

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Hjortronstället 2

Org. nr. 769623-9198

Registrerad av Bolagsverket 2013-04-19

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 2

2013041504948

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 samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGFTER M.M.	6
8.1 Nyckeltal	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10. INTYG	9

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 2

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 2, som registrerats hos Bolagsverket den 10 november 2011 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Stallet 2
Adress:	Mönstringsvägen 1, 3, 5 och Stallgatan 30
Område:	Ursvik
Kommun:	Sundbyberg
Markareal:	2.312 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Två nybyggda flerbostadshus i fyra till fem våningar. I bottenvåningen finns en lokal och under huset finns ett garageplan.

Byggnadsår:	2012-2014
Grund	Garagevåningen i betong står på berg samt packade ytor.
Byggnadsmaterial:	Prefabricerade moduler i trä. Fönster med glas enligt gällande krav för energi och ljud. Yttertak belagt med papp. Byggnaderna är anslutna till områdets nät för el, vatten, avlopp och fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaderna innehåller 50 st bostadslägenheter för permanentboende och en lokal. Härutöver finns 41 st garageplatser.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

50 stycken bostäder med kök och badrum.

Bostadsyta	4.133 m ²
Lokalyta	71 m ²
Total lägenhetsyta	4.204 m ²

De lägenheter som har balkong som vetter mot innergården har, på balkongen, en grillhörna med gasogrill och fläktkåpa.

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Modern skåpinredning, rostfri diskbänk, spishäll, kyl/frys, mikro och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombinerad tvättmaskin/torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel. De större lägenheterna har även ett separat wc-rum med tvättställ.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett

1.4 Gemensamma anordningar mm

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och lägenheterna värms upp med vattenburna element.
Ledning/nät för digital-tv/bredband/telefoni kommer att dras fram till varje lägenhet. Bostadsrättshavarna bekostar därefter själva en serviceavgift på ca 70 kr samt abonnemangot med någon av de 16 ledande leverantörerna för bredband/TV/telefoni. Fastigheten belastas av två inskrivna servitut avseende förråd (Akt.nr 0183-11/24.1) och starkström (Akt.nr: 0183-95/9.1).
Fastigheten kommer, tillsammans med fastigheten Stallet 1, att ingå i gemensamhetsanläggning avseende garage, sopsug, grovsoprum, mark- och gårdsområde.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något 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

Taxeringsvärdet är ej fastställt men genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2013-2015, har taxeringsvärdet uppskattats till 81.570.000 kr, varav byggnad 60.851.000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 2013. P g a att byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen att vara befriad från kommunal avgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under första kvartalet 2014. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling fastighet	27.744.000
Köpeskilling andelar ek för	15.600.000
Entreprenadkostnad ink moms	101.000.000
Entreprenadkostnad för garage	14.986.000
Byggkreditiv	6.000.000
Momsrestitution	-2.000.000
Lagfartskostnad	1.000
Pantbrevskostnad	181.389
Dispositionsfond = Ing balans	100.000
Omkostnader	87.073

Summa	163.699.462	kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.
-------	-------------	---

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 163.699.462 kr, i garantiutfästelser från Lindbäcks Hyresfastigheter i Luleå AB (556687-0209).

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändliga underhållet av lägenheterna.

De båda husen är helt nybyggda och något renoveringsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. Större renoveringar som kan behöva utföras i framtiden, 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 HJORTRONSTÄLLET 2

2013041504952

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån 43.969.462 kr
med en genomsnittlig ränta av ca 4% per år.

Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 119.730.000 kr

Finansiering av anskaffningskostnaden 163.699.462 kr

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Kapital		Kr
Genomsnittsränta		
ca 4% på 43.969.462 kr	per år	1.744.078
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader		1.361.073
Fastighetsskatt		29.700
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		81.570
Inkomstskatt		0
Summa årliga kostnader		3.216.420

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 2

Uppskattade driftkostnader (kr)

Administration	145 660
Fastighetsskötsel	214 419
Löpande underhåll	117 720
Städning	58 860
Renhållning	57 866
Vatten	126 129
Fastighetsel	107 466
Värme fjärrvärme	475 086
Försäkringar	28 933
Övrigt	28 933

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hysesintäkt för lokal	92.300
Nettointäkt för garageplatser	313.120
Årsavgifter medlemmar	2.811.000
	3.216.420

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband/telefoni och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.

Lägen- het nr	Trappor	Balkong/Utepl.	Rok	Yta m ²	Andels tal %	Insats Kr Kr	Årsavgift Kr/år
E1001	NB	Uteplats	2	56,6	1,4920%	1 450 000	41 940
E1002	NB	Uteplats	2	56,6	1,4920%	1 650 000	41 940
E1003	NB	Uteplats	2	52,2	1,4066%	1 550 000	39 540
E1004	NB	Uteplats	4	97	2,1323%	2 550 000	59 940
E1005	NB	Ej uteplats	2	52,2	1,4066%	1 295 000	39 540
E1101	1 TR	Balkong	3	71,2	1,9189%	1 995 000	53 940
E1102	1 TR	Balkong	3	71,2	1,9189%	2 095 000	53 940
E1103	1 TR	Balkong	2	52,2	1,4066%	1 595 000	39 540
E1104	1 TR	2 Balkonger	4	97	2,1323%	2 650 000	59 940
E1105	1 TR	Balkong	2	52,2	1,4066%	1 450 000	39 540
E1201	2 TR	Balkong	3	71,2	1,9189%	2 050 000	53 940
E1202	2 TR	Balkong	3	71,2	1,9189%	2 150 000	53 940
E1203	2 TR	Balkong	2	52,2	1,4066%	1 650 000	39 540
E1204	2 TR	2 Balkonger	4	97	2,1323%	2 750 000	59 940
E1205	2 TR	Balkong	2	52,2	1,4066%	1 495 000	39 540

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 2

2013041504954

E1301	3 TR	Balkong	3	71,2	1,9189%	2 095 000	53 940
E1302	3 TR	Balkong	3	71,2	1,9189%	2 195 000	53 940
E1303	3 TR	Balkong	2	52,2	1,4066%	1 750 000	39 540
E1304	3 TR	2 Balkonger	4	97	2,1323%	2 950 000	59 940
E1305	3 TR	Balkong	2	52,2	1,4066%	1 595 000	39 540
F1001	NB	Uteplats	3	81	2,0896%	2 150 000	58 740
F1002	NB	Uteplats	4	101	2,3031%	2 650 000	64 740
F1101	1 TR	Balkong	5	106	2,5592%	2 995 000	71 940
F1102	1 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 550 000	59 940
F1201	2 TR	Balkong	5	106	2,5592%	3 095 000	71 940
F1202	2 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 650 000	59 940
F1301	3 TR	Balkong	5	106	2,5592%	3 195 000	71 940
F1302	3 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 750 000	59 940
F1401	4 TR	Balkong	5	106	2,5592%	3 395 000	71 940
F1402	4 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 950 000	59 940
G1001	NB	Uteplats	3	81	2,0896%	2 350 000	58 740
G1002	NB	Uteplats	3	87	2,1323%	2 550 000	59 940
G1101	1 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 750 000	59 940
G1102	1 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 750 000	59 940
G1201	2 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 850 000	59 940
G1202	2 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 850 000	59 940
G1301	3 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 950 000	59 940
G1302	3 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 950 000	59 940
G1401	4 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	3 150 000	59 940
G1402	4 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	3 150 000	59 940
H1001	NB	Uteplats	3	81	2,0896%	1 895 000	58 740
H1002	NB	Uteplats	3	87	2,1323%	1 995 000	59 940
H1101	1 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 450 000	59 940
H1102	1 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 250 000	59 940
H1201	2 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 550 000	59 940
H1202	2 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 350 000	59 940
H1301	3 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 650 000	59 940
H1302	3 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 450 000	59 940
H1401	4 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 850 000	59 940
H1402	4 TR	Balkong	4	92,3	2,1323%	2 650 000	59 940
				4 133	100,00%	119 730 000	2 811 000

8.1 Nyckeltal

Insats/upplåtelseavgift per kvm	28.969 kr
Driftkostnad per kvm	325 kr
Årsavgift per kvm	680 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 2

2013041504955

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. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

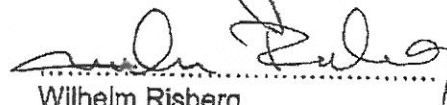
Stockholm 2013-03-18

Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 2


.....
Stefan Lindbäck


.....
Björn Isaksson


.....
Anders Janson


.....
Wilhelm Risberg

Intyg

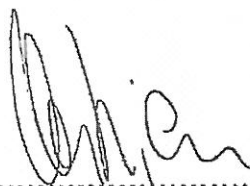
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 2, org. nr 769623-9198, får härmed ge följande intyg.

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

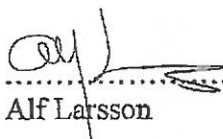
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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.

Stockholm 2013-04-10



Ole Lien



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
Bankoffert
Totalentreprenadkontrakt
Situationplan
Planritningar
Bofaktablad
Beräkning taxeringsvärde
Mäklarinformation
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och eventuellt osålda lägenheter
Andelsövelåtelseavtal och övriga fusionshandlingar
Yttrande över fusionsplan från Ernst & Young

