

EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen Märstahöjden.

Organisationsnummer 769628-9128

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheterna
3. Fastigheternas försäkringar
4. Kostnader för fastigheternas förvärv
5. Finansiering
- 6 a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 6 b. Känslighetsanalys ränta & inflation
- 6 c. Känslighetsanalys anslutningsgrad
- 6 d. Nyckeltal
7. Lägenhetsförteckning
8. Utlåtande, underhållsplan. Bilaga 1.
9. Särskilda förhållanden.

Registrerades av Bolagsverket 2015-02-10

Bostadsrättsföreningen Märstahöjden, som registrerats hos Bolagsverket 2014-10-15 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall, lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden inklusive renoveringskostnad. Beräkning av bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Beslut om förvärv innebär att föreningen förvärvar samtliga aktier i Finnjet Essinge Förvaltning AB (556976-8491) ägare av fastigheterna Sigtuna Märsta 1.139 och Sigtuna Märsta 4:1. Därefter kommer fastigheterna att överlåtas mellan aktiebolaget och bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske med så kallad underprisöverlåtelse till fastigheternas bokförda värde. Aktiebolaget kommer efter försäljning av fastigheterna att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Upplåtelse av lägenheter beräknas ske under våren 2015. Inflyttning har redan skett.

Fastigheternas beteckning	Sigtuna Märsta 1.139 & Sigtuna Märsta 4:1
Kommun	Sigtuna
Adress	Sigtuna Märsta 1.139: Skolgatan 4A-G & Södergatan 5A-C Sigtuna Märsta 4:1: Skolgatan 6A-G
Församling	Husby-Ärtinghundra
Län	Stockholms län
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med äganderätt.
Tomtareal	Sigtuna Märsta 1.139: Land 5 322,0 kvm Vatten 0,0 kvm Sigtuna Märsta 4:1: Land 5 386,0 kvm Vatten 0,0 kvm
Byggnadsår	Förutsättningarna för ändamålsenlig samverkan uppfylls av att fastigheterna ligger intill varandra. Sigtuna Märsta 1.139 år 1955. Sigtuna Märsta 4:1 år 1956.
Taxeringsvärde	Sigtuna Märsta 1.139: Markvärde 8 832 tkr. Byggnadsvärde 21 765 tkr. Summa 30 597 tkr varav 6 797 tkr avser lokaler. Sigtuna Märsta 4:1: Markvärde 7 812 tkr. Byggnadsvärde 19 197 tkr. Summa 27 009 tkr varav 3009 tkr avser lokaler.

Byggnad	Sigtuna Märsta 1.139 består av två bostadshus i tre våningsplan och källare. Sammanlagt finns det 47 bostadslägenheter, 11 lokaler, 6 garageplatser och 10 p-platser.
	Sigtuna Märsta 4:1 består av ett bostadshus i tre våningsplan och källare. Sammanlagt finns det 50 bostadslägenheter 6 lokaler, 5 garageplatser och 22 p-platser.
Vatten och avlopp	Ansluter till det kommunala Va-nätet.
Uppvärmning	Fastigheterna har bergvärme med oljepanna för stödvärme. Lägenheterna har vattenburna radiatorer.
El	Fastigheten är ansluten till samhällets ledningsnät.

För byggnadsteknisk beskrivning i övrigt och lägenhetsbeskrivning se bilagan 1, utlåtande / underhållsplan.

3. Föreningens försäkringar

Föreningen kommer att ha fastigheten försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

4. Samvärdet för fastigheterna i grv 17

Anskaffningskostnad aktier/fastigheterna 1)	142 500 000	
Reparationsfond	22 500 000	
Summa total och slutlig känd anskaffningskostnad		165 000 000

- 1) Säljaren åtar sig att bekosta lagfart, uttag av pantbrev, upprättande av ekonomisk plan samt intygsgivning hänförliga till föreningens förvärv av fastigheterna. Säljaren åtar sig vidare att betala alla kostnader som Ålandsbanken eller annan bank fakturerar i samband med upptagande av lån för den långfristiga finansieringen i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

5. Låntillförlägg

Finansiering:	Lånebelopp	Bindnings- Tid	Ränta %	Årlig ränte- kostnad	Planerad årlig amortering
Lån BRF	96 083 835 1)	3 mån 2)	2,30 %	2 209 928	400 000
Insatser				68 916 165 3)	
Summa total och slutlig känd anskaffningskostnad					165 000 000

- 1) Säkerhet för banklånen utgörs av pantbrev i fastigheten.
- 2) Räntekostnaden utgår från en rörlig ränta som förvisso är rörlig idag men samtidigt är det historiskt låga räntenivåer i dagsläget. Avgiften kan komma att förändras vid räntehöjningar i framtiden. Alternativt kan föreningen senare binda hela eller delar av lånen eller minska amorteringarna för att kompensera en framtida räntehöjning.
- 3) Insatsema beräknas utifrån att 85 % av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

Föreningens löpande kostnader och avskrivningar

Föreningens kostnader/utbetalningar/avsättningar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Driftkostnader	2 038 000	2 076 720	2 118 254	2 160 619	2 203 832	2 247 809	2 481 873
Räntor	2 209 928	2 200 728	2 191 528	2 182 328	2 173 128	2 163 928	2 117 928
Skatt & avgifter	216 109	220 431	224 840	229 337	233 923	238 602	263 436
Yttre fond	216 000	216 000	216 000	216 000	216 000	216 000	216 000
Amortering	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Avskrivningar byggnad	1 173 288	1 173 288	1 173 288	1 173 288	1 173 288	1 173 288	1 173 288
Återföring avskrivningar	- 1 173 288	- 1 173 288	- 1 173 288	- 1 173 288	- 1 173 288	- 1 173 288	- 1 173 288
Summa kostnader	5 078 037	5 113 879	5 150 822	5 188 284	5 228 883	5 268 439	5 478 237

Specifikation driftskostnader år 1.

Vatten	175 000
El & värme	600 000
Olja för reserv uppvärmning	60 000
Avfall	200 000
Ekonomisk förvaltning	111 000
Försäkring	90 000
Revision	25 000
Kabel-tv	150 000
Städning & fastighetsförvaltning	250 000
Löpande underhåll	200 000
Styrelsearvode inkl sociala avg.	75 000
Övrigt	100 000
Summa	2 038 000

År 1 är 2015. Driftkostnaderna baseras på faktiska och beräknade kostnader samt intagna offerter. Driftkostnaderna, fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift antas öka med 2 % årlig inflation.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens bokföringsmässiga kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag. Bokförda värdet för byggnaderna beräknas till 117 326 841 kr. Avskrivningsperioden är på 100 år och avskrivningarna sker med enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2 med en linjär avskrivning och lika stor procenttal varje år.

Föreningens intäkter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	3 523 958	3 530 843	3 537 042	3 544 060	3 551 401	3 559 073	3 602 633
Hyra bostäder	836 347	853 074	870 136	887 638	905 289	923 395	1 019 603
Hyra lokaler	636 392	649 120	662 102	675 344	688 851	702 628	775 758
Hyra garage & p-platser	151 825	161 825	161 825	151 825	151 825	161 825	161 825
Summa intäkter	5 148 520	5 184 862	5 221 105	5 258 767	5 297 366	5 338 922	5 549 720

Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. Hyresintäkterna för lokaler och bostäder väntas öka med 2 % årligen.

Endast i dag uthyrda lokaler, garage- och P-platser tas med i kalkylen. En lagerlokal om 12 kvm, fyra garageplatser och tre P-platser är i dagsläget outhyrda.

Intäkterna beräknas ge ett årligt betalningsöverskott med 70 483 kr i förhållande till föreningens årliga, amorteringar, avsättningar och kostnader exkl. avskrivningar.

Beräknat bokföringsmässigt underskott

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årligt underskott	488 785	488 785	488 785	488 785	488 785	488 785	488 785
Akkumulerat underskott	488 785	973 571	1 460 356	1 947 142	2 433 927	2 920 712	3 354 640

Föreningen kommer att göra ett bokföringsmässigt underskott (förlust) beroende på de bokföringsmässiga avskrivningarna vilket ger större bokföringsmässiga kostnader än intäkter. Varken amorteringar eller avsättningar till yttre fond är bokföringsmässiga kostnader vilket leder till ett beräknat årligt bokföringsmässigt underskott om 478 282 kr.

öb. Kreditskattens påverkan på räntan

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens räntenivå	3 523 958	3 530 343	3 537 042	3 544 080	3 551 401	3 559 073	3 602 633
Dagens räntenivå + 1 %	3 523 958	4 487 182	4 497 881	4 504 898	4 512 239	4 519 912	4 563 472
Dagens räntenivå + 2 %	3 523 958	5 444 020	5 458 719	5 465 736	5 473 078	5 480 750	5 524 310
Dagens räntenivå + 3 %	3 523 958	6 400 858	6 419 557	6 428 575	6 433 916	6 441 588	6 485 149
Dagens räntenivå - 1 %	3 523 958	2 573 505	2 584 204	2 585 221	2 608 583	2 618 235	2 681 795

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift, med bibehållet årligt betalningsöverskott på 70 483 kr, påverkas av räntan för föreningens lån stiger med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenheter.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå	3 523 958	3 530 343	3 537 042	3 544 080	3 551 401	3 559 073	3 602 633
Dagens inflationsnivå + 1 %	3 523 958	3 538 137	3 553 019	3 568 824	3 584 974	3 602 089	3 699 994
Dagens inflationsnivå + 2 %	3 523 958	3 545 931	3 568 152	3 593 671	3 619 538	3 648 808	3 808 244
Dagens inflationsnivå - 1 %	3 523 958	3 522 550	3 521 221	3 519 972	3 518 801	3 517 712	3 513 485

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas, med bibehållet årligt betalningsöverskott på 70 483 kr, om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 %. Räntan antas ligga kvar på dagens nivå.

6c. Kändliga bostadsanslutningsgrad

Denna analys visar hur föreningens skulder respektive kassaflödet förändras om anslutningsgraden av bostadslägenheter som ombildas till bostadsrätter blir högre eller lägre än den beräknade 85 % anslutningsgraden.

Skuldsättning i procent beräknas som föreningens lån i förhållande till föreningens totala anskaffningskostnad.

Anslutningsgrad	Skulder	Skuldsättning	Kassaflöde i kr år 1
100%	84 328 042	61,11%	- 68 880
90%	92 166 238	55,86%	- 22 293
85%	98 083 836	58,23%	0
80%	100 002 433	60,61%	22 293

6d. Kostnader

Föreningens beläning	13 397 kr/kvm, beräknat på total yta för bostäder, lokaler och garage om 7 172 kvm.
Genomsnittlig insats bostäder	13 754 kr/kvm.
Driftkostnader år 1	290 kr/kvm, beräknat på total yta för bostäder och lokaler om 7 012 kvm.
Genomsnittlig årsavgifter år 1	632 kr/kvm
Genomsnittlig hyresnivå för uthyrda bostäder	979 kr/kvm.

2015020907796

Lagplan för 2016

Lgh	Adress	Andelstal	Andelstal 85 %	Area	Typ	Insats	Mån avg	Hyra år
A 1	Skolg. 6 A	0,84914%	0,88940%	58	2 RoK	805 089	2 847	52 801
A 2	Skolg. 6 A	0,61175%	0,68838%	34	1 RoK	579 896	2 051	39 465
A 3	Skolg. 6 A	1,15045%	1,31338%	89	4 RoK	1 090 738	3 857	89 433
A 4	Skolg. 6 A	1,15045%	1,31338%	89	4 RoK	1 090 738	3 857	81 715
A 5	Skolg. 6 A	0,61175%	0,68838%	34	1 RoK	579 896	2 051	32 311
A 6	Skolg. 6 A	0,86784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	64 828
A 7	Skolg. 6 A	1,15045%	1,31338%	89	4 RoK	1 090 738	3 857	80 390
A 8	Skolg. 6 A	0,61175%	0,68838%	34	1 RoK	579 896	2 051	32 285
A 9	Skolg. 6 A	0,88810%	1,12575%	73	3 RoK	834 918	3 308	74 639
A 10	Skolg. 6 A	0,63914%	0,72968%	39	1 RoK	605 968	2 143	36 323
A 11	Skolg. 6 B	0,84914%	0,88940%	58	2 RoK	805 089	2 847	50 481
A 12	Skolg. 6 B	0,78523%	0,89643%	50	2 RoK	744 472	2 632	45 829
A 13	Skolg. 6 B	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	79 323
A 14	Skolg. 6 B	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	64 685
A 15	Skolg. 6 B	0,78523%	0,89643%	50	2 RoK	744 472	2 632	49 957
A 16	Skolg. 6 B	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	65 748
A 17	Skolg. 6 B	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	82 631
A 18	Skolg. 6 B	0,78523%	0,89643%	50	2 RoK	744 472	2 632	54 689
A 19	Skolg. 6 B	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	65 559
A 20	Skolg. 6 C	0,84914%	0,88940%	58	2 RoK	805 089	2 847	49 818
A 21	Skolg. 6 C	0,47479%	0,54203%	25	1 RoK	450 146	1 592	38 225
A 22	Skolg. 6 C	0,47479%	0,54203%	25	1 RoK	450 146	1 592	29 809
A 23	Skolg. 6 C	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	65 463
A 24	Skolg. 6 C	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	74 681
A 25	Skolg. 6 C	0,47479%	0,54203%	25	1 RoK	450 146	1 592	34 100
A 26	Skolg. 6 C	0,47479%	0,54203%	25	1 RoK	450 146	1 592	22 353
A 27	Skolg. 6 C	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	64 685
A 28	Skolg. 6 C	0,97687%	1,11533%	72	3 RoK	828 282	3 275	69 984
A 29	Skolg. 6 C	0,47479%	0,54203%	25	1 RoK	450 146	1 592	28 032
A 30	Skolg. 6 C	0,47479%	0,54203%	25	1 RoK	450 146	1 592	23 874
A 31	Skolg. 6 C	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	68 007
A 32	Skolg. 6 D	0,84914%	0,88940%	58	2 RoK	805 089	2 847	52 322
A 33	Skolg. 6 D	0,78523%	0,89643%	50	2 RoK	744 472	2 632	48 891
A 34	Skolg. 6 D	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	68 508
A 35	Skolg. 6 D	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	65 321
A 36	Skolg. 6 D	0,78523%	0,89643%	50	2 RoK	744 472	2 632	67 034
A 37	Skolg. 6 D	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	72 725
A 38	Skolg. 6 D	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	85 200
A 39	Skolg. 6 D	0,78523%	0,89643%	50	2 RoK	744 472	2 632	45 829
A 40	Skolg. 6 D	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	68 984
A 41	Skolga. 6 E	0,99523%	1,13618%	74	3 RoK	943 575	3 337	65 435
A 42	Skolga. 6 E	0,61175%	0,68838%	34	1 RoK	579 896	2 051	36 259
A 43	Skolga. 6 E	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	64 711
A 44	Skolga. 6 E	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	66 163
A 45	Skolga. 6 E	0,61175%	0,68838%	34	1 RoK	579 896	2 051	33 102
A 46	Skolga. 6 E	1,15045%	1,31338%	89	4 RoK	1 090 738	3 857	81 367
A 47	Skolga. 6 E	0,96784%	1,10491%	71	3 RoK	917 605	3 245	71 909
A 48	Skolga. 6 E	0,61175%	0,68838%	34	1 RoK	579 896	2 051	39 783
A 49	Skolga. 6 E	1,15045%	1,31338%	89	4 RoK	1 090 738	3 857	105 600
A 50	Skolga. 6 E	0,63914%	0,72968%	39	1 RoK	605 968	2 143	44 118

2015020907797

Lgh	Adress	Andelstal	Andelstal 85 %	Area	Typ	Insats	Mån avg	Hyra år
B 1	Skolg. 4 A	1,05914%	1,20914%	82	3 RoK	1 004 172	3 551	77 671
B 2	Skolg. 4 A	0,84914%	0,96940%	56	2 RoK	805 069	2 847	54 418
B 3	Skolg. 4 A	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	63 937
B 4	Skolg. 4 A	1,05914%	1,20914%	82	3 RoK	1 004 172	3 551	78 658
B 5	Skolg. 4 A	0,84914%	0,96940%	56	2 RoK	805 069	2 847	51 184
B 6	Skolg. 4 A	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	59 875
B 7	Skolg. 4 A	1,05914%	1,20914%	82	3 RoK	1 004 172	3 551	77 780
B 8	Skolg. 4 A	0,84914%	0,96940%	56	2 RoK	805 069	2 847	54 421
B 9	Skolg. 4 A	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	59 849
B 10	Skolg. 4 B	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	59 035
B 11	Skolg. 4 B	0,83001%	0,71923%	38	1 RoK	597 309	2 112	34 527
B 12	Skolg. 4 B	1,02262%	1,16745%	77	3 RoK	969 545	3 428	72 513
B 13	Skolg. 4 B	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	54 797
B 14	Skolg. 4 B	0,83001%	0,71923%	38	1 RoK	597 309	2 112	37 953
B 15	Skolg. 4 B	1,02262%	1,16745%	77	3 RoK	969 545	3 428	69 980
B 16	Skolg. 4 B	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	58 180
B 17	Skolg. 4 B	0,83001%	0,71923%	38	1 RoK	597 309	2 112	45 958
B 18	Skolg. 4 B	1,02262%	1,16745%	77	3 RoK	969 545	3 428	71 101
B 19	Skolg. 4 C	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	54 838
B 20	Skolg. 4 C	0,84001%	0,95898%	55	2 RoK	796 412	2 816	50 391
B 21	Skolg. 4 C	0,97997%	1,11533%	72	3 RoK	926 262	3 275	70 038
B 22	Skolg. 4 C	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	65 576
B 23	Skolg. 4 C	0,84001%	0,95898%	55	2 RoK	796 412	2 816	54 054
B 24	Skolg. 4 C	0,97997%	1,11533%	72	3 RoK	926 262	3 275	67 840
B 25	Skolg. 4 C	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	54 810
B 26	Skolg. 4 C	0,84001%	0,95898%	55	2 RoK	796 412	2 816	49 095
B 27	Skolg. 4 C	0,97997%	1,11533%	72	3 RoK	926 262	3 275	68 403
C1	Söderg. 5 A	1,05914%	1,20914%	82	3 RoK	1 004 172	3 551	73 900
C2	Söderg. 5 A	0,84001%	0,95898%	55	2 RoK	796 412	2 816	61 447
C3	Söderg. 5 A	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	59 517
C4	Söderg. 5 A	1,05914%	1,20914%	82	3 RoK	1 004 172	3 551	76 079
C5	Söderg. 5 A	0,84001%	0,95898%	55	2 RoK	796 412	2 816	68 515
C6	Söderg. 5 A	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	55 315
C7	Söderg. 5 B	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	53 788
C8	Söderg. 5 B	0,50218%	0,57330%	27	1 RoK	476 116	1 684	28 674
C9	Söderg. 5 B	0,50218%	0,57330%	27	1 RoK	476 116	1 684	32 553
C10	Söderg. 5 B	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	54 708
C11	Söderg. 5 B	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	63 856
C12	Söderg. 5 B	0,50218%	0,57330%	27	1 RoK	476 116	1 684	31 384
C13	Söderg. 5 B	0,50218%	0,57330%	27	1 RoK	476 116	1 684	28 448
C14	Söderg. 5 B	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	54 708
C15	Söderg. 5 C	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	59 787
C16	Söderg. 5 C	0,84001%	0,95898%	55	2 RoK	796 412	2 816	50 404
C17	Söderg. 5 C	0,89523%	1,13818%	74	3 RoK	903 575	3 337	64 258
C18	Söderg. 5 C	0,88566%	1,01109%	60	2 RoK	839 695	2 969	54 708
C19	Söderg. 5 C	0,84001%	0,95898%	55	2 RoK	796 412	2 816	56 210
C20	Söderg. 5 C	0,89523%	1,13818%	74	3 RoK	943 575	3 337	70 025

Lgh	Adress	Andelstal	Andelstal 85 %	Area	Typ	Insats	Mån avg	Hyra år
L 1	Skolg. 6 A	1,96334%	2,24140%	82	Lokal	45 656	6 582	78 988
L 2	Skolg. 6 A	1,47299%	1,68160%	48	Lokal	27 222	4 838	58 259
L 3	Skolg. 6 B	1,22146%	1,39446%	35	Lokal	19 444	4 095	49 140
L 4	Skolg. 6 E	1,28884%	1,48279%	59	Lokal	32 778	4 854	52 259
L 5	Skolg. 6 E	1,48010%	1,70114%	124	Lokal	2 000 000	4 898	118 692
L 6	Söderg. 5 A	7,95381%	8,08005%	254	Lokal	141 111	26 665	319 877
L 7	Söderg. 5 A	1,89533%	2,16376%	61	Lokal	33 689	6 354	78 250
S:a boarea				5 898				
S:a lokalyta				1 314				
S:a parageyta				160				
Summa		100,0000%		7 172		80 671 958	836 263	

Sju lokaler, numrerade L 1-7 ovan, med en sammanlagd yta om 664 kvm beräknas upplåtas med bostadsrätt. Resterande lokaler kommer att vara kvar som hyreslokaler.

Kolumnen Andelstal ovan gäller när samtliga bostäder upplåts med bostadsrätt. Intill dess att alla lägenheter upplåtits med bostadsrätt kommer det gällande andelstalet var lägenhetens andelstal delat med summan av alla vid tidpunkten upplåtna lägenheters andelstal.

Kolumnen Andelstal 85 % visar hur andelstalen blir om 85 % av bostäderna har upplåtits med bostadsrätt.

Kolumnen Årshyra avser den i januari 2015 rådande hyresnivån.

Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. Utöver årsavgiften tillkommer för bostadslägenheter kostnader för bredband/telefoni, hushållsel och hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa kostnader betalas direkt av bostadsrättshavaren till leverantören.

Lokal	Yta	Hyra år
Lager	48	36 805
Kontor	190	246 696
Butik	126	93 312
Restaurang	98	123 888
Butik	58	60 089
Lager	80	52 941
Förråd	8	5 174
Förråd	12	7 010
Förråd	12	Outhyrd
Förråd	16	10 077
Summa	650	638 382

Tabellen ovan visar de lokaler, med ytor och nuvarande årshyra, som inte är planerade att upplåtas med bostadsrätt. En förrådslokal är outhyrd i dagsläget.

1. Förhållande, verk och bostadsrättsföreningens underhållsplan

Värderings Tjänst Ove Olsson AB har 2014-08-23 utfört en byggnadsteknisk undersökning samt upprättat en underhållsplan daterad 2014-11-03 där den totala kostnaden uppskattas till 16 535 000 kr för planerat underhåll de närmaste 10 åren. Finansiering av kostnaderna att utföra åtgärderna i underhållsplanen är upptagna i planen under reparationsfond.

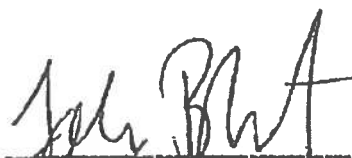
Föreningen avser att göra stambyte i alla 97 bostadslägenheterna utöver de i underhållsplanen medräknade 66 lägenheterna. Offert för detta är intaget av styrelsen. Med anledning av detta och eventuella oförutsedda kostnader utöver detta har styrelsen beslutat att avsätta 22 500 000 kr i reparationsfond, se sid 3 ovan.

Se bilaga 1. Utlåtande, underhållsplan

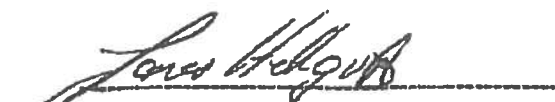
2. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara som vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fond. 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.

2015-02 - 05 Bostadsrättsföreningen Märstahöjden.


 Johan Bemkert


 Caj Broström


 Jonas Hellqvist