | 74 | 2,2682 | 1 515 000 | 47 036 | 3 920 |
| 910 | 3 RK | T | 79 | 2,3596 | 1 735 000 | 48 931 | 4 078 |
| 911 | 3 RK | B | 74 | 2,2682 | 1 615 000 | 47 036 | 3 920 |
| 1010 | 5 RK | T | 118 | 3,2010 | 2 795 000 | 66 379 | 5 532 |
| 1011 | 5 RK | T | 115 | 3,1460 | 2 625 000 | 65 239 | 5 437 |
| Justering | | | | | | | |
| Summa | | 3 463 | 100,0000 | 54 830 000 | 2 073 700 | | |

*) Hushållsel ingår ej i årsavgiften.

T = Takterrass ingår i upplåtelsen

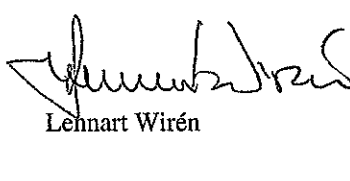
B = Balkong ingår i upplåtelsen

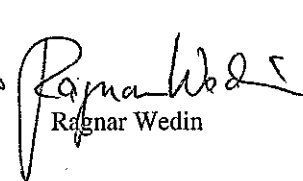
F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits, eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel samt i förekommande fall betala hyra för parkeringsplats.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal, som bl a är baserade på lägenheternas funktion och yta.
Mindre avvikelser i funktion och yta påverkar inte de fastställda andelstalen.
- 7 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 och hyra för parkering för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Sundbyberg 2003-02-14

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MITTPUNKTEN


Lennart Wirén


Ragnar Wedin


Brita Lindqvist

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 14 februari 2003 för Bostadsrättsföreningen Mittpunkten får härmed avge följande intyg.

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

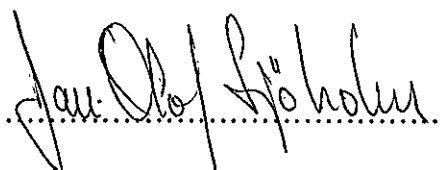
För att undvika att onödiga merkostnader uppstår, kräver detta enligt vår bedömning aktivitet och vaksamhet hos föreningens styrelse vad avser tidpunkten för inbetalning av insatser, erläggande av entreprenadsumma för undvikande av dröjsmålsräntor samt starttidpunkt för subventionens påbörjande, i nära samarbete med entreprenör och långgivare.

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.

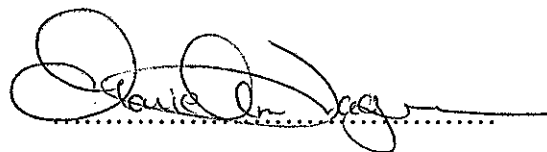
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

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

Stockholm den 21 mars 2003



Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Lagström
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA