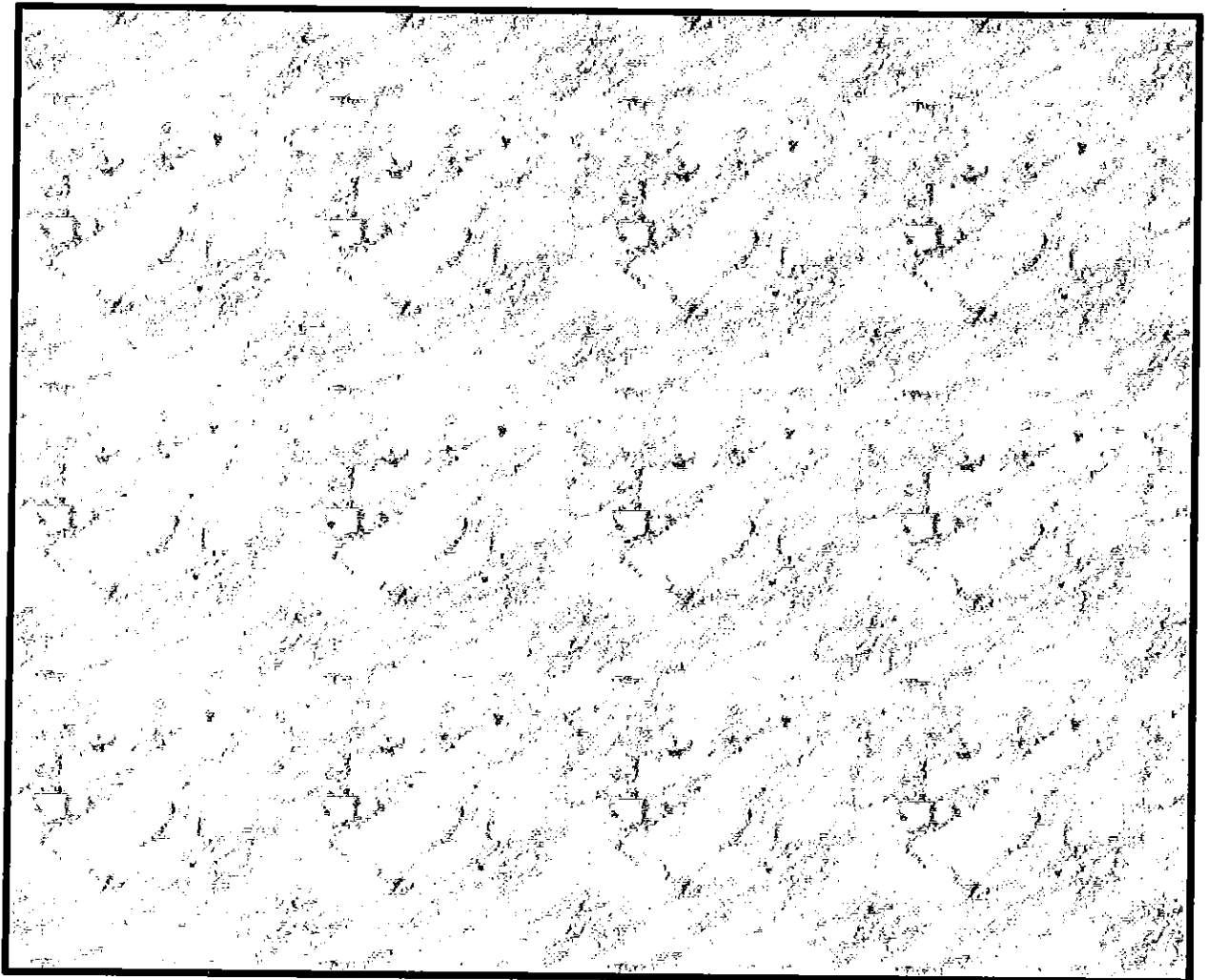


**EKONOMISK PLAN FÖR**

**Bostadsrättsföreningen**

**ÄNGSGRÄSET**

**ORG. NR. 769616-7613**



# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSGRÄSET

---

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sid</b>
<b>1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</b>	<b>2</b>
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 m.m.	3
1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	3
<b>2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING</b>	<b>4</b>
<b>3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN</b>	<b>4</b>
<b>4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN</b>	<b>4</b>
<b>5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE</b>	<b>4</b>
<b>6. FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>5</b>
6.1 Föreningens lån och aktiekapital	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
<b>7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET</b>	<b>5</b>
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
<b>8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.</b>	<b>6</b>
<b>9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>8</b>
<b>10. INTYG</b>	<b>9</b>

Bilaga 1 Prognos

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSGRÄSET

---

## 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Timotejen 26
Adress:	Responsgatan 1-5
Stadsdel:	Midsommarkransen
Kommun:	Stockholm
Markareal:	ca 3.000 m <sup>2</sup>

### 1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Fastigheten består av ett flerbostadshus i 5 våningsplan samt källare. Byggnaden inrymmer bostadslägenheter, en gruppboende och en lokal. Gruppboendet, som har en egen entré, är belägen på bottenplan och plan 1. Lokalen, även den med egen entré, inrymmer en förskoleverksamhet och är belägen på bottenplan samt har en utegård.

Byggnadsår: 1929, 1955

Ombyggnadsår: 2007-2009

Grund: Armerade betongfundament på berg.

Byggnadsmaterial: Stomme av betong. Ytterväggar beklädda med målat tegel. 3-glasfönster och yttertak belagt med plåt. Byggnaden är ansluten till områdets nät för el, vatten, avlopp samt fjärrvärme.

Användningssätt: Byggnaden innehåller 48 bostadslägenheter för permanentboende. Det finns också en bostadslägenhet som är avsedd för gruppboende med 6 lägenheter samt utrymme för personal och allmän area. Härutöver finns 1 lokal för förskoleverksamhet och tillgång till 35 garageplatser.

### 1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

48 bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadslägenhet	2.983 m <sup>2</sup>
Gruppboende	404 m <sup>2</sup>
Lokaler	453 m <sup>2</sup>
Total lägenhetsyta	<hr/> 3.840 m <sup>2</sup>

På gården kommer det att finnas en pool. Både gård och pool kommer att samnyttjas med två planerade, intilliggande och nyproducerade bostadsbyggnader. För poolen kommer det att finnas säkerhets- och ordningsbestämmelser bl a innefattande en begränsning till högst 10 badande samtidigt.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSGRÄSET

---

### Inredning i bostäder

- Köksinredningar:** Vita, släta luckor från Myresjökök, diskbänk, kyl/frys, glaskeramikhäll, ugn, diskmaskin, mikro och stänkskydd av kakel ovan diskbänk. Golv belagda med lamell ekparkett.
- Badrumsinredningar:** Tvättställ, wc, dusch, elektrisk handdukstork, golvvärme och kombinerad tvätt/tumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel upp till tak.
- De stora lägenheterna har även ett separat wc-rum med wc, tvättställ, golvklinker och kakel på väggarna.
- Golvbeläggningar i övriga rum:** Lamell ekparkett i vardagsrum och sovrum samt klinker i kapprum.

### **1.4 Gemensamma anordningar m.m.**

- 1 trapphus med 1 hiss och 1 trapphus med 2 hissar.  
1 grovtvättstuga.  
Centralvärmearläggning ansluten till fjärrvärmenätet.  
Bredband för data, digital-tv och telefoni (5-års avtal med Telia Sonera, ingen fast telefoni).  
Fastigheten kommer att belastas av servitut och ingå i gemensamhetsanläggningar som tillkommer i samband med fastighetsbildningsförrättningen.

### **1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta**

Byggnaden kommer att rivas stomren för att sedan byggas upp igen. 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:

<u>Lokaltyp</u>	<u>Mark</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder	11.800 tkr	44.000 tkr	55.800 tkr
Lokaler	522 tkr	4.867 tkr	5.389 tkr
<b>Totalt</b>	<b>12.322 tkr</b>	<b>48.867 tkr</b>	<b>61.189 tkr</b>

Vid taxeringen har fastigheten beräknats som typkod 320 och värdeår 2007.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSGRÄSET

---

P g a att byggnadens inredning är nyproducerad, kommer bostadsdelen att vara befriad från fastighetsskatt i fem år. Därefter utgår halv fastighetsskatt för bostäderna de efterföljande fem år samt därefter full fastighetsskatt.

### 2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under första kvartalet år 2010. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

### 3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Anskaffningskostnad mark och byggnad <sup>1)</sup>	52.100.000
Entreprenadkostnad (inkl kred.räntor)	109.623.363
Momsrestitution	- 2.500.000
Lagfartskostnad	464.602
Pantbrevskostnad	881.463
Dispositionsfond = Ingående balans	200.000
Summa	<u>160.769.428</u> kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

<sup>1)</sup> Fastigheten kommer att förvärfvas genom att föreningen förvärvar ett bolag som äger fastigheten och därefter köper föreningen fastigheten av det nyinköpta bolaget.

### 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 160.769.428 kr, i en garantiutfästelse från SSM Bygg & Fastighets AB.

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.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSGRÄSET

---

### 6. FINANSIERINGSPLAN

#### 6.1 Föreningens lån och aktiekapital

Beräknade nya lån 43.973.140 kr  
med en genomsnittlig ränta av 5,0 % per år.

#### 6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 116.796.288 kr  
Finansiering av anskaffningskostnaden 160.769.428 kr

#### 6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånen med 100.000 kr första året och därefter öka amorteringen med 20.000 kr/år.

### 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

#### 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

<b>Kapital</b>		<u>Kr</u>
Genomsnittsränta		
5,0 % på 43.973.140 kr	per år	2.198.657
Amortering	per år	100.000
<b>Drift</b>		
Driftkostnader inkl. garagekostnader		1.336.010
Fastighetsskatt (bost. befrielse i 5 år, sedan ½ skatt i 5 år)		0
<b>Övriga kostnader</b>		
Avsättning till reparationsfond		61.189
Inkomstskatt		0
		<hr/>
Summa årliga kostnader		3.695.856

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSGRÄSET

### 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Hyresintäkter för lokal (exkl fgh.skatt) och garageplatser	1.381.800
Årsavgifter medlemmar	2.314.056
	3.695.856

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 <sup>2</sup>	%	Kr	Kr/år
001	46	1,3872%	1 475 000	32 100
002	90	2,5877%	2 910 000	59 880
003	74	2,0691%	2 285 000	47 880
004	53	1,5505%	1 595 000	35 880
005	49	1,4779%	1 455 000	34 200
101	48	1,4001%	1 570 000	32 400
102	96	2,7977%	3 020 000	64 740
103	74	2,0691%	2 335 000	47 880
104	53	1,5505%	1 605 000	35 880
105	49	1,4779%	1 495 000	34 200
106	47	1,4390%	1 445 000	33 300
107-109, 111-113	404	11,9240%	13 886 288	275 928
114	61	1,8757%	2 220 000	43 404
201	46	1,3872%	1 520 000	32 100
202	90	2,5877%	2 990 000	59 880
203	74	2,0691%	2 385 000	47 880
204	53	1,5505%	1 655 000	35 880
205	49	1,4779%	1 535 000	34 200
206	47	1,4390%	1 455 000	33 300
207	47	1,4390%	1 455 000	33 300
208	47	1,4390%	1 455 000	33 300
209	47	1,4390%	1 455 000	33 300
210	59	1,6542%	1 875 000	38 280
211	87	2,5877%	3 120 000	59 880
212	49	1,4987%	1 690 000	34 680
213	49	1,4987%	1 690 000	34 680
214	61	1,8726%	2 270 000	43 332
301	46	1,3872%	1 570 000	32 100
302	90	2,5877%	3 120 000	59 880
303	74	2,0691%	2 435 000	47 880
304	53	1,5505%	1 700 000	35 880
305	49	1,4779%	1 555 000	34 200

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSGRÄSET

306	47	1,4390%	1 505 000	33 300
307	47	1,4390%	1 505 000	33 300
308	47	1,4390%	1 505 000	33 300
309	47	1,4390%	1 505 000	33 300
310	59	1,6542%	1 935 000	38 280
311	87	2,5669%	3 235 000	59 400
312	49	1,4987%	1 725 000	34 680
313	49	1,4987%	1 725 000	34 680
314	61	1,8669%	2 320 000	43 200
401	113	3,1062%	4 305 000	71 880
402	96	2,8469%	3 710 000	65 880
403	72	2,1235%	2 960 000	49 140
404	72	2,1235%	2 960 000	49 140
405	78	2,3284%	3 135 000	53 880
406	70	2,0691%	2 995 000	47 880
407	62	1,8726%	2 560 000	43 332
408	70	2,0691%	2 985 000	47 880
	<b>3 387</b>	<b>100,00%</b>	<b>116 796 288</b>	<b>2 314 056</b>



## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSGRÄSET

---

### 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, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- 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.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2008-

**Bostadsrättsföreningen Ängsgräset**

.....  
Leif Sivander

.....  
Håkan Albrecht

.....  
Björn Isaksson

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSGRÄSET

---

### 10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Ängsgräset (org nr 769616-7613), får härmed avge följande intyg.

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

De uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar.

I kostnadskalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver kostnadskalkylen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis samt utdrag ur lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2008-

.....  
Ole Lien

.....  
Anders Fredriksson

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