

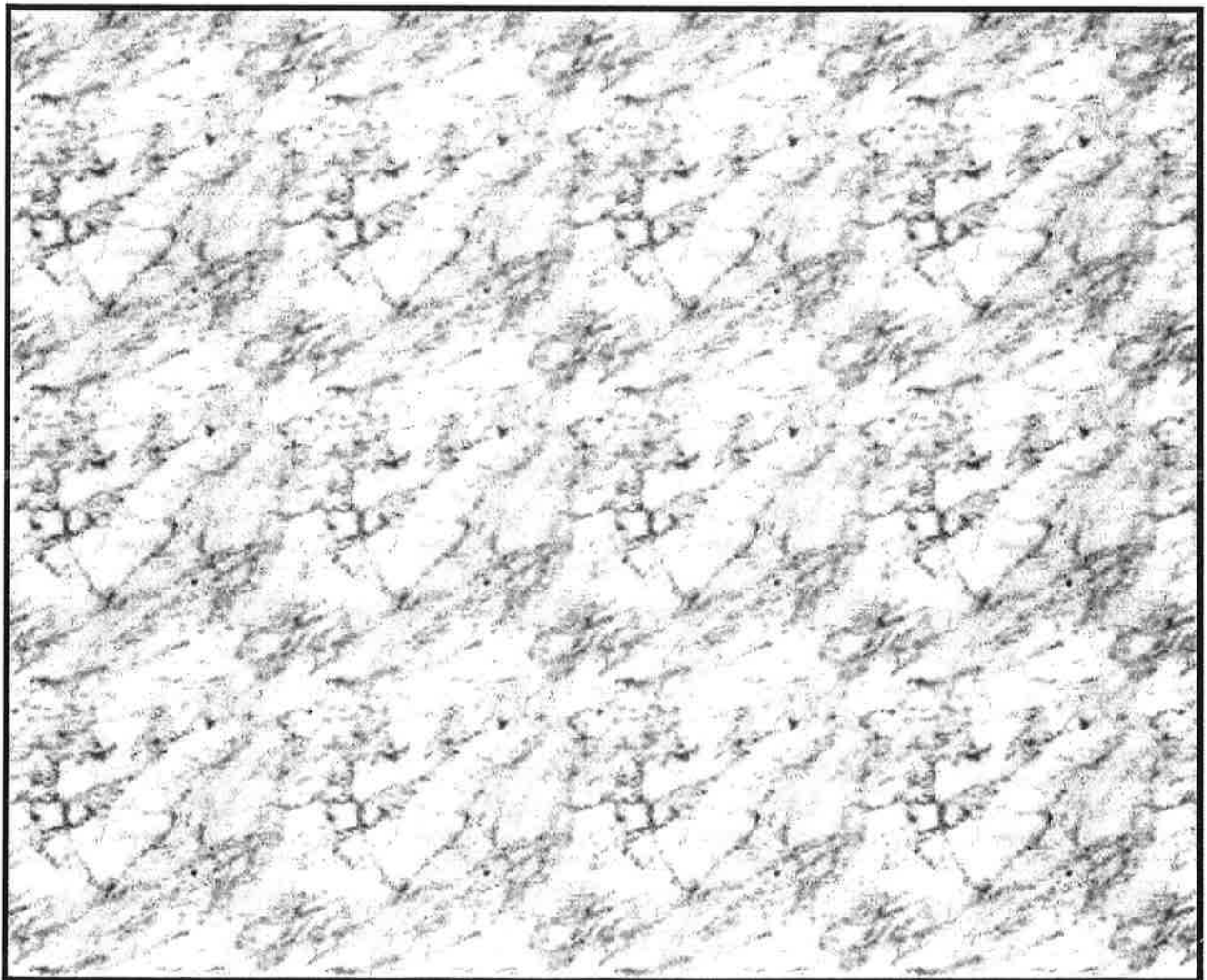
EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen

ÄNGSLILJAN

i Djursholm

ORG. NR. 769608-7589



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 de första tre åren samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	5
7.1 Kapitalkostnader de första tre åren, 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

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning: Hunding 9
 Adress: Danderydsvägen 69 och Östbergavägen 24
 Stadsdel: Djursholm
 Kommun: Danderyd
 Markareal: 3.266 m²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerfamiljshus i 4 våningar med delvis inredd vind och med butik/lager i botten- och källarvåningen, samt ett flerfamiljshus i två våningar med fyra bostäder. Den första byggnaden består av en f d industribyggnad som byggts till och byggts om, under åren 2002-2003. Den andra byggnaden är en helt ny byggnad, som uppförts under åren 2002-2003

Grundläggning: Ny – och tillbyggnaden grundläggs på betongplatta på marken

Byggnadsmaterial: Betongstommar, fasader av fasadtegel och 3-glasfönster. Balkonger med glasade fronter. Yttertak belagda med taktegel. Byggnaderna är anslutna till kommunens nät för el, vatten och avlopp.

Användningssätt: Byggnaderna innehåller 17 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns en butikslokal.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

17 stycken moderna bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Summa bostadslägenhetsyta	1.575,5 m ²
Butik/lager	542,0 m ²
Total lägenhetsyta	<u>2.117,5 m²</u>

Inredning i bostäder

Köksinredningar: Modern skåpinredning med luckor av klarlackad ek och bänkskivor i massiv stavlimmad ek, elspis/rostfri inbyggnadshäll, inbyggnadsugn, kyl/frys-skåp, diskmaskin, microvågsugn samt spiskåpa. Golv belagda med lamellparkett.

Badrumsinredningar: Tvättställ, wc, badkar eller duschkabin och kombi-tvättmaskin. Golv med golvvärme belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

Golvbeläggningar i övriga rum: Lamellparkett i vardagsrum, sovrum, hall och klädkammare.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Två trapphus med nya hydralhissar för 500 respektive 630 kg
Centralvärmearläggning med bergvärmepump kompletterad med s k el-kasett
Antennanläggning
Barnvagnsrum
Fristående sovrums
Servitut mm: Fastigheten besväras inte av något inskrivet servitut och ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Ombyggnaden från industrihus till bostäder är mycket omfattande och innebär att stammar för vatten och avlopp, eldragningar mm blir nyinstallerade. Nya mellanväggar och lägenhetsskiljande väggar byggs och ytskikten blir nya. Några ytterligare ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Vid senaste allmänna fastighetstaxering har fastigheten klassificerats som industrifastighet (typkod 426). Det nya taxeringsvärdet efter ombyggnad till bostäder är inte känt. Det nya taxeringsvärdet har uppskattats till följande i 2003 års nivå.

Bostäder	13.500 tkr
Lokaler	4.000 tkr
<u>Totalt</u>	<u>17.500 tkr</u>

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

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas kunna äga rum den 7 juli 2003.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling	69.320.000
Lagfartskostnad	1.041.800
Pantbrevskostnad	0
Dispositionsfond	200.000
Omkostnader	600.000

Summa 71.161.800 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. För eventuella oförutsedda kostnader har avsatts en dispositionsfond om 200.000 kr, se avsnitt 3 ovan.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Framtida renoveringar som kan behöva göras på lång sikt, lånefinansieras normalt av föreningen till den del som inte täcks av reparationsfonden och medför då en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

För att finansiera föreningens kostnader för att upplåta lägenheterna på marknaden, har avsatts totalt 600.000 kr, se avsnitt 3 ovan. Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån med en genomsnittlig ränta av 5,50 % per år.	22.921.800 kr
---	---------------

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	48.240.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	<u>71.161.800 kr</u>

6.3 Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånen med 50.000 kr/år. 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 189.000 kr/ år. 30 % av subventionsräntan 5,0 % på låneunderlaget 12.6 M kr. Enligt gällande regler är subventionen evig.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

7.1 Kapitalkostnader de tre första åren, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital	<u>Kr</u>
Genomsnittsränta 5,50 % på 22.921.800 kr per tre år 3.782.097 kr	per år 1.260.699
Amortering per tre år 150.000 kr	per år 50.0000
Drift	
Driftkostnader	470.000
Fastighetsskatt lokaler	40.000
Övriga kostnader	
Avsättning till reparationsfond	17.500
	<u>1.838.199</u>
Summa årliga kostnader	1.838.199

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hysesintäkt lokal 1)	800.000
Hysesintäkt p-platser	30.600
Räntesubvention 2)	189.000
Årsavgifter medlemmar	818.599
	1.838.199

Kostnaden för lägenhetens hushållsel och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften.

- 1) Hysesavtalet för lokalen löper i 10 år
- 2) Räntesubventionen år 1: ca 189.000 kr
Räntesubventionen år 2: ca 189.000 kr
Räntesubventionen år 3: ca 189.000 kr, osv
Se även avsnitt 6.3

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.

Lägenhet nr	Typ	Yta m ²	Andelstal årsavgift %	Insats Kr	Årsavgift Kr/månad
1, BV	2 rok	68,6	4,3542%	2 199 821	2 970
2, BV	2 rok	68,6	4,3542%	2 199 821	2 970
3, 1 tr	2 rok	86,6	5,4967%	2 619 843	3 750
4, 1 tr	2 rok	86,6	5,4967%	2 619 843	3 750
1A	3 rok	141,6	8,9876%	4 069 530	6 131
1B	3 rok	94,2	5,9791%	2 821 263	4 079
1C	3 rok	137,1	8,7020%	3 940 202	5 936
1D	1 rok	31,6	2,0057%	946 411	1 368
1E	1 rok	30,9	1,9613%	888 054	1 338
2A	3 rok	141,6	8,9876%	4 155 205	6 131
2B	2 rok	96,2	6,1060%	2 822 957	4 165
2C	3 rok	140,6	8,9242%	4 381 068	6 088
2D	1 rok	30,9	1,9613%	962 838	1 338
2E	1 rok	32,3	2,0501%	947 833	1 399
3A+4A	4 rok	142,8	9,0638%	4 783 816	6 183
3B	3 rok	98,7	6,2647%	3 224 767	4 274
3C	4 rok	146,6	9,3050%	4 656 726	6 348
		1575,5	100,00%	48 240 000	68 217 x 12månader= 818 599

HvB

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift 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. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- D. 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.

Stockholm 2003-02- 28

**Bostadsrättsföreningen
Ängsliljan i Djursholm**



Staffan Englesson



Michael Englesson



Johan Englesson

10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Ängsliljan i Djursholm (org nr 769608-7589), får härmed avge följande intyg.

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

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. Vi har utöver planen bl. a. tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis samt ett utdrag från det centrala fastighetsdataregistret.

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

Stockholm 2003-02-28


Hans Biverståhl


Björn Isaksson

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

ISAKSSON & PARTNERS
Trygg bostadsrättsbildning

**Reviderad boendekostnadsberäkning för bostadsrätter på
Danderydsvägen 69, fastigheten Hunding 9 i Danderyds kommun**

Bostäder 1575,5 m² (17 stycken lgh). Lokaler 542 m². Ombyggnadsår 2002-2003

Nytt tax.värde ca:	17 500	tkr, varav bostäder	13 500	tkr
och lokaler	4 000	tkr. Uttagna pantbrev:	25 000	tkr

ANSKAFFNINGSKOSTNAD (kr)

Köpeskilling	69 320 000	
Lagfart (1,5%)	1 041 800	
Pantbrevskostnad (2,0%)		
Omkostnader	600 000	
Dispositionsfond	<u>200 000</u>	71 161 800

FINANSIERING AV ANSKAFFNINGEN (kr)

Beräknat nya föreningslån med snittränta	4,75%	22 921 800	
Insatser		<u>48 240 000</u>	71 161 800

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)

Räntor	1 088 786	
Amorteringar	50 000	
Driftkostnader	470 000	
Tomträttsavgäld	-	
Fastighetsskatt (Bost. 0 kr i 5 år, därefter 1/2 skatt i 5 år)	40 000	
Schablonskatt	-	
Reparationsfondering (0,1 % av tax.värdet)	<u>17 500</u>	1 666 286

FINANSIERING AV ÅRSKOSTNADEN (kr)

Hyror lokal och p-platser	830 600	
Räntebidrag	189 000	
Årsavgifter medlemmar	<u>646 686</u>	1 666 286

Insatser =	48 240 000
Årsavgifter =	646 686

Brf Ängsliljan i Djursholm					
Lägenhet nr	Typ	Yta m ²	Andelstal årsavgift %	Insats Kr	Årsavgift Kr/månad
1, BV	2 rok	68,6	4,3542%	2 199 821	2 346
2, BV	2 rok	68,6	4,3542%	2 199 821	2 346
3, 1 tr	2 rok	86,6	5,4967%	2 619 843	2 962
4, 1 tr	2 rok	86,6	5,4967%	2 619 843	2 962
1A <i>W</i>	3 rok	141,6	8,9876%	4 069 530	4 843
1B <i>F</i>	3 rok	94,2	5,9791%	2 821 263	3 222
1C <i>v/B</i>	3 rok	137,1	8,7020%	3 940 202	4 690
1D <i>Vanta</i>	1 rok	31,6	2,0057%	946 411	1 081
1E <i>Guia</i>	1 rok	30,9	1,9613%	888 054	1 057
2A <i>Han</i>	3 rok	141,6	8,9876%	4 155 205	4 843
2B <i>Nord</i>	2 rok	96,2	6,1060%	2 822 957	3 291
2C <i>B...</i>	3 rok	140,6	8,9242%	4 381 068	4 809
2D <i>Hagen</i>	1 rok	30,9	1,9613%	962 838	1 057
2E <i>W...</i>	1 rok	32,3	2,0501%	947 833	1 105
<i>ods</i> 3A+4A <i>Farb</i>	4 rok	142,8	9,0638%	4 783 816	4 885
3B <i>Turb</i>	3 rok	98,7	6,2647%	3 224 767	3 376
3C <i>Quon</i>	4 rok	146,6	9,3050%	4 656 726	5 014
		1575,5	100,00%	48 240 000	53 890
					x 12månader=
					646 686