

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KONTERFEJAREN 12

I STOCKHOLMS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheten

C Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering

D Finansieringsplan

E Beräkning av föreningens årliga kostnader respektive känslighetsanalys för föreningens årliga kostnader

F Beräkning av föreningens årliga intäkter respektive känslighetsanalys för föreningens årliga intäkter

G Andelstalstabell

H Särskilda förhållanden

I Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

J Stadgar

Registrerades av Bolagsverket 2014-07-16

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen (769627-4138) som har registrerats hos Bolagsverket 2013-12-30, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Konterfejaren 12. På fastigheten finns ett bostadshus som ursprungligen är uppfört 2005. Under 2014 har fastigheten genomgått en omfattande ombyggnation till ett flerbostadshus. Byggnaden kommer att inrymma 4 bostadslägenheter. Byggnaden är belägen på Petterbergsvägen 69 a i Mälarhöjden.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader. Driftskostnaderna bygger dels på uppgifter från nuvarande fastighetsägare, dels på uppskattningar av vad som anses vara marknadsmässigt.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Konterfejaren 12

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Petterbergsvägen 69 a, Mälarhöjden

Tomtens areal: 657 kvm

Bostadsarea: 334,4 kvm

Byggnad: På tomten finns ett bostadshus i fyra plan

Servitut/nyttjanderätt: För fastigheten Konterfejaren 12 finns följande nyttjanderätter/servitut:

Rättsförhållande	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
1)Last	Officialservitut	Mur	0180k-1997-01916.3
2)Last	Officialservitut	Parkering	0180k-1997-01916.4
3)Last	Officialservitut	Trappa	0180k-1997-01916.5
4)Last	Officialservitut	Angöring, park	0180k-1997-0196.6
5)Last	Officialservitut	Garageplats	0180k-1997-0196.7
6)Last	Officialservitut	Trapp, stödmur	0180k-1997-0196.8
7)Last	Officialservitut	Ledningar, för el och tele	0180k-1997-0196.9
8)Förmån	Avtalsservitut	Båtplats	01-Im2-37/702.1

Brandförsäkring: Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde

Planförhållanden: Stadsplan
Datum: 1939-10-14
Aktbeteckning: 0180-1137B

Tomtindelning Konterfejaren T11-12
Datum: 1992-09-16
Aktbeteckning: 0180-FP94097

Ytvattenskydd Östra Mälaren
Datum: 2008-11-25
Aktbeteckning 0180K-P2011-14147

Taxeringsvärde:	10 367 000 kr, varav byggnadsvärde 6 200 000 kr, nytt beräknat taxeringsvärde som hyreshusenhet 7 724 000, varav byggnadsvärde 6 000 000kr (se bilaga 1)
Typkod:	220, Småhusenhet för 1-2 familjer, kommer att taxeras om till hyreshusenhet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund:	Platta i betong och källarväggar av lecasten
Stomme:	Plåt/stål
Bjälklag	Betong
Mellanväggar	Leca, 70mm plywood och gips
Yttertak	Bandtäkt koppertak
Fönster	Träfönster tvåglas
Uppvärmning:	Bergvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Golv	Massiva trägolv i alla lägenheter
Väggar	Målade
Kökssnickerier	Skåpinredning från Marbodal
Vitvaror	Fristående kyl/frys, integrerad diskmaskin, kolfilterfläkt, mikro samt elspis med ugn. Alla vitvaror från Siemens.
Golv, badrum	Klinkers
Vägg, badrum	Helkallade väggar
Övrigt badrum	Tvättställ med underskåp, wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare från Siemens.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Gemensam pool och terrass med utsikt över Mälaren.
 Parkering för en bil för varje lägenhet.
 Förråd
 Hiss

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Lägenheternas inre skick betraktas som mycket gott då samtliga är i nyproduktionsstandard.
 Tre av lägenheterna har egen terrass/balkong med utsikt över Mälaren.

Fastighetens skick

Nyproduktionsstandard

Övrigt.

Den ekonomiska kalkylen är beräknad utifrån ett scenario där samtliga lägenheter säljes till de insatser som finns upptagna i den ekonomiska planen. I det fall insatsnivån för någon eller flera lägenheter skulle överstiga beräknad insats kommer överskottet gå till säljarna av fastigheten. I det fall insatsnivån för någon eller flera lägenheter understiger den beräknade insatsnivån kommer detta underskott täckas av det säljarna till fastigheten.

Försäljningen kommer att ske genom att köpare tecknar upplåtelseavtal alternativt förhandsavtal med bostadsrättsföreningen. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under första halvåret av 2014.

Det finns idag inga befintliga hyresgäster med första handskontrakt.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttaget. Det beräknade byggnadsvärdet har justerats med hänsyn till bostadshavarnas ansvar för lägenheternas underhåll i enlighet med stadgarna.

Underlag för avskrivning: 57 413:-

Avskrivningstakt: 0,5 % rak avskrivning

Kr/kvm/år: 166 :-

Innehavare av en bostadsrätt kommer utöver beräknad årsavgift även bära kostnaden för respektive lägenhets hushållsel, vilken beräknas uppgå till 50-75 kronor per kvm och år.

Då fastigheten Konterfejaren 12 med största sannolikhet kommer att få värdeår 2014 utgår ingen kommunal fastighetsavgift (fastighetsskatt) de kommande 15 åren.

Konterfejaren 12

KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	7 724 000	100,00%
Summa taxeringsvärde	7 724 000	100,00%

Befintliga inteckningar	9 100 000
-------------------------	-----------

Anskaffningskostnad

Köpeskilling		20 000 000
Föreningsbildning		200 000
Lagfart	1,50%	300 825
Reparationsfond		
Pantbrev	2,00%	0
Totalt		20 500 825

FINANSIERINGSPLAN

Insatser	20 500 825
Insatser	20 500 825
Totalt	20 500 825

Konterfejaren 12

BERÄKNING AVSKRIVNINGAR VILKA EJ KOMMER ATT PÅVERKA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG

Avskrivningsunderlag:	11482614	11482614	11482614	11482614	11482614	11482614	11482614	11482614	11482614	11482614	11482614	11482614	11482614
Årlig avskrivningstakt 0,5 %	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 11	
Årlig avskrivning i kronor/år	57413	57413	57413	57413	57413	57413	57413	57413	57413	57413	57413	57413	

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,1% ränteeökning och 2% inflationstakt)

Kapitalkostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kapitalkostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Driftkostnader inkl moms	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ekonomisk / administrativ förv.	16 720	17 054	17 395	17 743	18 098	18 460	18 829	19 206	19 590	19 982	20 382
Vattenförbrukning	7 357	7 504	7 654	7 807	7 963	8 123	8 285	8 451	8 620	8 792	8 968
Uppvärmning	41 800	42 636	43 489	44 358	45 246	46 151	47 074	48 015	48 975	49 955	50 954
Rehållning	14 379	14 667	14 960	15 259	15 565	15 876	16 193	16 517	16 848	17 184	17 528
Förskringar	7 691	7 845	8 002	8 162	8 325	8 492	8 662	8 835	9 011	9 192	9 376
Fastighetsköksel / reparationer	13 376	13 644	13 916	14 195	14 479	14 768	15 064	15 365	15 672	15 986	16 305
Kabel-TV	5 016	5 116	5 219	5 323	5 429	5 538	5 649	5 762	5 877	5 995	6 114
Summa driftkostnader	106 340	108 466	110 635	112 848	115 105	117 407	119 755	122 150	124 593	127 085	129 627

Yttre underhållsfond	23 172	23 635	24 108	24 590	25 082	25 584	26 095	26 617	27 150	27 693	28 247
----------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Övriga kostnader

Fastighetskött bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kostnader totalt	129 512	132 101	134 743	137 438	140 187	142 993	145 851	148 768	151 743	154 778	157 873
------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Månadsavgifter	129 512	132 101	134 743	137 438	140 187	142 991	145 851	148 768	151 743	154 778	157 873
Intäkter totalt	129 512	132 101	134 743	137 438	140 187	142 991	145 851	148 768	151 743	154 778	157 873
Årsavgift per m ²	387 kr/m ²	395 kr/m ²	403 kr/m ²	411 kr/m ²	419 kr/m ²	428 kr/m ²	436 kr/m ²	445 kr/m ²	454 kr/m ²	463 kr/m ²	472 kr/m ²


Konterfejaren 12

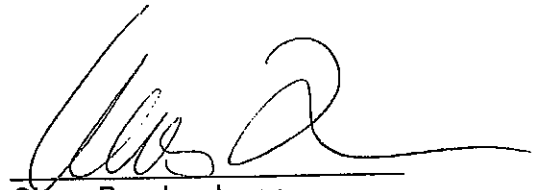
Lgh nr	Yea	Andels- tal	Insets	Insets per kvm	Arsavg	Arsavgift per kvm	Månads- avgift
1	121,7	30,56%	6 949 432	57 103 kr/m ²	39 582	325 kr/m ²	3 298
2	89,4	27,87%	5 547 136	62 049 kr/m ²	36 099	404 kr/m ²	3 008
3	81,7	26,89%	5 025 929	61 517 kr/m ²	34 832	426 kr/m ²	2 903
4	41,6	14,67%	2 978 328	71 594 kr/m ²	18 999	457 kr/m ²	1 583
	334,4 m²	100%	20 500 825		61 306		1 612
	334,4 m²				129 512		10 793


H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända eller bedömda förutsättningar.

Stockholm 2014 .05.21


Bodil Bernhardsson


Claes Bernhardsson


Kristina Sonnevi

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Konterfejaren 12, org. nr 769627-4138, 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.

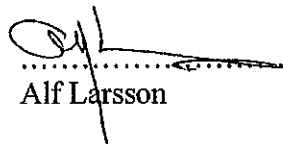
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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.



.....
Ole Lien

Stockholm 2014-05-23



.....
Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Köpekontrakt i koncept
Beräkning taxeringsvärde
Plan- och fasadritningar
Situationplan