

Upprättad augusti 2013

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Polhem 4:2
Organisationsnr. 769625-2779

Kommun: Järfälla

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | <i>Sida</i> |
|---|-------------|
| Allmänna förutsättningar | 3 |
| Beskrivning av fastigheten | 4 |
| Taxeringsvärde | 8 |
| Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv | 8 |
| Finansieringsplan | 8 |
| Beräknade löpande kostnader och intäkter | 9 |
| Lägenhetsförteckning | 11 |
| Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys | 14 |
| Särskilda förhållanden | 15 |
| Intyg ekonomisk plan | 16 |
| | |
| Bilaga 1 Stadgar | |
| Bilaga 2 Teknisk utredning | |

Planens offentlighet:

BRL 3 kap.§5

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomiskplan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Polhem 4:2 i Järfälla kommun, med organisations nr: 769625-2779 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket

2012-09-28

Fastighetsägaren till fastigheten Järfälla Polhem 4:2 och 4:3 i Järfälla kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Nydalsvägen 2-64, Yrvädersvägen 1-53, Östanvägen 15-109, 26-68 och Nydalsvägen 9 i Järfälla nedan kallad fastigheten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Teknisk besiktning har utförts av Projektledarhuset.

Den 21 februari 2013 samt 11 april 2013.

**Bostadsrättshavarens
rättigheter och skyldigheter
BRL 7 kap. § 7**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|--------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Järfälla Polhem 4:2 och 4:3 |
| Adress: | Nydalsvägen 2-64, Yrvädersvägen 1-53, Östanvägen 15-109, 26-68 och Nydalsvägen 9 |
| Ägandeform: | Äganderätt |
| Markareal: | 35 387 m ² |
| Byggnadsår: | 1989 |
| Antal bostadslägenheter: | 126 st |
| Lägenhetsarea: | 9 426 m ² |
| Antal lokaler: | 6 st |
| Lokalarea: | 235 m ² |
| Total yta: | 9 661 m² |

Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader: Polhem 4:2 omfattar fem kvarter där lägenheterna ligger runt en gårdsmiljö med lekplatser med mera. I området finns 126 lägenheter fördelade på 21 st huslängor varierande från 3-9 lägenheter per hus. Antalet våningar varierar mellan 1-2 plan. En huslänga har brunnit och återuppförts cirka 2000. Det finns två kvartersgårdar som till stor del är skyddsrum. Till området hör carport och parkeringsplatser. I området finns fem st tvättstugor varav en för grovtvätt. Mellan de norra och södra områdena finns en byggnad som inrymmer undercentral. Fastigheten 4:2 har typkod 320. Fastigheten Polhem 4:3 består av en parkeringsyta om 600 kvadratmeter med cirka 14 platser och typkod 498.

Planbestämmelser:

| | |
|--------------|---------------------------------------|
| Planer | 0123-P87/0709 Stadsplan 1987-07-09 |
| Bestämmelser | 01-A:B-85 Nybyggnadsförbud 1952-03-17 |

Inskrivning:

| | |
|-------------|---|
| Rättigheter | Villa mm Avtalsservitut: Förmån 01-IM5-24/354.1 |
| | Fjärrvärme Ledningsrätt: Last 0123-88/17.1 |
| | Starkström Ledningsrätt: Last 0123-88/17.2 |
| | Vatten och avlopp Ledningsrätt: Last 0123-88/17.3 |
| | Väg Official servitut: Last 0123-88/17.4 |

Gemensamma anordningar

| | |
|-----------------------|--|
| Vatten/avlopp: | Ansluten till kommunens nät. |
| Uppvärmning: | Ansluten till fjärrvärme. |
| Värmedistribution: | Kulvertar mellan huskroppar. Vattenburet radiatorsystem. |
| Ventilation: | Frånluftsfläktar på tak som betjänar 2-4 lägenheter, beroende på husutformning. |
| Avlopp/vatten/sanitet | Avlopp i plast från byggnadsåret. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. |
| Avfallshantering: | Utvändiga behållare och grovsoprum i separat byggnad. |
| OVK: | OVK har ej redovisats. Huskroppar/-delar som inte har lägenhetsavskiljande bjälklag är inte OVK-pliktiga. |
| Energideklaration: | Utförd enligt uppgift. |
| Radon: | Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats. |
| Elinstallationer: | Installationer från byggnadsåret. 3-fas installationer i lägenheterna. |
| Skyddsrum: | Inom fastigheten finns flera skyddsrum i funktion. |
| Tomt/mark: | Naturmark, gräsmattor, planteringar, lekplatser och uteplatser. Hårdgjorda ytor till entréer, på gångvägar och parkeringar. |
| Tvättstugor: | Det finns fem tvättstugor i tre fristående byggnader. Totalt finns tio tvättmaskiner, fem torktumlare, fem torkskåp, fem manglar och fem tvättbänkar. Tvättstugorna är inredda med plastmatta på golv, målad väv på vägg och målade tak. WC finns i anslutning till tvättstugorna. |
| Lägenhetsförråd: | Varje lägenhet har ett förråd placerat i gårdsbyggnad. |

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 2 Teknisk utredning)

| | |
|----------------|---|
| Grundläggning: | Betongplatta på mark. |
| Stomme: | Bärande vägg- och bjälklagsstomme av träreglar. Lägenhetsskiljande bjälklag har även en betongplatta. Betongstomme i de komplementbyggnader som innehåller skyddsrum. |
| Bjälklag: | Skrivmaterial, träreglar, isolering, golvmaterial. |
| Yttertak: | Betongtakpannor på trätakstolar. Invändig beklädnad med gipsskivor. |
| Fasader: | Putsad betongsockel. Puts, plåt, fasadtegel, fiberbetong- och betongskrivor i våningsplanen. |
| Balkonger: | Betong på bärande träreglar och trästolpar. |
| Fönster: | 3-glasfönster (2+1) med invändig isolerruta. Ytterbågar av aluminium. |
| Fasader: | Fasadtegel och träpanel på bostadshusen. Träpanel på komplementbyggnader. |
| Entrédörrar: | Entrédörrar i trä. |
| Golv: | Ekparkett i vardagsrum. Plast-/linoleum i de flesta övriga rum. Plast-/linoleumgolv i kök. <i>Avvikelse förekommer.</i> |
| Köksinredning: | Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, kyl/frys, fläktkåpa med belysning och egen installerad diskmaskin i några. Vitvaror av blandad ålder. <i>Avvikelse förekommer.</i> |
| Badrum: | Plastmatta på golv, kakel på vägg och målat tak. Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, wc och tvättställ. Egeninstallerad tvättmaskin i några. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer i huvudsak från byggnadsåret. <i>Avvikelse förekommer.</i> |

Noterade brister

Av besiktningsmannen anvisade kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se även bilaga 2 Teknisk utredning.

| | | |
|----------------------------|---|---------------------|
| Mark/ grundläggning: | Allmänt underhåll parkeringsplatser, ca 2013. | 50 000 kr |
| Fasad: | Ommålning/alt utbyte vindskivor, ca 2013 Smärre fasadreparationer, ca 2013 | 150 000 kr |
| Balkonger/ loftgångar: | Yt- och antimögelbehandling trädetaljer, ca 2013. Inkl. vissa övriga fasadåtgärder. | 250 000 kr |
| Fönster: | Ommålning träfoder i fönsternischer, ca 2013 | 200 000 kr |
| Utrustning tvättstugor: | Utbyte 2 tvättmaskiner och 1 torkskåp ca 2013 | 80 000 kr |
| | Utbyte 2 Tvättmaskiner, ca 2016 | 80 000 kr |
| | Utbyte 5 tvättmaskiner, ca 2018 | 200 000 kr |
| Avlopp/vatten: | Rensning av avlopp, ca 2014 | 200 000 kr |
| Ventilation: | Utbyte fläktmotorer, ca 2019 | 300 000 kr |
| Summa | | 1 510 000 kr |

Sammanställning:

| | |
|----------------|---------------------|
| Inom 3 år | 930 000 kr |
| Mellan 3-10 år | 580 000 kr |
| Totalt | 1 510 000 kr |

**Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
BRL 7 kap. § 12**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETSTAXERING 2010

Typkod: 320

| | <i>Totalt</i> | <i>Bostad</i> | <i>Lokal</i> |
|--------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Mark | 18 800 000 kr | 18 800 000 kr | 0 kr |
| Byggnad | 58 722 000 kr | 57 000 000 kr | 1 722 000 kr |
| Summa | 77 522 000 kr | 75 800 000 kr | 1 722 000 kr |

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

| | |
|--|-----------------------|
| Köpeskilling | 160 000 000 kr |
| Lagfart | 2 400 000 kr |
| Pantbrevskostnader | 1 775 637 kr |
| Dispositionsfond/Reparationsfond | 2 500 000 kr |
| Initialkostnader/Föreningsbildning | 1 450 000 kr |
| Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad | 168 125 637 kr |

FINANSIERINGSPLAN

| | <i>Belopp SEK</i> | <i>Ränta %</i> | <i>Ränta SEK</i> |
|---|-----------------------|----------------|---------------------|
| Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån | 88 681 869 kr | 3,49% | 3 094 997 kr |
| Summa lån | 88 681 869 kr | | 3 094 997 kr |
| Insats från medlemmar | 79 443 769 kr | | |
| Upplåtelseavgift | | | |
| Summa insatser | 79 443 769 kr | | |
| Summa finansiering | 168 125 637 kr | | |

Finansieringen är baserad på att ca 67 % av lägenheterna förvärvas såsom bostadsrätt samt att ca 33 % kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (3,49 %).

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| Räntekostnader | 3 094 997 kr |
| Avskrivningar | 189 759 kr |
| Summa kapitalkostnader | 3 284 757 kr |

Driftskostnader

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Administration | 386 420 kr |
| Fastighetsskötsel | 434 723 kr |
| Löpande underhåll | 289 815 kr |
| Städning | 96 605 kr |
| Renhållning | 289 815 kr |
| Vatten | 560 309 kr |
| Fastighetsel Kabel TV | 289 815 kr |
| Värmeenergi | 1 304 168 kr |
| Försäkringar | 193 210 kr |
| Övrigt | 144 908 kr |
| Summa driftskostnader | 3 989 787 kr |

Skatt och avgäld

| | |
|---|-------------------|
| Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt | 169 680 kr |
| Summa skatt och avgäld | 169 680 kr |

Sammanställning av kostnader

| | |
|------------------------|---------------------|
| Kapitalkostnad | 3 284 757 kr |
| Driftskostnader | 3 989 787 kr |
| Skatt och avgäld | 169 680 kr |
| Summa kostnader | 7 444 223 kr |

Amorteringar/ Avsättningar

| | |
|--|------------------|
| Amorteringar | 0 kr |
| Avsättningar underhåll | 77 522 kr |
| Summa amorteringar/avsättningar | 77 522 kr |

Intäkter

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 3 376 771 kr |
| Hysesintäkter, lokaler | 50 175 kr |
| Hysesintäkter p-platser | 413 280 kr |
| Årsavgift från medlemmar | 3 603 997 kr |
| Summa intäkter | 7 444 223 kr |

| | | |
|------------------|--------------------------|--------------|
| Nettokostnad | inklusive avskrivning | 3 603 997 kr |
| Nettoutbetalning | inklusive fondavsättning | 3 491 760 kr |

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| Nödvändig nivå på årsavgift | 3 603 997 kr |
|------------------------------------|---------------------|

| | |
|--------------------------|--------------|
| Kostnad för lån per 3 år | 9 284 992 kr |
|--------------------------|--------------|

Försäkring

Fastigheterna kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

Enligt planen beräknas föreningen få ca 42 st. hyresrätter (ca 3 100 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vilkas värde uppskattas till ca 55 mkr.

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till dispositions-/reparationsfond ske.

Bestämmelser om föreningen m.m.

BRL 9 kap.§15

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

| Lägenhetsnr. | Brf yta, kvm | Adress | Insats, kr | Fördeningstal | Årsavgift, kr |
|--------------|----------------------|------------------|--------------|---------------|---------------|
| 1 | 117,0 m ² | Yrvädersvägen 1 | 1 426 888 kr | 1,2000% | 64 551 kr |
| 2 | 105,9 m ² | Yrvädersvägen 3 | 1 287 801 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 3 | 105,9 m ² | Yrvädersvägen 5 | 1 287 801 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 4 | 44,8 m ² | Yrvädersvägen 7 | 620 386 kr | 0,5086% | 27 357 kr |
| 5 | 44,8 m ² | Yrvädersvägen 9 | 620 386 kr | 0,5086% | 27 357 kr |
| 6 | 105,9 m ² | Yrvädersvägen 11 | 1 299 809 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 7 | 117,0 m ² | Yrvädersvägen 13 | 1 426 888 kr | 1,2000% | 64 551 kr |
| 8 | 105,9 m ² | Yrvädersvägen 15 | 1 287 801 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 9 | 105,9 m ² | Yrvädersvägen 17 | 1 287 801 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 10 | 105,9 m ² | Yrvädersvägen 19 | 1 287 801 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 11 | 44,8 m ² | Yrvädersvägen 21 | 608 379 kr | 0,5086% | 27 357 kr |
| 12 | 44,8 m ² | Yrvädersvägen 23 | 608 379 kr | 0,5086% | 27 357 kr |
| 13 | 105,9 m ² | Yrvädersvägen 25 | 1 275 794 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 14 | 105,9 m ² | Yrvädersvägen 27 | 1 275 794 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 15 | 117,0 m ² | Yrvädersvägen 29 | 1 414 880 kr | 1,2000% | 64 551 kr |
| 16 | 77,5 m ² | Yrvädersvägen 31 | 967 602 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 17 | 77,5 m ² | Yrvädersvägen 33 | 967 602 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 18 | 64,2 m ² | Yrvädersvägen 35 | 818 509 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 19 | 64,2 m ² | Yrvädersvägen 37 | 818 509 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 20 | 77,5 m ² | Yrvädersvägen 39 | 967 602 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 21 | 77,5 m ² | Yrvädersvägen 41 | 955 595 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 22 | 64,2 m ² | Yrvädersvägen 43 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 23 | 64,2 m ² | Yrvädersvägen 45 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 24 | 64,2 m ² | Yrvädersvägen 47 | 806 502 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 25 | 64,2 m ² | Yrvädersvägen 49 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 26 | 64,2 m ² | Yrvädersvägen 51 | 806 502 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 27 | 77,5 m ² | Yrvädersvägen 53 | 979 610 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 28 | 117,0 m ² | Nydalsvägen 4 | 1 426 888 kr | 1,2000% | 64 551 kr |
| 29 | 105,9 m ² | Nydalsvägen 6 | 1 287 801 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 30 | 105,9 m ² | Nydalsvägen 8 | 1 287 801 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 31 | 44,8 m ² | Nydalsvägen 10 | 620 386 kr | 0,5086% | 27 357 kr |
| 32 | 44,8 m ² | Nydalsvägen 12 | 620 386 kr | 0,5086% | 27 357 kr |
| 33 | 105,9 m ² | Nydalsvägen 14 | 1 287 801 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 34 | 105,9 m ² | Nydalsvägen 16 | 1 299 809 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 35 | 44,8 m ² | Nydalsvägen 18 | 608 379 kr | 0,5086% | 27 357 kr |
| 36 | 44,8 m ² | Nydalsvägen 20 | 608 379 kr | 0,5086% | 27 357 kr |
| 37 | 105,9 m ² | Nydalsvägen 22 | 1 287 801 kr | 1,0198% | 54 854 kr |
| 38 | 105,9 m ² | Nydalsvägen 24 | 1 287 801 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 39 | 117,0 m ² | Nydalsvägen 26 | 1 426 888 kr | 1,2000% | 64 551 kr |
| 40 | 105,9 m ² | Nydalsvägen 28 | 1 299 809 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 41 | 44,8 m ² | Nydalsvägen 30 | 608 379 kr | 0,5086% | 27 357 kr |
| 42 | 44,8 m ² | Nydalsvägen 32 | 608 379 kr | 0,5086% | 27 357 kr |
| 43 | 105,9 m ² | Nydalsvägen 34 | 1 275 794 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 44 | 105,9 m ² | Nydalsvägen 36 | 1 275 794 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 45 | 117,0 m ² | Nydalsvägen 38 | 1 426 888 kr | 1,2000% | 64 551 kr |
| 46 | 77,5 m ² | Nydalsvägen 40 | 967 602 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 47 | 77,5 m ² | Nydalsvägen 42 | 967 602 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 48 | 64,2 m ² | Nydalsvägen 44 | 818 509 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 49 | 64,2 m ² | Nydalsvägen 46 | 818 509 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 50 | 77,5 m ² | Nydalsvägen 48 | 967 602 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 51 | 77,5 m ² | Nydalsvägen 50 | 955 595 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 52 | 64,2 m ² | Nydalsvägen 52 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |

Ekonomisk plan

| | | | | | |
|-----|----------------------|----------------|--------------|---------|-----------|
| 53 | 64,2 m ² | Nydalsvägen 54 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 54 | 64,2 m ² | Nydalsvägen 56 | 806 502 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 55 | 64,2 m ² | Nydalsvägen 58 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 56 | 64,2 m ² | Nydalsvägen 60 | 806 502 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 57 | 77,5 m ² | Nydalsvägen 62 | 991 617 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 58 | 105,9 m ² | Östanvägen 59 | 1 287 801 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 59 | 44,8 m ² | Östanvägen 61 | 608 379 kr | 0,5086% | 27 357 kr |
| 60 | 44,8 m ² | Östanvägen 63 | 608 379 kr | 0,5086% | 27 357 kr |
| 61 | 105,9 m ² | Östanvägen 65 | 1 275 794 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 62 | 105,9 m ² | Östanvägen 67 | 1 275 794 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 63 | 117,0 m ² | Östanvägen 69 | 1 414 880 kr | 1,2000% | 64 551 kr |
| 64 | 77,5 m ² | Östanvägen 71 | 967 602 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 65 | 77,5 m ² | Östanvägen 73 | 967 602 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 66 | 64,2 m ² | Östanvägen 75 | 818 509 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 67 | 64,2 m ² | Östanvägen 77 | 818 509 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 68 | 77,5 m ² | Östanvägen 79 | 967 602 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 69 | 77,5 m ² | Östanvägen 81 | 955 595 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 70 | 64,2 m ² | Östanvägen 83 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 71 | 64,2 m ² | Östanvägen 85 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 72 | 64,2 m ² | Östanvägen 87 | 806 502 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 73 | 64,2 m ² | Östanvägen 89 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 74 | 64,2 m ² | Östanvägen 91 | 806 502 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 75 | 77,5 m ² | Östanvägen 93 | 979 610 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 76 | 77,5 m ² | Östanvägen 95 | 967 602 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 77 | 77,5 m ² | Östanvägen 97 | 955 595 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 78 | 64,2 m ² | Östanvägen 99 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 79 | 64,2 m ² | Östanvägen 101 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 80 | 64,2 m ² | Östanvägen 103 | 806 502 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 81 | 64,2 m ² | Östanvägen 105 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 82 | 64,2 m ² | Östanvägen 107 | 806 502 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 83 | 77,5 m ² | Östanvägen 109 | 979 610 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 84 | 117,0 m ² | Östanvägen 15 | 1 414 880 kr | 1,2000% | 64 551 kr |
| 85 | 105,9 m ² | Östanvägen 17 | 1 287 801 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 86 | 105,9 m ² | Östanvägen 19 | 1 287 801 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 87 | 105,9 m ² | Östanvägen 21 | 1 287 801 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 88 | 44,8 m ² | Östanvägen 23 | 608 379 kr | 0,5086% | 27 357 kr |
| 89 | 44,8 m ² | Östanvägen 25 | 608 379 kr | 0,5086% | 27 357 kr |
| 90 | 105,9 m ² | Östanvägen 27 | 1 275 794 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 91 | 105,9 m ² | Östanvägen 29 | 1 275 794 kr | 1,0894% | 58 601 kr |
| 92 | 117,0 m ² | Östanvägen 31 | 1 426 888 kr | 1,2000% | 64 551 kr |
| 93 | 77,5 m ² | Östanvägen 33 | 967 602 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 94 | 77,5 m ² | Östanvägen 35 | 967 602 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 95 | 64,2 m ² | Östanvägen 37 | 818 509 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 96 | 64,2 m ² | Östanvägen 39 | 818 509 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 97 | 77,5 m ² | Östanvägen 41 | 967 602 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 98 | 77,5 m ² | Östanvägen 43 | 955 595 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 99 | 64,2 m ² | Östanvägen 45 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 100 | 64,2 m ² | Östanvägen 47 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 101 | 64,2 m ² | Östanvägen 49 | 806 502 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 102 | 64,2 m ² | Östanvägen 51 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 103 | 64,2 m ² | Östanvägen 53 | 806 502 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 104 | 77,5 m ² | Östanvägen 55 | 979 610 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 105 | 42,9 m ² | Östanvägen 26 | 589 367 kr | 0,4920% | 26 467 kr |
| 106 | 42,9 m ² | Östanvägen 28 | 577 359 kr | 0,4920% | 26 467 kr |
| 107 | 42,9 m ² | Östanvägen 30 | 589 367 kr | 0,4920% | 26 467 kr |
| 108 | 42,9 m ² | Östanvägen 32 | 589 367 kr | 0,4920% | 26 467 kr |
| 109 | 42,9 m ² | Östanvägen 34 | 589 367 kr | 0,4920% | 26 467 kr |
| 110 | 42,9 m ² | Östanvägen 36 | 589 367 kr | 0,4920% | 26 467 kr |
| 111 | 42,9 m ² | Östanvägen 38 | 589 367 kr | 0,4920% | 26 467 kr |

Ekonomisk plan

| | | | | | |
|-----|------------------------------|---------------|-----------------------|------------------|---------------------|
| 112 | 42,9 m ² | Östanvägen 40 | 589 367 kr | 0,4920% | 26 467 kr |
| 113 | 64,2 m ² | Östanvägen 42 | 818 509 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 114 | 64,2 m ² | Östanvägen 44 | 818 509 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 115 | 64,2 m ² | Östanvägen 46 | 818 509 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 116 | 42,9 m ² | Östanvägen 48 | 589 367 kr | 0,4920% | 26 467 kr |
| 117 | 42,9 m ² | Östanvägen 50 | 589 367 kr | 0,4920% | 26 467 kr |
| 118 | 42,9 m ² | Östanvägen 52 | 589 367 kr | 0,4920% | 26 467 kr |
| 119 | 42,9 m ² | Östanvägen 54 | 589 367 kr | 0,4920% | 26 467 kr |
| 120 | 77,5 m ² | Östanvägen 56 | 967 602 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 121 | 77,5 m ² | Östanvägen 58 | 967 602 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 122 | 77,5 m ² | Östanvägen 60 | 991 617 kr | 0,8212% | 44 174 kr |
| 123 | 64,2 m ² | Östanvägen 62 | 830 517 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 124 | 64,2 m ² | Östanvägen 64 | 806 502 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 125 | 64,2 m ² | Östanvägen 66 | 842 524 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| 126 | 64,2 m ² | Östanvägen 68 | 806 502 kr | 0,6915% | 37 194 kr |
| | 9 425,5 m² | | 118 572 789 kr | 100,0000% | 5 379 100 kr |

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal/fördelningstal.

LOKALFÖRTECKNING

| Lokalnr | Adress | Lokalslag | Kvm | Årshyra |
|----------------|----------------|---------------|----------------------------|------------------|
| 27-002-01-9001 | Östanvägen 26 | Förråd | 7,0 m ² | 2 448 kr |
| 27-002-01-9002 | Östanvägen 26 | Förråd | 8,0 m ² | 2 796 kr |
| 27-006-01-9901 | Nydalsvägen 2 | Samlingslokal | 42,0 m ² | 1 kr |
| 27-012-01-9001 | Nydalsvägen 64 | Kontor | 51,0 m ² | 44 928 kr |
| 27-012-01-9901 | Nydalsvägen 64 | Samlingslokal | 15,0 m ² | 1 kr |
| 27-017-01-9901 | Östanvägen 57 | Samlingslokal | 112,0 m ² | 1 kr |
| | | | 235,0 m² | 50 175 kr |

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Bostadsrättsföreningen Polhem 4:2
Järfälla den 15 augusti 2013


Serkan Kemal


Fredrik Backman


Annika Malmberg

Grundregler

BRL 1 kap.§3

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen.

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Polhem 4:2, org. nr 769625-2779 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning 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, teknisk besiktningsutlåtande samt tilläggsbesiktning, slutligt köpeavtal, bankoffert, lokalhyreskontrakt samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

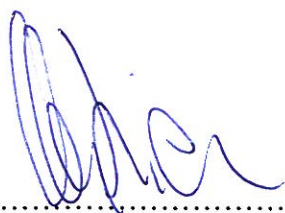
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är initialt beräknad till 3,49 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

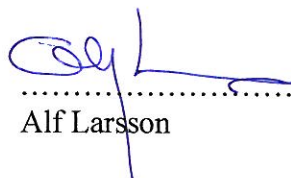
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2013-08-19



.....
Ole Lien



.....
Alf Larsson

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