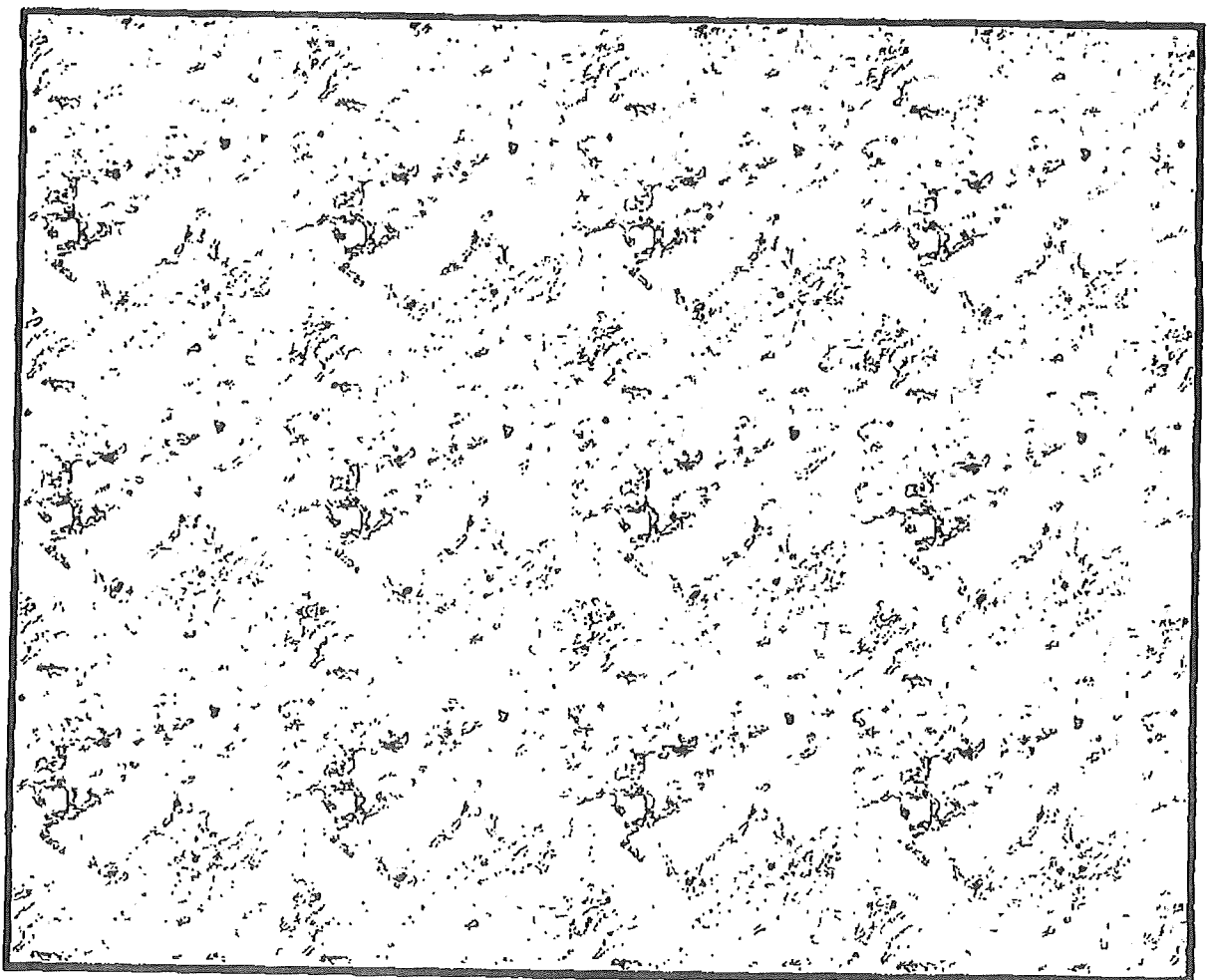


EKONOMISK PLAN FÖR
Bostadsrättsföreningen
Eneby torg
ORG. NR. 769620-1354



EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENEBY TORG

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	9
10. INTYG	10

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENEBY TORG

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Släden 4
Adress:	Alvägen 22A, 24A, 24B och 26
Stadsdel:	Enebyberg
Kommun:	Danderyd
Markareal:	11.208 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Fem flerbostadshus i betong i 3-7 våningar, varav bottenvåningarna inrymmer lokaler och övriga våningsplan bostäder.

Byggnadsår: 2009-2012

Grund: Kombination av sprängsten på berg och pålad grund

Byggnadsmaterial: Ytterväggar av betong som utvändigt är beklädda med puts. Fönster med goda ljud- och värmeisolerande egenskaper. Bjälklag av betong. Yttertak belagt med tätskiktsgatta och plåt. Byggnaden är ansluten till områdets nät för el, vatten och avlopp.

Användningssätt: Byggnaden innehåller 111 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 10 st lokaler, ca 60 st parkeringsplatser och ca 200 st garageplatser.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

111 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadsyta	10.011 m ²
<u>Lokaler:</u>	
Butiker	2.423 m ²
Restauranger	226 m ²
Vård och omsorg	783 m ²
Total yta	<hr/> 13.443 m ²

Inredning i bostäder

Köksinredningar: Modern skåpinredning, rostfri infälld diskbänk, micro, elspishäll, inbyggnadsugn, kyl/frys-skåp samt köksfläkt ovan spis. Golv belagda med mattlackad ekparkett.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENEBY TORG

Badrumsinredningar:

Tvättställ, wc, badkar/dusch, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

Vissa lägenheter har även ett separat wc-rum med wc tvättställ, golvklinker och kakel på del av vägg.

Golvbeläggningar i övriga rum: Genomgående mattlackad ekparkett.

1.4 Gemensamma anordningar mm

13 stycken trapphus med en hiss i vardera

Bergvärme

Telefoni, TV och data via bredband.

Fastigheten belastas för närvarande ej av något inskrivet servitut. Fastigheten kommer eventuellt att belastas av servitut när bygget är klart.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning avseende torg samt gång- och cykelvägar till torget.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya 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 är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Fr.o.m. första inflyttningen kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Bostadsrättshavaren bör själva ombesörja hemförsäkring med s.k. bostadsrättstillägg vilket täcker självrisker om bostadsrättshavarna eventuellt förorsakar skada på fastigheten.

Föreningen kommer att teckna byggfelsförsäkring.

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	34.000 tkr	128.000 tkr	162.000 tkr
Lokaler	4.941 tkr	39.000 tkr	43.941 tkr
Totalt	38.941 tkr	167.000 tkr	205.941 tkr

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 2006.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENEBY TORG

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

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i Hus 1 och Hus 2 beräknas ske under slutet av kvartal 4 år 2011. Inflyttning i Hus 3 beräknas ske under kvartal 1 år 2012. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Bostadsrättsföreningen har köpt samtliga aktier i Eneby Torg Fastighets AB (org nr 556555-7112) och har därefter köpt den av bolaget ägda fastigheten Danderyd Släden 4.

Köpeskilling fastighet	22.283.662
Köpeskilling aktier	21.919.281
Entreprenadkostnad mm	486.898.621
Lagfartskostnad	301.000
Pantbrevskostnad	3.339.051
Dispositionsfond = Ing balans	205.941
Omkostnader	

Summa	534.947.556	kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.
-------	-------------	---

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan, är garanterad till 534.947.556 kr, i en garantiutfästelse från Arcona Holding AB.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre s.k.t, kan komma 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 ENEBY TORG

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån 188.852.556 kr
med en genomsnittlig ränta av 4,50 % per år.

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 346.095.000 kr

Finansiering av anskaffningskostnaden 534.947.556 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.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital		Kr
Genomsnittsränta 4,50 % på 188.852.556 kr	per år	8.498.365
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader		3.212.750
Fastighetsskatt		439.410
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		205.941
Inkomstskatt enligt schablonmetoden		
Summa årliga kostnader		12.356.466

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENEBY TORG

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Hysesintäkter lokaler, garage- och p-platser	6.850.410
Årsavgifter medlemmar	5.506.056
	12.356.466

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lägenhet	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift
nr	m ²	%	Kr	Krfår
1141	73	0,7292%	2 475 000	40 150
1142	61	0,6093%	1 985 000	33 550
1143	61	0,6093%	1 985 000	33 550
1144	52	0,5194%	1 680 000	28 600
1145	58	0,5794%	1 860 000	31 900
1146	73	0,7292%	2 475 000	40 150
2131	85	0,8491%	2 595 000	46 750
2132	95	0,9490%	3 290 000	52 250
2133	59	0,5894%	1 695 000	32 450
2231	64	0,6393%	1 795 000	35 200
2232	84	0,8391%	2 595 000	46 200
2431	84	0,8391%	2 845 000	46 200
2432	107	1,0688%	3 490 000	58 850
2141	87	0,8690%	2 895 000	47 850
2142	102	1,0189%	3 595 000	56 100
2143	59	0,5894%	1 875 000	32 450
2241	64	0,6393%	1 875 000	35 200
2242	84	0,8391%	2 875 000	46 200
2441	84	0,8391%	2 885 000	46 200
2442	107	1,0688%	3 645 000	58 850
2151	112	1,1188%	3 890 000	61 600
2152	118	1,1787%	4 590 000	64 900
2251	64	0,6393%	1 980 000	35 200
2252	84	0,8391%	2 985 000	46 200
2451	134	1,3385%	5 190 000	73 700
2452	107	1,0688%	3 865 000	58 850
2161	75	0,7492%	2 995 000	41 250
2262	71	0,7092%	2 795 000	39 050
2261	112	1,1188%	4 385 000	61 600
2531	102	1,0189%	3 095 000	56 100

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENEBY TORG

2532	110	1,0988%	3 375 000	60 500
2631	66	0,6593%	1 995 000	36 300
2632	84	0,8391%	2 590 000	46 200
2731	84	0,8391%	2 765 000	46 200
2732	108	1,0788%	3 560 000	59 400
2541	85	0,8491%	2 965 000	46 750
2542	55	0,5494%	1 695 000	30 250
2543	76	0,7592%	2 495 000	41 800
2641	66	0,6593%	2 095 000	36 300
2642	84	0,8391%	2 890 000	46 200
2741	84	0,8391%	2 965 000	46 200
2742	108	1,0788%	3 795 000	59 400
2551	77	0,7692%	3 075 000	42 350
2552	92	0,9190%	3 375 000	50 600
2651	104	1,0389%	4 375 000	57 200
2652	76	0,7592%	2 995 000	41 800
2751	74	0,7392%	3 095 000	40 700
2561	73	0,7292%	2 995 000	40 150
3121	95	0,9490%	2 845 000	52 250
3122	106	1,0588%	3 175 000	58 300
3221	109	1,0888%	2 995 000	59 950
3222	111	1,1088%	2 995 000	61 050
3321	111	1,1088%	3 265 000	61 050
3322	108	1,0788%	3 145 000	59 400
3131	103	1,0289%	3 145 000	56 650
3132	106	1,0588%	3 245 000	58 300
3231	109	1,0888%	3 290 000	59 950
3232	128	1,2786%	3 875 000	70 400
3331	92	0,9190%	2 885 000	50 600
3332	55	0,5494%	1 775 000	30 250
3333	92	0,9190%	2 865 000	50 600
3141	103	1,0289%	3 295 000	56 650
3142	106	1,0588%	3 675 000	58 300
3241	109	1,0888%	3 625 000	59 950
3242	128	1,2786%	4 175 000	70 400
3341	92	0,9190%	3 075 000	50 600
3342	55	0,5494%	1 875 000	30 250
3343	92	0,9190%	3 045 000	50 600
3151	103	1,0289%	3 475 000	56 650
3152	90	0,8990%	3 485 000	49 500
3251	109	1,0888%	3 875 000	59 950
3252	121	1,2087%	4 145 000	66 550
3351	92	0,9190%	3 175 000	50 600
3352	117	1,1687%	4 575 000	64 350
3353	143	1,4284%	5 225 000	78 650
3161	103	1,0289%	4 165 000	56 650
3261	107	1,0688%	4 295 000	58 850
3431	42	0,4195%	1 295 000	23 100
3432	74	0,7392%	2 275 000	40 700
3433	85	0,8491%	2 575 000	46 750
3441	42	0,4195%	1 345 000	23 100
3442	75	0,7492%	2 375 000	41 250

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENEBY TORG

3443	85	0,8491%	2 675 000	46 750
3451	42	0,4195%	1 425 000	23 100
3452	75	0,7492%	2 475 000	41 250
3453	85	0,8491%	2 775 000	46 750
3461	42	0,4195%	1 485 000	23 100
3462	75	0,7492%	2 675 000	41 250
3463	85	0,8491%	2 975 000	46 750
3471	42	0,4195%	1 565 000	23 100
3472	75	0,7492%	2 845 000	41 250
3473	85	0,8491%	3 275 000	46 750
3481	42	0,4195%	1 690 000	23 100
3482	103	1,0289%	5 175 000	56 650
3483	135	1,3485%	6 600 000	74 250
3521	106	1,0588%	3 390 000	58 300
3522	106	1,0588%	3 490 000	58 300
3621	105	1,0488%	3 490 000	57 750
3622	106	1,0588%	3 390 000	58 300
3531	114	1,1387%	3 850 000	62 700
3532	114	1,1387%	3 950 000	62 700
3631	113	1,1288%	3 950 000	62 150
3632	114	1,1387%	3 850 000	62 700
3541	114	1,1387%	4 065 000	62 700
3542	114	1,1387%	4 150 000	62 700
3641	113	1,1288%	4 150 000	62 150
3642	114	1,1387%	4 065 000	62 700
3551	92	0,9190%	3 650 000	50 600
3552	92	0,9190%	3 750 000	50 600
3651	90	0,8990%	3 675 000	49 500
3652	92	0,9190%	3 775 000	50 600
	10 011	100,00%	346 095 000	5 506 056

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENEBY TORG

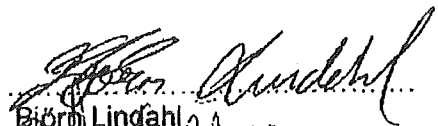
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

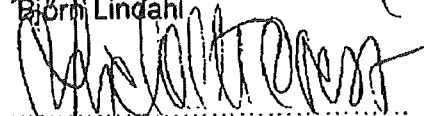
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs 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 och detaljprojektering av byggnaden återstår, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan ske. Med mindre förändringar avses högst 3 % och för mindre avvikelser än 3 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- 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.
- F. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättningen för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- G. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättsinnehavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2009-09-11

Bostadsrättsföreningen Eneby torg


Björn Lindahl


Liselotte Orest


Björn Isaksson

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENEBY TORG

10. INTYG

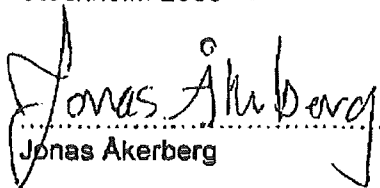
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Eneby torg (org nr 769620-1354), får härmed avge följande intyg.

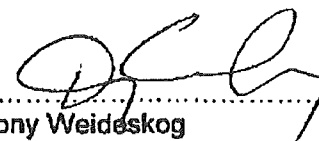
Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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 2009-10-06


Jonas Åkerberg


Tony Weideskog

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

BILAGA 1 PROGNOS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader	8 498 365	8 498 365	8 498 365	8 498 365	8 498 365	8 498 365	8 498 365	8 498 365	8 498 365	8 498 365	8 498 365
Räntor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår rantebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	3 212 750	3 277 005	3 342 545	3 409 396	3 477 584	3 547 136	3 618 076	3 690 440	3 764 249	3 839 534	3 916 324
Underhållskostnader	205 941	210 060	214 261	218 546	222 917	227 376	231 923	236 561	241 293	246 119	251 041
Avsättning underhåll (reparationsfonder)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Periodiskt underhåll	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	439 410	448 198	457 162	466 305	475 632	563 088	574 350	585 837	597 553	609 504	707 751
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskat/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schablonskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	6 850 410	6 987 418	7 127 167	7 269 710	7 415 104	7 563 406	7 714 674	7 868 968	8 026 347	8 186 874	8 350 612
Hyror lokaler mm	5 506 056	5 446 210	5 385 167	5 322 903	5 258 394	5 272 558	5 208 042	5 142 235	5 075 113	5 006 648	5 022 869
Årsavgifter medlemmar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflationsanlagande	2,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hysesifframändingar bostadsägenheter	3,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxeringsvärde	205 941 000	210 059 820	214 261 016	218 546 237	222 917 161	227 375 505	231 923 015	236 561 475	241 292 705	246 118 559	251 040 930
Föreningslån	188 852 556	188 852 556	188 852 556	188 852 556	188 852 556	188 852 556	188 852 556	188 852 556	188 852 556	188 852 556	188 852 556
Föreningen kommer att upplåta amorteringsfria lån för att undvika schablonsbeskattning.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intäkter från försäljning av eventuella tomma hyresrätter såsom bostadsrätter tillkommer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondavsättning och lokalhyror											
KÄNSLIGHETSANALYS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
AR	5 506 056	5 446 210	5 385 167	5 322 903	5 259 394	5 272 558	5 208 042	5 142 235	5 075 113	5 006 648	5 022 869
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
årsavgift enligt ovanstående prognos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Årsavgifter om:	5 506 056	5 446 210	5 385 167	5 322 903	5 259 394	5 272 558	5 208 042	5 142 235	5 075 113	5 006 648	5 022 869
Dagens inflationsnivå och	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Dagens räntenivå +1%	7 334 735	7 211 428	7 147 919	7 211 428	7 147 919	7 161 083	7 096 567	7 030 761	6 963 638	6 895 173	6 911 395
2. Dagens räntenivå -1%	3 557 684	3 434 377	3 496 641	3 434 377	3 370 868	3 384 032	3 319 516	3 253 710	3 186 587	3 118 122	3 134 344
Dagens räntenivå och	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Dagens inflationsnivå +1%	5 506 056	5 416 287	5 323 824	5 228 588	5 130 495	5 111 299	5 009 687	4 905 027	4 797 226	4 686 192	4 666 702
2. Dagens inflationsnivå -1%	5 506 056	5 476 133	5 445 911	5 415 386	5 384 556	5 427 615	5 396 908	5 365 893	5 334 568	5 302 931	5 348 958