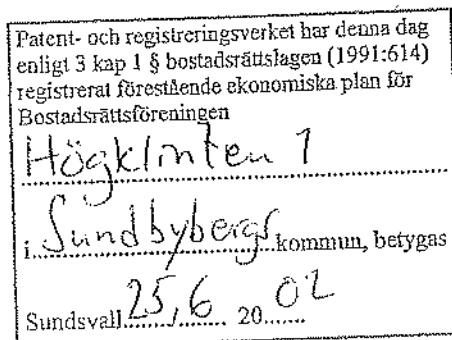


Organisationsnummer 769608-2457

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖGKLINTEN nr 1

Sundbybergs Stad.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten rumsbeskrivning	3-5
C. Kostnader för fastighetens förvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
Tabellbilaga	8
F. Särskilda förhållanden	9
G. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	10



Karin Berglund

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Högklinten nr 1, Sundbybergs stad med reg-nr 769608-2457, som registrerats hos Patent och registreringsverket 2002.04.12 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Uppförandet av två bostadshus med 22 bostadslägenheter samt ombyggnad av befintlig underliggande byggnad innehållande lokaler pågår. Inflyttning i bostadslägenheterna påbörjas i juni månad 2002 samt i lokalerna under november månad 2002.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd, vilket beräknas ske under juni månad 2002.

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 på köpeskilling för fastigheten samt på nedan redovisade upphandling för byggnadsentreprenaden.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten av entreprenören Järmtorget Mark- och Byggnads AB.

Förvärvet kommer att ske genom köpekontrakt, avseende fastigheten med pågående produktion samt genom entreprenadkontrakt för ny- och ombyggnaden, upprättat mellan föreningen och Järmtorget Mark- och Byggnads AB.

Järmtorget Mark och Byggnads AB har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention hos länsstyrelsen i Stockholms län och erhållit beslut 2002.02.19. Föreningen kommer överta den statliga bostadsbyggnadssubventionen.

Föreningen tecknar avtal med Föreningssparbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Produktionsgarantiförsäkring och säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i bostadsrättslagen kap 4, lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti respektive AB Bostadsgaranti i särskild försäkring och garantiförbindelse.

Byggeförsäkring har tecknats hos Tennant Försäkrings AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Bageriet 31		
Adress:	Höglintavägen 12 och 14 , 172 64 Sundbyberg		
Tomtens areal:	1.452 m ²		
Lägenhetsytor:	Bostäder	1782,3 m ²	
	Lokaler	1 524 m ²	
	SUMMA	3 306 m ²	
Servitut:	Fullständig servitutsutredning ej utförd. Nytt servitut: Ägaren till fastigheten Bageriet 18 medger ägaren till fastigheten Bageriet 31 rätt till ledningsdragning genom Bageriet 18 vad avser fjärrvärme, va, el, tv, bredband och tele samt rätt att underhålla och byta ledningar. Vidare medger ägaren till Bageriet 18 ägaren till Bageriet 31 att dels nyttja gångväg från Landsvägen till trapphus i Bageriet 31 samt även få nyttja utrymme för genomfart med bil dels i plan källarvåning och dels i plan bottenvåning. Samtidigt medger ägaren till Bageriet 31 ägaren till Bageriet 18 att nyttja genomfart för bil och tillträde för gångpassage genom källarplan och bottenplan.		
Parkering:	Parkering sker i garage i kv och på plan 4, totalt 23 platser varav 9 platser tills vidare är reserverade för boende i fastigheten Bageriet 18.		
Gemensamma anordningar och installationer:	Fastigheten ansluts till allmänt ledningsnät för vatten och avlopp, el, fjärrvärme. Undercentral för fjärrvärme, elcentral, hissar och hisschakt. Ledningar och kablage för tv, bredband och tele Tvättstuga Gemensamhetslokal Cykelrum Lägenhetsförråd		
Gemensamma anordningar på gårdar:	Entréytor, planteringar, byggnader för cykelrum och sophantering samt belysning		
Kortfattad byggnadsbeskrivning			
Byggnad:	Två nya huskroppar med bostadslägenheter i 4 våningsplan byggda på befintligt 4 vånings lokalfastighet med entré- och källarvåning.		
Byggnadsår:	Påbyggnad 2002. Befintlig byggnad 1959-1960		
Trädgård:	Överbyggd gård på plan 5		
Utrymmen i southeräng:	Lokaler och garage		
Grundläggning:	För nybyggnad smidesbalkar på befintligt förstärkt betongbjälklag. Befintlig byggnad på berg.		
Bjälklag:	Betong.		
Yttertak:	Uppstolpat trätak klätt med bandtäckt plåt		

Brf HÖGKLINTEN nr 1

Yttervägg:	Fasadputs på isolerad betongvägg. Befintlig byggnad utfackningsväggar med tilläggsisolering och fasadputs.
Innerväggar:	Lgh skiljande: Betong. Övriga: Regelverk med gipsskivor.
Fönster:	Nybyggnad 2 + 1 glas, trä. I befintlig byggnad behålls 2-glasfönster i lokaldelen.
Trapphus:	Två trapphus med hiss samt befintligt trapphus i lokaldelen med person och varuhiss..
Miljöstation:	Sophus – cykelförråd Oisolerade ytterväggar med träpanel på träregelstomme. Tak med ytbeläggning av bandtäckt plåt..
Uppvärmning:	Radiatorsystem med vattenburen värme.
Installationer:	Va, el kabeltv-anläggning med flerfunktionsnät, mekanisk frånluftsventilation.
Fastighetens skick:	Fastighetens lokaldel förstärks och byggs på med två nya huskroppar om 4 nya våningsplan, som anshuts till Högklintavägen.
Gårdar:	Gångytor med plattor och asfalt samt gräsytor och planteringar.

Brf HÖGKLINTEN nr 1

Rumsbeskrivning G= golv V= väggar T= tak Ö= övrigt

Hall
G Parkett
V Tapet
T Målat vitt
Ö Skåpinredning enl ritning

Kök
G Parkett
V Tapet
T Målat vitt
Ö Vitmålade luckor med kantlist av bok
Skåpinredning enl ritning
Rostfri diskbänk, stänkskydd av kakel
Diskmaskin (3-4rok), kyl/sval och frys
alternativt kyl/frys, spis, spisfläkt
Fönsterbänkar av marmor

Sovrum
G Parkett
V Tapet
T Målat vitt
Ö Fönsterbänkar av marmor, skåpinredning
enl ritning

Trapphus
G Cementmosaik
V Dekorationsmålning
T Målat vitt
Ö Postfack, våningsregister, torknatta,
tidningshållare.

Tvättstuga
G Klinker
V Kakel
T Målat vitt
Ö Utrustning enl ritning

Städ
G Plastmatta
V Målas
T Målat vitt
Ö Hyllor och borsthållare,utslagsvask

Vardagsrum , allrum
G Parkett
V Tapet
T Målat vitt
Ö Fönsterbänkar av marmor

Bad / tvätt
G Klinker med golvvärme
V Kakel
T Målat vitt
Ö Duschplats med termostatblandare
wc-stol, tvättställ, badrumsskåp
med belysning, eluttag och spegel
toalettpappershållare, handdukskrok
tvättmaskin (min 1000 v/min)
torktumlare enl ritn.

WC
G Klinker
V Målad med kakel över tvättställ
T Målat vitt
Ö Spegel med belysning och eluttag

Klädkammare
G Linoleum
V Målade
T Målat vitt
Ö Hyllor och skåp enl ritning

Träfflokal
G Parkett
V Målad väv
T Målat vitt
Ö Pentryinredning enl ritning

Utförande kan i detaljer avvika från det redovisade.

Våningsplanen 1,2 och 3 trappor med lokaler kommer upplåtas oinredda. Utformning och inredning kommer utföras av respektive bostadsrättshavare.

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	27 600 000
Om- och nybyggnadskostnader inkl. moms och räntekostnad och lagfartskostnad	47 900 000
Likviditetsreserv m m	170 000

BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD

75 670 000

Fastigheten beräknas bli fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF
Beräknat taxeringsvärde år 2002, 45.000.000 kr, Värdeår 2002.
varav 15.000.000 kr utgör taxeringsvärde för lokaler.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH FINANSIERING

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering
samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Säkerheten för upptagna lån utgörs av pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp Kr	Låne- tid år	Ränta ** %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Lån för bostäder*	19 111 000	40	5,40	1 031 994	122 310	1 154 304
Lån för lokaler*	10 300 000	40	5,60	576 800	65 920	642 720
Summa lån	29 411 000				Räntebidr*** Summa kap- kostn****	-335 398 1 461 626
Insatser bostäder	41 775 000					
Insatser lokaler	4 484 000					
Summa lån och insatser	75 670 000					

*Kapitalkostnader delas på respektive upplåtelseform
i förhållande till den belåning som upptas för
bostäder respektive lokaler.

** räntenivån omfattas av mixade löptider.

(4,8-6,15 %)

*** Sub-ränta 5,85 %

****Kap-kostn år 2, 1 451 000 d:o år 3, 1.441 000

Brf HÖGKLINTEN nr 1

Avsättningar				Bostäder	Lokaler	
Fastighetsu-båll	20 kr/m ²	av	3306	35 640	30 480	66 120
Fastighetsskatt ¹⁾	bostäder	0,5 % av	30 000 000	0		
	lokaler	1 % av	15 000 000		150 000	150 000
Statlig ink-skatt				11 561	9 888	21 449

Driftskostnader²⁾

Fastighetsförvaltning Ekonomisk	30 000	20 000	
Fastighetsförvaltning Teknisk inkl fastighetsskötsel och hisservice	40 000	30 000	
Styrelsearvode och revision	20 000	15 000	
Försäkringar	20 000	10 000	
Slädning trapphus mm	40 000	35 000	
Sophämtning	25 000	10 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	40 000	35 000	
Uppvärmning	140 000	120 000	
Vattenavgifter	40 000	20 000	
Kabel-TV	20 000	5 000	
Löpande underhåll inkl trädgårdsskötsel, snöröjning	40 000	25 000	
Oförutsett	50 000	40 000	
Summor	505 000	365 000	870 000

DELSUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	1 107 569
--	------------------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	2 569 195
---	------------------

E. BERÄKNING AV FORENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal, samt hyror.

Årsavgifter bostäder	1 782 m ²	1 164 107
Årsavgifter lokaler	1 524 m ²	1 198 088
Hyror garage	23 st	207 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER		2 569 195

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, årsavgifter mm.

1) Fastighetsskatt skall erläggas efter faktisk kostnad för respektive nyttjandeform. Bostäder skattebefriade år 1-5, halv skatt år 6-10

2) Föreningen ska på begäran av lokalbostadsrättshavare låta sig registreras för frivillig skattskyldighet för lokaler motsvarande den mervärdesskatt som belöper på kostnader för lokalbostadsrätterna. Detta för att lokalbostadsrättshavarna ska kunna redovisa moms och därmed tillgodogöra sig momsavdrag. Detta innebär också att föreningen måste specificera moms på sina avgiftsdebiteringar till lokalbostadsrättshavarna.

Brf HÖGKLINTEN nr 1

TABELLBILAGA:

Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m.

Lgh Nr	Lgh Beskr.	Yta m ²	Andelstal	Insats	Årsavgift	/mån
Högklintavägen						
15:1	4RK	91	5,046	1 458 000	58 741	4 895
15:2	2RK	46,7	3,030	841 000	35 272	2 939
15:3	4RK	121,9	6,321	1 864 000	73 583	6 132
15:4	4RK	98,9	5,332	1 562 000	62 070	5 173
16:1	4RK	91	5,046	1 995 000	58 741	4 895
16:2	2RK	47,3	3,073	1 112 000	35 773	2 981
16:3	4RK	102,2	5,457	2 395 000	63 525	5 294
17:1	4RK	91	5,046	2 369 000	58 741	4 895
17:2	2RK	47,3	3,073	1 253 000	35 773	2 981
17:3	4RK	102,2	5,457	2 658 000	63 525	5 294
18:1	4RK	91	5,046	2 687 000	58 741	4 895
18:2	2RK	47,3	3,073	1 443 000	35 773	2 981
18:3	4RK	102,2	5,457	3 095 000	63 525	5 294
24:1	4RK	109,9	5,778	1 420 000	67 262	5 605
25:1	3RK	75,1	4,280	1 354 000	49 824	4 152
25:2	2RK	73	4,161	1 572 000	48 439	4 037
26:1	3RK	75,1	4,280	1 918 000	49 824	4 152
26:2	2RK	73	4,161	1 937 000	48 439	4 037
27:1	3RK	75,1	4,280	2 096 000	49 824	4 152
27:2	2RK	73	4,161	2 120 000	48 439	4 037
28:1	3RK	75,1	4,280	2 331 000	49 824	4 152
28:2	2RK	73	4,161	2 295 000	48 439	4 037
justering			0,001		10	-2
SUMMOR:		1782,3	100,000	41 775 000	1 164 107	97 008
Lokaler vilka upplåts med bostadsrätt						
1	lokal	493	32,349	1 450 529	387 570	32 298
2	lokal	525	34,449	1 544 693	412 727	34 394
3	lokal	506	33,202	1 488 778	397 790	33 149
justering					1	
SUMMOR:		1524	100,000	4 484 000	1 198 088	99 841
Andelstal är satta med hänsyn till lägenheternas ytor.						
Medeltal för insatser bostäder		23 439 kr/m ²		och	653 kr/m ²	
				avgifter		
Medeltal för insatser lokaler		2 942 kr/m ²		och	786 kr/m ²	
				avgifter		
GARAGEPLATSER						
			antal	Kr/mån		Årshyra
			23	750		207 000
SUMMOR:			23			207 000
TOTALSUMMOR:						2 569 195

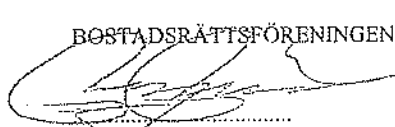
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt, skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift enligt ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
2. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
3. Några andra avgifter än de 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 årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.

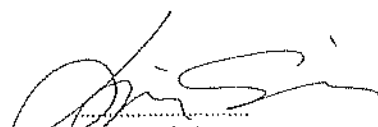
*)

Sundbyberg den 2002-04-30

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖGKLINTEN NR 1


Ulf Milton


Jan Carles


Björn Stenkvist

- *) Om horisontell fastighetsbildning blir möjlig ska ägaren till fastigheten Bageriet 31 medverka till att åstadkomma detta. Delning ska då ske genom att lokaldelen med underliggande plan avskiljs från bostadsdelen. Fördelning av tillgångarna ska ske på det sätt som föreskrivs i bostadsrättsföreningens stadgar vid likvidation, där insatserna för lokalerna ska motsvara värdet av lokalerna. Likaså ska bostädernas värde motsvaras av insatserna. Eventuell framtida värdeförändring ska ej påverka värdet vid en upplösning av föreningen av ovannämnda orsak.

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 30 april 2002 för Bostadsrättsföreningen Högklinten nr 1 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

För att undvika att onödiga merkostnader uppstår, kräver detta enligt vår bedömning aktivitet och vaksamhet hos föreningens styrelse vad avser tidpunkten för inbetalning av insatser, erläggande av entreprenadsumma för undvikande av dröjsmålsräntor samt starttidpunkt för subventionens påbörjande, i nära samarbete med entreprenör och långivare.

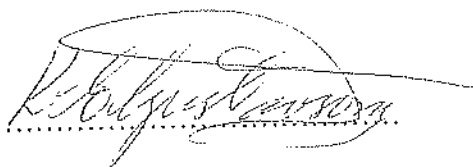
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

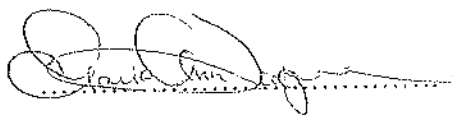
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm den 10 juni 2002



Karl-Evert Gustavson
Byggn ing
Köpmansvägen 12
141 43 HUDDINGE



Marie-Ann Lagström
Jur kand
Stora slingan 5A
192 73 SOLLENTUNA