



Mevius, W. & Holmgren, A. E., 1873, *Atlas öfver skandinaviens däggdjur.*

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTTERN I HANINGE, Org nr .716420-4922.

i Haninge kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna	2
C. Kostnader för föreningens fastigheter	3
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	4
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	4
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter, etc.	4-6
F. Ekonomisk prognos	7
G. Känslighetsanalys	7
H. Särskilda förhållanden	8
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Bilaga 1

21 Nov 2005

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Uttern som har sitt säte i Haninge Kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 3:e april 1989 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningens fastighet omfattar 81 bostäder med en sammanlagd yta på 8 854 m². Byggnaderna uppfördes åren 1991 - 1993. Bebyggelsen är i överensstämmelse med gällande plan. Markområdet har beteckningen Haninge Söderbymalm 3:487 respektive Haninge Söderbymalm 3:488

-) 3 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Dessa 3 lägenheter är därefter liksom som de övriga 78 upplåtna med hyresrätt. Föreningen avser att erbjuda de boende (hyrestagarna) upplåtelse av respektive bostadsrätt. De tre upplåtna andelarna kommer att erbjudas respektive boende ett övertagande på samma villkor.
-) I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen år 1992 upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Sedan de ekonomiska förutsättningarna i hög grad förbättrats upprättar styrelsen enligt 3 kap 4 § en ny ekonomisk plan. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på tidigare nedlagda anskaffningskostnader efter avdrag av genomförda värdeminskningssavdrag.

Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och kapitalkostnader grundar sig på faktisk erfarenhet samt bedömningar gjorda i september månad 2005

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning:	Haninge Söderbymalm 3:487 respektive Haninge Söderbymalm 3:488 i Haninge kommun. För fastigheterna gäller servitut för fjärrvärme, elledning och kabel-TV
Adress:	Mårdvägen 31 - 73, 40 - 52, Haninge Runstensvägen 41-143, Haninge
Tomtens areal:	23 123 m ²
Bostadsarea:	8 854 m ² fördelat på 65 st. tvåplans radhus, varav 43 med 5 r.o.k. om 116,5 m ² yta och 22 med 5 r.o.k. och 127,5 m ² yta, samt 16 st lägenheter vardera på 65 m ² fördelade på fyra tvåplansbyggnader
	Inom området finns en mindre gemensamhetslokal samt 65 parkeringsplatser.
Totalt byggvärdet (dec 2004) Totalt 53 075 000 kr, varav markvärde 17 305 000 kr.	

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

KOSTNADSKALKYL 2005 BRF UTTERN,

Belopp i tkr	Kalkyl 05	Utfall 04
KOSTNADER		
Kapitalkostnader		
Räntor fastighetslån	2425	2907
Summa kapitalkostnader	2425	2907
Planenliga avskrivningar		
Summa planenliga avskrivningar	1000	1500
Driftkostnader		
Reparationer/underhåll	800	846
Fastighetsförsäkringar	46	48
Arvode boråd	0	0
Arvode revisor	40	38
Arvode förvaltning	248	244
Juridiska åtgärder, indrivning	0	0
Nedskrivning av hyres- och avgiftsfordringar	19	0
Administrativa kostnader, konsult	16	64
Kabel-TV kostnader	68	66
Fastighetsskötsel	190	171
Städ	0	0
Förbrukningsmaterial	5	0
Trädgårdsunderhåll	170	150
Vatten	250	247
El	55	48
Fjärrvärmeavgifter	790	752
Sotningsavgifter		0
Sophantering	110	108
Vinterkostnader	135	135
Summa driftkostnader	2942	2917
Fastighetsskatt	499	495
Finansiella intäkter		
Räntelåntäckning	20	10
Summa finansiella intäkter	20	10
RESULTAT	1042	-89

Not. Kalkylen 2005 (liksom utfallet 2004) omfattar helt extern förvaltning av fastigheten.

D. Finansiering

Eget kapital per 31/12 2004	11 231 361 kr	not 1
Banklån	98 947 000 kr	not 2
Likviditetslån, Haninge kommun	4 300 000 kr	not 3

Summa finansiering **114 478 988 kr**

Bokvärdet på föreningens fasta egendom var 31/12 2004 114 585 680 kr och det historiska anskaffningsvärdet uppgår till ca 136 Mkr. Samtliga anskaffningskostnader för föreningens fasta egendom är kända och ingen ytterligare kostnad tillkommer.

Not 1. Föreningens långivare har genom överenskommelser före 2005 möjliggjort en betydande minskning av föreningens låneskuld. Som ett led i en avsedd upplåtelse av föreningens samtliga bostadsrätter till hyrestagarna har långivare därvid lämnat förskott på framtida insatser med 21 363 000 kr. Beloppet har i sin helhet använts för amortering av föreningens lån. För att möjliggöra återbetalning av förskottsmedlen eller del därav har Föreningen samtidigt avyttrat rätten till Föreningens mottagna betalningar för insatser vid framtida upplåtelser. Genom förfarandet säkras att Föreningens egna kapital blir opåverkat av anslutningsgrad och insatsbelopp vid kommande upplåtelser.

Not 2. Banklånen löper med 2,79 % ränta på 50 mkr t.o.m. juli 2008 samt med rörlig ränta på resterande del. Haninge kommun har tecknat borgen för lånen. Föreningen har ställt pant genom pantbrev i föreningens fastigheter på 35 033 100 kr. med bästa rätt Föreningen avser att amortera minst 1 Mkr årligen.

Not 3. Enligt avtal med Haninge Kommun, Rekonstruktionsavtalet, efterges kommunens fordran vid den tidpunkt då föreningens externa lån understiger 11 000 kr/m². Lånet löper utan amortering och ränta. Återbetalningsskyldigheten upphör liksom när antalet upplåtna andelar i föreningen uppgår till lägst 4 st.

Underhållsbesiktning har utförts av HL Projektledning AB, bilaga.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader täckas av årsavgifter (vilka debiteras månadsvis i förskott) som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

INTÄKTER	2005	utfall 2004
Avgift, bostäder	7 751	7 549
Hyra, bilplatser	157	158
Hyres/avgifts bortfall, bostäder	-10	-5
Hyresbortfall, bilplatser	-10	-12
	7 888	7 690

Lägenhetsförteckning

Andels nummer	Adress		Yta m2	Antal rum	Insats	Andelstal %	Avgift 2006 per månad
1	Runstensvägen	41	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
2	Runstensvägen	43	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
3	Runstensvägen	45	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
4	Runstensvägen	47	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
5	Runstensvägen	49	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
6	Runstensvägen	59	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
7	Runstensvägen	61	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
8	Runstensvägen	63	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
9	Runstensvägen	65	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
10	Runstensvägen	75	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
11	Runstensvägen	77	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
12	Runstensvägen	79	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
13	Runstensvägen	81	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
14	Runstensvägen	83	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
15	Runstensvägen	143	116,5	5	205 000	1,2579	7 937
16	Runstensvägen	141	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
17	Runstensvägen	139	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
18	Runstensvägen	137	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
19	Runstensvägen	135	116,5	5	205 000	1,2579	7 937
20	Runstensvägen	133	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
21	Runstensvägen	131	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
22	Runstensvägen	129	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
23	Runstensvägen	127	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
24	Runstensvägen	125	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
25	Runstensvägen	115	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
26	Runstensvägen	113	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
27	Runstensvägen	111	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
28	Runstensvägen	109	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
29	Runstensvägen	103	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
30	Runstensvägen	101	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
31	Runstensvägen	99	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
32	Runstensvägen	97	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
33	Runstensvägen	91	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
34	Runstensvägen	89	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
35	Runstensvägen	87	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
36	Runstensvägen	85	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
37	Mårdvägen	40	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
38	Mårdvägen	42	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
39	Mårdvägen	44	116,5	5	205 000	1,2468	7 867
40	Mårdvägen	46	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
41	Mårdvägen	48	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
42	Mårdvägen	50	116,5	5	205 000	1,2468	7 867

43	Mårdvägen	52	116,5	5	205 000	1,2802	8 078
44	Runstensvägen	51	65	2	135 000	0,8272	5 220
45	Runstensvägen	53	65	2	135 000	0,8272	5 220
46	Runstensvägen	55	65	2	135 000	0,8272	5 220
47	Runstensvägen	57	65	2	135 000	0,8272	5 220
48	Runstensvägen	121	65	2	135 000	0,8272	5 220
49	Runstensvägen	123	65	2	135 000	0,8272	5 220
50	Runstensvägen	117	65	2	135 000	0,8272	5 220
51	Runstensvägen	119	65	2	135 000	0,8272	5 220
52	Runstensvägen	67	65	2	135 000	0,8272	5 220
53	Runstensvägen	69	65	2	135 000	0,8272	5 220
54	Runstensvägen	105	65	2	135 000	0,8272	5 220
55	Runstensvägen	107	65	2	135 000	0,8272	5 220
56	Runstensvägen	71	65	2	135 000	0,8272	5 220
57	Runstensvägen	73	65	2	135 000	0,8272	5 220
58	Runstensvägen	93	65	2	135 000	0,8272	5 220
59	Runstensvägen	95	65	2	135 000	0,8272	5 220
60	Mårdvägen	31	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
61	Mårdvägen	33	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
62	Mårdvägen	35	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
63	Mårdvägen	37	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
64	Mårdvägen	39	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
65	Mårdvägen	41	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
66	Mårdvägen	43	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
67	Mårdvägen	45	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
68	Mårdvägen	47	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
69	Mårdvägen	49	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
70	Mårdvägen	51	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
71	Mårdvägen	53	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
72	Mårdvägen	55	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
73	Mårdvägen	57	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
74	Mårdvägen	59	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
75	Mårdvägen	61	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
76	Mårdvägen	63	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
77	Mårdvägen	65	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
78	Mårdvägen	67	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
79	Mårdvägen	69	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
80	Mårdvägen	71	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
81	Mårdvägen	73	127,5	5	233 000	1,4725	9 291
			8354,5		15 101	105	630

F. EKONOMISK FLERÅRSPROGNOS

Tkr

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015
Intäkter/årsavgifter	7 888	7 572	7 648	7 725	7 802	7 880	8 282
Drift m extern förvaltning <i>not 1</i>	-2 942	-3 001	-3 061	-3 122	-3 185	-3 248	-3 586
Minskade kostnader självförvaltning		300	500	510	520	531	586
Fastighetsskatt	-499	-509	-519	-530	-540	-551	-608
Ränta rörl	-2 425	-1 958	-1 918	-2 878	-3 838	-3 798	-3 598
Ränta fast		-1 395	-1 395	-698			
Ränteintäkt	20	10	10	10	10	10	10
Kassaföde före amortering	2 042	1 020	1 265	1 018	770	824	1 085
Amortering/avskrivning	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Ingående kassa	2 509	3 551	3 571	3 836	3 854	3 623	3 270
Årets förändring	1 042	20	265	18	-230	-176	85
Utgående kassa	3 551	3 571	3 836	3 854	3 623	3 447	3 355
Låneskuld vid årets slut	99 947	98 947	97 947	96 947	95 947	94 947	88 947

Antaganden: För år 2006 antages att avgifterna sänks med 4 % jämfört med 2005 års hyresbelopp. För åren därefter har antagits en avgiftsökning på 1 % årligen. Driftskostnader antages öka med 2 % årligen och föreningen lånekostnad, efter det att bundna lån löpt ut, antages vara 4 %. Från år 2006 har ett ökat inslag av självförvaltning antagits minska driftskostnaderna med ca 10 % och åren därefter med ca 15 %.

not 1: Vid besiktning av fastigheten enligt bilaga har konstaterats att behovet av underhållsinsatser är i nivå med vad som kan förväntas med hänsyn till byggnadernas ålder. Budgeterad underhållskostnad (som för 2006 är 650 Tkr) under kalkylperioden bedöms som tillfredställande.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

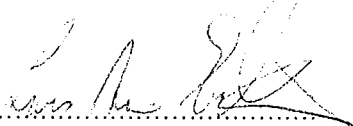
Tkr	2006	2007	2008	2009	2010	2015
<u>Ränta</u> plus/minus 0,5 %-enhet	245	240	360	480	475	449
<i>I relation till avgifter, procent</i>	3,2	3,1	4,7	6,1	6,0	5,1
<u>Driftskostnad</u> ökning/minskning med 10%	270	256	261	266	272	300
<i>I relation till avgifter, procent</i>	3,6	3,3	3,4	3,4	3,4	3,6

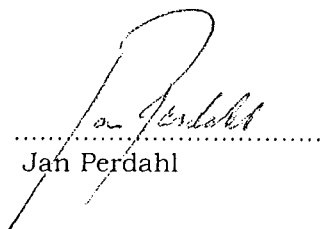
H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgiften inkluderar kostnaden för uppvärmning. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Årsavgiften styrs av andelstalen.
2. 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 för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Respektive bostadsrättshavare ansvarar i förekommande fall för skötsel av den till bostadsrätten tillhörande uteplatsen .
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt föreningens stadgar föreskriver.

Haninge 21/11 2005

Bostadsrättsföreningen Uttern


Lars-Arne Eriksson


Jan Perdahl

.....
Thomas Schanning