

Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge

Org.nr. 769619-2827

Ekonomisk plan
upprättad 2008-12-07

Innehållsförteckning

<i>Allmänna förutsättningar</i>	<i>3</i>
<i>Beskrivning av fastigheten.....</i>	<i>3</i>
Objekt.....	3
Byggnad	4
<i>Taxeringsvärde 2007</i>	<i>7</i>
<i>Försäkring</i>	<i>7</i>
<i>Förvärvskostnader samt finansieringsplan.....</i>	<i>8</i>
<i>Beräkning av årliga kostnader.....</i>	<i>9</i>
<i>Beräkning av årliga intäkter.....</i>	<i>10</i>
<i>Tabell/Lägenhetsförteckning</i>	<i>11</i>
<i>Prognos</i>	<i>14</i>
<i>Särskilda förhållanden av betydelse</i>	<i>15</i>
<i>Intyg</i>	<i>16</i>

Bilaga: Teknisk besiktning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge, som registrerats hos Bolagsverket 2008-09-09 med organisationsnummer 769619-2827, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar 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.

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:	Huddinge Sekreteraren 6
Adress:	Domarvägen 2-20, Lagmansvägen 2
Stadsdel:	Huddinge
Kommun:	Huddinge
Förening:	Brf Gräddhyllan i Huddinge
Tomt:	Äganderätt
Tomtareal:	10 672 kvm
Gällande planbestämmelser:	Stadsplan fastställd 1951-02-17 (aktbeteckning 0126K-50) Stadsplan fastställd 1953-01-23 (aktbeteckning 0126K-66) En detaljplaneprocess pågår för att reglera parkeringsplatser och access till fastigheten samt sophantering (ska bli gemensamhetsanläggning med Justeringsmannen 6). Beslut väntas under 2009. Fastighetens yta kan genom processen komma att öka. Kostnader för planen bärs av säljaren.
Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät

Läge: Välbelägen inom Huddinge cirka 500 m från centrum med allmänna kommunikationer såsom bussterminal, pendeltåg, butiker samt närhet till skolor mm

Byggnad

Byggnadsår: 1950/51

Typ: 10 st flerfamiljshus sammanbyggda i cirkel, i 3 våningar med delvis inredda vinda och källarutrymmen.

Lägenhetsyta:	Bostäder 106 st	6 386 kvm
	Lokaler 8 st	<u>675 kvm</u>
	Totalt	7 061 kvm

Ytorna är uppgivna och är ej kontrollerade av oss.

Utöver den uthyrbara arean finns 48 parkeringsplatser.

Fördelning

24 st 1 rok, badrum
48 st 2 rok, badrum
30 st 3 rok, badrum
4 st 4 rok, badrum

Standard: Modern

Källarutrymmen: Värmecentral, el-central, cykelrum, lägenhetsförråd, tvättstugor, uthyrda lokaler mm.

Vind: Lägenhetsförråd, del av ateljélägenheter

Grundläggning: Grundmurar till berg.

Stomme: Tegel/lättbetong

Bjälklag: Betong

Yttertak: Tegelpannor med beslag av målad plåt

Fasadbehandling: Putsade fasader

Balkonger: Beläggning av betong, räcken av lättmetall.

Fönster: 2-glas.

Hiss: Finns ej

Inv. väggbehandling: Sedvanlig målningsbehandling

Inv. takbehandling: Sedvanlig målningsbehandling

Golvbeläggningar:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i kök, hall och sovrum Betong i källare
Köksinredningar:	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis och kyl/frys. De besiktigade lägenheterna har modern standard från 2004/2005
Badrum: Väggar: Inredning: Standard	Golv: Keramiska plattor Kakel till tak vid badkar/duschplats Badkar/duschplats, tvättställ, wc-stol Modern från ombyggnad 2004/2005
Tvättstuga:	2 st tvättmaskiner Osby 508 ELE, från 1997 1 st torktumlare, E-lux/Wascator från 2000 1 st torkskåp, E-lux/Wascator 1 st elmangel Thebeco 1 st rostfri tvättlåda Golv av målad betong, målade väggar Övriga två tvättstugor har snarlik inredning
Uppvärmning:	Centralvärmeanläggning genom vattenradiator från 3 egna undercentraler för fjärrvärme. Värmeväxlar från 1995
Ventilation:	Mekanisk frånluft
OVK-besiktning:	OVK kommer att utföras och bekostas av HUGE innan köpet genomförs
EnergideklARATION	Till årsskiftet 2008/2009 ska alla hyres- och bostadshus vara energideklarerade. EnergideklARATION kommer att utföras och bekostas av HUGE innan köpet genomförs
Sophantering:	2 st byggnader på tomten för hushållssopor/grovsopor/källsortering. Sophanteringens delas med Justeringsmannen 6.
Installationer:	Vatten och avlopp, växelström, kabel-tv (ComHem), kodlås
Allmänt:	Under 2004/2005 har byggnaderna renoverats utvändigt med nya beläggningar på tak, balkonger och fasadputs mm. Invändigt har lägenheterna fått nya VA och elinstallationer, kök- och badrumsinredningar samt ytskiktsrenoveringar mm

Bedömda reparationer

Yttertak	Ingen notering
Fasader:	Ingen notering
Balkonger:	Ingen notering
Plåt:	Målning av några fönsterbläck
Fönster:	Ingen notering
Dörrar	Ingen notering
Allmänna utr/källare	Målningskomplettering
OVK-besiktning:	Ingen notering
Tvättstuga:	Byte av maskiner i erforderlig omfattning samt komplettering av golvbeläggning.
Elinstallationer	Ingen notering
VA-stammar:	Ingen notering
Badrum:	Ingen notering
Värme/pannrum	Ingen notering
Övrigt:	Övrigt underhåll, oförutsett och ej specificerat.
	Kostnaderna för ovanstående har bedömts ej överstiga 250 000 kr inklusive moms Vi bedömer att åtgärderna ryms inom det årliga underhållet.
Anmärkning:	Kostnaderna ovan har bedömts av besiktningsmannen genom erfarenhetsmässiga beräkningar. Någon offert- eller anbudsförfrågan har således inte legat till grund för bedömningarna.

Taxeringsvärde 2007

Huddinge Sekreteraren 6

Typkod: 321. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Taxering FFT 2007

	tkr		Bostad, tkr	Lokal, tkr
Mark	10 210	varav	9 400	810
Byggnad	34 584	varav	32 000	2 584
<i>Summa</i>	<i>44 794</i>		<i>41 400</i>	<i>3 394</i>

Försäkring

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

Förvärvskostnader samt finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	95 500 000 kr
Lagfart	1 434 500 kr
Pantbrevskostnader	842 000 kr
Dispositionsfond/kassa	1 250 000 kr
Initialkostnader	875 000 kr
<i>Summa slutlig förvärvskostnad</i>	<i>99 901 500 kr</i>

Finansieringsplan 1)

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	46 014 060 kr	4,25%	1 955 598 kr
<i>Summa lån</i>	<i>46 014 060 kr</i>		<i>1 955 598 kr</i>

Insats från medlemmar	53 887 440 kr
<i>Summa finansiering</i>	<i>99 901 500 kr</i>

1) Finansieringen är baserad på att ca 71% av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 29 % kvarstår som hyresrättslägenheter. Vid övertagandet beräknas en lägenhet om cirka 41 kvm stå tom som ska upplåtas som bostadsrätt så snart det är möjligt. 2000 kr/kvm av upplåtelseavgiften ska i sådana fall betalas som vinstdelning till Hüge.

Beräkning av årliga kostnader ¹⁾

Driftskostnad

Driftskostnaden är uppskattad till 2 283 645 kr
vilket motsvarar ca 325 kr/kvm

Kapitalkostnad

	Belopp	Ränta %	Amortering	Räntekostnad
	46 014 060 kr	4,25%	0 kr	1 955 598 kr
Summa	46 014 060 kr			1 955 598 kr

Kostnad för lån per tre år 5 866 793 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 taxvärde 134 382 kr

Skatt

Fastighetsskatt 161 140 kr

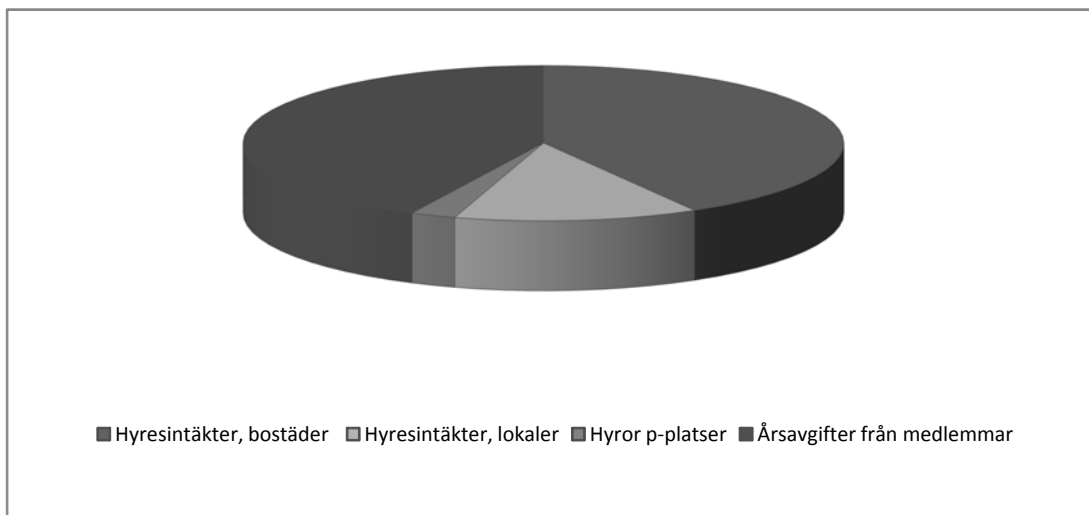
Summa totala kostnader 4 534 765 kr

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

2) Enligt planen kommer föreningen att upplåta 31 lägenheter med hyresrätt. När dessa blir lediga och upplåts med bostadsrätt kommer amortering eller avsättning till dispositionsfond att göras.

Beräkning av årliga intäkter

Hysesintäkter, bostäder	1 888 555 kr 1)
Hysesintäkter, lokaler	594 759 kr
Hyror p-platser	110 000 kr
Årsavgifter från medlemmar	1 941 451 kr
<i>Summa totala intäkter</i>	<i>4 534 765 kr</i>



1) Hyresintäkter 2009 = 2008 års hyra samt antagen hyreshöjning med 3 %.

Tabell/Lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal vid 71% anslutning	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2009 (om hr), kr
1	44 m ²	517 440 kr	0,98%	18 949 kr	48 740 kr
2	57 m ²	670 320 kr	1,26%	24 548 kr	59 719 kr
3	72 m ²	846 720 kr	1,60%	31 008 kr	66 331 kr
4	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	58 251 kr
5	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	58 016 kr
6	72 m ²	864 000 kr	1,60%	31 008 kr	66 787 kr
7	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	58 485 kr
8	99 m ²	1 188 000 kr	2,20%	42 636 kr	83 922 kr
9	73 m ²	876 000 kr	1,62%	31 439 kr	73 387 kr
10	54 m ²	648 000 kr	1,20%	23 256 kr	52 206 kr
11	44 m ²	517 440 kr	0,98%	18 949 kr	51 355 kr
12	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	61 618 kr
13	72 m ²	846 720 kr	1,60%	31 008 kr	73 387 kr
14	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	58 954 kr
15	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	62 519 kr
16	72 m ²	864 000 kr	1,60%	31 008 kr	72 104 kr
17	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	59 842 kr
18	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	59 188 kr
19	73 m ²	876 000 kr	1,62%	31 439 kr	68 193 kr
20	41 m ²	492 000 kr	0,91%	17 657 kr	47 370 kr
21	41 m ²	492 000 kr	0,91%	17 657 kr	49 295 kr
22	44 m ²	517 440 kr	0,98%	18 949 kr	49 677 kr
23	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	59 410 kr
24	72 m ²	846 720 kr	1,60%	31 008 kr	68 341 kr
25	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	58 954 kr
26	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	58 954 kr
27	72 m ²	864 000 kr	1,60%	31 008 kr	67 959 kr
28	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	60 816 kr
29	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	61 865 kr
30	73 m ²	876 000 kr	1,62%	31 439 kr	69 279 kr
31	41 m ²	492 000 kr	0,91%	17 657 kr	43 632 kr
32	54 m ²	648 000 kr	1,20%	23 256 kr	53 760 kr
33	44 m ²	517 440 kr	0,98%	18 949 kr	50 652 kr
34	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	59 460 kr
35	72 m ²	846 720 kr	1,60%	31 008 kr	68 588 kr
36	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	60 422 kr
37	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	58 016 kr
38	72 m ²	864 000 kr	1,60%	31 008 kr	68 169 kr
39	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	61 347 kr
40	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	61 581 kr
41	73 m ²	876 000 kr	1,62%	31 439 kr	67 725 kr
42	41 m ²	492 000 kr	0,91%	17 657 kr	46 753 kr
43	41 m ²	492 000 kr	0,91%	17 657 kr	42 695 kr
44	72 m ²	846 720 kr	1,60%	31 008 kr	72 240 kr
45	57 m ²	670 320 kr	1,26%	24 548 kr	62 297 kr
46	44 m ²	517 440 kr	0,98%	18 949 kr	49 677 kr
47	72 m ²	864 000 kr	1,60%	31 008 kr	70 463 kr

48	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	59 188 kr
49	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	59 435 kr
50	73 m²	876 000 kr	1,62%	31 439 kr	70 056 kr
51	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	60 730 kr
52	99 m²	1 188 000 kr	2,20%	42 636 kr	83 613 kr
53	41 m²	492 000 kr	0,91%	17 657 kr	48 703 kr
54	72 m²	846 720 kr	1,60%	31 008 kr	68 823 kr
55	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	61 372 kr
56	44 m²	517 440 kr	0,98%	18 949 kr	51 787 kr
57	72 m²	864 000 kr	1,60%	31 008 kr	67 959 kr
58	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	58 954 kr
59	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	60 890 kr
60	73 m²	876 000 kr	1,62%	31 439 kr	68 428 kr
61	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	61 606 kr
62	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	59 188 kr
63	54 m²	648 000 kr	1,20%	23 256 kr	53 847 kr
64	41 m²	492 000 kr	0,91%	17 657 kr	49 455 kr
65	72 m²	846 720 kr	1,60%	31 008 kr	68 650 kr
66	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	60 582 kr
67	44 m²	517 440 kr	0,98%	18 949 kr	51 305 kr
68	72 m²	864 000 kr	1,60%	31 008 kr	67 725 kr
69	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	58 485 kr
70	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	58 954 kr
71	72 m²	864 000 kr	1,60%	31 008 kr	72 092 kr
72	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	58 485 kr
73	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	60 348 kr
74	56 m²	672 000 kr	1,24%	24 117 kr	55 438 kr
75	41 m²	492 000 kr	0,91%	17 657 kr	45 730 kr
76	44 m²	517 440 kr	0,98%	18 949 kr	49 911 kr
77	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	63 210 kr
78	72 m²	846 720 kr	1,60%	31 008 kr	68 884 kr
79	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	60 372 kr
80	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	64 172 kr
81	72 m²	864 000 kr	1,60%	31 008 kr	67 725 kr
82	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	61 372 kr
83	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	61 372 kr
84	73 m²	876 000 kr	1,62%	31 439 kr	70 056 kr
85	41 m²	492 000 kr	0,91%	17 657 kr	46 655 kr
86	56 m²	672 000 kr	1,24%	24 117 kr	54 044 kr
87	44 m²	517 440 kr	0,98%	18 949 kr	51 071 kr
88	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	62 544 kr
89	72 m²	846 720 kr	1,60%	31 008 kr	68 625 kr
90	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	62 753 kr
91	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	58 954 kr
92	72 m²	864 000 kr	1,60%	31 008 kr	72 684 kr
93	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	59 225 kr
94	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	62 581 kr
95	73 m²	876 000 kr	1,62%	31 439 kr	68 415 kr
96	41 m²	492 000 kr	0,91%	17 657 kr	43 386 kr
97	54 m²	648 000 kr	1,20%	23 256 kr	52 897 kr
98	44 m²	517 440 kr	0,98%	18 949 kr	49 677 kr
99	57 m²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	59 410 kr

100	72 m ²	846 720 kr	1,60%	31 008 kr	71 388 kr
101	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	61 347 kr
102	72 m ²	864 000 kr	1,60%	31 008 kr	69 871 kr
103	57 m ²	684 000 kr	1,26%	24 548 kr	59 176 kr
104	99 m ²	1 188 000 kr	2,20%	42 636 kr	84 119 kr
105	99 m ²	1 188 000 kr	2,20%	42 636 kr	83 453 kr
106	73 m ²	876 000 kr	1,62%	31 439 kr	71 376 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade. Ytorna är avrundade nedåt till heltal. Hyrorna 2009 är uppskattade (hyra 2008 uppräknade med 3%)

Andelstalen är beräknade på en ansluten yta om 4 508 m² av en total yta om 6 365 m² vilket motsvarar en anslutningsgrad om cirka 71 %.

Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och tillägg till hemförsäkring, ett sk bostadsrättstillägg.

9. PROGNOIS

	År 1 2009	År 2 2010	År 3 2011	År 4 2012	År 5 2013	År 6 2014	År 7 2015	År 8 2016	År 9 2017	År 10 2018	År 11 2019
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	46 014 060 kr	46 014 060 kr	46 014 060 kr	46 014 060 kr	46 014 060 kr	46 014 060 kr	46 014 060 kr	46 014 060 kr	46 014 060 kr	46 014 060 kr	46 014 060 kr
Kapitalkostnader											
Räntor	1 955 598 kr	1 955 598 kr	1 955 598 kr	1 955 598 kr	1 955 598 kr	1 955 598 kr	1 955 598 kr	1 955 598 kr	1 955 598 kr	1 955 598 kr	1 955 598 kr
Driftkostnader	2 283 645 kr	2 329 318 kr	2 375 904 kr	2 423 422 kr	2 471 891 kr	2 521 329 kr	2 571 755 kr	2 623 190 kr	2 675 654 kr	2 729 167 kr	2 783 751 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll	134 382 kr	137 070 kr	139 811 kr	142 607 kr	145 459 kr	148 369 kr	151 336 kr	154 363 kr	157 450 kr	160 599 kr	163 811 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt	161 140 kr	164 363 kr	167 650 kr	171 003 kr	174 423 kr	177 912 kr	181 470 kr	185 099 kr	188 801 kr	192 577 kr	196 429 kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	1 888 555 kr	1 945 212 kr	2 003 568 kr	2 063 675 kr	2 125 586 kr	2 189 353 kr	2 255 034 kr	2 322 685 kr	2 392 365 kr	2 464 136 kr	2 538 060 kr
Hyror lokaler	594 758 kr	606 653 kr	618 786 kr	631 162 kr	643 785 kr	656 661 kr	669 794 kr	683 190 kr	696 854 kr	710 791 kr	725 007 kr
Hyror p-platser	110 000 kr	112 200 kr	114 444 kr	116 733 kr	119 068 kr	121 449 kr	123 878 kr	126 355 kr	128 883 kr	131 460 kr	134 089 kr
Årsavgifter medlemmar	1 941 451 kr	1 922 283 kr	1 902 164 kr	1 881 060 kr	1 858 933 kr	1 835 743 kr	1 811 453 kr	1 786 020 kr	1 759 401 kr	1 731 554 kr	1 702 431 kr
Årsavgift/kvm/år	431 kr/m²/år	426 kr/m²/år	422 kr/m²/år	417 kr/m²/år	412 kr/m²/år	407 kr/m²/år	402 kr/m²/år	396 kr/m²/år	390 kr/m²/år	384 kr/m²/år	378 kr/m²/år
<i>Förändring</i>		<i>-1,0%</i>	<i>-1,0%</i>	<i>-1,1%</i>	<i>-1,2%</i>	<i>-1,2%</i>	<i>-1,3%</i>	<i>-1,4%</i>	<i>-1,5%</i>	<i>-1,6%</i>	<i>-1,7%</i>
Yta bostadsrätt	4 508 m²	4 508 m²	4 508 m²	4 508 m²	4 508 m²	4 508 m²	4 508 m²	4 508 m²	4 508 m²	4 508 m²	4 508 m²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Inflationsantagande/Hyresutveckling	2,0%	gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning									
Hyresutveckling bostäder	3,0%										
Fastigheten förvärvas 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 förutom i de fall nya upplåtelser av lägenheter sker											

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	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 genomsnittsräntenivå											
Årsavgift enligt ovanstående prognos	1 941 451	1 922 283	1 902 164	1 881 060	1 858 933	1 835 743	1 811 453	1 786 020	1 759 401	1 731 554	1 702 431
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå +1%	2 401 592	2 384 623	2 366 749	2 347 934	2 328 141	2 307 333	2 285 471	2 262 516	2 238 424	2 213 154	2 186 661
2. Dagens genomsnittsräntenivå +2%	2 861 733	2 844 764	2 826 890	2 808 074	2 788 281	2 767 473	2 745 612	2 722 656	2 698 565	2 673 295	2 646 802
3. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	1 481 311	1 464 342	1 446 468	1 427 652	1 407 860	1 387 052	1 365 190	1 342 234	1 318 143	1 292 873	1 266 380
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 941 451	1 944 327	1 947 289	1 950 340	1 953 482	1 956 718	1 960 052	1 963 486	1 967 022	1 970 665	1 974 417
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 941 451	1 904 639	1 866 325	1 826 461	1 784 996	1 741 878	1 697 054	1 650 468	1 602 063	1 551 780	1 499 559

Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande 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 yta kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

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

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

Stockholm 2008-12-07

.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge org. nr 769619-2827 får härmed ge följande intyg.

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

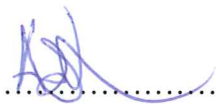
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande,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

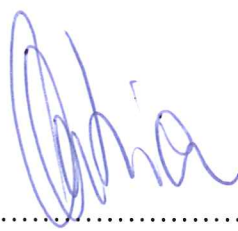
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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 2008-12-09



Anders Fredriksson



Ole Lien

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