

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

Blåklockan i Midsommarkransen

769621-4282

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
3.	FÖRSÄKRING	7
4.	TAXERINGSVÄRDE.....	7
5.	FÖRVÄRVSKOSTNADER	7
6.	FINANSIERINGSPLAN.....	7
7.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	8
7.1	Kapitalkostnader	8
7.2	Driftskostnader.....	8
7.3	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	8
7.4	Fondavsättningar och avskrivningar	8
8.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	9
8.1	Årsavgifter.....	9
8.2	Hyror	9
9.	TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS: LÄGENHETSAREA, ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER OCH HYROR.....	10
10.	UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR	10
11.	EKONOMISK PROGNOSES/KÄNSLIGHETSANALYS.....	11
12.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTT SINNEHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE.....	12

Bilagor: Intyg, FDS-utdrag.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Blåklockan i Midsommarkransen /769621-4282/, som registrerats hos Bolagsverket 2011-01-17, har enligt stadgarna antagna 2010-12-22 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bakgrund

KEA-Gruppen Blåklockan Ekonomisk förening /769621-4282/ förvärvade av KEA-Gruppen AB /556389-3055/ samtliga aktier i KEA-Gruppen Blåklockan AB /556796-6600/ som ägde fastigheten Stockholm Blåklockan 1. Den ekonomiska föreningen fusionerades därefter med aktiebolaget genom att den ekonomiska föreningen absorberade aktiebolaget och därefter omregistrerades den ekonomiska föreningen till Bostadsrättsföreningen Blåklockan i Midsommarkransen. Bostadsrättsföreningen är därmed ägare till fastigheten Stockholm Blåklockan 1. Bostadsrättsföreningen avser att renovera och bygga om fastigheten under 2011. Föreningen har tecknat totalentreprenadavtal med fastpris med KEA-Gruppen AB.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Inflyttning i den totalrenoverade fastigheten är planerad till tredje kvartalet 2011. För närvarande är 16 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Bostäder som skall upplåtas med bostadsrätt beräknas upplåtas under april/maj månader 2011 och inflyttning beräknas ske under tredje kvartalet 2011.

Anslutning

Den ekonomiska planen bygger på att fastighetens totala bostadsyta utgör bostadsrätt.

Ekonomisk plan

Kostnadsökningar bedöms följa Riksbankens genomsnittliga inflationsmål, vilket för närvarande är 2%.

KEA-Gruppen AB kommer att åta sig att förvärva outhyrda lägenheter som 2011-12-31 ännu inte upplåtits med bostadsrätt (sålt) samt svara för bostadsrättsföreningens drift- och räntekostnader fram till 2011-12-31. Hyresgäster som inte förvärvat bostadsrätt kommer att kvarbo med hyresrätt med Bostadsrättsföreningen som hyresvärd.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på beräknade ombyggnads- och renoveringskostnader samt förvärvskostnader. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt Årsredovisningslag (1995:1554) skall föreningen göra en avskrivning på byggnaden. Avskrivningen är bokföringsmässig och påverkar inte likviditeten.

Förskott och förhandsavtal

Innan upplåtelse sker skall förhandsavtal tecknas. Respektive förhandstecknare skall erlägga förskott efter att Bolagsverket meddelat Bostadsrättsföreningen tillstånd att ta emot förskott. Bolagsverket skall lämna föreningen tillstånd att ta ut förskott, om det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet, granskad av intygsgivare, och föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till

förhandstecknarna. Resterande del av likviden för bostadsrätten skall erläggas vid tecknande av upplåtelseavtal och vid tillträde.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det inre underhållet av sina lägenheter.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Blåklockan 1		
Adresser:	Johannesbergsgatan 3/Nioörtsvägen 48, Hägersten		
Kommun:	Stockholm		
Ägandeform:	Äganderätt		
Areal:	757 m ²		
Byggnad:	Tomten är bebyggd med ett bostadshus med fyra våningsplan ovan mark samt förråd på vindsplanet. Dessutom med en år 2011 uppförd förrådsbyggnad på gården.		
Byggnadsår:	1938		
Ombyggnadsår:	2011		
Areor:	Bostäder	946 m ²	
	Lokal	39 m ²	
	Föreningslokal	23 m ²	
	Totalt	1 008 m ²	
Antal bostadslägenheter:	26 st		
Antal lokaler:	1 st lokal som beräknas upplåtas med bostadsrätt. 1 st föreningslokal som- ej skall hyras ut eller upplåtas med bostadsrätt.		
Antal p-platser:	6 st		
Antal förråd:	27 st förråd som hör till respektive bostadslägenhet.		
På respektive våningsplan finns:			
	Plan 0:	För närvarande tre lokaler, pannrum, cykelförråd och tvättstuga. Lokalerna, pannrummet, cykelförrådet och den nuvarande tvättstugan byggs om till föreningslokal/övernattningsrum, 3 bostäder med uteplatser, 1 lokal för kontor samt ny tvättstuga.	
	Plan 1:	7 bostäder	

Plan 2: 8 bostäder
 Plan 3: 8 bostäder
 Plan 4: Vindsförråd samt plan 2 till en etagevåning

Planer m.m:	Aktbeteckning	Plan	Datum
	0180-UTL182P217	Tomtindelning	1918-07-19
	0180-1477	Stadsplan	1935-03-15
	0180-8343	Stadsplan	1987-03-25
Mark	På gården kommer en gemensam uteplats med grill och utemöbler att anläggas. Tak som skydd för cykelparkering iordningställs. Parkeringsytan utförs med gräsarmerad yta. Övriga gårdsytor iordningställs med gräsmatta, gångplattor samt planteringar med buskar.		
Grund	Nytt golv på plan 0 utförs med armerad betongplatta på cellplastisolering.		
Ytterväggar	Murade väggar av stenmaterial. Fasaden lagas och stänkputsas.		
Balkonger	Befintliga balkonger utförs med nya betongplattor och räcke utförs av pulverlackerade aluminiumprofiler.		
Innerväggar	Nya innerväggar utförs med gipsskivor på stålreglar enligt gällande ljudkrav.		
Bjälklag	Betong. Bjälklagen spacklas med avseende på planhet.		
Fönster/ F-dörrar	Nya fönster och fönsterdörrar i trä/aluminium på plan 0 utförs 2011. Befintliga fönster renoveras med avseende på förbättrad ljudreduktion, täthet och målning.		
Entré- partier	Utförs glasade med stomme av massiv ek.		
Tvättstuga	2st tvättmaskiner, 1st torktumlare, 1st torkskåp, lakansträckare och bokningstavla. Utförs 2011.		
El- Installation	El-/tele-installation enligt normal svensk bostadsstandard utförs 2011. Tv, tele och data är anslutet till TeliaSoneras bredbandsnät. Lägenhetsinnehavaren avtalar med TeliaSonera om önskad anslutning för tv/tele/data mot extra kostnad. Elektrisk handduktork i wc/dusch. Golvvärme (komfortvärme) som tillval i wc/dusch.		
Värme	Ny undercentral 2010. Fjärrvärme med vattenburen värme till radiatorer.		

Ventilation Ny ventilationsanläggning 2011. Mekanisk frånluftventilation från wc/dusch och kök kompletterad med kolfilterfläkt över spis/ugn. Tilluft via genomföring i vägg ovan eller bakom radiatorerna.

Va-stammar Samtliga vertikala och horisontella stammar utbytta under 2011.

Lägenhetsbeskrivning:

Tamburdörr: Ljud- och brandklassade i säkerhetsklass 2.

Inv. väggar: Tapetserade.

Inv. tak: Målade.

Golv: Lamellparkett typ Tarkett Salsa ek/natur, blank.

Köksinredning: Vita, släta luckor från Myresjökök. Kombinerad kyl/frys. Glaskeramikhäll, inbyggnadsugn samt mikrovågsugn. I vissa lägenheter diskmaskin.

Badrum: Helkaklade väggar med golv i klinker. WC och tvättställ, badrumsskåp samt dusch.

En utförligare beskrivning finns i Bostadsfakta samt i bofaktablad för respektive lägenhet.

Allmänt:

OVK-status: Obligatorisk ventilationskontroll utförs 2011.

Energideklaration: Utförd.

Radonmätning: Utförs 2011.

Fastigheten ingår inte i gemensamhetsanläggning och fastigheten belastas inte med servitut eller liknande.

Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp, fjärrvärme och elektrisk kraft.

Gemensamma utrymmen och anordningar:

I fastigheten är inrymd en modern tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp. Dessutom en för de boende gemensam lokal som kan användas som övernattningsrum för gäster.

Uppvärmning sker genom fjärrvärme. Bredband för data, digital-TV och telefoni. På fastighetens mark finns förråd för cyklar, sex parkeringsplatser samt en uteplats med grill.

3. FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring är tecknad hos Brandkontoret.

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet huvudsakligen bostäder och lokaler, typkod 321.

Beräknat taxeringsvärde* för 2011:

Bostäder	22 000 000
Lokaler	1 116 000
Taxeringsvärde	23 116 000

*Taxeringsvärdet är beräknat utifrån att fastigheten erhållit nytt taxeringsvärde när renoveringen och ombyggnationen av fastigheten är avslutad och särskild fastighetstaxering genomförs.

5. FÖRVÄRVSKOSTNADER

Anskaffningskostnad aktier och fastighet inklusive ombyggnadskostnader, lagfarts- och pantbrevskostnader.*

Summa anskaffningskostnad 45 908 000

* För bostadsrätter som inte är upplåtna med hyresrätt kan upplåtelseavgifter tillkomma (utöver insatser) motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. För det fall ytterligare upplåtelseavgifter och därmed summan av dessa kommer att bli annorlunda än de/den som influer i denna kalkyl förändras enligt avtal bostadsrättsföreningens anskaffningskostnad i motsvarande mån.

6. FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån	12 000 000
Insatser	31 520 000
Upplåtelseavgifter*	2 388 000
Summa skulder och eget kapital	45 908 000

* För bostadsrätter som inte är upplåtna med hyresrätt kan upplåtelseavgifter tillkomma (utöver insatser) motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I nuvarande ekonomiska plan uppskattas upplåtelseavgiften till ca 6 000 kr/kvm. Upplåtelseavgiften kan komma att bli högre.

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Långivare	Belopp	Ränta	Bundenhet	Kapitalkostnad/år
Lån 1	12 000 000	3,50%	rörligt	420 000
Summa	12 000 000		Kapitalkostnad	420 000
Kapitalkostnad per år				420 000

Föreningen kommer att uppta amorteringsfria lån.

7.2 Driftskostnader

Driftskostnader omfattande värme, vatten, el, sophämtning, fastighetsskötsel, ekonomisk- och teknisk förvaltning ink. revision, trappstädning, snöröjning, försäkring, löpande underhåll samt föreningens kabel-TV avgifter.

Summa driftskostnader 354 000

Kostnaden för respektive lägenhets förbrukningse, digital TV/bredband, parkeringsavgift och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

7.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Vid en genomgripande renovering/ombyggnad av aktuell omfattning föreligger enligt nu gällande regler fastighetsavgiftsbefrielse under 5 år och halverad fastighetsavgift under därefter kommande 5-årsperiod.

Fastighetsskatt utgår för lokaler. Lokaldelens taxeringsvärde uppskattas till 1 116 000 kronor vilket ger upphov till en fastighetsskatt om (1 %), 11 160 kr.

Summa fastighetsskatt 11 160

7.4 Fondavsättningar och avskrivningar

Byggnaden är totalrenoverad under 2010/2011 varför styrelsen beslutat att inte avsätta pengar till yttre fond eftersom något ombyggnadsbehov inte bör föreligga de närmaste fem åren.

TOTALA KOSTNADER 785 160

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**8.1 Årsavgifter**

Bostadslägenheter och lokallägenhet 731 160

8.2 Hyror

P-platser 54 000

SUMMA INTÄKTER 785 160

9. TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS: BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Lgh	Yta I)	Rok/Rop II)	Vån	Bostad/ lokal	Balkong/ uteplats	Insats III)	Uppåtelse- avgift III)	Andelstal % årsavgift	Årsavgift
0901	45	2 rok	Sutrerängplan	Bostad	Uteplats	1 440 000	270 000	4,57%	33 403
0902	52	2 rok	Sutrerängplan	Bostad	Uteplats	1 664 000	312 000	5,28%	38 599
0903	39	1 rok	Sutrerängplan	Lokal	Kontor	1 248 000	234 000	3,96%	28 949
0905	45	2 rok	Sutrerängplan	Bostad	Uteplats	1 440 000	270 000	4,57%	33 403
1001	28	1 rop	Entréplan	Bostad		896 000		2,84%	20 784
1002	24	1 rop	Entréplan	Bostad		768 000		2,44%	17 815
1003	36	2 rok	Entréplan	Bostad		1 152 000		3,65%	26 723
1004	28	1 rok	Entréplan	Bostad		896 000		2,84%	20 784
1005	66	3 rok	Entréplan	Bostad		2 112 000		6,70%	48 991
1007	38	2 rok	Entréplan	Bostad		1 216 000	228 000	3,86%	28 207
1008	28	1 rok	Entréplan	Bostad		896 000		2,84%	20 784
1101	29	1 rok	Våning 1	Bostad		928 000	174 000	2,94%	21 527
1102	37	2 rok	Våning 1	Bostad	Balkong	1 184 000		3,76%	27 465
1103	26	1 rop	Våning 1	Bostad		832 000		2,64%	19 300
1104	37	2 rok	Våning 1	Bostad	Balkong	1 184 000		3,76%	27 465
1105	28	1 rok	Våning 1	Bostad		896 000	168 000	2,84%	20 784
1106	36	2 rok	Våning 1	Bostad	Balkong	1 152 000		3,65%	26 723
1107	25	1 rop	Våning 1	Bostad		800 000	150 000	2,54%	18 557
1108	36	2 rok	Våning 1	Bostad	Balkong	1 152 000	216 000	3,65%	26 723
1201	28	1 rok	Våning 2	Bostad		896 000		2,84%	20 784
1202	38	2 rok	Våning 2	Bostad	Balkong	1 216 000		3,86%	28 207
1203	72	3 rop	Våning 2	Bostad	Etagevåning	2 304 000		7,31%	53 445
1204	38	2 rok	Våning 2	Bostad	Balkong	1 216 000		3,86%	28 207
1205	28	1 rok	Våning 2	Bostad		896 000		2,84%	20 784
1206	36	2 rok	Våning 2	Bostad	Balkong	1 152 000	216 000	3,65%	26 723
1207	25	1 rop	Våning 2	Bostad		800 000	150 000	2,54%	18 557
1208	37	2 rok	Våning 2	Bostad	Balkong	1 184 000		3,76%	27 465
985						31 520 000	2 388 000	100,00%	731 160

I) Lägenheterna med nr 901, 902, 903 och 905 utgör för närvarande tre lokaler, pannrum, cykelförråd och tvättstuga. Lokalerna, pannrummet, cykelförrådet och den nuvarande tvättstugan byggs om till föreningslokal/övernattningsrum, 3 bostäder med uteplatser, 1 lokal för kontor samt ny tvättstuga. De nya lägenheterna är uppmätta på ritning. Övriga lägenheter är uppmätta enligt SS21054:2009.

II) rok = rum och kök; rop = rum och pentry;

III) För bostadsrätter kan utöver insats förekomma upplåtelseavgift motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. För det fall upplåtelseavgifterna och därmed summan av dessa kommer att bli annorlunda än de/den som influtit i denna ekonomiska plan förändras enligt avtal föreningens anskaffningskostnad i motsvarande mån. Upplåtelseavgifterna uppskattas i planen till 6 000 kr/kvm.

10. UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR

Byggnaden är totalrenoverad under 2011 varför styrelsen beslutat att inte avsätta pengar till yttre fond år 1-5 eftersom något ombyggnadsbehov inte bör föreligga de närmaste fem åren. Från och med år 6 avsätts 30 000 kronor per år till yttre fond. Framtida renoveringar som kan komma att behöva genomföras, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

11. EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS

Om räntan ökar med 0,1%-enheter per år och 2% inflationstakt

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	3,50%	3,60%	3,70%	3,80%	3,90%	4,00%	4,10%	4,20%	4,30%	4,40%	4,50%
Ränta	420 000	432 000	444 000	456 000	468 000	480 000	492 000	504 000	516 000	528 000	540 000
Driftkostnader	354 000	361 080	368 302	375 668	383 181	390 845	398 661	406 635	414 767	423 063	431 524
Fastighetskatt/avgift	11 160	11 383	11 611	11 843	12 080	31 728	32 363	33 010	33 670	55 350	56 457
Avsättning till yttre fond	0	0	0	0	0	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122
Årshyror p-platser	-54 000	-55 080	-56 182	-57 305	-58 451	-59 620	-60 813	-62 029	-63 270	-64 535	-65 826
Summa årsavgifter	731 160	749 383	767 731	786 205	804 810	872 952	892 811	912 827	933 004	974 350	995 277

Årsavgift (kr/kvm/år) **742** **761** **779** **798** **817** **886** **906** **927** **947** **989** **1 010**

Om räntan ökar med 0,2%-enheter per år och 3% inflationstakt

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	3,50%	3,70%	3,90%	4,10%	4,30%	4,50%	4,70%	4,90%	5,10%	5,30%	5,50%
Ränta	420 000	444 000	468 000	492 000	516 000	540 000	564 000	588 000	612 000	636 000	660 000
Driftkostnader	354 000	364 620	375 559	386 825	398 430	410 383	422 695	435 375	448 437	461 890	475 746
Fastighetskatt/avgift	11 160	11 495	11 840	12 195	12 561	33 314	34 313	35 343	36 403	60 429	62 242
Avsättning till yttre fond	0	0	0	0	0	30 000	30 900	31 827	32 782	33 765	34 778
Årshyror p-platser	-54 000	-55 620	-57 289	-59 007	-60 777	-62 601	-64 479	-66 413	-68 406	-70 458	-72 571
Summa	731 160	764 495	798 110	832 013	866 213	951 096	987 429	1 024 132	1 061 216	1 121 626	1 160 195

Årsavgift (kr/kvm/år) **742** **776** **810** **845** **879** **966** **1 002** **1 040** **1 077** **1 139** **1 178**

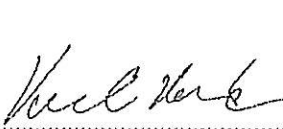
Från och med år 6 avsätts 30 000 kronor per år till yttre fond. Den årliga avsättningen höjs med inflation.

12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas enligt stadgar.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. Lägenheternas area baseras på mätning enligt SS 21054:2009 med undantag av lägenheterna nr 901, 902, 903 och 905 som är uppmätta på ritning. Mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 3 %. För mindre avvikelser än 3 % sker ingen justeringar av andelstal, årsavgifter eller insatser.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Stockholm den 2011-05 - 19

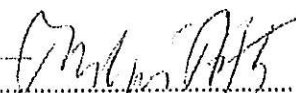
Brf Blåklockan i Midsommarkransen:



Kenneth Andersson



Anders Gustafzon



Torbjörn Båth

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan daterad 2011-01-19 för Bostadsrättsföreningen Blåklockan i Midsommarkransen, org.nummer 769621-4284, 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.

Som underlag för bedömningen av planen har handlingar genomgått enligt bilagda förteckning.

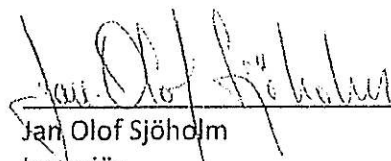
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2011-01-21


Sören Birkeland
Advokat

Stockholm 2011-01-21


Jan Olof Sjöholm
Ingenjör

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.