

Inkom Bolagsverket

2007-06-25

Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge

orgnr 769615-6418

Ekonomisk plan
upprättad 2007-06-19

Innehållsförteckning

<i>Allmänna förutsättningar</i>	3
<i>Beskrivning av fastigheten</i>	3
Objekt.....	3
Byggnad.....	4
Bedömda reparationer.....	8
<i>Taxeringsvärde</i>	8
<i>Försäkring</i>	8
<i>Förvärvskostnader samt finansieringsplan</i>	9
<i>Beräkning av årliga intäkter</i>	11
<i>Prognos/Känslighetsanalys</i>	18
<i>Särskilda förhållanden</i>	19
<i>Intyg</i>	20

Bilaga: Teknisk besiktning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge, som registrerats hos Bolagsverket 2006-12-05 med organisationsnummer 769615-6418, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. 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 fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknads-
mässigt.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till Grundborgen DAWSX AB (5566618996). Bolagets enda tillgång utöver en kassa är fastigheten Haninge Åby 1:42. Fastigheten säljs sedan (interntransaktion) från Grundborgen DAWSX AB till Brf Ringen i Västerhaninge. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Grundborgen DAWSX AB kommer därefter att säljas till standardbolag för likvidering.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beskrivning av fastigheten

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Haninge Åby 1:42
Adress:	Ringvägen 72-142
Stadsdel:	Åbylund
Kommun:	Haninge
Förening:	Brf Ringen i Västerhaninge
Tomt:	Äganderätt
Tomtareal:	Ca 37 240 kvm

Gällande planbestämmelser: Byggnadsplan fastställd 1964-09-25
(aktbeteckning 01-VÄS-1321)
Grundvattenskydd fastställd 1970-04-30
(aktbeteckning 01-A:B-1621)

Vatten/avlopp: Ansluten till kommunens nät

Läge: Välbelägen inom Västerhaninge i Åbylund med närhet till
pendeltåg, butiker samt kommunal service vid Västerhaninge
Centrum, samt skolor inom området.

Byggnad

Byggnadsår: 1961/62

Ombyggnadsår: 2003/04, stambyte och nya badrum.

Typ: 16 st flerfamiljshus av sten i 3 till 4 våningar med källare/garage
i markens plan, några med källare under byggnaden
(byggnaderna är sammanbyggda delvis i vinkel och delvis
sidledes förskjutna).

Lägenhetsyta:	Bostäder 301 st	ca	18 260 kvm
	Lokaler	ca	<u>275 kvm</u>
	Totalt	ca	18 535 kvm

Ytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Fördelning

- 12 st 1 rum, kokvrå, bad/dusch
- 37 st 1 rum, kök, badrum/dusch
- 140 st 2 rum, kök, badrum/dusch
- 98 st 3 rum, kök, badrum/dusch
- 14 st 4 rum, kök, badrum/dusch

Standard: Modern

Källarutrymmen: Tvättstugor, tork- och mangelrum, lägenhetsförråd, el-central,
cykelförråd, garage

Vind: Ej inredd

Grundläggning: Grundmurar

Grundmurar: Betong

Stomme: Betong/lättbetong

Ytterväggar:	Lättbetong
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Papptäckning
Fönsterbleck:	Målad plåt
Hängrännor/stuprör:	Målad plåt
Fasadbehandling, gata:	Puts
Fasadbehandling, gård:	Puts
Gårdsbeläggning:	Asfalt/gräs/buskar/planteringar
Balkonger:	Beläggning av betong, räcken av lättmetall
Fönster:	2-glas
Trapphus:	Med beläggningar av cementmosaik, vävmålade väggar, handledare/räcken av stål
Portar/dörrar:	Entrédörrar i trä/aluminium Lägenhetsdörrar i trä, delvis säkerhetsdörrar Källardörrar i trä Gårdsdörrar i trä
Hiss	Finns ej
Invändig väggbehandling:	Sedvanlig målningsbehandling
Invändig takbehandling:	Sedvanlig målningsbehandling
Golvbeläggningar:	Parkett/plastmatta i vardagsrum Plastmatta i sovrum Plastmatta i kök Plastmatta i hall Betong i källare Klinkerplattor/betong i tvättstugor
Köksinredningar:	Med rostfria diskbänkar, elspisar, kyl/frysenheter, köksfläkt, skåp- och bänkinredning med målade luckor. Modern inredning.

Badrum: Golv. Klinkerplattor
 Väggar. Kakel till tak
 Inredning. Duschplats, tvättställ, wc-stol
 Standard. Modern från ombyggnaden under 2003/04

Tvättstuga utrustning:

I nr 94 2 st tvättmaskiner, Osby från 1994
 1 st torktumlare, Osby från 1997
 1 st centrifug från 1994
 1 rostfri tvättlåda
 Mangelrum med äldre stenslivemangel
 Torkrum med Hygrotork från 1999

I nr 104 2 st tvättmaskiner, Osby från 1990
 1 st grovtvättmaskin, Osby från 2000
 1 st torktumlare, Osby från 1996
 1 st centrifug, från 1998
 Mangelrum med äldre stenslivemangel
 Torkrum med Hygrotork från 1999

I nr 116 2 st tvättmaskiner, Osby från 1992
 1 st grovtvättmaskin, Osby från 1991
 1 st torktumlare, Osby från 1999
 1 st centrifug, från 2002
 Mangelrum med äldre stenslivemangel
 Torkrum med Hygrotork från 1999

I nr 140 2 st tvättmaskiner, Osby från 1992
 1 st äldre rostfri tvättmaskin
 1 st torktumlare, Osby från 1999
 1 st centrifug från 1995
 2 st rostfria tvättlådor
 Mangelrum med äldre stenslivemangel
 Torkrum med Hygrotork från 1999

Uppvärmning: Centralvärmeanläggning genom varmvattenradiatorer från 2 st
 undercentraler för fjärrvärme, belägna på Ringvägen 82 och
 124.

Undercentral:

i nr 82 1 st värmepåväxlare (CTC) från 1979
1 st värmepåväxlare (CPM) från 2000
Cirkulationspumpar (Grundfos)
Automatik och reglerutrustning (TA/Tac)
Expansionskärl (Sv Exp kärl AB)

i nr 124 1 st värmepåväxlare (CTC) från 1975
1 st värmepåväxlare (Cetetherm) från 2000
Cirkulationspumpar (Grundfos)
Automatik och reglerutrustning (TA/Tac)
Expansionskärl (Sv Exp kärl AB)

Ventilation: Mekanisk frånluft

OVK-besiktning Den obligatoriska ventilationskontrollen OVK-besiktning är utförd och godkänd för bostäderna till 2010-06-24 respektive 2010-12-07. Säljaren garanterar godkänd OVK-besiktning för lokalerna.

Sophantering: Sopnedkast för hushållssopor till soprum med säckväxlare. Grovsoprum finns inom området och källsortering på gårdarna.

Installationer: Vatten och avlopp, växelström, kabel-tv (ComHem)

Eldstäder: Noterades ej

Renoveringar utförda under 2003/04

Yttertak: Ny takmassa på befintlig takpapp

Fasader: Putsning/avfärgning

Balkonger: Nya balkongplattor och räcken

Fönster: Målning

Stammar: Nya va-stammar i kök och badrum till källargolv (stammar i källargolv är inte bytta)

Badrum: Klinker på golv och helkaklade väggar

El: Ny el-central i lägenheter med jordfelsbrytare samt ny el i badrum. Övriga elkablar i original

Ventilation: Ny ventilation med fläkt i kök som styr kök och badrum

Bedömda reparationer

Yttertak:	Komplettering med takmassa på de ställen där vatten samlas bakom ventilationshuvar/takluckor m m
Fönster:	Målningskomplettering i erforderlig omfattning
Dörrar:	Justering/målning i erforderlig omfattning
Allmänna utrymmen/källare:	Målning i källare i erforderlig omfattning. Översyn/lagning av trasiga trappsteg i trapphus (snavrisk)
Tvättstugor:	Byte/komplettering av äldre maskiner till moderna samt beläggning med klinker på golv och kakel på väggarna.
Värme/pannrum:	Byte av äldre utrustning i undercentraler.
Elinstallationer:	Kontroll/åtgärd av trasiga kontakter och dosor som saknar lock m m i trapphus och källarutrymmen.
Övrigt	Övrigt underhåll, oförutsett och ej specificerat.
	Kostnader för ovanstående arbeten har besiktningsmannen bedömt ej överstiga 5 000 000 kronor inkl moms.

Taxeringsvärde beräknad enligt förenklad fastighetstaxering 2004

Typkod: 320. Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Taxering FFT 2004

	tkr		Bostad, tkr	Lokal, tkr
Mark	30 970	varav	29 400	1 570
Byggnad	54 145	varav	52 000	2 145
<i>Summa</i>	<i>85 115</i>		<i>81 400</i>	<i>3 715</i>

Taxering FFT 2007

	tkr		Bostad, tkr	Lokal, tkr
Mark	22 376	varav	20 700	1 676
Byggnad	81 441	varav	79 000	2 441
<i>Summa</i>	<i>103 817</i>		<i>99 700</i>	<i>4 117</i>

Försäkring

Fastigheten kommer fr o m tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

Förvärvskostnader samt finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	230 000 000 kr
Lagfart/Fastighetspaketering/Pantbrevskostnader	3 932 000 kr
Reparationsfond	5 000 000 kr
Visioner	2 000 000 kr
Initialkostnader	2 150 000 kr
<i>Summa slutlig förvärvskostnad</i>	<i>243 082 000 kr</i>

Som alternativ till i denna plan redovisade finansieringslösning har en överenskommelse träffats med säljaren innebärande att en nedsättning kan göras av köpeskillingen med ett belopp motsvarande uteblivna insatser, ca 18 Mkr, jämfört med den ekonomiska planen av den 2007-05-09.

Säljaren erhåller istället en tilläggsköpeskilling med motsvarande belopp som erläggs i den takt lägenheterna upplåts som bostadsrätt. Tills det beloppet är uppnått och erlagt tillfaller också hälften av ev. upplåtelseavgift säljaren med avdrag för ev. försäljningskostnader, detta som kompensation för bl a ränta.

Alternativet med tilläggsköpeskilling kommer att förbättra föreningens löpande kassaflöde.

Detta innebär att amorteringen på sid 18, säljarrevers, skjuts framåt i tiden tills villkoren i tilläggsköpeskillingen är uppfyllda.

Om alternativet tilläggsköpeskilling kommer att användas avgörs först inför föreningens tillträde av fastigheten. Alternativen är långsiktigt kostnadsneutrala.

Finansieringsplan 1)

Långgivare	Belopp	Ränta % 2)	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	153 117 789 kr	4,50%	6 890 301 kr
Säljarrevers	32 878 516 kr	3,00%	986 355 kr
<i>Summa lån</i>	<i>185 996 305 kr</i>		<i>7 876 656 kr</i>
Insats från medlemmar	57 085 695 kr		
<i>Summa finansiering</i>	<i>243 082 000 kr</i>		

1) Finansieringen är baserad på att ca 52 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 48 % kvarstår som hyresrättslägenheter. Dessa lägenheter är hos kreditinstitut beviljade lån vid tidpunkten för denna plans upprättande.

2) Bindningstid för lån avses att mixas till angiven genomsnittsränta. Lånet beräknas att bindas till 1/3 rörlig ränta, 1/3 2-årig ränta samt 1/3 på längre tid.

Beräkning av årliga kostnader 1)**Driftskostnad**

Driftskostnaden är uppskattad till 6 500 000 kr
vilket motsvarar 351 kr/kvm

Kapitalkostnad

	Belopp	Ränta %	Amortering	Räntekostnad
	32 878 516 kr	3,00%	0 kr	986 355 kr
	153 117 789 kr	4,50%	0 kr	6 890 301 kr
Summa	185 996 305 kr			7 876 656 kr

Kostnad för lån per tre år 23 629 968 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 311 451 kr

Skatt

Fastighetsskatt 3) 362 750 kr

Summa totala kostnader 15 050 857 kr

Bostadsförmån 4)

Bruksvärdeshyra bostadshyror för upplåtna lägenheter	8 881 747 kr
Värdeår senare än 1941	95%
Summa	8 437 660 kr
Årsavgifter	6 082 864 kr
Bostadsförmån	2 354 796 kr
Årliga intäkter	8 967 993 kr
Årliga kostnader	14 739 406 kr
Samlat förmånsvärde	-3 416 617 kr
	0 kr

1) Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kan även användas för att kvitta bort ev bostadsförmån i ett öakta bostadsföretag.

2) Enligt planen beräknas föreningen få 145 hyresrätter (ca 8 630 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt kommer insatserna användas till att minska föreningens skuldsättning. Dock skall eventuell tilläggsköpeskillning först regleras enligt ovan.

3) Enligt föreslagen budgetproposition ska fastighetsskatteuttaget för bostäder vara oförändrat för 2007 och 2008 och inte tillåtas överskrida skatteuttaget för 2006. Fastighetsskatteuttaget ska dock kunna sjunka. För bostäder i hyreshusenhet sänks kostnaden till 0,4 % från 1 januari 2007.

Taxeringsvärdet för 2007 beräknas öka med ca 32% men skall inte användas som underlag för beskattning.

Enligt regeringsförslag skall fastighetsskatten ändras till en kommunal avgift motsvarande 900 kr/lägenhet. Går förslaget igenom blir kostnaderna för föreningen något lägre.

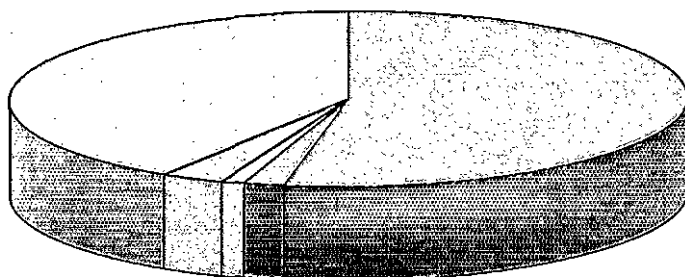
4) Föreningen blir vid starten ett sk öakta bostadsföretag. Då de årliga kostnaderna är större än bostadsförmån och årliga intäkter uppstår ingen skatt med anledning av detta. Vi bedömer att anslutningen kommer att öka så att föreningen blir ett äkta bostadsföretag redan under 2008.

Beräkning av årliga intäkter

Hysesintäkter, bostäder	8 038 322 kr
Hysesintäkter, lokaler	278 271 kr
Hyror p-platser	191 100 kr
Hyror garage	456 780 kr
Fastighetsskatt lokaler	3 520 kr
Årsavgifter från medlemmar	6 162 324 kr
<i>Summa totala intäkter</i>	<i>15 130 317 kr</i>

Summa totala kostnader (från föreg sida) 15 050 857 kr

Det beräknade överskottet anses vara tillfälligt och försvinner 79 460 kr
när anslutningsgraden närmar sig den ursprungliga ekonomiska planen



- Hysesintäkter, bostäder
- Hysesintäkter, lokaler
- Hyror p-platser
- Hyror garage

Det är möjligt att ta ut en högre hyra för garage- och parkeringsplatser enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Tabell/lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2007 (om hr), kr
7221	70,0	406 672	0,5157%	42 040	58 468
7222	85,0	502 792	0,6027%	49 135	68 883
7231	70,0	412 144	0,5157%	42 040	61 085
7232	85,0	507 208	0,6027%	49 135	72 068
7241	70,0	406 672	0,5157%	42 040	60 401
7242	85,0	503 272	0,6027%	49 135	71 983
7251	70,0	422 106	0,5157%	42 040	61 370
7252	85,0	496 552	0,6027%	49 135	69 763
7421	72,0	424 032	0,5304%	43 243	62 438
7422	25,0	145 480	0,2807%	22 888	31 656
7423	57,0	331 176	0,4599%	37 495	49 230
7431	81,0	476 232	0,5802%	47 302	67 595
7432	25,0	145 000	0,2807%	22 888	32 583
7433	57,0	334 536	0,4599%	37 495	52 556
7441	81,0	470 472	0,5802%	47 302	66 635
7442	25,0	145 480	0,2807%	22 888	32 643
7443	57,0	338 856	0,4599%	37 495	53 076
7451	72,0	421 632	0,5304%	43 243	61 958
7452	25,0	145 480	0,2807%	22 888	32 136
7453	57,0	341 928	0,4599%	37 495	52 520
7621	77,0	461 672	0,5672%	46 244	63 548
7622	77,0	450 632	0,5672%	46 244	65 734
7631	77,0	457 832	0,5672%	46 244	67 068
7632	77,0	462 056	0,5672%	46 244	67 162
7641	77,0	458 312	0,5672%	46 244	66 008
7642	77,0	454 472	0,5672%	46 244	65 241
7821	57,0	333 384	0,4599%	37 495	50 479
7822	38,0	230 480	0,3721%	30 332	43 688
7823	57,0	336 936	0,4599%	37 495	52 136
7831	57,0	354 024	0,4599%	37 495	56 672
7832	38,0	233 840	0,3721%	30 332	44 108
7833	57,0	346 824	0,4599%	37 495	55 846
7841	57,0	342 504	0,4599%	37 495	54 046
7842	38,0	241 040	0,3721%	30 332	44 335
7843	57,0	334 536	0,4599%	37 495	53 050
8021	57,0	355 857	0,4599%	37 495	55 468
8022	38,0	223 664	0,3721%	30 332	42 836
8023	57,0	331 176	0,4599%	37 495	51 176
8031	57,0	352 008	0,4599%	37 495	56 960
8032	38,0	232 688	0,3721%	30 332	44 264
8033	57,0	331 176	0,4599%	37 495	53 576
8041	57,0	340 680	0,4599%	37 495	53 818
8042	38,0	237 273	0,3721%	30 332	43 564
8043	57,0	340 776	0,4599%	37 495	55 996
8221	74,0	429 200	0,5452%	44 445	61 785
8222	53,0	317 480	0,4276%	34 860	52 850
8223	57,0	337 704	0,4599%	37 495	51 992
8231	74,0	432 080	0,5452%	44 445	64 557
8232	53,0	310 760	0,4276%	34 860	52 010
8233	57,0	342 216	0,4599%	37 495	55 736
8241	74,0	437 072	0,5452%	44 445	64 535
8242	53,0	315 656	0,4276%	34 860	51 649
8243	57,0	334 536	0,4599%	37 495	53 050

Tabell/lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2007 (om hr), kr
8421	70,0	414 352	0,5157%	42 040	60 448
8422	85,0	516 088	0,6027%	49 135	71 715
8431	70,0	406 672	0,5157%	42 040	61 421
8432	85,0	493 768	0,6027%	49 135	70 928
8441	70,0	416 176	0,5157%	42 040	61 602
8442	85,0	506 920	0,6027%	49 135	71 538
8451	70,0	420 880	0,5157%	42 040	61 704
8452	85,0	512 248	0,6027%	49 135	71 882
8621	72,0	421 632	0,5304%	43 243	61 019
8622	25,0	145 480	0,2807%	22 888	31 676
8623	57,0	339 048	0,4599%	37 495	50 227
8631	81,0	473 832	0,5802%	47 302	67 075
8632	25,0	145 480	0,2807%	22 888	32 643
8633	57,0	334 536	0,4599%	37 495	53 456
8641	81,0	470 472	0,5802%	47 302	66 655
8642	25,0	153 880	0,2807%	22 888	33 863
8643	57,0	345 576	0,4599%	37 495	54 236
8651	72,0	435 072	0,5304%	43 243	63 972
8652	25,0	145 480	0,2807%	22 888	32 136
8653	57,0	336 936	0,4599%	37 495	52 136
8821	77,0	476 360	0,5672%	46 244	65 204
8822	77,0	459 080	0,5672%	46 244	66 757
8831	77,0	454 472	0,5672%	46 244	65 988
8832	77,0	450 632	0,5672%	46 244	65 687
8841	77,0	456 872	0,5672%	46 244	67 927
8842	77,0	450 632	0,5672%	46 244	65 734
9021	57,0	331 176	0,4599%	37 495	51 176
9022	38,0	220 400	0,3721%	30 332	43 401
9023	57,0	340 968	0,4599%	37 495	53 360
9031	57,0	331 176	0,4599%	37 495	54 549
9032	38,0	220 880	0,3721%	30 332	43 461
9033	57,0	331 176	0,4599%	37 495	54 549
9041	57,0	346 248	0,4599%	37 495	55 774
9042	38,0	239 216	0,3721%	30 332	45 020
9043	57,0	334 536	0,4599%	37 495	54 010
9221	57,0	335 976	0,4599%	37 495	52 136
9222	38,0	220 880	0,3721%	30 332	43 501
9223	57,0	333 960	0,4599%	37 495	53 444
9231	57,0	335 976	0,4599%	37 495	55 509
9232	38,0	231 440	0,3721%	30 332	45 081
9233	57,0	345 384	0,4599%	37 495	56 352
9241	57,0	339 624	0,4599%	37 495	54 646
9242	38,0	220 880	0,3721%	30 332	42 488
9243	57,0	334 536	0,4599%	37 495	54 010
9421	74,0	459 344	0,5452%	44 445	65 840
9422	53,0	313 064	0,4276%	34 860	52 311
9423	57,0	331 176	0,4599%	37 495	52 136
9431	74,0	438 800	0,5452%	44 445	66 357
9432	53,0	311 336	0,4276%	34 860	53 955
9433	57,0	334 536	0,4599%	37 495	54 996
9441	74,0	433 232	0,5452%	44 445	64 715
9442	53,0	316 424	0,4276%	34 860	52 718
9443	57,0	341 160	0,4599%	37 495	55 151

Tabell/lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2007 (om hr), kr
9621	57,0	344 136	0,4599%	37 495	52 723
9622	37,0	217 864	0,3622%	29 531	41 794
9623	57,0	331 176	0,4599%	37 495	50 669
9631	57,0	344 616	0,4599%	37 495	54 030
9632	37,0	215 080	0,3622%	29 531	43 319
9633	57,0	350 280	0,4599%	37 495	55 978
9641	57,0	333 384	0,4599%	37 495	52 386
9642	37,0	236 008	0,3622%	29 531	45 335
9643	57,0	338 376	0,4599%	37 495	54 776
9651	57,0	331 176	0,4599%	37 495	51 150
9652	37,0	233 105	0,3622%	29 531	43 726
9653	57,0	338 856	0,4599%	37 495	53 590
9821	72,0	436 128	0,5304%	43 243	63 103
9822	25,0	145 480	0,2807%	22 888	32 550
9823	57,0	334 536	0,4599%	37 495	49 637
9831	81,0	483 432	0,5802%	47 302	68 528
9832	25,0	145 480	0,2807%	22 888	33 516
9833	57,0	358 639	0,4599%	37 495	56 622
9841	81,0	473 832	0,5802%	47 302	67 088
9842	25,0	150 568	0,2807%	22 888	33 278
9843	57,0	338 376	0,4599%	37 495	53 310
9851	72,0	421 056	0,5304%	43 243	61 907
9852	25,0	164 680	0,2807%	22 888	34 557
9853	57,0	341 736	0,4599%	37 495	52 796
10021	77,0	457 832	0,5672%	46 244	64 041
10022	77,0	447 272	0,5672%	46 244	66 248
10031	77,0	457 832	0,5672%	46 244	67 101
10032	77,0	464 552	0,5672%	46 244	68 394
10041	77,0	467 432	0,5672%	46 244	67 641
10042	77,0	450 632	0,5672%	46 244	65 734
10221	57,0	331 176	0,4599%	37 495	51 643
10222	38,0	223 088	0,3721%	30 332	43 724
10223	57,0	334 536	0,4599%	37 495	52 556
10231	57,0	350 472	0,4599%	37 495	56 961
10232	38,0	220 880	0,3721%	30 332	43 461
10233	57,0	337 320	0,4599%	37 495	56 217
10241	57,0	337 320	0,4599%	37 495	54 344
10242	38,0	224 240	0,3721%	30 332	42 908
10243	57,0	331 176	0,4599%	37 495	53 576
10421	74,0	429 872	0,5452%	44 445	64 268
10422	53,0	311 336	0,4276%	34 860	53 042
10423	57,0	334 536	0,4599%	37 495	53 036
10431	74,0	429 872	0,5452%	44 445	65 228
10432	53,0	310 760	0,4276%	34 860	52 970
10433	57,0	338 856	0,4599%	37 495	55 509
10441	74,0	436 016	0,5452%	44 445	65 063
10442	53,0	310 760	0,4276%	34 860	52 010
10443	57,0	331 176	0,4599%	37 495	53 576
10621	57,0	334 536	0,4599%	37 495	53 375
10622	96,0	575 113	0,6621%	53 979	78 062
10631	57,0	343 560	0,4599%	37 495	55 475
10632	96,0	580 728	0,6621%	53 979	80 261
10641	57,0	334 536	0,4599%	37 495	55 554

Tabell/lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal	Arsavgift (om br), kr	Arshyra 2007 (om hr), kr
10642	96,0	564 074	0,6621%	53 979	76 382
10821	77,0	450 632	0,5672%	46 244	65 046
10822	77,0	447 272	0,5672%	46 244	61 706
10831	77,0	449 480	0,5672%	46 244	68 782
10832	77,0	460 424	0,5672%	46 244	67 663
10841	77,0	447 272	0,5672%	46 244	67 073
10842	77,0	452 072	0,5672%	46 244	65 107
11021	75,0	437 880	0,5525%	45 042	63 299
11022	53,0	311 336	0,4276%	34 860	52 141
11023	56,0	328 736	0,4519%	36 839	50 693
11031	75,0	439 032	0,5525%	45 042	64 976
11032	53,0	334 184	0,4276%	34 860	55 297
11033	56,0	328 736	0,4519%	36 839	54 093
11041	75,0	442 968	0,5525%	45 042	64 441
11042	53,0	307 976	0,4276%	34 860	50 747
11043	56,0	329 216	0,4519%	36 839	53 673
11221	57,0	340 680	0,4599%	37 495	53 444
11222	96,0	571 063	0,6621%	53 979	76 282
11231	57,0	346 056	0,4599%	37 495	56 829
11232	96,0	557 568	0,6621%	53 979	77 502
11241	57,0	344 136	0,4599%	37 495	55 316
11242	96,0	557 568	0,6621%	53 979	76 541
11421	57,0	331 176	0,4599%	37 495	53 696
11422	38,0	223 664	0,3721%	30 332	43 969
11423	57,0	331 176	0,4599%	37 495	51 270
11431	57,0	340 968	0,4599%	37 495	55 893
11432	38,0	234 512	0,3721%	30 332	47 222
11433	57,0	343 176	0,4599%	37 495	56 169
11441	57,0	331 176	0,4599%	37 495	53 796
11442	38,0	225 680	0,3721%	30 332	43 607
11443	57,0	337 896	0,4599%	37 495	54 669
11621	77,0	447 272	0,5672%	46 244	65 119
11622	77,0	458 216	0,5672%	46 244	65 236
11631	77,0	451 112	0,5672%	46 244	67 040
11632	77,0	454 472	0,5672%	46 244	67 194
11641	77,0	467 432	0,5672%	46 244	67 939
11642	77,0	447 272	0,5672%	46 244	65 034
11821	75,0	435 672	0,5525%	45 042	63 997
11822	53,0	316 424	0,4276%	34 860	53 664
11823	56,0	330 176	0,4519%	36 839	52 686
11831	75,0	447 576	0,5525%	45 042	67 190
11832	53,0	307 976	0,4276%	34 860	52 693
11833	56,0	328 736	0,4519%	36 839	55 066
11841	75,0	444 600	0,5525%	45 042	65 605
11842	53,0	313 064	0,4276%	34 860	52 357
11843	56,0	343 412	0,4519%	36 839	56 000
12021	77,0	451 016	0,5672%	46 244	62 956
12022	77,0	447 272	0,5672%	46 244	63 021
12031	77,0	461 192	0,5672%	46 244	66 774
12032	77,0	457 832	0,5672%	46 244	66 754
12041	77,0	454 472	0,5672%	46 244	64 828
12042	77,0	450 632	0,5672%	46 244	64 428
12221	57,0	350 472	0,4599%	37 495	54 801

Tabell/lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal	Arsavgift (om br), kr	Årshyra 2007 (om hr), kr
12222	38,0	220 880	0,3721%	30 332	42 634
12223	57,0	334 536	0,4599%	37 495	50 623
12231	57,0	335 976	0,4599%	37 495	54 816
12232	38,0	220 880	0,3721%	30 332	42 647
12233	57,0	338 376	0,4599%	37 495	54 776
12241	57,0	341 736	0,4599%	37 495	54 490
12242	38,0	223 088	0,3721%	30 332	41 950
12243	57,0	338 952	0,4599%	37 495	53 615
12421	57,0	340 680	0,4599%	37 495	52 596
12422	38,0	220 880	0,3721%	30 332	42 634
12423	57,0	335 976	0,4599%	37 495	52 802
12431	57,0	331 176	0,4599%	37 495	53 722
12432	38,0	231 440	0,3721%	30 332	43 295
12433	57,0	334 536	0,4599%	37 495	54 276
12441	57,0	331 176	0,4599%	37 495	52 835
12442	38,0	220 880	0,3721%	30 332	41 688
12443	57,0	331 176	0,4599%	37 495	52 870
12621	75,0	449 858	0,5525%	45 042	64 764
12622	53,0	318 536	0,4276%	34 860	54 155
12623	57,0	344 808	0,4599%	37 495	51 907
12631	75,0	439 032	0,5525%	45 042	64 877
12632	53,0	318 536	0,4276%	34 860	53 269
12633	57,0	344 136	0,4599%	37 495	55 736
12641	75,0	446 199	0,5525%	45 042	64 786
12642	53,0	311 336	0,4276%	34 860	51 081
12643	57,0	331 176	0,4599%	37 495	52 617
12821	77,0	465 032	0,5672%	46 244	65 008
12822	77,0	457 832	0,5672%	46 244	63 381
12831	77,0	457 832	0,5672%	46 244	66 234
12832	77,0	472 712	0,5672%	46 244	68 614
12841	77,0	465 032	0,5672%	46 244	66 474
12842	77,0	466 760	0,5672%	46 244	66 910
13021	57,0	331 176	0,4599%	37 495	52 856
13022	38,0	224 240	0,3721%	30 332	43 067
13023	57,0	331 176	0,4599%	37 495	50 203
13031	57,0	334 536	0,4599%	37 495	54 276
13032	38,0	220 880	0,3721%	30 332	42 647
13033	57,0	340 968	0,4599%	37 495	54 800
13041	57,0	335 976	0,4599%	37 495	53 830
13042	38,0	224 720	0,3721%	30 332	42 634
13043	57,0	334 536	0,4599%	37 495	53 050
13221	57,0	335 976	0,4599%	37 495	53 170
13222	38,0	230 480	0,3721%	30 332	43 834
13223	57,0	334 536	0,4599%	37 495	51 836
13231	57,0	340 680	0,4599%	37 495	54 924
13232	38,0	224 720	0,3721%	30 332	43 607
13233	57,0	346 440	0,4599%	37 495	56 124
13241	57,0	337 320	0,4599%	37 495	53 530
13242	38,0	223 664	0,3721%	30 332	42 022
13243	57,0	334 536	0,4599%	37 495	53 290
13421	75,0	456 024	0,5525%	45 042	65 835
13422	53,0	311 528	0,4276%	34 860	52 966
13423	57,0	334 536	0,4599%	37 495	50 623

Tabell/lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2007 (om hr), kr
13431	75,0	438 456	0,5525%	45 042	64 791
13432	53,0	307 976	0,4276%	34 860	51 622
13433	57,0	342 792	0,4599%	37 495	55 942
13441	75,0	441 816	0,5525%	45 042	64 252
13442	53,0	316 424	0,4276%	34 860	51 718
13443	57,0	352 968	0,4599%	37 495	56 027
13621	77,0	457 544	0,5672%	46 244	64 278
13622	77,0	447 272	0,5672%	46 244	64 941
13631	77,0	467 624	0,5672%	46 244	68 239
13632	77,0	457 832	0,5672%	46 244	67 238
13641	77,0	450 248	0,5672%	46 244	65 707
13642	77,0	450 632	0,5672%	46 244	64 908
13821	57,0	334 536	0,4599%	37 495	54 263
13822	38,0	224 720	0,3721%	30 332	44 554
13823	57,0	336 744	0,4599%	37 495	51 873
13831	57,0	333 960	0,4599%	37 495	55 150
13832	38,0	220 880	0,3721%	30 332	43 621
13833	57,0	331 176	0,4599%	37 495	54 549
13841	57,0	334 536	0,4599%	37 495	54 276
13842	38,0	223 280	0,3721%	30 332	42 948
13843	57,0	331 176	0,4599%	37 495	53 576
14021	77,0	450 632	0,5672%	46 244	65 415
14022	77,0	475 747	0,5672%	46 244	66 154
14031	77,0	447 272	0,5672%	46 244	66 008
14032	77,0	450 632	0,5672%	46 244	66 414
14041	77,0	450 632	0,5672%	46 244	65 428
14042	77,0	453 032	0,5672%	46 244	65 968
14221	75,0	444 600	0,5525%	45 042	65 026
14222	53,0	316 424	0,4276%	34 860	53 678
14223	56,0	343 904	0,4519%	36 839	53 957
14231	75,0	443 928	0,5525%	45 042	66 422
14232	53,0	316 424	0,4276%	34 860	53 664
14233	56,0	328 736	0,4519%	36 839	54 968
14241	75,0	437 880	0,5525%	45 042	65 580
14242	53,0	312 776	0,4276%	34 860	52 582
14243	56,0	335 242	0,4519%	36 839	54 807

Andelstalet är baserat på en 69% anslutningsgrad.

Styrelsen har valt att behålla årsavgiften på den nivå en 69%-ig anslutning gav, vilket innebär att ett mindre överskott uppstår enligt sid 11, ovan.

Till detta tillkommer bostadsrättsförsäkring samt hushållsel.

PROGNOS

FÖRENINGENS ARLIGA KOSTNADER

	Ar 1 2007	Ar 2 2008	Ar 3 2009	Ar 4 2010	Ar 5 2011	Ar 6 2012	Ar 7 2013	Ar 8 2014	Ar 9 2015	Ar 10 2016	Ar 11 2017
Kapitalkostnader											
Lånebelopp	153 117 789 kr										
Räntor	6 890 301 kr	6 890 301 kr	6 890 301 kr	6 890 301 kr	6 890 301 kr	6 890 301 kr	6 890 301 kr	6 890 301 kr	6 890 301 kr	6 890 301 kr	6 890 301 kr
Säljarrevers	32 878 516 kr	29 678 516 kr	26 478 516 kr	23 278 516 kr	20 078 516 kr	16 878 516 kr	13 678 516 kr	10 478 516 kr	7 278 516 kr	4 078 516 kr	878 516 kr
Räntor	986 355 kr	890 355 kr	794 355 kr	698 355 kr	602 355 kr	506 355 kr	410 355 kr	314 355 kr	218 355 kr	122 355 kr	39 533 kr
Driftkostnader	6 500 000 kr	6 630 000 kr	6 762 600 kr	6 897 852 kr	7 035 809 kr	7 176 525 kr	7 320 056 kr	7 466 457 kr	7 615 786 kr	7 768 102 kr	7 923 464 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll	311 451 kr	317 680 kr	324 034 kr	330 514 kr	337 125 kr	343 867 kr	350 744 kr	357 759 kr	364 914 kr	372 213 kr	379 657 kr
Övriga kostnader											
Fastighetskatt	362 750 kr	370 005 kr	377 405 kr	384 953 kr	392 652 kr	400 505 kr	408 515 kr	416 686 kr	425 019 kr	433 520 kr	442 190 kr
FÖRENINGENS ARLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	8 038 322 kr	7 922 088 kr	7 803 530 kr	7 682 601 kr	7 559 253 kr	7 433 438 kr	7 305 107 kr	7 174 209 kr	7 040 693 kr	6 904 507 kr	6 765 597 kr
Hyror lokaler	278 271 kr	283 836 kr	289 513 kr	295 303 kr	301 209 kr	307 234 kr	313 378 kr	319 646 kr	326 039 kr	332 560 kr	339 211 kr
Hyror p-platser	191 100 kr	194 922 kr	198 820 kr	202 797 kr	206 863 kr	210 990 kr	215 210 kr	219 514 kr	223 904 kr	228 382 kr	232 950 kr
Hyror garage	456 780 kr	465 916 kr	465 916 kr	465 916 kr	465 916 kr	465 916 kr	465 916 kr	465 916 kr	465 916 kr	465 916 kr	465 916 kr
Lokaler f-skatt	3 520 kr	3 590 kr	3 662 kr	3 735 kr	3 810 kr	3 886 kr	3 964 kr	4 043 kr	4 124 kr	4 207 kr	4 291 kr
Årsavgifter medlemmar	6 082 864 kr	6 227 988 kr	6 387 253 kr	6 551 623 kr	6 721 201 kr	6 896 090 kr	7 076 397 kr	7 262 230 kr	7 453 700 kr	7 650 919 kr	7 867 181 kr
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan		4,50%									
Säljarrevers ränta		3,00%									
Inflationsantagande/Hyresutveckling		2,0%									

Räntan på reversen gäller i 10 år därefter placeras lånet om på marknadsmässiga villkor.
 2,0% gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning
 Förenings förväntas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.
 Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar.
 Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå	6 082 864 kr	6 227 988 kr	6 387 253 kr	6 551 623 kr	6 721 201 kr	6 896 090 kr	7 076 397 kr	7 262 230 kr	7 453 700 kr	7 650 919 kr	7 867 181 kr
årsavgift enligt ovanstående prognos.											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntanivå +1%	6 082 864 kr	7 759 166 kr	7 918 431 kr	8 082 801 kr	8 252 379 kr	8 427 268 kr	8 607 575 kr	8 793 408 kr	8 984 878 kr	9 182 097 kr	9 398 359 kr
2. Dagens genomsnittsräntanivå +2%	6 082 864 kr	9 290 344 kr	9 449 609 kr	9 613 979 kr	9 783 557 kr	9 958 446 kr	10 138 753 kr	10 324 586 kr	10 516 056 kr	10 713 275 kr	10 929 536 kr
3. Dagens genomsnittsräntanivå - 1%	6 082 864 kr	4 696 810 kr	4 856 075 kr	5 020 445 kr	5 190 023 kr	5 364 912 kr	5 545 219 kr	5 731 052 kr	5 922 522 kr	6 119 741 kr	6 336 003 kr
Dagens räntanivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	6 082 864 kr	6 210 050 kr	6 358 047 kr	6 513 363 kr	6 676 218 kr	6 846 840 kr	7 025 460 kr	7 212 318 kr	7 407 663 kr	7 611 748 kr	7 838 013 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	6 082 864 kr	6 245 926 kr	6 416 192 kr	6 589 121 kr	6 764 739 kr	6 943 074 kr	7 124 151 kr	7 308 000 kr	7 494 647 kr	7 684 120 kr	7 889 626 kr

Reversen antas amorteras under 10 år med såväl insats samt upplåtelseavgift för en uppskattat försäljning av drygt 300 kvm/år. Observera att föreningen endast har skyldighet att amortera med insatsen.
 Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

I det fall den alternativa finansieringslösningen enligt sid 9, ovan, blir aktuell så förändras amorteringsförutsättningarna, då den sk. tilläggsköpskillingen betalas innan amortering av säljarrevers sker.

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

Föreningen har 2007-05-09 upprättat en ekonomisk plan baserad på en 69% anslutningsgrad. En dryg vecka före beräknat tillträde är anslutningsgraden ca 52%. Dock hela tiden ökande.

Detta innebär att föreningen just nu förefaller skattemässigt bli ett sk oäkta bostadsföretag. Konsekvenser för föreningen redovisas på sidan 10 ovan.

Medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag skall betala skatt för bostadsförmån.

Till utgången av 2008 finns dock lätttnadsreglerna som i princip eliminerar skattekonsekvenserna av bostadsförmånen för medlemmarna.

Föreningen behöver en ökad anslutning med 20-25 lägenheter för att skattemässigt med säkerhet bli ett äkta bostadsföretag. Vi bedömer att en sådan anslutning kommer att ske senast 2008, sannolikt tidigare. Detta bl a mot bakgrund att omflyttningar i området historiskt varit ca 18%.

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 fastighetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter mm 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.

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.

Västerhaninge 2007-06-19

Bill Karlén / Bill Karlén
Gunn Björkling / Gunn Björkling
Yan B. Rönne / Martin Rönneberg

Stig Bergman
Mats Lundqvist

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den 2007-06-19 reviderade ekonomiska planen för Ringen i Västerhaninge, 769615-6418 får härmed ge följande intyg.

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

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

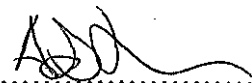
Vi har som intygsgivare ej haft möjlighet att närmare utreda huruvida upplägget med försäljning av fastigheten via ett aktiebolag kan komma att i framtiden innebära oönskade skattekonsekvenser.

Vi har noterat att amortering på säljarrevers sker när hyresrätter upplåts med bostadsrätt. I vår granskning har ej ingått att bedöma rimligheten i denna.

Vi noterar också att de till vilka bostadsrätter ska upplåtas redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om lägenheternas förutsättningar. Härom förtjänar det noteras att de i planen uppgivna lägenhetsytorna inte baseras på nya uppmätningar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2007-06-21



Anders Fredriksson



Ole Lien

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