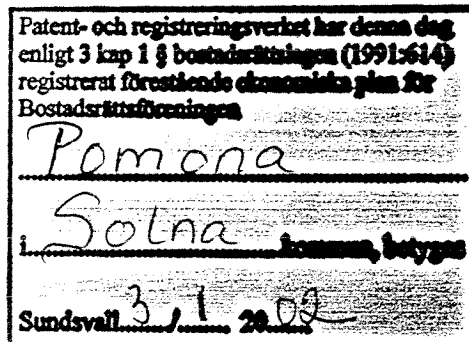


EKONOMISK PLAN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN POMONA,  
Frösunda, SOLNA Stad

Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

Rubrik	Sidbeteckning
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Prel. finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell E lägenhetsredovisning	8-11
F. Särskilda förhållanden	12
G. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	



Rose Marie Myström

## **A. Allmänna förutsättningar.**

Bostadsrättsföreningen Pomona, som har sitt säte i Solna och som registrerades hos Patent- och registreringsverket (PRV) den 4 december 1996, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter samt mark i anslutning till dessa med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen avser att uppföra 137 st bostadsrättslägenheter, en föreningslokal, fem lokaler upplåtna med hyresrätt samt ett parkeringsgarage med 59 p-platser.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd. Preliminärt december 2001.

Inflyttning i husen beräknas ske med början av 2:a kvartalet 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 nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2001.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende Sverige, Region Boende Stockholm.

Föreningen kommer att hos Länsstyrelsen i Stockholms län ansöka om statlig bostadsbyggnadssubvention.

För byggnaden kommer byggförsäkring att tecknas.

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

Produktionsgarantiförsäkring lämnas av Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti i särskild garantiförbindelse.

Finansiering av lån kommer att ske genom Handelsbanken AB.

## B. Beskrivning av fastigheten.

Fastighetsbeteckning:	Del av Järva 4:15 Solna
Adress:	Gustav den III:s boulevard
Fastighetsareal:	Ca 7 850 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea:	13 844,5 m <sup>2</sup>
Lokalytor :	681,8 m <sup>2</sup>
Allmänna ytor:	4 215,4 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	137 st

Huset är byggt i ett block med en gård så att en ändamålsenlig samverkan mellan de boende kan ske.

### **Gemensamma anordningar.**

#### Förråd

Förråd i källaren.

#### Gemensamma anordningar

- Centralanläggning för TV från en förbindelsepunkt. Kabel TV
- Ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten
- Fjärrvärme inklusive undercentral
- Ventilation
- Hissar
- Elmätare för mätning av gemensam elförbrukning som fördelas per lägenhet
- Telefonkanalisation samt optokabel för Internet från en förbindelsepunkt
- Soppantering

#### Gemensamma utrymmen

- Soprum
- Cykelrum
- Städtrum
- Tvättstugor 3 st
- Föreningslokal

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Plantering, gångvägar.

### Parkering

59 st parkeringsplatser i garage under fastigheten.

### Uteplatser

Uteplats ingår i bostadsrättsupplåtelsen för de lägenheter i markplan som har sådana.

### Post/tidningar

Post till föreningens medlemmar avlämnas i postbox i entrén. Tidningar avlämnas på hållare vid lägenhetsdörr.

## **Kortfattad byggnadsbeskrivning.**

### Grundläggning

Fribärande platta på pålad mark.

### Yttervägg

Utfackningsväggar med stomme av trä. Fasaderna klädda med tegel och delvis slammat tegel.

### Lägenhetsskiljande väggar

Lägenhetsskiljande väggar av betong.

### Innerväggar

Enkel gips på vardera sidan om stålregelstomme.

### Mellanbjälklag

Mellanbjälklag av betong.

### Yttertak

Trätakstolar, råspont, papp och betongtakpannor.

## Fönster

3-glasfönster med enkelglas i ytterbåge samt tvåskivig isolerruta i innerbåge.

## Uppvärmningssystem

Fastigheten värms med fjärrvärme och vattenradiatorer.

## Ventilation

Ventilation med Frånluftssystem (F-system), uteluft tas in och förvärms genom uteluftsintag sammanbyggda med radiatorerna. Separat kåpa anordnas för varje lägenhet och placeras ovanför spisen som är försedd med forcering. I WC / dusch anordnas egen avluftning. Separata fläktar anordnas för övriga utrymmen.

## Elcentral/Undercentral

Är inom fastigheten

## **Kortfattad rumsbeskrivning.**

Rum	Golv	Sockel	Väggar	Tak	Övrigt
<b>Hall</b>	Ekiparkett	Trä	Tapet Målning	Grängad målning	Kapphylla. Högskåp i omfattning enl. ritning *
<b>Matplats</b>	Linoleum Ekiparkett enl. ritning *	Trä	Tapet Målning	Grängad målning	Gardinskensfästen. Fönsterbänk av marmor
<b>Kök</b>	Linoleum	Trä	Målning	Målning	Köksinredning och kakel. enligt ritning Gardinskensfästen. Fönsterbänk av marmor
<b>Vardagsrum</b>	Ekiparkett	Trä	Tapet Målning	Grängad målning	Gardinskensfästen. Fönsterbänk av marmor
<b>WC / Dusch</b>	Klinker	---	Kakel	Målning	Omfattning enligt ritning*
<b>WC</b>	Klinker	---	Kakel	Målning	Omfattning enligt ritning*
<b>Klädkammare</b>	Linoleum	Trä	Målning	Målning	Klädkammarhylla. omfattning enl. ritning *
<b>Sovrum</b>	Linoleum Ekiparkett enl. ritning *	Trä	Tapet Målning	Grängad målning	Gardinskensfästen. Fönsterbänk av marmor. Högskåp i omfattning enl. ritning *
<b>Loggia</b>	Klinker	Trä	Målning	Grängad målning	Gardinskensfästen.
<b>Balkong</b>	Betong	Hålkärl	Tegel / träpanel	Betong	Balkongräcken

\* En omgång ritningar finns tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

## EKONOMISK PLAN med lägenhetsspecifikation i tabell E

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet, nybyggnadskostnader, anslutningsavgifter byggherrekostnader, mervärdes-, fastighets- och ev. inkomstskatt färdigställandeåret	376 720 000
Finansieringsreserv i kassan	1 000 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>377 720 000</b>

Slutligt taxeringsvärde inkl nybyggnad har beräknats till	165 000 000
varav värdet för byggnad utgör	151 000 000
varav värdet för lokaler utgör	7 500 000
Byggnaden som under entreprenadtiden brandförsäkras av entreprenören skall efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen försäkras till fullvärde.	

## D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Finansiering/Kapitalkostnader.

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Som säkerhet lämnas pantbrev i fastigheten.

Räntebidrag erhålles enl SFS 1992:986.

Som en följd av bl a detta samt m h till stigande driftkostnader och kommande fastighetsskatt måste årsavgifterna höjas årligen.

Fastighetsskatt kommer enligt nuvarande regler att debiteras föreningen till 50 % prel fr o m år 2009.

Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denna nivå kan detta medföra såväl ökade som minskade räntekostnader.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering 2)		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån 1)	131 000 000	5,55%	7 270 500	50	262 000	7 532 500
<b>Summa lån</b>	131 000 000					
Upplåtelseavgifter	24 672 000					
Insatser 3)	222 048 000					
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	377 720 000	---	7 270 500	---	262 000	7 532 500
Avgår: Räntebidrag	BU kronor	Sub A	Andel			
	126 599 000	5,34%	30,00%			-2 028 110
<b>Kapitalkostnad</b>						5 504 380
Ränta på kassan	1 000 000	2,00%	20 000			-20 000
<b>Summa nettokapitalkostnader år 1, exkl ränta på kassa</b>					Amortering 262 000	<b>Totalt 5 484 380</b>
Summa nettokapitalkostnad år 2, exkl ränta på kassa					262 000	5 454 900
Summa nettokapitalkostnad år 3, exkl ränta på kassa					262 000	5 423 200

footnot; se nästa sida

Not 1) Lånets löptid är 50 år, med bindningstid enligt nedan. År 1-5 med 0,2 %:s årlig amortering, därefter 45 årig serieplan.  
Lånet är fördelat på följande delar och bindningstider : 20 % 3 mån, 30 % 2 år, 50 % 5 år.  
Bindningstiderna kan förändras i samband med slutlig placering.  
Angiven ränta är en beräknad snittränta.

Not 2) Avskrivningar för året motsvarar gjorda amorteringar.

Not 3) Inkl medel till föreningens kassa 1 000 000 kronor.

**Avsättningar** Avsättning till fastighetsunderhåll sker med minst  
0,30 % av byggnadstaxeringsvärdet **454 000**

<b>Driftkostnader</b>	<i>Inkl. moms 1)</i>	Kronor	
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel inkl trappstädning		570 000	
Ekonomisk förvaltning		90 000	
Föreningens adm (styrelse och revisorer)		45 000	
Vattenförbrukning		250 000	
Uppvärmning		790 000	
Elförbrukning, gemensam		290 000	
Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon		50 000	
Löpande underhåll		130 000	
Sotning/kontroll ventilationsanläggning		100 000	
Renhållning		70 000	
Försäkringar		90 000	
Kabel TV - grundutbudet		80 000	
Föreningslokal		30 000	
Hissar, besiktning, service, jour		60 000	
Drift garageplatser		50 000	
Övriga driftkostnader hänförliga till lokaler		40 000	
<b>Summa kostnader</b>		<b>2 735 000</b>	<b>2 735 000</b>
<i>Extraordinär utgift, fastighetsskatt för värdeåret. Prel beräknad.</i>			<b>6 000</b>
<i>NCC AB svarar för fastighetsskatt för bostäder tom värdeåret.</i>			
<i>Fastighetsskatt för bostäder. De 5 första åren skattefria. Se not nedan.</i>			<b>0</b>
<i>Fastighetsskatt för lokaler. Se not nedan.</i>			<b>130 000</b>
<b>Summa driftkostnader år 1</b>			<b>2 871 000</b>
Bostadsrättshavarens enskilt tillkommande drifts- och underhållskostnader redovisas separat.			

Not 1) Reduktion har ej skett för mervärdesskatt som avser kommersiella lokaler.

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR** **8 809 38-**

**BERÄKNAD DRIFTSRESERV ÅR 1, KRONOR** **748 610**

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 ÅR 1, INKL DRIFTSRESERV, KRONOR** **9 558 000**

Not Kommande års kostnader för fastighetsskatt.

Preliminärt taxeringsvärde för år 2003 har beräknats till 165 000 000 kronor.

Av detta utgör 152 000 000 kr taxeringsvärde för bostäder. För lokaler utgör 5 500 000 kr taxeringsvärde för garage och 7 500 000 kr taxeringsvärde för kommersiella lokaler.

Fastighetsskatt beräknas med nedan avgivna procenttal multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde.

Bostäder	År 1-5	0,00%	x	taxeringsvärdet.
	År 6-10	0,35%	x	taxeringsvärdet.
	År 11-	0,70%	x	taxeringsvärdet.
Lokaler	År 1-	1,00%	x	taxeringsvärdet.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

	Enhet	Intäkt per enhet ( i genomsnitt )	Intäkt kr
Årsavgift bostäder inkl. uppvärmning	13 844,5 m2	580 kr/m2 år	8 030 000
Årshyra lokaler, inkl. drift 1) 2)	672 m2	1 100 kr/m2 år	739 000
Årshyra lokaler, fastighetsskatt			75 000
Hysesintäkt bilplatser, garage	59 st	1 000 kr/månad	708 000
Extraordinär intäkt 3)			+ 6 000

- 1) För samtliga kommersiella lokaler skall hyresgästen utöver redovisad hyra erlægga en tilläggavgift motsvarande fastighetsskatten.
- 2) För samtliga kommersiella lokaler skall hyresgästen utöver redovisad årshyra då föreningen registrerat sig för frivillig skattskyldighet, erlægga mervärdesskatt.
- 3) Från NCC AB för täckande av fastighetsskatt för bostäder för värdeåret. Prel beräknad.

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR**

9 558 000

9 558 000

Årsavgifterna fördelas enligt andelstal. Se stadgar.

I efterföljande tabell E lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter.



Tabell E

## Lägenhetsspecifikation tillhörande

## EKONOMISK PLAN för BOSTÄDER

Lgh nr	Vän. plan nr	Lgh area m2	Lägenhetsbeskrivning								Andels tal %	Års- avgift kr	Månads- avgift 1) kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr		
			RK	DWc	Wc	Bkg	Bkg,T,L	Et	U	M								
111	1	86,1	2RK	DWc							U	M	0,62942	50 542	4 212	972 000	108 000	1 080 000
121	2	70,9	2RK	DWc			Bkg						0,55645	44 683	3 724	981 000	109 000	1 090 000
122	2	77,9	3RK	DWc			Bkg						0,59005	47 381	3 948	1 053 000	117 000	1 170 000
123	2	107,5	4RK	DWc	Wc	Bkg					U	M	0,77538	62 263	5 189	1 485 000	165 000	1 650 000
131	3	70,9	2RK	DWc			Bkg						0,55645	44 683	3 724	1 053 000	117 000	1 170 000
132	3	81,0	3RK	DWc			Bkg						0,62894	50 504	4 209	1 188 000	132 000	1 320 000
133	3	109,4	4RK	DWc	Wc	Bkg							0,78450	62 995	5 250	1 611 000	179 000	1 790 000
141	4	70,9	2RK	DWc			Bkg						0,55645	44 683	3 724	1 116 000	124 000	1 240 000
142	4	81,0	3RK	DWc			Bkg						0,62894	50 504	4 209	1 287 000	143 000	1 430 000
143	4	109,4	4RK	DWc	Wc	Bkg							0,78450	62 995	5 250	1 701 000	189 000	1 890 000
151	5	58,1	2RK	DWc						T			0,49499	39 748	3 312	1 287 000	143 000	1 430 000
152	5	56,2	2RK	DWc						T			0,48587	39 015	3 251	1 242 000	138 000	1 380 000
153	5	97,9	4RK	DWc	Wc					T			0,72929	58 562	4 880	2 151 000	239 000	2 390 000
211	1	86,1	2RK	DWc							U	M	0,62942	50 542	4 212	972 000	108 000	1 080 000
221	2	94,2	3RK	DWc			Bkg				U	M	0,69712	55 979	4 665	1 332 000	148 000	1 480 000
222	2	62,0	2RK	DWc			Bkg						0,51372	41 252	3 438	882 000	98 000	980 000
223	2	74,5	2RK	DWc			Bkg						0,57373	46 071	3 839	1 035 000	115 000	1 150 000
224	2	88,0	3RK	DWc							U	M	0,66255	53 203	4 434	1 197 000	133 000	1 330 000
231	3	109,4	4RK	DWc	Wc	Bkg							0,78450	62 995	5 250	1 602 000	178 000	1 780 000
232	3	65,1	2RK	DWc			Bkg						0,52860	42 447	3 537	954 000	106 000	1 060 000
233	3	74,5	2RK	DWc			Bkg						0,57373	46 071	3 839	1 098 000	122 000	1 220 000
234	3	88,0	3RK	DWc			Bkg						0,66255	53 203	4 434	1 251 000	139 000	1 390 000
241	4	109,4	4RK	DWc	Wc	Bkg							0,78450	62 995	5 250	1 692 000	188 000	1 880 000
242	4	65,1	2RK	DWc			Bkg						0,52860	42 447	3 537	1 026 000	114 000	1 140 000
243	4	74,5	2RK	DWc			Bkg						0,57373	46 071	3 839	1 179 000	131 000	1 310 000
244	4	88,0	3RK	DWc			Bkg						0,66255	53 203	4 434	1 341 000	149 000	1 490 000
251	5	97,1	4RK	DWc	Wc					T			0,72544	58 253	4 854	1 971 000	219 000	2 190 000
252	5	51,6	2RK	DWc						T			0,46379	37 242	3 104	1 071 000	119 000	1 190 000
253	5	74,5	2RK	DWc			Bkg						0,57373	46 071	3 839	1 341 000	149 000	1 490 000
254	5	88,0	3RK	DWc			Bkg						0,66255	53 203	4 434	1 521 000	169 000	1 690 000
261	6	134,0	5RK	DWc	Wc			T,T					0,91701	73 636	6 136	2 871 000	319 000	3 190 000
321	2	111,4	4RK	DWc	Wc						U	M	0,79410	63 766	5 314	1 467 000	163 000	1 630 000
322	2	134,1	5RK	DWc	Wc						U	M	0,91749	73 674	6 140	1 701 000	189 000	1 890 000
331	3	109,8	4RK	DWc	Wc	Bkg							0,78642	63 150	5 263	1 593 000	177 000	1 770 000
332	3	80,9	3RK	DWc			Bkg						0,62846	50 465	4 205	1 161 000	129 000	1 290 000
333	3	109,9	4RK	DWc	Wc	Bkg							0,78690	63 188	5 266	1 575 000	175 000	1 750 000
341	4	109,8	4RK	DWc	Wc	Bkg							0,78642	63 150	5 263	1 674 000	186 000	1 860 000
342	4	80,9	3RK	DWc			Bkg						0,62846	50 465	4 205	1 233 000	137 000	1 370 000
343	4	109,9	4RK	DWc	Wc	Bkg							0,78690	63 188	5 266	1 674 000	186 000	1 860 000
351	5	109,8	4RK	DWc	Wc	Bkg							0,78642	63 150	5 263	1 764 000	196 000	1 960 000
352	5	129,0	5RK	2 DWc		Bkg	Bkg		Et				0,89300	71 708	5 976	2 115 000	235 000	2 350 000
353	5	109,9	4RK	DWc	Wc	Bkg							0,78690	63 188	5 266	1 764 000	196 000	1 960 000
361	6	125,6	5RK	DWc	Wc	Bkg							0,87668	70 397	5 867	2 061 000	229 000	2 290 000
362	6	126,6	5RK	DWc	Wc	Bkg							0,88148	70 783	5 899	2 061 000	229 000	2 290 000
371	7	106,3	4RK	DWc	Wc			T,T					0,76961	61 800	5 150	2 466 000	274 000	2 740 000
372	7	107,0	4RK	DWc	Wc			T,T					0,77298	62 070	5 173	2 484 000	276 000	2 760 000
431	3	164,2	5RK	DWc	Wc	Bkg	L						1,06200	85 279	7 107	2 034 000	226 000	2 260 000
432	3	135,6	5RK	DWc	Wc	Bkg							0,92469	74 253	6 188	1 836 000	204 000	2 040 000
441	4	164,2	5RK	DWc	Wc	Bkg	L						1,06200	85 279	7 107	2 151 000	239 000	2 390 000
442	4	135,6	5RK	DWc	Wc	Bkg							0,92469	74 253	6 188	2 025 000	225 000	2 250 000
451	5	164,2	5RK	DWc	Wc	Bkg	L						1,06200	85 279	7 107	2 331 000	259 000	2 590 000
Trp till nästa sid		5 025,9											36,63665	2 941 923		78 633 000	8 737 000	87 370 000

Tabell E Lagenhetsspecifikation tillhörande EKONOMISK PLAN för BOSTÄDER

Lgh nr	Vån. plan nr	Lgh area m2	Lagenhetsbeskrivning							Andels tal %	Års-avgift kr	Månads-avgift 1) kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgifter	Summa insats och uppl. avg
Trp från föregå. sid		5 025,9	RK	Dwc	Wc	Bkg	Bkg,T,L	Et	U M	36,63665	2 941 923	245 161	78 633 000	8 737 000	87 370 000
452	5	135,6	5RK	DWc	Wc	Bkg				0,92469	74 253	6 188	2 151 000	239 000	2 390 000
461	6	164,2	5RK	DWc	Wc	Bkg	L			1,06200	85 279	7 107	2 502 000	278 000	2 780 000
462	6	135,6	5RK	DWc	Wc	Bkg				0,92469	74 253	6 188	2 295 000	255 000	2 550 000
471	7	199,6	7RK	2 DWc	Wc	Bkg	T,T	Et		1,25597	100 854	8 405	3 681 000	409 000	4 090 000
472	7	173,8	6RK	2 DWc	Wc	Bkg	T,T	Et		1,12250	90 137	7 511	3 483 000	387 000	3 870 000
531	3	135,6	5RK	DWc	Wc	Bkg				0,92469	74 253	6 188	1 836 000	204 000	2 040 000
532	3	164,9	6RK	DWc	Wc	Bkg	L			1,07977	86 706	7 226	2 034 000	226 000	2 260 000
541	4	135,6	5RK	DWc	Wc	Bkg				0,92469	74 253	6 188	2 025 000	225 000	2 250 000
542	4	164,9	6RK	DWc	Wc	Bkg	L			1,07977	86 706	7 226	2 151 000	239 000	2 390 000
551	5	135,6	5RK	DWc	Wc	Bkg				0,92469	74 253	6 188	2 151 000	239 000	2 390 000
552	5	164,9	6RK	DWc	Wc	Bkg	L			1,07977	86 706	7 226	2 331 000	259 000	2 590 000
561	6	135,6	5RK	DWc	Wc	Bkg				0,92469	74 253	6 188	2 295 000	255 000	2 550 000
562	6	164,9	6RK	DWc	Wc	Bkg	L			1,07977	86 706	7 226	2 502 000	278 000	2 780 000
571	7	174,4	6RK	2 DWc	Wc	Bkg	T,T	Et		1,12057	89 982	7 499	3 501 000	389 000	3 890 000
572	7	195,4	8RK	2 DWc	Wc	Bkg	T,T	Et		1,24108	99 659	8 305	3 663 000	407 000	4 070 000
621	2	83,4	2RK	DWc					U M	0,61646	49 502	4 125	1 044 000	116 000	1 160 000
622	2	61,8	2RK	DWc					U M	0,51276	41 175	3 431	801 000	89 000	890 000
631	3	113,7	4RK	DWc	Wc	Bkg				0,80514	64 653	5 388	1 566 000	174 000	1 740 000
632	3	64,2	2RK	DWc		Bkg				0,52428	42 100	3 508	927 000	103 000	1 030 000
633	3	90,5	3RK	DWc		Bkg				0,67455	54 166	4 514	1 296 000	144 000	1 440 000
641	4	113,7	4RK	DWc	Wc	Bkg				0,80514	64 653	5 388	1 656 000	184 000	1 840 000
642	4	64,2	2RK	DWc		Bkg				0,52428	42 100	3 508	981 000	109 000	1 090 000
643	4	90,5	3RK	DWc		Bkg				0,67455	54 166	4 514	1 359 000	151 000	1 510 000
651	5	113,7	4RK	DWc	Wc	Bkg				0,80514	64 653	5 388	1 764 000	196 000	1 960 000
652	5	113,0	4RK	2 DWc		Bkg	Bkg	Et		0,80178	64 383	5 365	1 782 000	198 000	1 980 000
653	5	90,5	3RK	DWc		Bkg				0,67455	54 166	4 514	1 431 000	159 000	1 590 000
661	6	129,9	5RK	DWc	Wc	Bkg				0,89732	72 055	6 005	2 151 000	239 000	2 390 000
662	6	90,5	3RK	DWc		Bkg				0,67455	54 166	4 514	1 494 000	166 000	1 660 000
671	7	109,4	4RK	DWc	Wc		T,T			0,78450	62 995	5 250	2 448 000	272 000	2 720 000
672	7	81,0	3RK	DWc			T,T			0,62894	50 504	4 209	1 836 000	204 000	2 040 000
721	2	133,7	5RK	DWc	Wc				U, M,M	0,91557	73 520	6 127	1 521 000	169 000	1 690 000
731	3	135,7	4RK	DWc	Wc	Bkg				0,91077	73 135	6 095	1 863 000	207 000	2 070 000
732	3	77,9	3RK	DWc		Bkg				0,61406	49 309	4 109	1 107 000	123 000	1 230 000
733	3	109,5	4RK	DWc	Wc	Bkg				0,78498	63 034	5 253	1 521 000	169 000	1 690 000
741	4	135,7	4RK	DWc	Wc	Bkg				0,91077	73 135	6 095	1 971 000	219 000	2 190 000
742	4	81,0	3RK	DWc		Bkg				0,60494	48 577	4 048	1 188 000	132 000	1 320 000
743	4	109,5	4RK	DWc	Wc	Bkg				0,78498	63 034	5 253	1 647 000	183 000	1 830 000
751	5	135,7	4RK	DWc	Wc	Bkg				0,91077	73 135	6 095	2 088 000	232 000	2 320 000
752	5	81,0	3RK	DWc		Bkg				0,62894	50 504	4 209	1 251 000	139 000	1 390 000
753	5	109,5	4RK	DWc	Wc	Bkg				0,78498	63 034	5 253	1 728 000	192 000	1 920 000
761	6	130,8	4RK	DWc	Wc	Bkg				0,88724	71 245	5 937	2 151 000	239 000	2 390 000
762	6	55,5	2RK	DWc			T			0,48251	38 746	3 229	1 251 000	139 000	1 390 000
763	6	97,1	4RK	DWc	Wc		T			0,72544	58 253	4 854	2 142 000	238 000	2 380 000
771	7	99,2	3RK	DWc			T			0,71632	57 521	4 793	2 286 000	254 000	2 540 000
821	2	133,5	5RK	DWc	Wc				U, M,M	0,90020	72 286	6 024	1 521 000	169 000	1 690 000
822	2	123,5	4RK	DWc	Wc				U M	0,85219	68 431	5 703	1 431 000	159 000	1 590 000
831	3	109,4	4RK	DWc	Wc	Bkg				0,78450	62 995	5 250	1 575 000	175 000	1 750 000
832	3	62,0	2RK	DWc		Bkg				0,51372	41 252	3 438	936 000	104 000	1 040 000
833	3	67,3	2RK	DWc		Bkg				0,53916	43 295	3 608	1 026 000	114 000	1 140 000
834	3	90,8	2RK	DWc		Bkg				0,65199	52 355	4 363	1 341 000	149 000	1 490 000
841	4	109,4	4RK	DWc	Wc	Bkg				0,78450	62 995	5 250	1 647 000	183 000	1 830 000
842	4	64,9	2RK	DWc		Bkg				0,52764	42 370	3 531	1 035 000	115 000	1 150 000
843	4	70,4	2RK	DWc		Bkg				0,55405	44 490	3 708	1 107 000	123 000	1 230 000
844	4	90,8	2RK	DWc		Bkg				0,65199	52 355	4 363	1 386 000	154 000	1 540 000
851	5	109,4	4RK	DWc	Wc	Bkg				0,78450	62 995	5 250	1 710 000	190 000	1 900 000
852	5	64,9	2RK	DWc		Bkg				0,52764	42 370	3 531	1 071 000	119 000	1 190 000
853	5	70,4	2RK	DWc		Bkg				0,55405	44 490	3 708	1 143 000	127 000	1 270 000
854	5	90,8	2RK	DWc		Bkg				0,65199	52 355	4 363	1 476 000	164 000	1 640 000
861	6	134,8	6RK	2 DWc			T			0,93525	75 101	6 258	2 961 000	329 000	3 290 000
862	6	144,7	5RK	2 DWc			T			0,96838	77 761	6 480	3 411 000	379 000	3 790 000
Trp till nästa sid		11 845,3								84,55395	6 789 682		188 262 000	20 918 000	209 180 000

Tabell E Lägenhetsspecifikation tillhörande ekonomisk plan för BOSTÄDER

Lgh nr	Vän. plan nr	Lgh area m2	Lägenhetsbeskrivning	Andels tal %	Års-avgift kr	Månads-avgift 1) kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgifter	Summa insats och uppl.avg
Trp från föregå. sid			11 845,3	RK Dwc Wc Bkg Bkg.T.L Et U M	84,55395	6 789 682	565 808	188 262 000	209 180 000
921	2	53,8	1RK DWc U M	0,45034	36 162	3 014	711 000	79 000	790 000
922	2	62,3	2RK DWc Bkg	0,51516	41 367	3 447	792 000	88 000	880 000
931	3	55,8	1RK DWc Bkg	0,45994	36 933	3 078	855 000	95 000	950 000
932	3	65,0	2RK DWc Bkg	0,52812	42 408	3 534	981 000	109 000	1 090 000
933	3	109,4	4RK DWc Wc Bkg	0,78450	62 995	5 250	1 584 000	176 000	1 760 000
941	4	55,8	1RK DWc Bkg	0,45994	36 933	3 078	909 000	101 000	1 010 000
942	4	65,0	2RK DWc Bkg	0,52812	42 408	3 534	1 053 000	117 000	1 170 000
943	4	109,4	4RK DWc Wc Bkg	0,78450	62 995	5 250	1 665 000	185 000	1 850 000
951	5	55,8	1RK DWc Bkg	0,45994	36 933	3 078	945 000	105 000	1 050 000
952	5	65,0	2RK DWc Bkg	0,52812	42 408	3 534	1 107 000	123 000	1 230 000
953	5	109,4	4RK DWc Wc Bkg	0,78450	62 995	5 250	1 746 000	194 000	1 940 000
961	6	76,1	3RK DWc T	0,60542	48 615	4 051	1 827 000	203 000	2 030 000
962	6	116,8	5RK DWc Wc T	0,83443	67 005	5 584	2 718 000	302 000	3 020 000
1021	2	62,3	2RK DWc Bkg	0,51516	41 367	3 447	792 000	88 000	880 000
1022	2	53,8	1RK DWc Bkg	0,45034	36 162	3 014	711 000	79 000	790 000
1031	3	109,4	4RK DWc Wc Bkg	0,78450	62 995	5 250	1 584 000	176 000	1 760 000
1032	3	65,0	2RK DWc Bkg	0,52812	42 408	3 534	981 000	109 000	1 090 000
1033	3	55,8	1RK DWc Bkg	0,45994	36 933	3 078	855 000	95 000	950 000
1041	4	109,4	4RK DWc Wc Bkg	0,78450	62 995	5 250	1 665 000	185 000	1 850 000
1042	4	65,0	2RK DWc Bkg	0,52812	42 408	3 534	1 053 000	117 000	1 170 000
1043	4	55,8	1RK DWc Bkg	0,45994	36 933	3 078	909 000	101 000	1 010 000
1051	5	109,4	4RK DWc Wc Bkg	0,78450	62 995	5 250	1 746 000	194 000	1 940 000
1052	5	65,0	2RK DWc Bkg	0,52812	42 408	3 534	1 107 000	123 000	1 230 000
1053	5	55,8	1RK DWc Bkg	0,45994	36 933	3 078	945 000	105 000	1 050 000
1061	6	116,8	5RK DWc Wc T	0,83443	67 005	5 584	2 718 000	302 000	3 020 000
1062	6	76,1	3RK DWc T	0,60542	48 615	4 051	1 827 000	203 000	2 030 000
			13 844,5	SUMMA	100,00000	8 030 000	222 048 000	24 672 000	246 720 000
Antal lägenheter		137 st		Differens	0,00001	1	0	0	0

1) För bostadsrättshavaren enskilt tillkommande drifts- och underhållskostnader redovisas separat.

Beteckningar

RK : Rum och kök	Bkg : Balkong
Dwc : Dusch med wc	T : Terrass
Wc : Separat wc	U : Uteplats
L : Loggia	Et : Etage lägenhet
M : Mark som ingår i bostadsrätten enligt upplåtelseavtal	

Sammanställning, Bostäder

I genomsnitt	Kronor	kr/m2
Årsavgift	8 030 000	580
Summa insats och uppl.avgift	246 720 000	17 821

Tabell E Lägenhetsspecifikation till EKONOMISK PLAN för LOKALER

Lokal nr	Vän. plan	Lgh area m2	Lokalbeskrivning	Års-hyra kr	Månads-hyra kr
			Lokalerna skall upplåtas med: <input type="checkbox"/> Brf <input checked="" type="checkbox"/> Hyresrätt		
L1	2	95,5	Lokal	104 990	8 749
L2	2	187,3	Lokal	205 913	17 159
B68	2	42,4	Lokal	46 613	3 884
B69	2	220,0	Lokal	241 863	20 155
B86	2	127,0	Lokal	139 621	11 635
			SUMMA	739 000	61 582
Antal lägenheter		5 st			

1) För hyresgästen enskilt tillkommande drifts- och underhållskostnader redovisas separat.

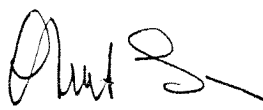
För samtliga kommersiella lokaler skall hyresgästen utöver redovisad hyra erlagga en tilläggshyra motsvarande fastighetsskatten och moms när föreningen är frivilligt momsregistrerad.

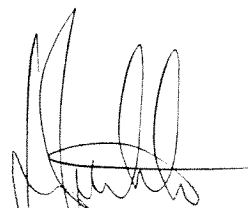
## F. Särskilda förhållanden.

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. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.  
Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma
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 och hyror 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. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sådant sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Individuella val av extrautrustningar betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgifter. Betalning av tillval sker till entreprenör.
6. Bostadsrättshavarna svarar själva för hushållsel, kabel-TV avgift utöver grundutbud samt eventuell hyrd bilparkeringsplats.

SOLNA den 9 oktober 2001

Bostadsrättsföreningen Pomona

  
Kurt Stener

  
Jan-Erik Snibb

  
Leif Paulsen

## G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 9 oktober 2001 för Bostadsrättsföreningen Pomona 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.

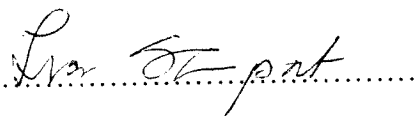
För att undvika att onödiga merkostnader uppstår, kräver detta enligt vår bedömning aktivitet och vaksamhet hos föreningens styrelse vad avser tidpunkten för inbetalning av insatser, upplåtelseavgifter, erläggande av entreprenadsumma för undvikande av dröjsmålsräntor samt starttidpunkt för subventionens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

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.

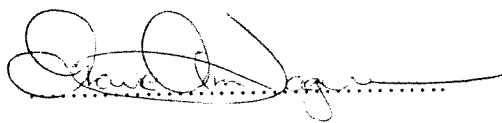
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

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

Stockholm den 15 november 2001



Ivar Stenport  
Civ ing  
Sportvägen 28  
191 43 SOLLENTUNA



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

Projekt	Brf Pomona	Analysdatum		2001-09-28		Kostnadsutveckling m.m.		Procent / år		Lån m.m.		Låneräntor, procent		Amorteringvillkor, antal år och typ				
		Byggestart år	Färdigställande år	2000	2003	Driftkostnader	Årsavgifter/Hyror	2,00%	1,50%	2,00%	2,00%	Bidragandel	Subventionsränta	30,00%	År 1-5	År 6-10 osv	År 11	År 12
Ort	Frösunda																	
12-årsanalys	Kalkylversion fh/125_0626																	
<p>År 1 motsvarar det första året efter färdigställandet. (År 1 i ekon plan).            Inskatt/kostnad beräknas på helår. År 1 motsvarar då Kalenderår 2003            Slutligt kan år 1 omfattas del av åren 2003 och 2004</p>																		
Inflytt		Antal	Medelhyra	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014			
Bostäder, årsavgift		13 844,5	580 kr/m2 BOA	8 030 000	8 150 000	8 272 000	8 396 000	8 522 000	8 650 000	8 780 000	8 912 000	9 046 000	9 182 000	9 320 000	9 460 000			
Lokaler, årshyra exkl fiskatt		672,2	1 100 kr/m2 LOA	739 000	750 000	761 000	772 000	784 000	796 000	808 000	820 000	832 000	844 000	857 000	870 000			
Hyra, bilplats i garage		59 st	1 000 kr/mån	708 000	719 000	730 000	741 000	752 000	763 000	774 000	786 000	798 000	810 000	822 000	834 000			
Extraordinär inläst. Fastighetskost år 1 debiteras entreprenören				6 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Fastighetskost lokaler. Debiteras lokalen.				75 000	75 000	77 000	78 000	80 000	81 000	83 000	84 000	86 000	88 000	90 000	91 000			
<b>SUMMA ÅRLIGA INTÄKTER</b>				<b>9 558 000</b>	<b>9 694 000</b>	<b>9 840 000</b>	<b>9 987 000</b>	<b>10 138 000</b>	<b>10 290 000</b>	<b>10 445 000</b>	<b>10 602 000</b>	<b>10 762 000</b>	<b>10 924 000</b>	<b>11 089 000</b>	<b>11 255 000</b>			
<b>Driftkostnader inkl. moms</b>																		
Driftkostnader				2 735 000	2 789 700	2 845 500	2 902 400	2 960 500	3 019 700	3 080 100	3 141 700	3 204 500	3 268 600	3 333 900	3 400 600			
Fastighetskost				136 000	130 000	133 000	135 000	138 000	141 000	143 000	146 000	149 000	152 000	155 000	158 000			
Avsättning till fastighetsunderhåll				454 000	463 100	472 400	481 800	491 400	501 200	511 200	521 400	531 800	542 400	553 200	564 300			
<b>SUMMA DRIFTKOSTNAD</b>				<b>3 325 000</b>	<b>3 382 800</b>	<b>3 450 900</b>	<b>3 519 200</b>	<b>3 589 900</b>	<b>3 661 900</b>	<b>3 734 300</b>	<b>3 807 500</b>	<b>3 881 500</b>	<b>3 956 000</b>	<b>4 031 600</b>	<b>4 108 900</b>			
<b>DRIFNETTO</b>				<b>6 233 000</b>	<b>6 311 200</b>	<b>6 389 100</b>	<b>6 467 800</b>	<b>6 548 100</b>	<b>6 628 100</b>	<b>6 708 700</b>	<b>6 789 500</b>	<b>6 870 500</b>	<b>6 951 400</b>	<b>7 032 400</b>	<b>7 113 600</b>			
<b>Kapitalkostnader</b>																		
Räntekostnad lån			Belopp	7 270 500	7 256 000	7 241 400	7 226 900	7 212 300	7 197 800	7 183 300	7 168 800	7 154 300	7 139 800	7 125 300	7 110 800			
Amort lån				262 000	262 000	262 000	262 000	262 000	262 000	262 000	262 000	262 000	262 000	262 000	262 000			
Räntebidrag				-2 028 100	-2 028 100	-2 028 100	-2 028 100	-2 028 100	-2 028 100	-2 028 100	-2 028 100	-2 028 100	-2 028 100	-2 028 100	-2 028 100			
Inkomstskatt 28% av överskott på schablonintäkt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
<b>SUMMA KAPITALKOSTNAD NETTO</b>				<b>5 004 400</b>	<b>5 489 900</b>	<b>5 475 300</b>	<b>5 460 800</b>	<b>5 446 200</b>	<b>5 431 600</b>	<b>5 417 000</b>	<b>5 402 400</b>	<b>5 387 800</b>	<b>5 373 200</b>	<b>5 358 600</b>	<b>5 344 000</b>			
<b>BETALNETTO / efter avsättning till fast uh /</b>				<b>728 600</b>	<b>821 300</b>	<b>913 800</b>	<b>1 007 000</b>	<b>1 101 900</b>	<b>1 203 900</b>	<b>1 313 400</b>	<b>1 430 500</b>	<b>1 554 700</b>	<b>1 688 200</b>	<b>1 831 800</b>	<b>1 986 800</b>			
Räntebidrag / utgifter på föreningskassan				20 000	35 000	52 100	71 400	93 000	116 900	144 500	180 700	227 200	282 300	349 900	430 000			
<b>ACKUMULERAT BETALNETTO inkl kassa</b>				<b>1 748 600</b>	<b>2 604 900</b>	<b>3 570 800</b>	<b>4 649 200</b>	<b>5 844 100</b>	<b>7 224 900</b>	<b>8 819 700</b>	<b>10 635 514</b>	<b>12 700 214</b>	<b>15 039 914</b>	<b>17 681 714</b>	<b>20 618 514</b>			
<b>ACK BETALNETTO inkl kassa och avs till fast uh</b>				<b>2 202 600</b>	<b>3 487 000</b>	<b>4 873 200</b>	<b>6 362 000</b>	<b>7 955 300</b>	<b>9 720 400</b>	<b>11 634 200</b>	<b>13 666 014</b>	<b>15 827 414</b>	<b>18 112 114</b>	<b>20 511 914</b>	<b>23 018 514</b>			
Årsavgifter för bostäder kr / m2 år (i genomsnitt)				580	589	597	606	616	625	634	644	653	663	673	683			
Årsavgifter för lokaler kr / m2 år (i genomsnitt)				1 099	1 116	1 132	1 148	1 166	1 184	1 202	1 220	1 238	1 256	1 275	1 294			
<b>Beräknat taxeringsvärde</b>				<b>165 000 000</b>	<b>165 000 000</b>	<b>168 300 000</b>	<b>171 666 000</b>	<b>175 099 000</b>	<b>178 601 000</b>	<b>182 173 000</b>	<b>185 816 000</b>	<b>189 532 000</b>	<b>193 333 000</b>	<b>197 189 000</b>	<b>201 133 000</b>			