

**Ekonomisk plan för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**Gärdeshöjden**

**Stockholms Kommun, Stockholms Län**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-6
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	8-9
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	10
Lägenhetsspecifikation till ekonomisk plan för bostäder och lokaler	11-13
F. Ekonomisk prognos	14
G. Käslighetsanalys	15
H. Särskilda förhållanden	16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen

*Gärdeshöjden*.....

i *Stockholms*.....kommun, betygas

Sundsvall *14/10* 20*03*.

*Rose-Marie Nyström*

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gärdeshöjden, Stockholms kommun, som registrerats hos Patent- och registreringsverket den 14 januari 1999, med namnändring till Brf Gärdeshöjden som registrerades den 9 december 2002, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under december månad 2002 påbörjades nybyggnad av fem punkthus innehållande 119 st bostadslägenheter och 2 st lokaler. Allt inom fastigheten Smyrna 6, Stockholms kommun.

Upplåtande av bostadsrätt kommer att ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd för detta, vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2003.

15 st lägenheter för boende med särskild service skall förvärfvas av Stockholms Stad. Vid föreningsstämman har bostadsrätterna för boendet med särskild service på grund av sitt antal ett utökat antal röstetal vilket framgår av föreningens stadgar. Stockholms Stad har som bostadsrättshavare rätt att hyra ut dessa bostäder i andra hand. Stockholms stad är vid överlåtelse av bostadslägenheterna skyldig att återställa dessa i ursprungligt skick.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske etappvis, preliminärt från juni 2004 - april 2005.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv genom förvärv av aktier i NCC Smyrna AB samt på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2003.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av NCC Construction Sverige AB, Region Boende Stockholm, enligt entreprenadkontrakt undertecknat 2003-08-08. Föreningen har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention.

Konsumentskydd enligt § 8 förordningen om statlig bostadsbyggnadssubvention lämnas av Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti genom en byggsäkerhet under entreprenadtiden och byggfelsförsäkring avseende husen.

Säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen lämnas av NCC AB.

Projektet finansieras långsiktigt genom Föreningssparbanken.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: ... ..	Smyrna 6, Stockholms kommun
Adress: ... ..	Sandhamnsgatan 20-34, 115 40 Stockholm
Fastighetsareal: ... ..	7 010 m <sup>2</sup>
Bruksarea: ... ..	14 675 m <sup>2</sup>
Boarea: ... ..	9 712 m <sup>2</sup>
Lokalarea: ... ..	78 m <sup>2</sup>
Räntebidraggrundande area: ... ..	13 114 m <sup>2</sup>
Byggnadernas antal och utformning:	5 st punkthus. Nybyggnad av 119 st bostadslägenheter, varav 3 st gruppbestäder med sammanlagt 15 st lägenheter och 3 st gemensamma utrymmen.  2 st kommersiella lokaler om 39 m <sup>2</sup> vardera på Sandhamnsgatan 20 respektive 28.

## Ledningsrätter

Fastigheten Smyrna 6 belastas av fyra stycken ledningsrätter:

### Ledningsrätt nr 1:

Ändamål: Avlopp  
Till förmån för: Stockholm vatten AB  
Belastar: Smyrna 6

### Ledningsrätt nr 2:

Ändamål: Avlopp  
Till förmån för: Stockholm vatten AB  
Belastar: Smyrna 6

### Ledningsrätt nr 3:

Ändamål: Elledningar för starkström  
Till förmån för: Fortum distribution AB  
Belastar: Smyrna 6

### Ledningsrätt nr 4:

Ändamål: Fjärrvärmeledningar  
Till förmån för: Birka Värme Stockholm AB  
Belastar: Smyrna 6

## Servitut

Fastigheten Smyrna 6 kommer att belastas av servitutsavtal innebärande rätt för Stockholm stad att för all framtid och utan ersättning nyttja erforderligt utrymme inom fastigheten Smyrna 6 för att anlägga, och nyttja allmän gångväg.

## **Gemensamma anordningar**

- Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten
- Fjärrvärmeanläggning
- Vattenburet värmesystem
- Mekanisk frånluftsventilation
- Elmätare för mätning av gemensam el
- Ledningssystem med uttag för radio, TV och data
- Telefonkanalisation
- Kodlås med porttelefon försedd med kamera vid huvudentrépartier
- Hissar

## **Enskilda anordningar**

- Skåp med kopplingsmöjligheter för data och telefoni.
- Separata undermätare för el i varje enskild lägenhet.

## **Gemensamma utrymmen**

- Undercentral med anslutning till fjärrvärme och vatten
- Elcentral
- El- Telerum
- Fläktrum
- Städtrum
- Tvättstugor
- Soprum och grovsoprum

## **Gemensamma biutrymmen**

- Lägenhetsförråd
- Cykelförråd
- Rullstols/Barnvagnsförråd

## **Parkering**

- Föreningen kommer att ha ett garage med totalt 54 parkeringsplatser, samt platser för mc/moped, med egen adress. Sandhamngatan 24. In- och utfart vid hus 2.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning:</b>	Betongplatta på mark.
<b>Stomme:</b>	Pelare och väggar i betong.
<b>Ytterväggar:</b>	Puts på isolering.
<b>Yttertak:</b>	Takpannor i betong.
<b>Bjälklag:</b>	Betongbjälklag
<b>Lägenhetsskiljande väggar:</b>	Betongväggar samt i vissa fall gips med dubbla regelstommar.
<b>Innerväggar:</b>	Gips med stålregelstomme samt betong.
<b>Balkonger:</b>	Betongplatta med räcken av sinusformad plåt med utsiktspartier.
<b>Uteplatser:</b>	Belagd med betongplattor.
<b>Entréer</b>	Entrépartier i ek. Vid huvudentré kodlås och porttelefon.
<b>Trapphus:</b>	Trapphus i betong med huvudtrappa och hiss. Golv i entréhall bekläds med ölandskalksten. Övriga golv, sättsteg och plansteg bekläds med cementmosaik. Trappräcken och handledare av målat smide. Tak förses med akustikplattor samt målad betong. Postboxar i huvudentréplanet. Tidningshållare vid varje lägenhet.
<b>Trappor i etagelägenheter:</b>	Steg och räcke i lackad ek.
<b>Fönster &amp; Fönsterörrar:</b>	2+1 glas, trä med utvändig beklädnad av aluminium.
<b>Lägenhetsörrar:</b>	Säkerhetsörr som förses med säkerhetslås, ringklocka och tittöga
<b>Innerörrar:</b>	Vita släta med rostfritt trycke.
<b>Brandörr:</b>	Stålplåt, målade. Brandklass EI 60.
<b>Lägenhetsförråd:</b>	Av stålnät, typ Troax.
<b>Garage:</b>	Motordriven port med öppningsautomatik.
<b>Uppvärmning:</b>	Lägenheterna värms med vattenburen värme via radiatorer.
<b>Luftbehandling:</b>	Frånluft via kök, klädkammare och våtrum. Tilluft via don bakom radiatorer.
<b>Elsystem:</b>	5-ledarsystem och jordfelsbrytare.
<b>TV/Tele/Data</b>	Separata nät för TV, tele samt data. En "IT-box" för vidaredistribution till mediauttag som finns i kök, vardagsrum och sovrum. Möjlighet att aktivera/ändra funktionen på uttag genom korskopplingskablar.
<b>Brandskydd:</b>	Brandvarnare monteras i varje lägenhet.

## Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/ Kapprum	Parkett	Målade	Målat	Kapphylla, skåpinredning enligt A-ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	Fönsterbänkar av kalksten
Sovrum/ Sovalkov	Parkett	Målade	Målat	Skåpinredning enligt A-ritning.
Kök	Parkett	Målade	Målat	Skåpinredning, vitvaror, stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Wc/dusch* Bad* och Wc	Mosaik * elektrisk komfortgolv- värme	Mosaik	Målat	Inredning, utrustning enligt A-ritning Tvättmaskin och torktumlare i alla lägenheter.
Kläd- kammare	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt A-ritning.
Allrum	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt A-ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning

*En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.*

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet, nybyggnadskostnader inkl. mervärdesskatt.	403 914 000
Mervärdesskatt för kommersiella lokaler vartill föreningen beräknas erhålla avdragsrätt. Preliminärt beräknad	400 000
Buffert, oförutsett	600 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>404 914 000</b>

Fastigheten kommer att brandförsäkras till fullvärde.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts,  
men beräknas till ca 175 000 000 kronor, fördelning enligt nedan.

<u>Tax.värde</u>	<u>Mark</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Summa</u>
Bostad	50 400 000	117 600 000	168 000 000
Garage	2 500 000	3 500 000	6 000 000
Lokaler	200 000	800 000	1 000 000
<b>Totalt</b>	<b>53 100 000</b>	<b>121 900 000</b>	<b>175 000 000</b>

## D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Som säkerhet lämnas pantbrev i fastigheten.

Utnyttjat

Bidragsunderlag: **79 000 000** kronor Rak amortering år 1-5 0,50%

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån <sup>1)</sup>	79 000 000	4,92%	3 886 800	50	395 000	4 281 800
<b>Summa lån</b>	79 000 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt <sup>2)</sup>	400 000					
Upplåtelseavgifter	32 551 400					
Insatser	292 962 600					
<b>Summa finansiering</b>	404 914 000		3 886 800		395 000	4 281 800
Avgår : Räntebidrag	BU kronor 79 000 000	Sub A 4,67%	Andel 30,00%			-1 106 790
<b>Summa nettokapitalkostnader, år 1</b>				Amortering 395 000		<b>Totalt 3 175 010</b>
Summa nettokapitalkostnad, år 2				395 000		3 155 576
Summa nettokapitalkostnad, år 3				395 000		3 136 142

Not 1) Rak amortering år 1-5, därefter 45 årig serieplan.  
29% bindningstid 1 år, 30% bindningstid 3 år, 41% bindningstid 5 år.  
Genomsnittsränta 4,92%.

Annan löptid och amortering kan bli aktuell.

Not 2) Motsvaras av den mervärdesskatt som angivits under beräknade kostnader.  
för föreningens fastighetsförvärv.

<b>Inkomstskatt</b>	28% av överskott på schablonintäkt	<b>691 597</b>
<b>Avsättningar</b>	Avsättning i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning till fastighetsunderhåll sker med minst 0,30% av byggnadstaxeringsvärdet	<b>365 700</b>

Nettoräntekostnaden för föreningens lån, d.v.s. föreningens räntekostnader för beräknade lån minskat med de räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering. Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnad och räntebidrag i motsvarande grad.

<u>Driftkostnader</u>	<u>År 1</u>	<u>Kronor</u>
	<i>Inkl. moms</i>	
	Fastighetsskötsel, inklusive trappstädning, jouravgift & snöröjning	270 000
	Löpande underhåll	100 000
	Sotning/kontroll ventilationsanläggning (var 3:e år)	0
	Ekonomisk förvaltning	120 000
	Föreningens adm. (styrelse och revisorer)	45 000
	Vattenförbrukning	250 000
	Uppvärmning	650 000
	Elförbrukning, gemensam	150 000
	Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon	25 000
	Serviceavtal larm	10 000
	Hissar, serviceavtal, besiktning	30 000
	Renhållning	150 000
	Försäkringar	90 000
	TV - grundutbudet och bredband	150 000
	Driftskostnad garageplatser	140 000
	<b>Summa kostnader</b>	<b>2 180 000</b>

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning . Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Fastighetsskatt för bostäder. De 5 första åren efter värdeåret skattefria.	0
Därefter betalas halv fastighetsskatt år 6-10.	
Fastighetsskatt för garage	60 000
Fastighetsskatt för lokaler	10 000
<b>Summa driftkostnader år 1</b>	<b>2 250 000</b>

Kommande års kostnader för fastighetsskatt, bostäder

NCC står för fastighetsskatten värdeåret.

Fastighetsskatt år	1-5 efter värdeåret	0:-
Fastighetsskatt år	6-10 efter värdeåret	Taxv × 0,5% × 0,5
Fastighetsskatt år	11- efter värdeåret	Taxv × 0,5%
Fastighetsskatt lokaler år	1-	Taxv x 1%

Taxeringsvärde för fastigheten är ännu ej åsatt, varför taxeringsvärdet utgör en preliminär uppskattning.

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR** 6 482 307

**BERÄKNAD DRIFTSRESERV ÅR 1, KRONOR** 108 693

Beräknad driftsreserv, för framtida kostnadsökningar mm, disponeras av styrelsen, varför reserven inte är att jämföras med ett beräknat eller garanterat överskott

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER, TOTALT, ÅR 1** 6 591 000

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	Intäkt kr
Årsavgifter, exklusive elkostnader för hushållsel	5 633 000
Hysesintäkt garage (1 250 kronor/månad/plats)	810 000
Hysesintäkt mc/mopedplats (350 kronor/månad/plats)	21 000
Årshyra lokaler, inklusive drift <sup>1)2)</sup>	117 000
Årshyra lokaler, fastighetsskatt <sup>1)</sup>	10 000
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR</b>	<b>6 591 000</b>

- 1) För samtliga kommersiella lokaler skall hyresgästen utöver redovisad hyra erlægga en tilläggsavgift motsvarande fastighetsskatten.
- 2) För samtliga kommersiella lokaler skall hyresgästen utöver redovisad årshyra då föreningen registrerat sig för frivillig skattskyldighet på lokalen, erlægga mervärdesskatt.

Lokaler som inte funnit någon hyresgäst på avräkningsdagen är NCC skyldig att hyra. NCC:s skyldighet att hyra outhyrda lokaler gäller i ett år från avräkningsdagen och hyran skall uppgå till i ekonomisk plan beräknad årshyra.

I tabell på följande sida lämnas en specifikation över bl.a. samtliga lägenheters årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter.

Tabell E

## Lägenhetsspecifikation till Ekonomisk plan för bostäder

Lgh nr	Hus nr	Vän. plan	Lgh area 2) m2	Lägenhetsbeskrivning RK 3) (antal rum och kök)	Andels tal %	Års-avgift kr	Månads-avgift 1) kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
121	1	2	62	2 RK	0,6897	38 849	3 237	1 435 500	159 500	1 595 000
122	1	2	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	1 615 500	179 500	1 795 000
123	1	2	57	2 RK	0,6574	37 033	3 086	1 435 500	159 500	1 595 000
131	1	3	37	1 RK Omsorgslgh	0,5672	31 950	2 662	410 400	45 600	456 000
132	1	3	50	1 RK Omsorgslgh	0,6574	37 033	3 086	561 600	62 400	624 000
133	1	3	70	2 RK Omsorgslgh	0,8250	46 473	3 873	788 400	87 600	876 000
134	1	3	60	2 RK Omsorgslgh	0,7606	42 842	3 570	680 400	75 600	756 000
135	1	3	60	2 RK Omsorgslgh	0,7606	42 842	3 570	680 400	75 600	756 000
141	1	4	88	2-3 RK	0,8379	47 199	3 933	2 623 500	291 500	2 915 000
142	1	4	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	1 998 000	222 000	2 220 000
143	1	4	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	1 998 000	222 000	2 220 000
144	1	4	100	3-4 RK	0,9668	54 460	4 538	2 920 500	324 500	3 245 000
151	1	5	88	2-3 RK	0,8379	47 199	3 933	2 763 000	307 000	3 070 000
152	1	5	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 097 000	233 000	2 330 000
153	1	5	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 097 000	233 000	2 330 000
154	1	5	100	3-4 RK	0,9668	54 460	4 538	3 123 000	347 000	3 470 000
161	1	6	88	2-3 RK	0,8379	47 199	3 933	2 902 500	322 500	3 225 000
162	1	6	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 200 500	244 500	2 445 000
163	1	6	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 200 500	244 500	2 445 000
164	1	6	100	3-4 RK	0,9668	54 460	4 538	3 280 500	364 500	3 645 000
171	1	7	88	2-3 RK	0,8379	47 199	3 933	3 042 000	338 000	3 380 000
172	1	7	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 340 000	260 000	2 600 000
173	1	7	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 340 000	260 000	2 600 000
174	1	7	100	3-4 RK	0,9668	54 460	4 538	3 505 500	389 500	3 895 000
181	1	8	88	2-3 RK	0,8379	47 199	3 933	3 181 500	353 500	3 535 000
182	1	8	128	6 RK	1,2117	68 257	5 688	4 041 000	449 000	4 490 000
183	1	8	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 583 000	287 000	2 870 000
184	1	8	100	3-4 RK	0,9668	54 460	4 538	3 771 000	419 000	4 190 000
191	1	9	112	5 RK	1,0699	60 269	5 022	4 135 500	459 500	4 595 000
221	2	2	49	1 RK	0,5736	32 313	2 693	1 273 500	141 500	1 415 000
222	2	2	57	2 RK	0,6574	37 033	3 086	1 381 500	153 500	1 535 000
231	2	3	82	2-3 RK	0,8186	46 109	3 842	2 209 500	245 500	2 455 000
232	2	3	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	1 750 500	194 500	1 945 000
233	2	3	100	3-4 RK	0,9668	54 460	4 538	2 695 500	299 500	2 995 000
241	2	4	82	2-3 RK	0,8186	46 109	3 842	2 335 500	259 500	2 595 000
242	2	4	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	1 998 000	222 000	2 220 000
243	2	4	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	1 998 000	222 000	2 220 000
244	2	4	100	3-4 RK	0,9668	54 460	4 538	2 920 500	324 500	3 245 000
251	2	5	37	1 RK Omsorgslgh	0,5672	31 950	2 662	410 400	45 600	456 000
252	2	5	50	1 RK Omsorgslgh	0,6574	37 033	3 086	561 600	62 400	624 000
253	2	5	70	2 RK Omsorgslgh	0,8250	46 473	3 873	788 400	87 600	876 000
254	2	5	60	2 RK Omsorgslgh	0,7606	42 842	3 570	680 400	75 600	756 000
255	2	5	60	2 RK Omsorgslgh	0,7606	42 842	3 570	680 400	75 600	756 000
261	2	6	88	2-3 RK	0,8379	47 199	3 933	2 902 500	322 500	3 225 000
262	2	6	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 200 500	244 500	2 445 000
263	2	6	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 200 500	244 500	2 445 000
264	2	6	100	3-4 RK	0,9668	54 460	4 538	3 280 500	364 500	3 645 000
271	2	7	88	2-3 RK	0,8379	47 199	3 933	3 042 000	338 000	3 380 000
272	2	7	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 340 000	260 000	2 600 000
273	2	7	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 340 000	260 000	2 600 000
274	2	7	100	3-4 RK	0,9668	54 460	4 538	3 505 500	389 500	3 895 000
281	2	8	88	2-3 RK	0,8379	47 199	3 933	3 181 500	353 500	3 535 000
282	2	8	128	6 RK	1,2117	68 257	5 688	4 041 000	449 000	4 490 000
283	2	8	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 583 000	287 000	2 870 000
284	2	8	100	3-4 RK	0,9668	54 460	4 538	3 771 000	419 000	4 190 000
291	2	9	112	5 RK	1,0699	60 269	5 022	4 135 500	459 500	4 595 000
321	3	2	62	2 RK	0,6897	38 849	3 237	1 435 500	159 500	1 595 000
322	3	2	81	2 RK	0,8186	46 109	3 842	1 795 500	199 500	1 995 000
331	3	3	88	2-3 RK	0,8379	47 199	3 933	2 425 500	269 500	2 695 000
332	3	3	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	1 795 500	199 500	1 995 000
333	3	3	100	3-4 RK	0,9668	54 460	4 538	2 695 500	299 500	2 995 000
341	3	4	37	1 RK Omsorgslgh	0,5672	31 950	2 662	410 400	45 600	456 000
342	3	4	50	1 RK Omsorgslgh	0,6574	37 033	3 086	561 600	62 400	624 000
Trp till nästa sid			4 761		50,1774	2 826 491	235 541	139 077 900	15 453 100	154 531 000

Trp från föregående sid			4 761		50,1774	2 826 491	235 541	139 077 900	15 453 100	154 531 000
Lgh nr	Hus nr	Vån. plan	Lgh area 2) m2	Lägenhetsbeskrivning RK 3) (antal rum och kök)	Andels tal %	Års-avgift kr	Månads-avgift 1) kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
343	3	4	70	2 RK Omsorgsigh	0,8250	46 473	3 873	788 400	87 600	876 000
344	3	4	60	2 RK Omsorgsigh	0,7606	42 842	3 570	680 400	75 600	756 000
345	3	4	60	2 RK Omsorgsigh	0,7606	42 842	3 570	680 400	75 600	756 000
351	3	5	88	2-3 RK	0,8379	47 199	3 933	2 763 000	307 000	3 070 000
352	3	5	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 097 000	233 000	2 330 000
353	3	5	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 097 000	233 000	2 330 000
354	3	5	100	3-4 RK	0,9668	54 460	4 538	3 123 000	347 000	3 470 000
361	3	6	88	2-3 RK	0,8379	47 199	3 933	2 902 500	322 500	3 225 000
362	3	6	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 200 500	244 500	2 445 000
363	3	6	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 200 500	244 500	2 445 000
364	3	6	100	3-4 RK	0,9668	54 460	4 538	3 280 500	364 500	3 645 000
371	3	7	88	2-3 RK	0,8379	47 199	3 933	3 042 000	338 000	3 380 000
372	3	7	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 340 000	260 000	2 600 000
373	3	7	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 340 000	260 000	2 600 000
374	3	7	100	3-4 RK	0,9668	54 460	4 538	3 505 500	389 500	3 895 000
381	3	8	88	2-3 RK	0,8379	47 199	3 933	3 181 500	353 500	3 535 000
382	3	8	128	6 RK	1,2117	68 257	5 688	4 041 000	449 000	4 490 000
383	3	8	64	2 RK	0,7026	39 575	3 298	2 583 000	287 000	2 870 000
384	3	8	100	3-4 RK	0,9668	54 460	4 538	3 771 000	419 000	4 190 000
391	3	9	112	5 RK	1,0699	60 269	5 022	4 135 500	459 500	4 595 000
421	4	2	70	2 RK	0,7412	41 753	3 479	1 611 000	179 000	1 790 000
431	4	3	125	5 RK	1,1731	66 078	5 507	2 925 000	325 000	3 250 000
432	4	3	93	3-4 RK	0,9217	51 919	4 327	2 272 500	252 500	2 525 000
433	4	3	65	2 RK	0,7090	39 937	3 328	1 611 000	179 000	1 790 000
441	4	4	125	5 RK	1,1731	66 078	5 507	3 294 000	366 000	3 660 000
442	4	4	93	3-4 RK	0,9217	51 919	4 327	2 628 000	292 000	2 920 000
443	4	4	65	2 RK	0,7090	39 937	3 328	1 881 000	209 000	2 090 000
451	4	5	125	5 RK	1,1731	66 078	5 507	3 681 000	409 000	4 090 000
452	4	5	93	3-4 RK	0,9217	51 919	4 327	2 983 500	331 500	3 315 000
453	4	5	65	2 RK	0,7090	39 937	3 328	2 052 000	228 000	2 280 000
461	4	6	125	5 RK	1,1731	66 078	5 507	4 095 000	455 000	4 550 000
462	4	6	93	3-4 RK	0,9217	51 919	4 327	3 217 500	357 500	3 575 000
463	4	6	65	2 RK	0,7090	39 937	3 328	2 250 000	250 000	2 500 000
471	4	7	125	5 RK	1,1731	66 078	5 507	4 410 000	490 000	4 900 000
472	4	7	93	3-4 RK	0,9217	51 919	4 327	3 366 000	374 000	3 740 000
473	4	7	65	2 RK	0,7090	39 937	3 328	2 340 000	260 000	2 600 000
481	4	8	121	4 RK	1,1279	63 537	5 295	4 221 000	469 000	4 690 000
482	4	8	65	2 RK	0,7090	39 937	3 328	2 457 000	273 000	2 730 000
521	5	2	46	2 RK	0,5865	33 039	2 753	1 242 000	138 000	1 380 000
531	5	3	65	2 RK	0,7090	39 937	3 328	1 611 000	179 000	1 790 000
532	5	3	93	3-4 RK	0,9217	51 919	4 327	2 272 500	252 500	2 525 000
533	5	3	125	5 RK	1,1731	66 078	5 507	2 925 000	325 000	3 250 000
541	5	4	65	2 RK	0,7090	39 937	3 328	1 881 000	209 000	2 090 000
542	5	4	93	3-4 RK	0,9217	51 919	4 327	2 628 000	292 000	2 920 000
543	5	4	125	5 RK	1,1731	66 078	5 507	3 294 000	366 000	3 660 000
551	5	5	65	2 RK	0,7090	39 937	3 328	2 052 000	228 000	2 280 000
552	5	5	93	3-4 RK	0,9217	51 919	4 327	2 983 500	331 500	3 315 000
553	5	5	125	5 RK	1,1731	66 078	5 507	3 681 000	409 000	4 090 000
561	5	6	65	2 RK	0,7090	39 937	3 328	2 250 000	250 000	2 500 000
562	5	6	93	3-4 RK	0,9217	51 919	4 327	3 217 500	357 500	3 575 000
563	5	6	125	5 RK	1,1731	66 078	5 507	4 005 000	445 000	4 450 000
571	5	7	65	2 RK	0,7090	39 937	3 328	2 340 000	260 000	2 600 000
572	5	7	93	3-4 RK	0,9217	51 919	4 327	3 366 000	374 000	3 740 000
573	5	7	125	5 RK	1,1731	66 078	5 507	4 320 000	480 000	4 800 000
581	5	8	65	2 RK	0,7090	39 937	3 328	2 457 000	273 000	2 730 000
582	5	8	124	4 RK	1,1474	64 632	5 386	4 311 000	479 000	4 790 000
			<b>9 712</b>		<b>100,0000</b>	<b>5 633 000</b>	<b>469 418</b>	<b>292 962 600</b>	<b>32 551 400</b>	<b>325 514 000</b>
<b>Antal lägenheter 119</b>				<i>Differens</i>	-0,0003	-15	0	0	0	0

1) Individuell kostnad för hushållsel och TV utöver grundutbud tillkommer.

2) Bostädernas faktiska areor är avrundade i enlighet med Svensk Standard, innebärande att areorna anges i heltal utan decimaler.

3) Balkong eller uteplats som ingår i bostadsrätten framgår av upplåtelseavtal.

#### Sammanställning, Bostäder

I genomsnitt	Kronor	kr/m2
Årsavgift	5 633 000	580
Summa insats och uppl. avgift	325 514 000	33 517

## Specifikation gällande lokaler

Lokal nr	Hus nr	Vån. plan	Lokal area 2) m2	Lokalbeskrivning <i>Lokalerna upplåts med hyresrätt</i>	Årshyra kr 1), 2)	Månads hyra kr
1	1	1	39	Kontor	58 500	4 875
2	3	1	39	Kontor	58 500	4 875
Antal lokaler 2 st			78		117 000	9 750

1) För samtliga kommersiella lokaler skall lokalhyresgäster utöver redovisad årshyra erlægga en tilläggshyra motsvarande fastighetsskatten.

2) För kommersiella lokaler skall lokalhyresgäster, då föreningen registrerat sig för frivillig skattskyldighet på lokalen, utöver ovan redovisad årshyra, erlægga en hyra motsvarande mervärdesskatt.

### Sammanställning, Lokaler

<i>I genomsnitt</i>	Kronor	kr/m2
Årshyra	117 000	1 500

## F. EKONOMISK PROGNOSE

Fasta priser (Avser prisläge år..)	År	1	2	3	4	5	6	11
Taxeringsvärde bostäder		168 000 000	171 360 000	174 787 200	178 282 944	181 848 603	185 485 575	204 791 063
Taxeringsvärde garage		6 000 000	6 120 000	6 242 400	6 367 248	6 494 593	6 624 485	7 313 967
Taxeringsvärde lokaler		1 000 000	1 020 000	1 040 400	1 061 208	1 082 432	1 104 081	1 218 994
<b>Summa kostnader *</b>		6 591 000	6 722 820	6 857 276	6 994 422	7 134 310	7 276 997	8 034 392
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor		3 886 800	3 867 366	3 847 932	3 828 498	3 809 064	3 789 630	3 755 092
Avgår räntebidrag		-1 106 790	-1 106 790	-1 106 790	-1 106 790	-1 106 790	-1 106 790	-1 106 790
Amorteringar		395 000	395 000	395 000	395 000	395 000	115 500	184 100
Avskrivningar								
<b>Driftkostnader</b>		2 180 000	2 223 600	2 268 072	2 313 433	2 359 702	2 406 896	2 657 408
<b>Avsättning för underhåll</b>								
Fondavsättningar		365 700	373 014	380 474	388 084	395 845	403 762	445 786
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetsskatt garage		60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Fastighetsskatt lokaler		10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Fastighetsskatt bostäder							463 714	1 023 955
Inkomstskatt		691 597	726 439	761 868	797 898	834 539	871 804	1 050 397
<b>Reserv</b>		108 693	172 791	237 892	304 015	371 180	255 195	-60 886
<b>Summa intäkter *</b>		6 591 000	6 722 820	6 857 276	6 994 422	7 134 310	7 276 997	8 034 392
<b>Årsavgifter</b>		5 633 000	5 745 660	5 860 573	5 977 785	6 097 340	6 219 287	6 866 596
<b>Övriga intäkter</b>								
Hysesintäkter		958 000	977 160	996 703	1 016 637	1 036 970	1 057 709	1 167 797
Ränteantagande		4,92%	4,92%	4,92%	4,92%	4,92%	4,92%	4,92%
Subventionsränteantagande		4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%
Inflationsantagande		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

\* I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter, d.v.s. även inkomster och utgifter.

Kostnader för fastighetsskatt och inkomstskatt betalas (utgift) året efter som den redovisas som en kostnad.

## G.KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser (Avser prisläge år.)	År	1	2	3	4	5	6	11
<b>Årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
<i>Beräknad* inflationsnivå och</i>								
1. Beräknad* räntenivå		580	592	603	616	628	640	707
2. Beräknad* räntenivå +1 %		621	632	644	656	668	680	746
3. Beräknad* räntenivå +2 %		662	673	684	696	707	719	785
4. Beräknad* räntenivå +3 %		703	714	725	736	747	759	824
5. Beräknad* räntenivå -1 %		539	551	563	575	588	601	668
6. Beräknad* räntenivå -2 %		498	510	523	535	548	561	629
7. Beräknad* räntenivå -3 %		457	469	482	495	508	522	590
<i>Beräknad* räntenivå och</i>								
8. Beräknad* inflationsnivå +1 %		580	595	610	626	642	661	758
9. Beräknad* inflationsnivå +2 %		580	598	617	636	656	681	814
10. Beräknad* inflationsnivå -1%		580	588	597	606	614	621	660
11. Beräknad* inflationsnivå -2%		580	585	590	596	601	602	618

\* Beräknad inflations- och räntenivå, enligt tidpunkt för upprättande av ekonomisk plan.

Analysen bör utgå från en konstant skillnad i absoluta tal mellan subventionsräntan och låneräntan.

## H. Särskilda förhållanden

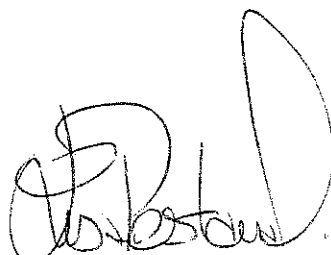
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
2. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst vid föreningsstämman. Då Stockholms Stad är bostadsrättshavare har de ytterligare två röster. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
3. 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 och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal, enligt ekonomisk plan, som bl a är baserade på lägenheternas funktion och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda andelstalen.
5. Parkeringsplatserna i föreningens garage är ej knutna till bostadsrätterna. Vid lägenhetsöverlåtelse övergår inte eventuell parkeringsplats från föregående medlem till nytilkommen, utan återgår till bostadsrättsföreningen.
6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.
7. Det åligger berörd bostadsrättshavare att ansvara för och bekosta skötsel av den till bostadsrätten upplåtna marken, enligt ritning bilagd till upplåtelseavtalet.
8. Bostädernas faktiska areor är avrundade i enlighet med Svensk Standard, innebärande att areorna anges i heltal utan decimaler.
9. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Solna 2003-09-04

**Bostadsrättsföreningen  
Gärdeshöjden**



Kurt Stener



Lisa Pestana



Kjell Augustsson

## H. INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 4 september 2003 för Bostadsrättsföreningen Gärdeshöjden.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

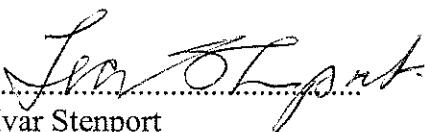
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet 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.

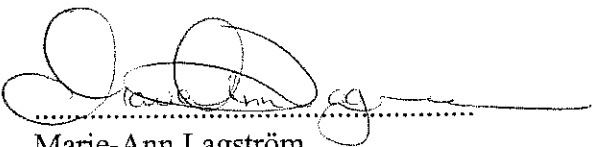
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Stockholm den 1 oktober 2003



Ivar Stenport  
Civ ing  
Sportvägen 28  
191 43 SOLLENTUNA



Marie-Ann Lagström  
Jur kand  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## **Bilaga till granskningsintyg dat 2003-10-01 för Brf Gärdeshöjden**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2002-12-09
Registreringsbevis		2003-05-20
Ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention		2003-08-23
Byggförsäkring		2003-01-24
Köpekontrakt för marken inkl bilagor		2002-12-19
Avtal för iordningställande av omsorgslägenheter		2002-12-17
Beskrivning ledningsrätt		2002-09-26
Totalentreprenadkontrakt med bilagor:		2003-08-08
Prel. tidplan		2003-06-25
Teknisk beskrivning		2003-08-04
Rumsbeskrivning		2003-08-04
Ritningar enl.entreprenadkontrakt	2002-04-16 resp.	2003-03-27
Utdrag från fastighetsregistret		2003-09-25
Låneoffert avs. kort och lång finansiering.		2002-12-04
Beräkning genomsnittsränta		2003-09-04
Prel. lyftplan för byggnadskreditiv		2002-12-19
Adressuppgift Stockholms Stadsbyggnadskontor		2002-11-29
Bekräftelse av lokalarea från Arkitekt SAR Peo Hanses		2003-10-01
Tingsrättens beslut om att verkställa fusionsavtalet		2003-05-21