

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN POÄNGEN 1

Organisationsnummer 769619-9285
Som registrerats ursprungligen 2009-03-09

Upprättad den 2009-03-18

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
3. Kostnader för fastighetens förvärv
4. Finansiering
- 5a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 5b. Känslighetsanalys.
6. Tabell / lägenhetsbeskrivning.
7. Särskilda förhållanden.
8. Intyg enligt 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen.

Registrerat av Bolagsverket 2009-04-06

1. Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Poängen 1, Victor Balcks Väg 102, 122 40 Enskede, Stockholms kommun, Stockholms Län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 9 st bostadslägenheter, källare med garage och 2 lokaler skall uppföras och inflyttning beräknas ske med början oktober -09 och avslutas under mars månad 2010.

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 fastighetsförvärv samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt föreningens stadgar får till medlem antagas fysisk och juridisk person. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av bostadsrättslagen.

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

För byggnads projektet, som genomförs som totalentreprenad av Svanberg & Sjögren AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterat 2009-02-03. Av kontraktet framgår bland annat att Svanberg & Sjögren AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Garantitid för byggnadsarbetena tecknas på 2 år

Byggförsäkring tecknas att gälla från slutbesiktning och i 10 år framåt. Försäkringen tecknas hos Försäkrings AB bostadsgaranti, GARBO eller annat försäkringsbolag. Försäkringspremien betalas av entreprenören.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att byggnaden är fullvärdesförsäkrad.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten	Poängen 1,
Kommun	Stockholm
Adress	Victor Balcks Väg 102, 122 40 Enskede
Kommundel / församling	Farsta
Län	Stockholms län
Tomtareal	894 m ²
Upplåtelseform	Fastigheten innehas f.n. med tomträtt. Tomträttsavgäld f.n. 24.000:- / år. Ny avgäld sker 20017-10-01 I samband med förändrat typkod till hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder har beräknats ny avgäld till 32.000:-/år
Taxeringsvärde / typkod	Fastigheten är f.n. taxerad som Industrienhet, annan tillverkningsindustri. Blivande typkod bedöms bestämmas till 320, vilket avser hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1944-05-26 Tomtindelning 1937-10-18
Vatten och avlopp	Anslutning till samhällets ledningsnät
Ventilation bostäder och lokaler	Mekanisk frånluftsventilation i våtrum och kök. Tilluftsventilation via spaltventiler i fönster i sovrum och vardagsrum.
El	Anslutet till samhällets ledningsnät.
Sophantering	Kommunal sophämtning. Sopkärl på tomten
Uppvärmning	Vattenburen bergvärme eller fjärrvärme

Byggnadsteknisk beskrivning i övrigt:

Generellt	<p>Byggnad i 3 bostadsplan innehållande 9 bostadslägenheter, samt källare med 2 lokaler, garage och fastighetsförråd.</p> <p>Det 3 lägenheterna i markplanet har uteplats/balkonger. Av 4 lägenheter på mellanplanet har 3 lägenheter balkong Lägenheten på plan 3 har vidbyggt takaltan.</p> <p>De 2 lokalerna avses för uthyrning Garagen avses att hyras i första hand av de boende i föreningen</p> <p>Övrig byggnad är friliggande utrymme för sophantering med vidbyggt cykelcarport</p>
Byggnadsår	2009-2010
Grundläggning	Utbredd betongplatta med golvvärme och underliggande isolering.
Mellanbjälklag	Betongplatta med vattenburen golvvärme
Grundmurar	Betongelement
Stomme	Sundolit block med betong eller likvärdigt
Fasader	Puts
Balkonger och altaner	5 st balkonger samt 1 takterrass
Markaltaner	Stenlagda med gångbanepplattor
Yttertak	AlluZink plåttak
Lägenhetsskiljande väggar	Fermacellväggar, 70 mm med dubbla skivor på varje sida och mellanliggande isolering
Lättväggar	Gipsskivor på regelstomme
Fönster, fönsterdörrar	Utvändigt aluminiumklädda Super energifönster (utan spröjs), bänkskiva i ek
Ytterdörr	Dooria typ Oslo, dörrbroms
Utvändig trappa	Betong
Hängrännor och stuprör	Målad, typ plåtsol.

Generell lägenhetsstandard

Hall/kapprum / vardagsrum/ sovrums	Golv	14 mm lamellparkett
	Väggar	Målat i vit kulör
	Tak	Målat i vit kulör
	Övrigt	Hatthylla i hallen, Lumigarderob i sovrums med hylla och stång
Kök	Golv	14 mm ekparkett
	Väggar	Målat i vit kulör
	Tak	Målat i vit kulör
	Inredning	Ballingslöv eller likvärdigt, prisgrupp typ 5 studio. Underskåp med luckor och hyllor, 1 lådhurts. Överskåp med luckor Kakel mellan bänk- och väggsåp 200 kr / m2, rak sättning. Bänkskivor i laminat, diskbänk typ dubbelho, blandare typ Mora SV / FM Mattson eller likvärdigt
	Utrustning	Vita Spis Cylinda SKV 664, Kyl/frys KWF 350, Fläkt Franka 251-12-60, Diskmaskin typ Cylinda DM 53 eller likvärdigt.
Badrum / Tvätt	Golv	Klinker 250:- / m2
	Väggar	Kakel 200:- / m2
	Tak	Vitt målat
	Övrigt	Vitt porslin WC stol, handfat med underskåp, spegel, Dusch med mora blandare SV / FM Mattson eller likvärdigt Tvättmaskin Electrolux EWF 12070W, Torktumlare Electrolux EDC46130W eller likvärdigt
Generellt	Innerdörrar	Dooria Adera
	Lås entrédörr	ASSA 2000, dörrbroms
	El	Svensk standard 3 st eluttag, 1 st tv-uttag, 1 st teleuttag i varje sovrums. 4-5 eluttag, 1 st tv-uttag, 1 st teleuttag i vardagsrum. Uttag efter behov och Svensk standard i kök
	Brandvarnare	1 st / lägenhet och lokal
	Hiss	Plattformhiss
<u>Gemensamma utrymmen</u>		Fastighetsförråd i källaren. Lägenhetsförråd på vindsplanet

3. Kostnader för fastighetens förvärv

Total anskaffningskostnad

29 000 000 kr

4. Finansiering (ränteläget 2009-03-18, definitiv ränta fastställs när lånen avslutats)

Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	C:a ränta	Årlig räntekostnad	Amortering
Lån i brf	8 000 000	0-10 år	4,0%	320 000	0
Insatser	21 000 000		2,45% netto	514 500	Eget sparande
Anskaffningskostnad	29 000 000				

5a. Föreningens löpande kostnader och intäkter/ekonomisk prognos

	P R O G N O S						
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnad lån Brf	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Preliminär fastighetsskatt kronor *	6 000	5 100	5 202	5 306	5 412	17 444	19 260
Vatten och avlopp	0						
Bränsle och elkostnad	0						
Renhållning / sophämtning	0						
Sotning	0						
Städning, snöröjning, tomtskötsel, underhåll	0						
Fastighets / Brf- försäkring	0						
Ekonomisk och kameral förvaltning	0						
Styrelse och revisorsarvoden	0						
Summa drift- och underhållskostnad	223 275	227 741	232 295	236 941	241 680	246 514	272 171
Tomträttsavgäld preliminär	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000
Intäkter garage / ppl	-199 000	-202 980	-207 039	-211 180	-215 403	-219 711	-242 572
Summa total årsavgift	381 275	381 861	382 458	383 067	383 689	396 247	400 859

* Fastighetsskatten är beräknad enligt följande:

Preliminärt blivande taxeringsvärde för lokaler har beräknats till 5 miljoner kronor. Fastighetsskatt utgår för lokaler med 1%. Fastighetsskatt för bostäder utgår ej för de 5 första åren efter färdigställandet. År 6-11 utgår årlig fastighetsskatt med f.n. 600:- / lägenhet och därefter med f.n. 1.200:- / år och lägenhet. Fastighetsskatten justeras årligen enligt konsumentprisindex från 2009.

5b. Känslighetsanalys

Fasta priser (avser prisläget år 2009)

Tusen kronor:

Årsavgift om:

Dagens inflationsnivå och:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
1. Dagens räntenivå	381	564	382	383	384	396	401
2. Dagens räntenivå +1%	461	644	462	463	464	476	481
3. Dagens räntenivå + 2%	541	724	542	543	544	556	561
4. Dagens räntenivå +3%	621	804	622	623	624	636	641
5. Dagens räntenivå -1%	301	484	302	303	304	316	321
6. Dagens räntenivå -2%	221	404	222	223	224	236	241
7. Dagens räntenivå -3%	141	324	142	143	144	156	161
Dagens räntenivå och	381	564	382	383	384	396	401
8. Dagens inflationsnivå +1%	379	561	380	380	381	381	384
8. Dagens inflationsnivå - 1%	374	556	375	375	376	376	379
9. Dagens inflationsnivå + 2%	381	563	382	383	383	384	387
10. Dagens inflationsnivå - 2%	372	554	373	373	373	374	376

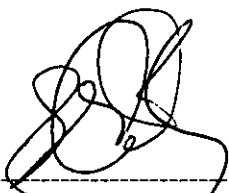
6. Tabell/Lägenhetsbeskrivning

Plan	Lgh nr	Typ	Lgh- yta	Lok- yta	Lokal intäkt	Andels- tal	Insats	Månads- avgift	Ränta insats 2,45% netto	Total månads- avgift
Bv	1	3 rok	65,6			11,1850	2 348 849	3 554	4 796	8 349
Bv	2	2 rok	53,3			9,0878	1 908 440	2 887	3 896	6 784
Bv	3	3 rok	73,8			12,5831	2 642 455	3 998	5 395	9 393
Bv	4	2 rok	49,7			8,4740	1 779 540	2 692	3 633	6 326
1	5	3 rok	72			12,2762	2 578 005	3 901	5 263	9 164
1	6	2 rok	53,3			9,0878	1 908 440	2 887	3 896	6 784
1	7	3 rok	66,8			11,3896	2 391 816	3 619	4 883	8 502
1	8	2 rok	51,4			8,7639	1 840 409	2 785	3 758	6 542
2	9	4 rok	100,6			17,1526	3 602 046	5 450	7 377	12 827
Lokal kv				82,6	82600					
Lokal kv				24	24000					
Gar / ppl					92400					
			586,5	106,6	199 000	100	21 000 000	31 773	42 898	74 671

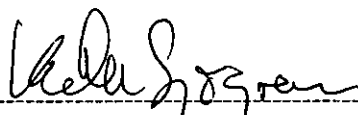
7. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen
- b) Några andra avgifter än de ovan 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 årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation..

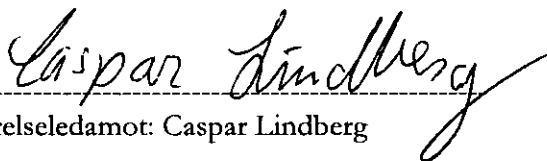
Stockholm 2009-03-18
Bostadsrättsföreningen



Styrelseledamot: Stefan Svanberg



Styrelseledamot: Kersti Sjögren



Styrelseledamot: Caspar Lindberg

Intyg av ekonomisk plan avseende BRF Poängen 1

Undertecknad intygsgivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen BRF Poängen 1, org nr 769619-9285, Stockholms kommun och får i anledning härav avge följande intyg.

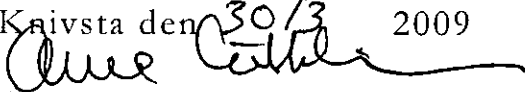
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och framstår som hållbar. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar (ekonomiska planen, registreringsbevis, stadgar, fastighetsregisterutdrag, lägenhetsförteckning med uppgift om ytor) och i övrigt med förhållanden kända för oss.

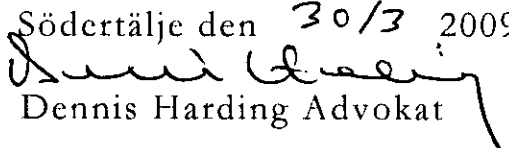
I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Bedömda driftskostnader baseras på erfarenhetstal. Befintligt taxeringsvärdet för BRF Poängen 1 uppgår till 1 016 000 kr.

Vi har ej besökt fastigheten och ej gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter (nybygge), av planen framgår dock att föreningen kommer att avsätta medel för underhållskostnader.

Intygsgivarna får, bl a i anslutning till risker med korta lån (1-5 år) och ränteutvecklingen och om kostnaderna för projektet överstiger det kalkylerade upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker eller om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

Den ekonomiska planen framstår som vederhäftig och hållbar. Vi kan som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Vi anser därför att föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen och att förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda. En förutsättning är dock att den ekonomiska planen uppfyller de villkor så som de anges på sidan två i planen.

Käivsta den 30/3 2009

Arne Göthlin Byggnadsingenjör

Södertälje den 30/3 2009

Dennis Harding Advokat

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