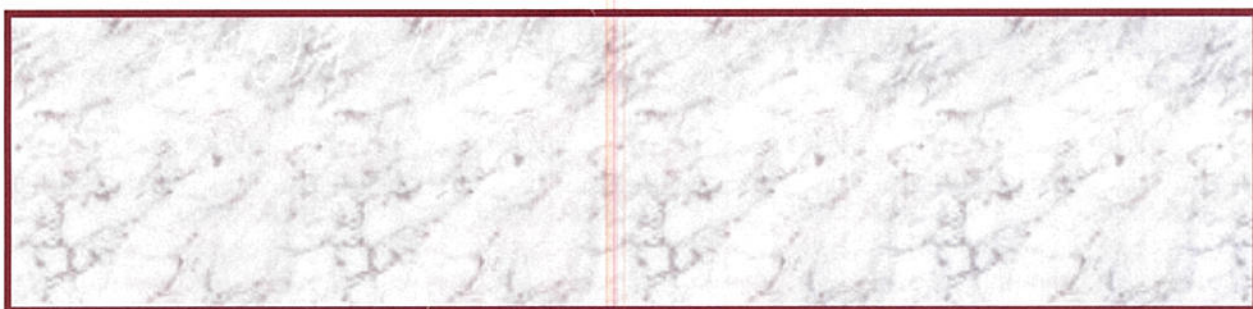


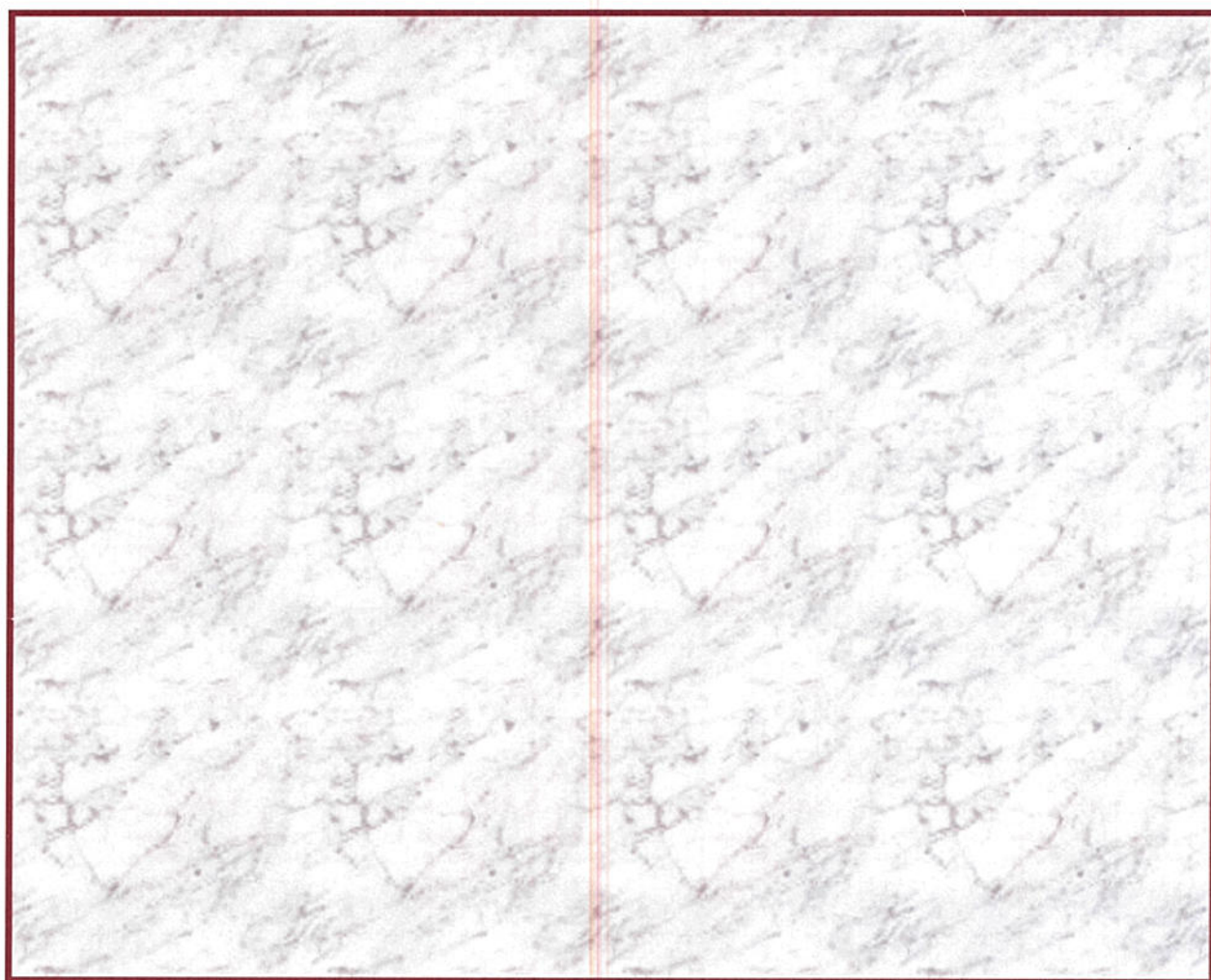


EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen

SJÖKRISTALLEN

ORG. NR. 769614-1121



EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKRISTALLEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	3
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens lån	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Sicklaön 51:25
Adress:	Barnhemsvägen
Stadsdel:	Nacka
Kommun:	Nacka
Markareal:	ca 3.190 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i 4 våningar, som även inrymmer lokaler.

Byggnadsår:	2007
Grund:	Armerad betong
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar utvändigt beklädda med puts. Fönster enligt gällande krav för energi och ljud. Yttertak belagt med plåt och takpannor. Byggnaden är ansluten till kommunalt nät för el, vatten och avlopp.
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 24 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 4 st lokaler.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

24 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadsarea	2.232 m ²
Kontor	40 m ²
Lokal	20 m ²
Förråd	18 m ²
Total area	2.310 m ²

I bostadsarean ingår biarea och lokalarea om 14 m² per lägenhet.

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Modern skåpinredning, kyl/frys, stänkskydd av kakel ovan diskbänk, spishäll, ugn och diskmaskin. Golv belagda med ekparkett.
------------------	--

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKRISTALLEN

Badrumsinredningar: Tvättställ, wc, dusch, handdukstork, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel upp till tak. De stora lägenheterna har även ett wc/duschrum med golvklinker och kakel på väggarna.

Golvbeläggningar i övriga rum: Ekparkett i vardagsrum, kontor, allrum, förråd och sovrum. Klinker i köpprum.

1.4 Gemensamma anordningar mm

3 stycken trapphus varav hiss i det mittersta trapphuset.

Uppvärmning sker genom bergvärme med elenergi som komplement.

Bredband för data, digital-tv och telefoni (7-års avtal med TeliaSonera, obs ingen fast telefoni).

Servitut kommer att bildas avseende bl a elkablar, bergvärmeanläggning och parkering.

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning avseende vägar, gångvägar, VA-anläggning, grönområden mm inom området Bastusjöhöjden.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För att finansiera eventuella reparationer, har avsatts en fond, se avsnitt 3 nedan. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2007, har taxeringsvärdet uppskattats till nedanstående:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	6.000 tkr	28.000 tkr	34.000 tkr
Lokaler	94 tkr	379 tkr	473 tkr
Totalt	6.094 tkr	28.379 tkr	34.473 tkr

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 2006.

P g a att bostäderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen att vara befriad från fastighetsskatt i fem år. Därefter utgår halv fastighetsskatt för bostäderna de efterföljande fem år samt därefter full fastighetsskatt.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKRISTALLEN

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna kan ske under andra kvartalet år 2008. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling mark	9.000.000
Entreprenadkostnad	51.124.625
Lagfartskostnad	136.000
Pantbrevskostnad	394.911
Dispositionsfond = Ingående balans	100.000
Omkostnader	0

Summa	60.755.536
-------	------------

kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 60.755.536 kr, i en garantiutfästelse från SSM Bygg & Fastighets AB.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKRISTALLEN

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån	19.645.536 kr
med en genomsnittlig ränta av 4,50% per år.	

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	41.110.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	60.755.536 kr

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria. Eftersom bostäderna nyproduceras, är föreningen berättigad till statliga räntesubventioner (SFS 1992:986). Räntebidragen förutsätter permanentboende. Bidragsunderlaget har genom beslut beräknats uppgå till 18.884.160 kr. Subventionen har under år 2007 beräknats till 110.510 kr/år på följande vis. 14% av subventionsräntan 4,18% på låneunderlaget 18.884.160 kr. En avtrappning sker därefter successivt fram till år 2012 då räntebidraget upphör.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital		Kr
Genomsnittsränta		
4,50% på 19.645.536 kr	per år	884.049
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader		687.150
Fastighetsskatt (bo.del befrielse i 5 år, sedan 1/2 skatt i 5 år)		4.730
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		34.473
Inkomstskatt enligt schablonmetoden		0
Summa årliga kostnader		1.610.402

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKRISTALLEN

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hysesintäkter uthyrda lokaler och p-platser	133.812
Räntebidrag (18,9 mkr x 14% x 4,18%)	110.510
Årsavgifter medlemmar	1.366.080
	1.610.402

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, digital TV/bredband, parkeringsavgift och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lägenhet	Area *	Andelstal	Insats	Årsavgift
nr	m ²	%	Kr	Kr/år
11	72	3,4171%	1 045 000	46 680
12	72	3,4171%	1 250 000	46 680
13	72	3,4171%	1 360 000	46 680
14	72	3,4171%	1 215 000	46 680
15	72	3,4171%	1 215 000	46 680
16	72	3,4171%	1 360 000	46 680
17	72	3,4171%	1 360 000	46 680
18	72	3,4171%	1 045 000	46 680
21	72	3,4171%	1 595 000	46 680
22	72	3,4171%	1 410 000	46 680
23	72	3,4171%	1 535 000	46 680
24	72	3,4171%	1 410 000	46 680
25	72	3,4171%	1 495 000	46 680
26	72	3,4171%	1 375 000	46 680
27	72	3,4171%	1 375 000	46 680
28	72	3,4171%	1 275 000	46 680
31	135	5,6658%	2 695 000	77 400
32	135	5,6658%	2 450 000	77 400
33	135	5,6658%	2 625 000	77 400
34	135	5,6658%	2 450 000	77 400
35	135	5,6658%	2 625 000	77 400
36	135	5,6658%	2 350 000	77 400
37	135	5,6658%	2 350 000	77 400
38	135	5,6658%	2 245 000	77 400
	2 232	100,00%	41 110 000	1 366 080

* I arean ingår biarea och lokalarea om 14 m²/lgh

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKRISTALLEN

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 3 % och för mindre avvikelser än 3 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. Genom köpet av fastigheten åtar sig föreningen förpliktelser enligt avtal med Nacka kommun, om exploateringen av fastigheten.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Nacka 2007- 02-20

Bostadsrättsföreningen Sjökristallen


.....
Peri Kuldkepp


.....
Håkan Albrecht


.....
Björn Isaksson

Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen	
Sjökristallen	
i Nacka kommun, betygas	
Sundsvail	8.3 2007

Handwritten signature: Jens Juvén

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKRISTALLEN

10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sjökristallen (org nr 769614-1121), får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet 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, registreringsbevis, tekniskt besiktningsutlåtande samt utdrag ur lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2007-02-22


.....
Tony Weideskog


.....
Jonas Åkerberg

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

BILAGA 1 PROGNOSE

Bostadsrättsföreningen Sjökristallen

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	884 049	884 049	884 049	884 049	884 049	884 049	884 049	884 049	884 049	884 049	884 049
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår räntebidrag	110 510	78 936	55 255	31 574	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	687 150	700 893	714 911	729 209	743 793	758 669	773 843	789 319	805 106	821 208	837 632
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	34 473	35 162	35 866	36 583	37 315	38 061	38 822	39 599	40 391	41 198	42 022
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	4 730	4 825	4 921	5 020	5 120	5 220	5 320	5 420	5 520	5 620	5 720
Schablonskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyror lokaler mm	133 812	136 488	139 218	142 002	144 842	147 739	150 694	153 708	156 782	159 918	163 116
Årsavgifter medlemmar	1 366 080	1 409 505	1 445 274	1 481 284	1 525 435	1 613 340	1 627 926	1 642 803	1 657 978	1 673 457	1 772 137
Ränteantagande	4,50%										
Inflationsantagande	2,0%										
Hysesförhandlingar bostadslägenheter	3,0%										
Taxeringsvärde	34 473 000	35 162 460	35 865 709	36 583 023	37 314 684	38 060 978	38 822 197	39 598 641	40 390 614	41 198 426	42 022 395
Föreningslån	19 645 536	19 645 536	19 645 536	19 645 536	19 645 536	19 645 536	19 645 536	19 645 536	19 645 536	19 645 536	19 645 536
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	1 366 080	1 409 505	1 445 274	1 481 284	1 525 435	1 613 340	1 627 926	1 642 803	1 657 978	1 673 457	1 772 137
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	1 366 080	1 605 960	1 641 729	1 677 739	1 721 890	1 809 795	1 824 381	1 839 258	1 854 434	1 869 912	1 968 592
2. Dagens räntenivå - 1%	1 366 080	1 213 050	1 248 818	1 284 829	1 328 979	1 416 884	1 431 470	1 446 348	1 461 523	1 477 001	1 575 681
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 366 080	1 415 431	1 457 421	1 499 960	1 550 959	1 649 797	1 672 770	1 696 431	1 720 803	1 745 905	1 863 147
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 366 080	1 403 580	1 433 245	1 462 970	1 500 650	1 578 284	1 585 227	1 592 238	1 599 320	1 606 473	1 688 812