

 Bolagsverket

851 61 Sundsvall
Tfn: 060-18 40 00 - Fax: 060-12 98 40
bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

Bevis
Ekonomisk plan

865 P



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket

Sundsvall

2008-09-17



Carolina Cardell

Inkomst Bolagsverket

2006-11-17

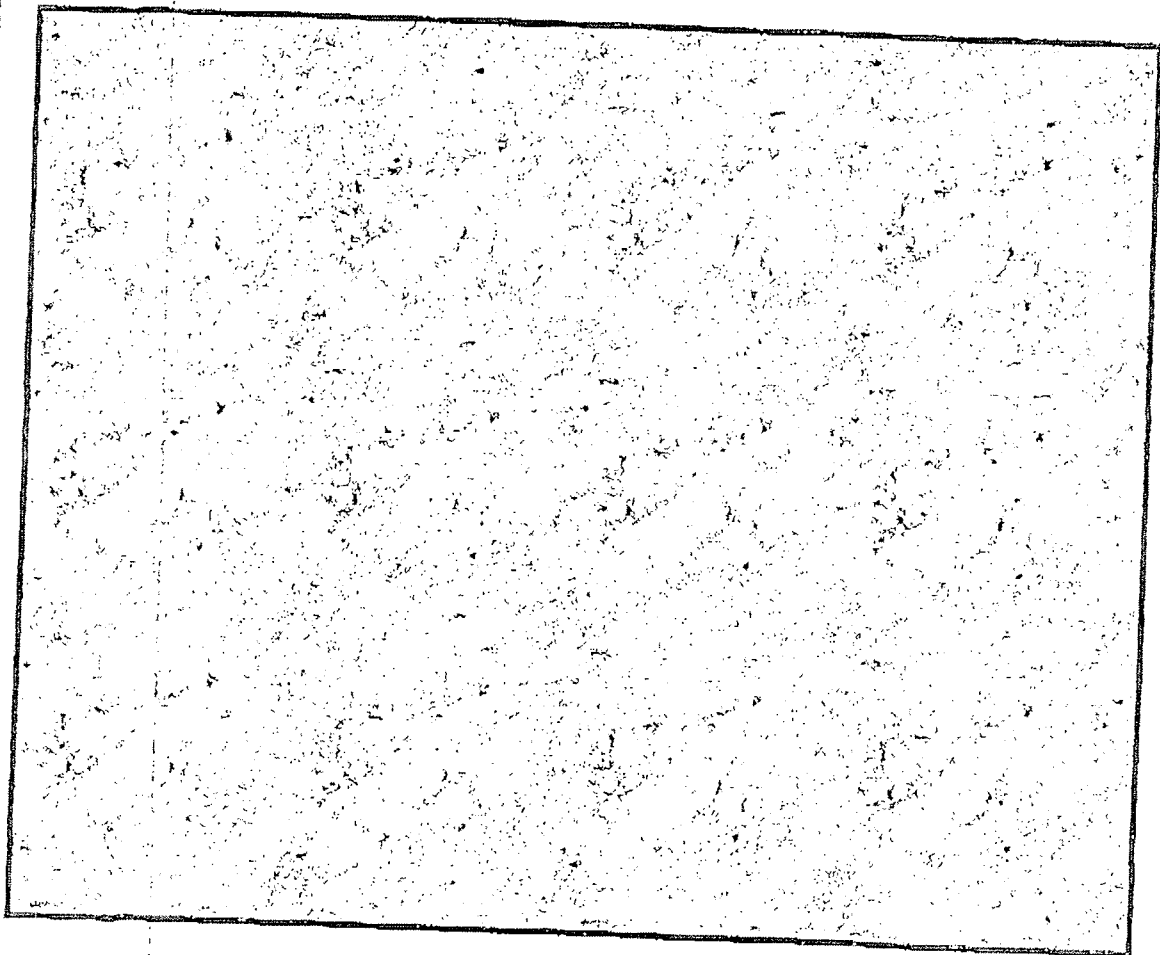


EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen

ANDRUM

ORG. NR. 769614-4307



EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANDRUM

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	3
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens lån	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8
Bilaga 1 Prognos	

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANDRUM

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning: Danderyd Gullfaxe 6
Adress: Gudmundvägen 3A
Stadsdel: Djursholm
Kommun: Danderyd
Markareal: 469 m²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i trä med 3 våningsplan.

Byggnadsår: 2006/2007

Grund: Pålad betongplatta

Byggnadsmaterial: Ytterväggar av trä som utvändigt är beklädda med puts och cederträ i olika fält. 3-glasfönster och bjälklag av trä. Yttertak belagt med plåt. Byggnaden är ansluten till allmänt nät för el, vatten och avlopp.

Användningssätt: Byggnaden innehåller 5 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 3 stycken parkeringsplatser. Garageplatser finns att hyra i grannfastigheten.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

5 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadsyta 511 m²

Total lägenhetsyta 511 m²

Till varje lägenhet finns terrass/balkong och/eller uteplats. Varje lägenhet har tillgång till ett förråd i grannfastigheten.

Inredning i bostäder

Köksinredningar: Modern skåpinredning, diskbänk i trä/rostfritt, kyl, frys, diskmaskin, ugn och spishäll. Golv belagda med klinker.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANDRUM

Badrumsinredningar: Tvättställ, wc och badkar/dusch. Golv belagda med klinkers och väggar klädda med kakel.

Golvbeläggningar i övriga rum: Stengolv i entrén och trägolv i övriga rum.

1.4 Gemensamma anordningar mm

1 styck hiss

Värme och varmvatten köpes från grannfastigheterna Gullfaxe 3, Gullfaxe 4 och Gullfaxe 5 (bergvärmepump och elpanna).

Golvvärme i alla rum.

Centralantenn

Fastigheten kommer att belastas av ett servitut avseende genomgång för fastigheten Gullfaxe 4. Fastigheten kommer även att få ett servitut avseende ovanstående leverans av värme och varmvatten.

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende nyttjande och skötsel av trädgård på fastigheten Gullfaxe 4.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För att finansiera eventuella reparationer, har avsatts en fond, se avsnitt 3 nedan. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2007, har taxeringsvärdet uppskattats till nedanstående.

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	1.917 tkr	7.000 tkr	8.917 tkr
Lokaler	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Totalt	1.917 tkr	7.000 tkr	8.917 tkr

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 2006.

P g a att bostäderna är nyproducerade, kommer bostäderna att vara befriade från fastighetsskatt i fem år. Därefter utgår halv fastighetsskatt för bostäderna de efterföljande fem år samt därefter full fastighetsskatt.

17. Sep. 2013 14:08 N:\6765 5.7

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANDRUM

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske under första halvåret av år 2007. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt direkt efter registreringen av denna plan.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Produktionskostnad	16.000.000
Köpeskilling mark	7.000.000
Lagfartskostnad	106.000
Pantbrevskostnad	123.000
Dispositionsfond	100.000
Omköstkoder	10.000

Summa 23.339.000 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

I avsnitt 1.5 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2008-04-08
Nr 0786 S. 2

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANDRUM

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån
med en genomsnittlig ränta av 4,0 % per år. 6.100.000 kr

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 17.239.000 kr

Finansiering av anskaffningskostnaden 23.339.000 kr

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria. Eftersom bostäderna byggs, är föreningen berättigad till statliga räntesubventioner. Det finns f n inget färdigt beslut om subventionen. Subventionen har på följande vis beräknats uppgå till 34.745 kr för år 2007. 20 % av subventionsräntan 3,99% på låneunderlaget 4,35 Mkr. En avtrappning av räntebidraget kommer därefter sannolikt att ske mellan åren 2008-2012.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital		Kr
Genomsnittsränta		
4,0% på 6.100.000 kr	per år	244.000
Amortering	per år	-
Drift		
Driftkostnader		153.300
Fastighetsskatt (befrielse i 5 år, sedan ½ skatt i 5 år)		-
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		8.917
Inkomstskatt enligt schablonmetoden		-
Summa årliga kostnader		406.217

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANDRUM

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hysesintäkter uthyrda lokaler	Kr
Räntebidrag (4,3 Mkrx20%x3,99%)	34.745
Årsavgifter medlemmar	371.472
	406.217

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lägenhet	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift
nr	m ²	%	Kr	Kr/år
1	121	23,6791%	4 082 033	87 961
2	73	14,2857%	2 462 714	53 067
3	121	23,6791%	4 082 033	87 961
4	103	20,1566%	3 474 789	74 876
5	93	18,1996%	3 137 431	67 606
	511	100,00%	17 239 000	371 472

2006-11-08

Nr. 0786

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANDRUM

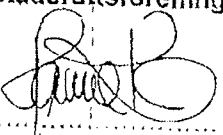
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning och detaljprojektering av byggnaden återstår, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan ske. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Danderyd 2006-11-08

Bostadsrättsföreningen Andrum


Hanne Knuissson


Mikael Lövgren


Birgitte Pedersen

BILAGA 1 PROGNOS Bostadsrättsföreningen Andrum

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Rentor	244 000	244 000	244 000	244 000	244 000	244 000	244 000	244 000	244 000	244 000	244 000
Anderingar	34 745	24 321	17 372	12 161	6 849						
Avgärdräntebidrag											
Driftkostnader	153 303	156 366	153 493	162 563	165 937	169 256	172 641	176 094	179 515	183 208	186 672
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsbidrag)	9 917	9 065	9 277	9 463	9 652	9 845	10 042	10 243	10 446	10 657	10 873
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld											
Fastighetsskatt						19 693	20 004	20 405	20 895	21 313	42 479
Schablonkost											
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)											
Hyror lokaler mm											
Arsvagnför medlemmar	371 472	365 140	365 398	403 985	412 640	442 791	445 767	450 822	454 958	459 178	465 221
Räntebärande	4,00%										
Inflationsbärande	2,0%										
Skattelättnad	8 917 000	9 065 340	9 277 247	9 462 792	9 652 048	9 845 069	10 041 990	10 242 830	10 447 667	10 656 640	10 869 773
Föreningslån	6 100 000	6 100 000	6 100 000	6 100 000	6 100 000	6 100 000	6 100 000	6 100 000	6 100 000	6 100 000	6 100 000
Festigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och redovisande lönsamhetsanalys beräknas på hela år, 1/1 - 31/12.											
För en översikt kommer att upptä om en översikt för lån för att undvika schablonbeskrivning.											

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå											
Arsvagn enligt ovanstående prognos	371 472	365 140	365 398	403 985	412 640	442 791	445 767	450 822	454 958	459 178	465 221
Arsvagn för om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntnivå +1%	371 472	435 717	439 026	442 401	445 844	469 046	473 022	477 077	481 214	485 432	511 476
2. Dagens räntnivå -1%	371 472	313 717	317 026	320 401	323 844	347 046	351 022	355 077	359 214	363 453	389 476
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	371 472	376 339	351 351	366 514	391 632	417 984	424 246	430 695	437 338	444 181	475 196
2. Dagens inflationsnivå -1%	371 472	373 094	374 733	376 366	378 059	398 491	400 393	402 294	404 225	406 174	427 863

Intyg

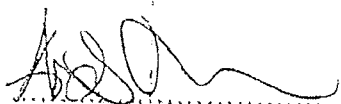
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Andrum, 769614-4307 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

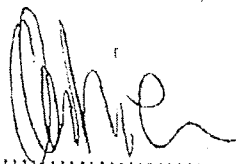
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, situationsplan samt plan- och fasadritningar.

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 2006-11-14



Anders Fredriksson



Ole Lien

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