

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINDGÅRDEN
Stockholms kommun, Stockholms län
Org.nr: 769612-7336

EKONOMISK PLAN

Enligt bostadsrättsförordningen (SFS1991:630).

EKONOMISKA PLANEN INNEHÅLLER FÖLJANDE RUBRIKER:

- A. Allmänna förutsättningar**
Fastighetsförvärv och upplåtelse av bostadsrätt
- B. Beskrivning av fastigheten**
Allmänna fastighetsdata, byggnadsbeskrivning och rumsbeskrivning
- C. Föreningens anskaffningskostnad**
Kostnader för; föreningens fastighetsförvärv, nödvändiga renoveringsarbeten, avgifter och administrativa kostnader
- D. Finansieringsplan och föreningens årliga kostnader**
Kapitalkostnader och driftskostnader
- E. Föreningens årliga intäkter**
Intäkter av; bostadsrättslägenheter (med andelstal och insatser), hyreslägenheter, lokaler och övriga intäkter
- F. Prognos och känslighetsanalys**

BILAGOR SOM BIFOGAS SEPARAT TILL DENNA PLAN:

- **Särskilda förhållanden**
Undertecknad plan av föreningens styrelse med särskilda villkor för föreningen
- **Intyg (biläggs vi köpestämman)**
Av Boverket behöriga att utfärda intyg av ekonomiska planer, enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen
- **FDS-utdrag med situationsplan**
- **Teknisk utredning av fastighetens skick**
- **Föreningens stadgar**

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lindgården i Stockholms kommun, Stockholms län, registrerades 2005-06-28.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva tomträtten Stockholm Dalen 4, Stockholms kommun med befintliga bostadsbyggnader som är uppförda 1979. Föreningen har erbjudits att förvärva tomträtten av AB Svenska Bostäder till en köpeskilling om 145 000 000 kronor.

Planen grundar sig på att 70 % av hyreslägenheterna ombildas till bostadsrätter inom ett år och att därmed resterande 30 % (35 st), kvarstår som hyreslägenheter med föreningen som värd.

Planen grundar sig dessutom på att 24 st (20%) av lägenheterna kvarstår som hyreslägenheter efter en tioårsperiod.

Fastighetens skick beskrivs i statusbesiktning av Denisa, daterad den 4 januari 2008. Av denna sammanställning framgår att kostnaderna för de närmaste 2 åren bedöms till 0,5 milj, nästkommande 4 år till inget behov, men därefter ytterligare 9 milj, dvs totalt 9,5 miljoner. Finansieringen av dessa görs genom;

- bokförd och finansierad avsättning i fond om 4,2 miljoner,
- övertärdet, ca 4,8 miljoner, av 10 av de 35 lägenheter som kvarstår som hyreslägenheter och som beräknas att ombildas inom en treårsperiod samt
- övertärdet, ca 0,5 miljoner, av 1 av de 25 lägenheter som kvarstår som hyreslägenheter och som beräknas att ombildas inom en tioårsperiod.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen 3 kap. § 1 har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastigheternas förvärv på ovan redovisade förslag till köpekontrakt samt beräkning av tillkommande kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i mars 2009.

Anskaffningskostnaden är slutligt fastställd.

Upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheterna beräknas ske i maj 2009 eller så snart förevarande ekonomiska plan registrerats och föreningen har tillträtt fastigheten.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

B.1 ALLMÄNNA FASTIGHETSDATA

Läge och adress

Grusåsgränd 54-132
121 30 Enskededalen

Tomtareal

9 188 kvm

Bostadsareal

10 333 kvm

Lokalareal

75 kvm

Byggnadens form

En huskropp i mellan 3-5 våningsplan samt två huskroppar uppförda i 2 våningsplan och inredd vind.

Lägenheter

116 st

Värme- och varmvattenförsörjning

Vattenburen värme från fjärrvärmecentral .

Taxeringsvärde år 2007

Bostäder 118 000 000 kronor

Lokaler 0

Byggnad 77 000 000 kronor

Taxeringsvärde totalt 118 000 000 kronor

Tomträttsavgäld

Avgäld fr o m 2009-07-01 552 200 kr (fn. 403 845 kronor per år).

Avgäldsperiod

10 år, räknat from 1979-07-01

B.2 BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning

Platsgjuten betongplatta med kantförstärkning och underliggande värmeisolering.

Stomme

Sandwichelement med betong.

Bjälklag

Mellanbjälklag: Betong, element

Vindsbjälklag: Betong, element

Fasader

Betongelementens yta

Fönster

2+1 – glas kopplade med isolerglas.

Karmar och bågar av trä

Yttertak

Sadeltak med beläggning av trapetskorrugerad stålplåt.

Trapphus och entréer

Trapp- och golvbeläggning av sten, väggar målade, tak målat.

Hiss

5 stycken linhissar

Ventilation

Mekanisk till- och frånluft

Lägenhetsförråd

Finns i markplan och i källare.

Tvättstuga

Tvättstuga finns i markplan i en separat byggnad, i byggnaden finns även en samlingslokal.

Soppantering

Sopnedkast i trappuppgångarna, fastigheten är ansluten till sopsug.

B.3 RUMSBESKRIVNING

Hall

G	Linoleummatta
V	Målade/tapet
T	Målat

Vardagsrum

G	Parkett
V	Tapet
T	Målat

Sovrum

G	Linoleummatta
V	Tapet
T	Målat

Kök

G	Linoleum
V	Tapet/Målade
T	Målat
Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kyl/frys och diskmaskin (ej i alla lägenheter). Ventilation, frånluft via köksfläkten.

Bad/duschrum

G	Plastmatta
V	Målad väv, kakel i duschutrymme/över badkaret.
T	Målat
Ö	Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. Ventilation är mekanisk frånluft. Plats för tvättmaskin finns.

Balkonger

G	Betong
Räcke	Metall

C. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	Köpeskillning	Bef. Pant.	Tom. lgh	
1 Köpeskillning	145 000 000	482 540	0	145 482 540
2 Lagfartskostnad	145 000 000		1,5%	2 175 825
3 Pantbrev	Befintliga 24 127 000	Lån 55 860 000	Nya pantbrev 31 733 000	2,0% 635 035
4 Brf-ombildning, besiktning, intygsgivning, mm				1 000 000
5 Fondmedel	10 333 kvm	405 kr/kvm		4 182 700
6 Oförutsett/avrundning				103 900
Summa slutgilllig anskaffningskostnad (AK)				153 580 000

Fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Skulder	Kr	Lånetid	Ränta	Räntek.	Amort.	Kapitalk.
Lån 1	18 620 000	10 år	4,70%	875 140	120 503	995 643
Lån 2	18 620 000	5 år	4,00%	744 800		744 800
Lån 3	18 620 000	2 år	2,60%	484 120		484 120
Lån 4	0	Snitt	3,77%	0		0
Summa lån	55 860 000	5 367 kr/kvm	Summa	2 104 060	120 503	2 224 563

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

Tillgångar (yttre fond)	Kr	Del av ren	Ack behov	Antal lgh
Kostnader tom 2009	481 250	5%	481 250	
Kostnader 2014	8 662 500	91%	9 143 750	
Kostnader 2015-2018	343 750	4%	9 487 500	
Upplåtelseavg. tom 2014	-4 802 240	-51%		10 lgh
Upplåtelseavg. 2015-2018	-502 560	-5%		1 lgh
Summa	4 182 700	-44%		11 lgh

Sammanställning av anskaffningskostnaden (AK) och de årliga kapitalkostnaderna

Summa lån	55 860 000	Summa kapitalkostnader brutto	2 224 563
Insatser (Avrundat)	97 720 000		
Totalt AK	153 580 000	Summa kapitalkostnad netto år	2 224 563

1 Summa kapitalkostnader	10 408 kvm	214 kr/kvm		2 224 563
2 Planerat underhåll	10 408 kvm	10 kr/kvm		104 080
(Eftersom hela underhållet är finansierat tom 2018, är avsättningen låg)				
3 Fastighetsskatt	10 408 kvm	14 kr/kvm		
Bostäder	116 lgh	118 000 000	1 276 kr/lg	148 016
Lokaler		0	1,00%	0
Summa		118 000 000	148 016	148 016
4 Tomträttsavgäld	10 408 kvm	53 kr/kvm		552 200
5 Driftskostnader (schablonberäkning)				
Bostäder	10 333 kvm	315 kr/kvm	3 254 895	
Lokaler	75 kvm	240 kr/kvm	18 000	
Summa	10 408 kvm		3 272 895	3 272 895
6 Underhållskostnader (schablonberäkning)				
Bost. (Brf)	7 233 kvm	15 kr/kvm	108 497	
Bost. (Hyr)	3 100 kvm	40 kr/kvm	123 996	
Lokaler	75 kvm	40 kr/kvm	3 000	
Summa	10 408 kvm		235 493	235 493
Summa Dou	10 408	337	3 508 388	3 508 388
Total summa kostnader exkl. kapitalkost.	10 408	414	4 312 684	4 312 684
Summa kapital och driftskostnad	10 408	628		6 537 247

F.1.1 PROGNOSS, alla belopp i Tkr där inte annat anges

År	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader							
Ränta	2 104	2 100	2 095	2 089	2 084	2 077	2 043
Amort/avskriv	121	130	141	153	179	179	266
Summa	2 225	2 230	2 236	2 242	2 263	2 256	2 309
Drift *	3 273	3 338	3 405	3 473	3 543	3 614	3 990
Avunderhåll *	104	106	108	110	113	115	218
Löp underhåll *	235	240	245	250	255	260	287
Tomtr.avg****	552	552	552	552	552	552	673
Fast skatt *	148	151	154	157	160	163	180
Summa	4 313	4 388	4 465	4 543	4 623	4 704	5 348
Intäkter (årsavgifter)							
Erforderliga i.	6 537	6 618	6 700	6 785	6 885	6 960	7 657
Hysesintäkter	-2 930	-2 930	-2 930	-2 930	-2 930	-2 930	-2 930
Tillval fast	-128	-128	-128	-128	-128	-128	-128
Tillval övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Erford. avgift.	3 479	3 560	3 642	3 727	3 827	3 902	4 599
Intäkter (årsavgifter per m²/år)							
Erforderliga	481	492	504	515	529	539	636
Anfaganden							
Lån	55 860	55 739	55 609	55 468	55 315	55 136	54 241
Räntesats	3,77%	3,77%	3,77%	3,77%	3,77%	3,77%	3,77%
Hysesintäkter	2 930	2 930	2 930	2 930	2 930	2 930	2 930
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Skatt. Bost.*	148	151	154	157	160	163	180

* Kostnadsutvecklingen för * markerad post förutsätts följa inflationen

**** Kostnadsutvecklingen för **** markerad post förutsätts följa inflationen vart 10:de år

F.1.2 KÄNSLIGHETSANALYS, alla belopp i kr/m²/år

Fast inflation om 2 % men olika räntesatser

Ränta + 0%	481	492	504	515	529	539	636
Ränta + 1%	558	569	580	592	606	616	711
Ränta + 2%	635	646	657	669	682	692	786

Fast snittränta enligt ovan men olika inflation

Inflation +1%	481	497	514	532	552	568	712
Inflation +2%	481	503	525	548	575	598	794

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med tillval med belopp som angivits i denna plan eller i enlighet med vad styrelsen annorlunda beslutar.

2.

Vid bostadsrättsföreningen upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver

Enskede 2009-03-21

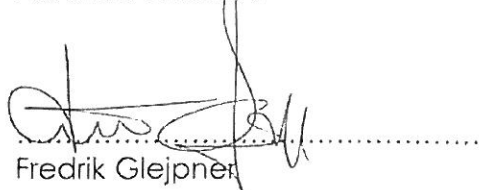
Bostadsrättsföreningen Lindgården



Alberico Lecchini



Catarina Rosander



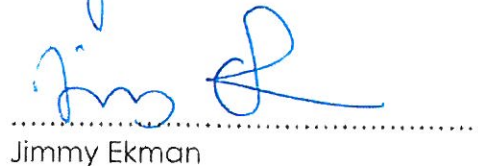
Fredrik Glejper



Göran Höglom



Jenny Skagstedt



Jimmy Ekman



Tobias Fagerlund

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Lindgården*, org nr 769612-7336, i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

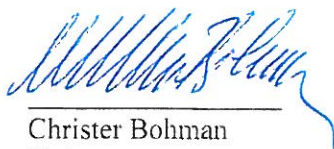
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

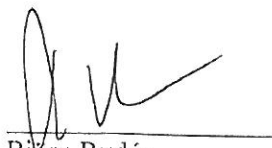
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan från 2009-03-21.
Teknisk utredning 2008-01-04 (Densia AB).
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2009-03-31



Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

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