

# Bostadsrättsförening Skvadronen Ett

Organisationsnummer 769616-9486

---

**Ekonomisk plan**  
upprättad 2009-01-16

## Innehållsförteckning

|   |    |
|---|----|
| <i>Allmänna förutsättningar</i> .....   | 3  |
| <i>Beskrivning av fastigheterna</i> .....                                     | 3  |
| Byggnad .....   | 3  |
| <i>Bedömda reparationer</i> .....   | 6  |
| <i>Taxeringsvärde beräknad enligt förenklad fastighetstaxering 2007</i> ..... | 7  |
| <i>Försäkring</i> .....   | 7  |
| <i>Förvärvskostnader samt finansieringsplan</i> .....                         | 7  |
| <i>Beräkning av årliga kostnader 1)</i> .....                                 | 8  |
| <i>Beräkning av årliga intäkter</i> .....                                     | 9  |
| <i>Tabell/lägenhetsförteckning</i> .....                                      | 10 |
| <i>Prognos/Känslighetsanalys</i> .....  | 12 |
| <i>Särskilda förhållanden</i> .....   | 13 |
| <i>Intyg</i> .....  | 14 |

Bilaga: Teknisk besiktning

## Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsförening Skvadronen Ett, som registrerats hos Bolagsverket 2007-07-02 med organisationsnummer 769616-9486, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheterna avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftkostnaderna 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 fastigheterna för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

## Beskrivning av fastigheterna

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning      | Sundbyberg Skvadronen 1                             |
| Adress                    | Skvadronsbacken 11-18                               |
| Stadsdel                  | Rissne  |
| Kommun                    | Sundbyberg  |
| Förening                  | Brf Skvadronen Ett                                  |
| Tomt                      | Äganderätt  |
| Tomtareal                 | 5 927 m <sup>2</sup>                                |
| Gällande planbestämmelser | Detaljplan 1993-09-27 (aktbeteckning 0183-P93/0927) |
| Vatten/avlopp             | Ansluten till kommunens nät                         |
| <b>Byggnad</b>            |   |
| Byggnadsår                | 1982  |
| Lägenhetsyta              | Bostäder 70 st    ca    5 526 kvm                   |
|                           | Lokal <u>ca    101 kvm</u>                          |
|                           | Totalt                   ca    5 627 kvm            |

Ytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade

|                      |   |
|----------------------|---|
| Fördelning           | 7 st 2 rum, kokvrå, badrum<br>18 st 2 rum, kök, badrum<br>25 st 3 rum, kök, badrum<br>18 st 4 rum, kök, badrum<br>2 st 5 rum, kök, badrum |
| Standard             | Modern  |
| Källarutrymmen       | El-central, värmecentral, lägenhetsförråd, tvättstuga, torkrum, skyddsrum, sopventilrum, garage i entréplan                               |
| Vind                 | Ej inredd   |
| Grundläggning        | Grundmurar, betongplatta på mark  |
| Stomme               | Betong  |
| Bjälklag (våningar)  | Betong  |
| Bjälklag (källare)   | Betong  |
| Yttertak             | Betongtakpannor   |
| Fönsterbleck         | Galvplåt  |
| Stuprör              | Galvplåt  |
| Fasadbehandling gata | Puts  |
| Fasadbehandling gård | Puts  |
| Gårdsbeläggning      | Asfalt/plattor/gräs/buskar/planteringar   |
| Balkonger/loftgångar | Beläggningar av betong, räcken av lättmetall  |
| Fönster              | 3-glasfönster   |
| Trapphus             | Med plan och stegbeläggningar av cementmosaik, målade väggar, räcken/handleddare av stål  |
| Portar/dörrar        | Entréportar i metall/trä<br>Källardörrar i stål<br>Lägenhetsdörrar i trä, delvis säkerhetsdörrar (tillval)                                |
| Hiss                 | 6 st för 8 personer/630 kg vardera<br>(nästa besiktning före juli 2009)   |
| Inv. väggbehandling  | Sedvanlig målningsbehandling  |
| Inv. takbehandling   | Sedvanlig målningsbehandling  |

|                  |   |
|------------------|---|
| Golvbeläggningar | Parkett i vardagsrum<br>Linoleum/plastmatta/laminat i kök och övriga rum<br>Betong i källare  |
| Köksinredning    | Med rostfria diskbänkar, elspisar, kyl/frysenheter, skåp- och bänkinredning med målade luckor, köksfläkt mm. De besiktigade lägenheterna har en modern standard från 1982   |
| Badrum           |   |
| golv             | Plastmatta  |
| väggar           | Kakelplattor  |
| inredning        | Badkar/duschplats, tvättställ, wc-stol  |
| standard         | Modern från 1982  |
| Tvättstuga       | 2 st tvättmaskiner från 1998, Osby 508 ELE<br>2 st tvättmaskiner från 1996, Podab 132<br>1 st tvättmaskin från 2000, E-lux W365H<br>1 st tvättmaskin från 1996, HF 55<br>2 st torktumlare från 2001, E-lux T 3250<br>2 st centrifug från 2001, E-lux C240 och C260<br>2 st elmangel, E-lux KM80 och Osby<br>2 st rostfria tvättlådor<br>1 st torkrum med avfuktare, Contra 2000<br>1 st torkrum med avfuktare, El-Björn |
|                  | Träfflokal med pentry och 2 st toaletter finns i anslutning till tvättstugan  |
| Uppvärmning      | Centralvärmeanläggning genom varmvattenradiatorer från egen undercentral för fjärrvärme   |
| Värmecentral     | Undercentral för fjärrvärme med 2 st värmeväxlare från 1981(CTC), cirkulationspumpar, (WILO), automatik och reglerutrustning, (TAC), expansionskärl   |
| Ventilation      | Mekanisk till- och frånluft<br>Mekanisk frånluft i golv under beläggningar (flytspackelsanering)  |
| Sophantering     | Sopinkast för hushållssopor till sopsuganläggning<br>Container för grovsopor och behållare för tidningar/gals mm inom området   |
| Installationer   | Vatten och avlopp, växelström, kabel-tv (ComHem)  |
| Allmänt          | Den obligatoriska ventilationskontrollen OVK-besiktning är enligt Göran Brännbo hos ägaren utförd men är ej godkänd.  |

Vid samtal med Wille Palm hos Otis Hiss AB som sköter servicen på hissarna, framkom att hissarna för närvarande är i bra kondition. De reparationer som brukar utföras är ompackning av ventiler. Vid större reparationer brukar det vara problem att få tag i reservdelar. Han bedömer att några omedelbara åtgärder inte är förestående.

Till årsskiftet 2008/2009 skall hyres- och bostadsrättshus vara energideklarerade. Denna deklaration är enligt Per-Erik Åhlund hos ägaren inte utförd.

## Bedömda reparationer

|                      |  |
|----------------------|--|
| Yttertak             | Ingen notering, förutom tätning med trådnät vid takfot (fåglar vistas i vindsutrymmet)   |
| Fasader              | Lagning/byte av fogar i fasader i erforderlig omfattning   |
| Plåt                 | Skrapning och målning av färgflagad plåt på tak, rännदार och fönsterbleck mm   |
| Dörrar               | Justering/målning/byte lås i erforderlig omfattning  |
| Allmänna utr/källare | Lagning av skador i betong i garagegolv samt kontroll/åtgärd av brunn i garaget (svämmar över ibland)  |
| OVK-besiktning       | Åtgärder enligt protokoll  |
| Energideklaration    | Deklaration skall enligt regelverket utföras före årsskiftet 2008/2009   |
| Tvättstuga           | Byte/komplettering av maskiner i erforderlig omfattning  |
| Badrum               | Kontinuerlig kontroll bör ske av plastmattor så att skarvar är hela och att tätningssringen i golvbrunnar är intakt, samt kontroll av kakelfogar mm för att undvika vattenskador               |
| Värme/pannrum        | Översyn och byte av äldre utrustning i undercentralen för fjärrvärme   |
| Övrigt               | Övrigt underhåll/oförutsett och ej specificerat  |
|                      | Kostnaden för ovanstående arbeten har besiktningsmannen bedömt ej överstiga 2 000 000 kr inklusive moms  |
| Anmärkning           | Kostnaderna ovan har bedömts av besiktningsmannen genom erfarenhetsmässiga beräkningar. Någon offert- eller anbudsfrågan har således inte legat till grund för besiktningsmannens bedömningar. |

## Taxeringsvärde beräknad enligt förenklad fastighetstaxering 2007

### Sundbyberg Skvadronen 1

Typkod: 320. Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

#### Taxering AFT 2007

|              | tkr           | varav | Bostad, tkr   | Lokal, tkr |
|--------------|---------------|-------|---------------|------------|
| Mark         | 8 869         |       | 8 800         | 69         |
| Byggnad      | 29 464        |       | 29 000        | 464        |
| <i>Summa</i> | <i>38 333</i> |       | <i>37 800</i> | <i>533</i> |

### Försäkring

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

### Förvärvskostnader samt finansieringsplan

#### Förvärvskostnad

|  |                      |
|--|----------------------|
| Köpeskilling                             | 82 000 000 kr        |
| Lagfart 1,5% av taxvärde 2007+100 000 kr | 675 000 kr           |
| Pantbrevskostnader                       | 745 000 kr           |
| Dispositionsfond                         | 2 000 000 kr         |
| Tillägg tomma lgh 422 kvm * 2000 kr      | 844 000 kr           |
| Hysesbortfall tomma lägenheter           | 211 000 kr           |
| Initialkostnader                         | 875 000 kr           |
| <i>Summa slutlig förvärvskostnad</i>     | <i>87 350 000 kr</i> |

#### Finansieringsplan 1)

| Långgivare                   | Belopp               | Ränta % 2) | Ränta kr            |
|------------------------------|----------------------|------------|---------------------|
| Ny belåning i kreditinstitut | 37 288 000 kr        | 3,65%      | 1 361 012 kr        |
| <i>Summa lån</i>             | <i>37 288 000 kr</i> |            | <i>1 361 012 kr</i> |
| Insats från medlemmar        | 50 112 000 kr        |            |                     |
| Tillägg/justering            | -50 000 kr           |            |                     |
| <i>Summa finansiering</i>    | <i>87 350 000 kr</i> |            |                     |

1) Finansieringen är baserad på att 67 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att 33 % kvarstår som hyresrättslägenheter.

2) Bindningstid för lån kommer att mixas maximalt till angiven genomsnittsränta.

**Beräkning av årliga kostnader 1)****Driftskostnad**

Driftskostnaden är uppskattad till 2 100 000 kr  
 vilket motsvarar ca 375 kr/kvm

**Kapitalkostnad**

|       | Belopp        | Ränta % | Amortering | Räntekostnad |
|-------|---------------|---------|------------|--------------|
|       | 37 288 000 kr | 3,65%   | 0 kr       | 1 361 012 kr |
| Summa | 37 288 000 kr |         |            | 1 361 012 kr |

Kostnad för lån per tre år 4 083 036 kr  
 Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria 2)

**Avsättning fond**

Fond yttre underhåll 0,3 % av 2007 års taxeringsvärde 114 999 kr

**Skatt**

Fastighetsskatt 90 000 kr  
*Summa totala kostnader* 3 666 011 kr

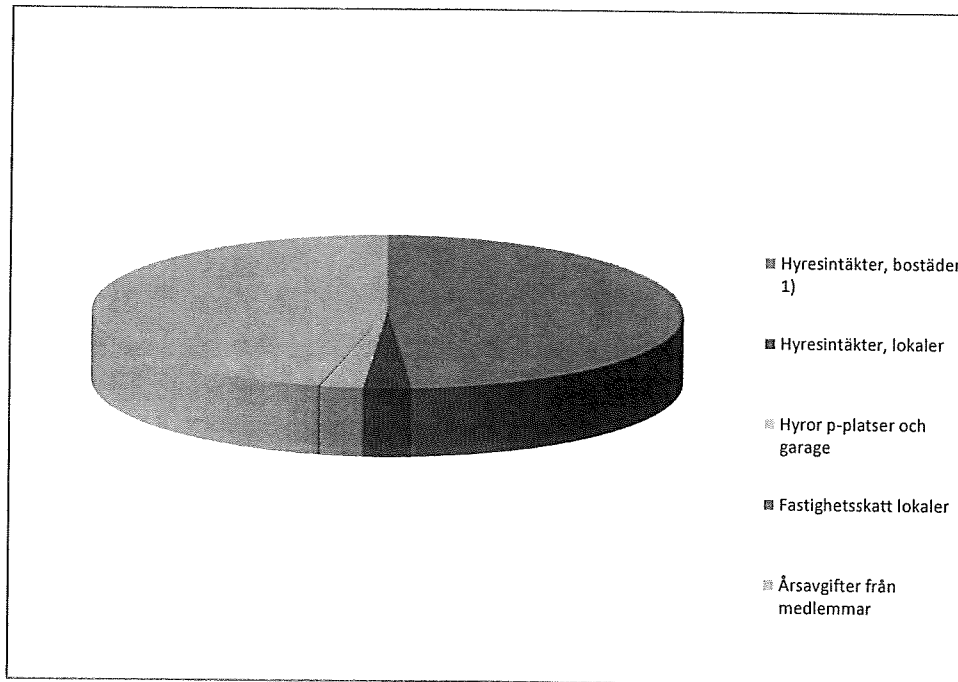
1) Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

2) Enligt planen beräknas föreningen att ha kvar 23 hyresrätter (ca 1 781 kvm). När dessa upplåts med bostadsrätt kommer influtna medel antingen användas till amortering eller till reparationer i fastigheten beroende på när i tiden detta sker.



## Beräkning av årliga intäkter

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Hysesintäkter, bostäder 1)   | 1 785 131 kr        |
| Hysesintäkter, lokaler       | 95 000 kr           |
| Hyror p-platser och garage   | 84 576 kr           |
| Fastighetsskatt lokaler      | 4 077 kr            |
| Årsavgifter från medlemmar   | 1 697 227 kr        |
| <i>Summa totala intäkter</i> | <i>3 666 011 kr</i> |



---

1) Hysesintäkter bostäder är uppräknade från 2008 med 2,7 %.

## Tabell/lägenhetsförteckning

| Lägenhets-nr | Brf yta, kvm       | Insats, kr   | Andelstal, 67 % | Årsavgift (om br), kr | Årshyra 2009 (om hr), kr |
|--------------|--------------------|--------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|
| 72-02-1-001  | 47 m <sup>2</sup>  | 619 772 kr   | 1,2380%         | 21 012 kr             | 50 553 kr                |
| 72-02-1-101  | 96 m <sup>2</sup>  | 1 301 380 kr | 2,5995%         | 44 120 kr             | 97 507 kr                |
| 72-02-1-102  | 43 m <sup>2</sup>  | 568 179 kr   | 1,1350%         | 19 263 kr             | 47 460 kr                |
| 72-02-1-103  | 83 m <sup>2</sup>  | 1 126 369 kr | 2,2499%         | 38 187 kr             | 84 752 kr                |
| 72-02-1-104  | 65 m <sup>2</sup>  | 884 350 kr   | 1,7665%         | 29 982 kr             | 67 203 kr                |
| 72-02-1-105  | 46 m <sup>2</sup>  | 603 488 kr   | 1,2055%         | 20 460 kr             | 48 532 kr                |
| 72-02-1-201  | 96 m <sup>2</sup>  | 1 288 572 kr | 2,5740%         | 43 686 kr             | 92 787 kr                |
| 72-02-1-202  | 43 m <sup>2</sup>  | 593 413 kr   | 1,1854%         | 20 118 kr             | 47 546 kr                |
| 72-02-1-203  | 83 m <sup>2</sup>  | 1 117 507 kr | 2,2322%         | 37 886 kr             | 81 486 kr                |
| 72-02-1-204  | 65 m <sup>2</sup>  | 886 022 kr   | 1,7698%         | 30 038 kr             | 67 819 kr                |
| 72-02-1-205  | 46 m <sup>2</sup>  | 608 738 kr   | 1,2160%         | 20 638 kr             | 50 467 kr                |
| 72-02-1-301  | 96 m <sup>2</sup>  | 1 289 442 kr | 2,5757%         | 43 715 kr             | 93 108 kr                |
| 72-02-1-302  | 43 m <sup>2</sup>  | 570 921 kr   | 1,1404%         | 19 356 kr             | 48 470 kr                |
| 72-02-1-303  | 83 m <sup>2</sup>  | 1 120 952 kr | 2,2391%         | 38 003 kr             | 82 756 kr                |
| 72-02-1-304  | 114 m <sup>2</sup> | 1 532 999 kr | 3,0622%         | 51 972 kr             | 111 224 kr               |
| 72-02-1-401  | 43 m <sup>2</sup>  | 594 249 kr   | 1,1870%         | 20 147 kr             | 47 854 kr                |
| 72-02-1-402  | 83 m <sup>2</sup>  | 1 128 442 kr | 2,2541%         | 38 257 kr             | 85 516 kr                |
| 72-02-1-403  | 114 m <sup>2</sup> | 1 528 384 kr | 3,0530%         | 51 816 kr             | 109 523 kr               |
| 72-02-4-001  | 104 m <sup>2</sup> | 1 385 606 kr | 2,7678%         | 46 976 kr             | 96 706 kr                |
| 72-02-3-001  | 104 m <sup>2</sup> | 1 385 606 kr | 2,7678%         | 46 976 kr             | 96 706 kr                |
| 72-02-5-003  | 80 m <sup>2</sup>  | 1 088 552 kr | 2,1744%         | 36 905 kr             | 82 756 kr                |
| 72-02-5-001  | 85 m <sup>2</sup>  | 1 142 151 kr | 2,2815%         | 38 722 kr             | 82 608 kr                |
| 72-02-5-101  | 96 m <sup>2</sup>  | 1 290 512 kr | 2,5778%         | 43 752 kr             | 93 502 kr                |
| 72-02-5-102  | 96 m <sup>2</sup>  | 1 287 837 kr | 2,5725%         | 43 661 kr             | 92 516 kr                |
| 72-02-5-103  | 80 m <sup>2</sup>  | 1 077 684 kr | 2,1527%         | 36 536 kr             | 78 750 kr                |
| 72-02-5-002  | 96 m <sup>2</sup>  | 1 286 365 kr | 2,5695%         | 43 611 kr             | 91 974 kr                |
| 72-02-8-001  | 65 m <sup>2</sup>  | 879 535 kr   | 1,7569%         | 29 818 kr             | 65 428 kr                |
| 72-02-8-101  | 65 m <sup>2</sup>  | 882 377 kr   | 1,7626%         | 29 915 kr             | 66 476 kr                |
| 72-02-8-102  | 79 m <sup>2</sup>  | 1 065 546 kr | 2,1285%         | 36 125 kr             | 78 257 kr                |
| 72-02-8-103  | 62 m <sup>2</sup>  | 843 356 kr   | 1,6846%         | 28 592 kr             | 64 036 kr                |
| 72-02-8-104  | 63 m <sup>2</sup>  | 865 258 kr   | 1,7284%         | 29 334 kr             | 68 127 kr                |
| 72-02-7-001  | 62 m <sup>2</sup>  | 842 888 kr   | 1,6837%         | 28 576 kr             | 63 863 kr                |
| 72-02-8-002  | 68 m <sup>2</sup>  | 920 094 kr   | 1,8379%         | 31 193 kr             | 68 435 kr                |
| 72-02-8-003  | 63 m <sup>2</sup>  | 860 175 kr   | 1,7182%         | 29 162 kr             | 66 254 kr                |
| 72-02-12-001 | 104 m <sup>2</sup> | 1 385 606 kr | 2,7678%         | 46 976 kr             | 96 706 kr                |
| 72-02-13-001 | 104 m <sup>2</sup> | 1 385 606 kr | 2,7678%         | 46 976 kr             | 96 706 kr                |
| 72-02-11-001 | 104 m <sup>2</sup> | 1 378 550 kr | 2,7537%         | 46 736 kr             | 94 106 kr                |
| 72-02-15-101 | 79 m <sup>2</sup>  | 1 064 677 kr | 2,1267%         | 36 095 kr             | 77 937 kr                |
| 72-02-15-102 | 79 m <sup>2</sup>  | 1 065 546 kr | 2,1285%         | 36 125 kr             | 78 257 kr                |
| 72-02-15-103 | 65 m <sup>2</sup>  | 882 377 kr   | 1,7626%         | 29 915 kr             | 66 476 kr                |
| 72-02-15-201 | 79 m <sup>2</sup>  | 1 065 345 kr | 2,1281%         | 36 118 kr             | 78 183 kr                |
| 72-02-15-202 | 79 m <sup>2</sup>  | 1 069 124 kr | 2,1356%         | 36 246 kr             | 79 576 kr                |
| 72-02-15-203 | 65 m <sup>2</sup>  | 886 089 kr   | 1,7700%         | 30 041 kr             | 67 844 kr                |
| 72-02-15-301 | 79 m <sup>2</sup>  | 1 075 277 kr | 2,1479%         | 36 455 kr             | 81 844 kr                |
| 72-02-15-302 | 79 m <sup>2</sup>  | 1 069 258 kr | 2,1359%         | 36 251 kr             | 79 625 kr                |
| 72-02-15-303 | 65 m <sup>2</sup>  | 886 791 kr   | 1,7714%         | 30 064 kr             | 68 102 kr                |
| 72-02-15-001 | 79 m <sup>2</sup>  | 1 064 242 kr | 2,1258%         | 36 080 kr             | 77 777 kr                |
| 72-02-15-002 | 68 m <sup>2</sup>  | 923 238 kr   | 1,8442%         | 31 300 kr             | 69 594 kr                |

|              |                   |              |         |           |           |
|--------------|-------------------|--------------|---------|-----------|-----------|
| 72-02-16-201 | 96 m <sup>2</sup> | 1 290 478 kr | 2,5778% | 43 750 kr | 93 490 kr |
| 72-02-16-101 | 96 m <sup>2</sup> | 1 287 101 kr | 2,5710% | 43 636 kr | 92 245 kr |
| 72-02-16-102 | 96 m <sup>2</sup> | 1 286 399 kr | 2,5696% | 43 612 kr | 91 986 kr |
| 72-02-16-103 | 80 m <sup>2</sup> | 1 087 916 kr | 2,1731% | 36 883 kr | 82 522 kr |
| 72-02-16-202 | 96 m <sup>2</sup> | 1 284 559 kr | 2,5659% | 43 550 kr | 91 309 kr |
| 72-02-16-203 | 80 m <sup>2</sup> | 1 077 617 kr | 2,1526% | 36 534 kr | 78 726 kr |
| 72-02-16-301 | 96 m <sup>2</sup> | 1 294 993 kr | 2,5868% | 43 903 kr | 95 154 kr |
| 72-02-16-302 | 96 m <sup>2</sup> | 1 285 362 kr | 2,5675% | 43 577 kr | 91 604 kr |
| 72-02-16-303 | 80 m <sup>2</sup> | 1 078 185 kr | 2,1537% | 36 553 kr | 78 935 kr |
| 72-02-16-001 | 85 m <sup>2</sup> | 1 150 243 kr | 2,2976% | 38 996 kr | 85 590 kr |
| 72-02-16-002 | 96 m <sup>2</sup> | 1 282 988 kr | 2,5628% | 43 496 kr | 90 729 kr |
| 72-02-16-003 | 80 m <sup>2</sup> | 1 077 884 kr | 2,1531% | 36 543 kr | 78 824 kr |
| 72-02-18-104 | 79 m <sup>2</sup> | 1 064 911 kr | 2,1272% | 36 103 kr | 78 023 kr |
| 72-02-18-203 | 85 m <sup>2</sup> | 1 149 039 kr | 2,2952% | 38 955 kr | 85 147 kr |
| 72-02-18-101 | 64 m <sup>2</sup> | 870 674 kr   | 1,7392% | 29 518 kr | 66 143 kr |
| 72-02-18-102 | 66 m <sup>2</sup> | 903 142 kr   | 1,8040% | 30 619 kr | 70 148 kr |
| 72-02-18-103 | 85 m <sup>2</sup> | 1 146 832 kr | 2,2908% | 38 880 kr | 84 333 kr |
| 72-02-18-201 | 64 m <sup>2</sup> | 872 045 kr   | 1,7419% | 29 565 kr | 66 648 kr |
| 72-02-18-202 | 66 m <sup>2</sup> | 894 949 kr   | 1,7877% | 30 341 kr | 67 129 kr |
| 72-02-18-204 | 79 m <sup>2</sup> | 1 074 441 kr | 2,1462% | 36 426 kr | 81 536 kr |
| 72-02-18-001 | 64 m <sup>2</sup> | 868 735 kr   | 1,7353% | 29 452 kr | 65 428 kr |
| 72-02-18-002 | 79 m <sup>2</sup> | 1 068 689 kr | 2,1347% | 36 231 kr | 79 416 kr |

Andelstalet är baserat på insats och här angivet vid en 67 % anslutningsgrad.

Hyrorna är uppräknade från 2008 med 2,7 %.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade. Ytorna har avrundats till heltal.

## Prognos

### FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

|  | År 1<br>2009                  | År 2<br>2010                  | År 3<br>2011                  | År 4<br>2012                  | År 5<br>2013                  | År 6<br>2014                  | År 7<br>2015                  | År 8<br>2016                  | År 9<br>2017                  | År 10<br>2018                 | År 11<br>2019                 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Lånebelopp                             | 37 288 000 kr                 | 37 288 000 kr                 | 37 288 000 kr                 | 37 288 000 kr                 | 37 288 000 kr                 | 37 288 000 kr                 | 37 288 000 kr                 | 37 288 000 kr                 | 37 288 000 kr                 | 37 288 000 kr                 | 37 288 000 kr                 |
| Kapitalkostnader                       |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |
| Räntor                                 | 1 361 012 kr                  | 1 361 012 kr                  | 1 361 012 kr                  | 1 361 012 kr                  | 1 361 012 kr                  | 1 361 012 kr                  | 1 361 012 kr                  | 1 361 012 kr                  | 1 361 012 kr                  | 1 361 012 kr                  | 1 361 012 kr                  |
| Driftkostnader                         | 2 100 000 kr                  | 2 142 000 kr                  | 2 184 840 kr                  | 2 228 537 kr                  | 2 273 108 kr                  | 2 318 570 kr                  | 2 364 941 kr                  | 2 412 240 kr                  | 2 460 485 kr                  | 2 509 694 kr                  | 2 559 898 kr                  |
| Underhållskostnader                    |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |
| Avsättning underhåll                   | 114 999 kr                    | 117 299 kr                    | 119 645 kr                    | 122 038 kr                    | 124 479 kr                    | 126 968 kr                    | 129 508 kr                    | 132 098 kr                    | 134 740 kr                    | 137 434 kr                    | 140 183 kr                    |
| Övriga kostnader                       |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |
| Fastighetsskatt                        | 90 000 kr                     | 91 800 kr                     | 93 636 kr                     | 95 509 kr                     | 97 419 kr                     | 99 367 kr                     | 101 355 kr                    | 103 382 kr                    | 105 449 kr                    | 107 558 kr                    | 109 709 kr                    |
| <b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>     |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |
| Hyror bostäder (ej medlemmar)          | 1 785 131 kr                  | 1 820 834 kr                  | 1 857 251 kr                  | 1 894 396 kr                  | 1 932 284 kr                  | 1 970 929 kr                  | 2 010 348 kr                  | 2 050 555 kr                  | 2 091 566 kr                  | 2 133 397 kr                  | 2 176 065 kr                  |
| Hyror lokaler                          | 95 000 kr                     | 96 900 kr                     | 98 838 kr                     | 100 815 kr                    | 102 831 kr                    | 104 888 kr                    | 106 985 kr                    | 109 125 kr                    | 111 308 kr                    | 113 534 kr                    | 115 804 kr                    |
| Hyror p-platser/garage                 | 84 576 kr                     | 86 268 kr                     | 87 993 kr                     | 89 753 kr                     | 91 548 kr                     | 93 379 kr                     | 95 246 kr                     | 97 151 kr                     | 99 094 kr                     | 101 076 kr                    | 103 098 kr                    |
| Lokaler f-skatt                        | 4 077 kr                      | 4 159 kr                      | 4 242 kr                      | 4 327 kr                      | 4 413 kr                      | 4 501 kr                      | 4 591 kr                      | 4 683 kr                      | 4 777 kr                      | 4 872 kr                      | 4 970 kr                      |
| Arsavgifter medlemmar                  | 1 697 227 kr                  | 1 703 951 kr                  | 1 710 810 kr                  | 1 717 806 kr                  | 1 724 941 kr                  | 1 732 220 kr                  | 1 739 644 kr                  | 1 747 217 kr                  | 1 754 941 kr                  | 1 762 820 kr                  | 1 770 856 kr                  |
| <b>Arsavgift kr/kvm</b>                | <b>457 kr/m<sup>2</sup></b>   | <b>459 kr/m<sup>2</sup></b>   | <b>461 kr/m<sup>2</sup></b>   | <b>463 kr/m<sup>2</sup></b>   | <b>465 kr/m<sup>2</sup></b>   | <b>467 kr/m<sup>2</sup></b>   | <b>469 kr/m<sup>2</sup></b>   | <b>471 kr/m<sup>2</sup></b>   | <b>473 kr/m<sup>2</sup></b>   | <b>475 kr/m<sup>2</sup></b>   | <b>477 kr/m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Månadsavgift för 79 kvm</b>         | <b>3 010 kr/m<sup>2</sup></b> | <b>3 022 kr/m<sup>2</sup></b> | <b>3 034 kr/m<sup>2</sup></b> | <b>3 047 kr/m<sup>2</sup></b> | <b>3 059 kr/m<sup>2</sup></b> | <b>3 072 kr/m<sup>2</sup></b> | <b>3 085 kr/m<sup>2</sup></b> | <b>3 099 kr/m<sup>2</sup></b> | <b>3 112 kr/m<sup>2</sup></b> | <b>3 126 kr/m<sup>2</sup></b> | <b>3 141 kr/m<sup>2</sup></b> |
| Bostadsränta                           | 3 712,0 m <sup>2</sup>        | 3 712,0 m <sup>2</sup>        | 3 712,0 m <sup>2</sup>        | 3 712,0 m <sup>2</sup>        | 3 712,0 m <sup>2</sup>        | 3 712,0 m <sup>2</sup>        | 3 712,0 m <sup>2</sup>        | 3 712,0 m <sup>2</sup>        | 3 712,0 m <sup>2</sup>        | 3 712,0 m <sup>2</sup>        | 3 712,0 m <sup>2</sup>        |
| Anlagen genomsnittsränta enl ekon plan | 3,65%                         | 3,65%                         | 3,65%                         | 3,65%                         | 3,65%                         | 3,65%                         | 3,65%                         | 3,65%                         | 3,65%                         | 3,65%                         | 3,65%                         |
| Inflationsantagande/Hyresutveckling    | 2%                            | 2%                            | 2%                            | 2%                            | 2%                            | 2%                            | 2%                            | 2%                            | 2%                            | 2%                            | 2%                            |

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognoskänslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.

Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

### Känslighetsanalys

| AR   | 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 | 1 697 227 kr | 1 703 951 kr | 1 710 810 kr | 1 717 806 kr | 1 724 941 kr | 1 732 220 kr | 1 739 644 kr | 1 747 217 kr | 1 754 941 kr | 1 762 820 kr | 1 770 856 kr |
| Arsavgift enligt ovanstående prognos                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Arsavgifter om:</b>                               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Dagens inflationsnivå och                            |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 1. Dagens genomsnittsräntnivå +1%                    | 2 070 107 kr | 2 076 831 kr | 2 083 690 kr | 2 090 686 kr | 2 097 821 kr | 2 105 100 kr | 2 112 524 kr | 2 120 097 kr | 2 127 821 kr | 2 135 700 kr | 2 143 736 kr |
| 2. Dagens genomsnittsräntnivå +2%                    | 2 442 987 kr | 2 449 711 kr | 2 456 570 kr | 2 463 566 kr | 2 470 701 kr | 2 477 980 kr | 2 485 404 kr | 2 492 977 kr | 2 500 701 kr | 2 508 580 kr | 2 516 616 kr |
| 3. Dagens genomsnittsräntnivå - 1%                   | 1 324 347 kr | 1 331 071 kr | 1 337 930 kr | 1 344 926 kr | 1 352 061 kr | 1 359 340 kr | 1 366 764 kr | 1 374 337 kr | 1 382 061 kr | 1 389 940 kr | 1 397 976 kr |
| Dagens räntnivå och                                  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 1. Dagens inflationsnivå +1%                         | 1 697 227 kr | 1 707 313 kr | 1 717 702 kr | 1 728 403 kr | 1 739 424 kr | 1 750 777 kr | 1 762 470 kr | 1 774 514 kr | 1 786 919 kr | 1 799 696 kr | 1 812 856 kr |
| 2. Dagens inflationsnivå -1%                         | 1 697 227 kr | 1 700 589 kr | 1 703 985 kr | 1 707 414 kr | 1 710 878 kr | 1 714 377 kr | 1 717 911 kr | 1 721 480 kr | 1 725 084 kr | 1 728 725 kr | 1 732 402 kr |

## Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

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 kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas uppförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I samband med att bostadsrättsföreningen övertar fastigheten kommer sex stycken (6) lägenheter att vara outhyrda (ca 422 kvm). Föreningen kommer att upplåta dessa med bostadsrätt att försälas på den ”öppna marknaden”. Insatsen för de försålda lägenheterna skall användas för att amortera ner på föreningens lån.

Bostadsrättsföreningen kommer att genom bolagsöverlåtelse indirekt förvärva fastigheten Skvadronen 1

I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett sk öakta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

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

Sundbyberg den

.....

.....

.....

.....

.....

## Intyg

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Skvadronen Ett, org.nr. 769616-9486, får härmed avge följande intyg.

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

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i 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, hyreslista samt ett utdrag från Lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Det är vår bedömning av fastigheterna ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

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

Stockholm den

.....

.....

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