

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Stockholms kommun

OrgNr 769621-6436

Ekonomisk plan

2012-04-26

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	SID 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	SID 2-5
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	SID 6
D. FINANSIERINGSPLAN	SID 7
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	SID 7-8
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	SID 8-II
G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	SID 12
H. EKONOMISK PROGNOÅ ÅR I - II	SID 13
I. KÄNSLIGHETSANALYS	SID 14
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	SID 15
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	BILAGA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Margretero 1, Stockholms kommun, har registrerats hos Bolagsverket den 2010-06-16. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har påbörjat arbetet med att nyproducera sammanlagt 134 lägenheter och radhus samt lokaler på fastigheten Margretero 7 i Stockholms kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning beräknas ske med början i augusti 2012.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader enligt upprättade entreprenadavtal med Bostadsbyggarna Besqab och Einar Mattsson HB och på köp av fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i Margretero I Fastighets AB, Margretero II Fastighets AB och Margretero III Fastighets AB. Aktiebolagen har därefter sålt sina delar av fastigheten till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar fastigheten till verkligt värde. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor. Om föreningen drabbas av kostnader som uppstår i samband med hanteringen av aktierna i ovan nämnda aktiebolag, står Bostadsbyggarna Besqab och Einar Mattsson HB för dessa.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i SBAB.

GAR-BO Försäkring AB garanterar genom en byggsäkerhetsförsäkring (BRF) kontraktets fullföljande.

GAR-BO Försäkring AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Byggförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Margretero 7 6 877 m²

ADRESS: Askängsbacken 2-58, Bällstavägen 2-10
168 65 BROMMA

Fastigheten och byggnadens utformning

På fastigheten Margretero 7 uppförs 4 st flerbostadshus med 122 bostadslägenheter samt 12 st bostadsrättsradhus samt ett underbyggt garage med utrymningstrapphus och anslutningar till källarvåningar.

På markytorna utförs uteplatser för lägenheter och lokaler i markplan, gemensam innergård med tillhörande trappor i betong, diverse buskplanteringar, lekplats, plattbeläggning framför entré samt i övrigt gräsytor.

Husen är placerade på ett sådant sätt att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och avloppsvatten, samt till nät för fjärrvärme, fastighetsel, kabel-TV och tele från olika leverantörer.

Boarea :	c:a	10 087 m ²
Lokalarea:	c:a	1 134 m ²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetsförteckningen.

Parkeringsytor och parkeringsverksamheten

Garage	137 st
--------	--------

Föreningens helägda bolag Margretero I Fastighets AB kommer att sköta administration och uthyrning av garageplatser. Intäkter och kostnader för denna verksamhet är bruttoredovisade i den ekonomiska planen. Verksamheten kommer att vara momspliktig.

Gemensamma utrymmen och förråd

Undercentral, elrum, förråd, cykel- och barnvagnsrum, tvättstuga, källsorteringsrum, sopsugsnedkast och hiss i flerbostadshusen.

Samtliga lägenheter har tillgång till lägenhetsförråd i källarplan.

Gemensamma anläggningar

Nät för multimedia (TV/internet) anslutet till fiberoperatör. Grundutbud innehållande marksända kanaler samt ytterligare kanaler enligt basutbud från leverantör. Central elmätare/elcentral för fastighetsel samt ledningsnät för fastighetsel, tele, TV/internet, vatten och avlopp.

Varje lägenhet är utrustad med separat elmätare belägen i elcentral samt en separat varmvattenmätare placerad ovan tak i badrum.

Servitut och rättigheter

Fastigheten kommer att belastas med nya servitut och ledningsrätt för väg, el, tele, kabel-TV, värme, parkering samt vatten och avlopp. Befintliga servitut och rättigheter kan komma att ändras.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

BOSTADSHUS

Grund/stomme

GRUNDKONSTRUKTION

Grundläggning på berg eller packad sprängsten samt pålar
Bottenbjälklag av betong
Källarväggar av betong
Lättfyllnad för markförstärkning

STOMME

Bärande konstruktion av betong
Ytterväggar av betong med puts
Bärande innenväggar av betong

TAKKONSTRUKTION

Papptak på regelstomme, takrännor och stuprör

Stomkomplettering

ENTRÉPARTIER

Entrépartier

LÄTTA INNERVÄGGAR

Gips på träreglar

FÖNSTER/FÖNSTERDÖRRAR

Trä med beklädnad av aluminium

BALKONGRÄCKEN

Lackerad aluminium med sträckmetall

TRAPPOR I TRAPPHUS

Betong beklädda med terazzo

DÖRR ALLMÄNNA UTRYMMEN

Stål

Inredning

LÄGENHETSDÖRRAR

Säkerhetsdörr

INNERDÖRR

Vita släta

GOLVSOCKEL

Eklaserad furu

FODER

Lackade vita

FÖNSTERBÄNKAR

Kalksandsten

KÖKSSNICKERIER

Enligt ritning

BADRUMSINREDNING/TVÄTT/WC

Enligt ritning

VÄRME OCH VENTILATION

Fjärrvärme via vattenradiatorer
Frånluftsvärmepump och mätare i undercentral
Tilluft via don i yttervägg, mekanisk frånluft

Allmänna utrymmen

ENTRÉHALL/TRAPPHUS OCH VÅNINGSPLAN

GOLV/SOCKEL ENTRÉ	Terrazzo
GOLV/SOCKEL V-PLAN	Terrazzo
VÄGG	Målad
TAK	Målat/Ljudabsorbent
ÖVRIGT	Namntavla, postfack, dörrmatta, tidningshållare

CYKEL/BARNVAGNSFÖRRÅD

GOLV	Damm bunden betong
SOCKEL	Trä
VÄGG	Målad
TAK	Målat
ÖVRIGT	Eluttag för laddning av elrullstol

UNDERCENTRAL

GOLV	Damm bunden betong
SOCKEL	Målad
VÄGG	Målad
TAK	Målat

FÖRRÅD

GOLV	Damm bunden betong
VÄGG	Målad
TAK	Målat
ÖVRIGT	Nätväggar typ Troax

KÄLLSORTERINGSRUM

GOLV	Damm bunden betong
SOCKEL	Målad
VÄGG	Målad
TAK	Målat

TVÄTTSTUGA

GOLV	Klinker
SOCKEL	Klinker
VÄGG	Kakel
TAK	Målat

Rumsbeskrivning

Separata elmätare i elförråd för fastighetsel och hushållsel med separat mätning av elförbrukning.

Gruppcentral placeras i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare.

Eluttag i lägenhet och balkong/uteplats enligt ritning. Batteridrivna brandvarnare.

Komfortvärme i badrumsgolv. Tvättmaskin och torktumlare installeras i vissa badrum, se ritning.

Spis och kyl/frys installeras i resp. kök. Mikrovågsugn. Diskmaskin i större lägenheter, förberett i mindre.

Övrig utrustning, se ritning. Beskrivningen nedan är allmän och kan gälla med vissa undantag. Se ritning för detaljerad utformning av lägenheter och övriga utrymmen.

HALL

GOLV	Parkett
SOCKEL	Träsockel
VÄGG	Målad
TAK	Grängat
ÖVRIGT	Hatthylla

KÖK (OMFATTNING, SE KÖKS RITNING)

GOLV	Parkett
SOCKEL	Träsockel
VÄGG	Målad
TAK	Målat
UTRUSTNING	Spis, spiskåpa, kyl/frys alt. kyl och frys, mikro
ÖVRIGT	Skåpsnickerier och utrustning enl. ritning

WC/DUSCH (OMFATTNING, SE RITNING)

GOLV	Klinker
VÄGG	Kakel
TAK	Målat
ÖVRIGT	Inredning och utrustning enl. ritning

SOVRUM

GOLV	Parkett
SOCKEL	Träsockel
VÄGG	Tapet
TAK	Grängat
ÖVRIGT	Garderober enl. ritning

VARDAGSRUM

GOLV	Parkett
SOCKEL	Träsockel
VÄGG	Målad
TAK	Grängat

KLÄDKAMMARE

GOLV	Parkett
SOCKEL	Ek
VÄGG	Målad
TAK	Målat

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt (Entreprenadavtal)	384 946 250
Köpeskilling för mark och upparbetad produktion inkl mervärdesskatt (Inkråmsöverlåtelse)	80 612 225
Aktiebolagsköp inkl mark (Köpeskilling 119 704 043 kr - 262 518 kr i eget kapital i aktiebolagen)	119 441 525
Likviditetsreserv	500 000
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	585 500 000

Entreprenadavtal gällande nybyggnadskostnad inkl moms tecknat med Bostadsbyggarna Besqab och Einar Mattsson HB.

TAXERING

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas slutligt bli c:a	197 984 000
Varav beräknat taxeringsvärde för lokaler och garage utgör	12 360 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

Bostäder

Enligt gällande regler är föreningen befriad från skatt/kommunal avgift och gäller från år 1 - 5 efter faställt värdeår. Därefter utgår halv skatt/avgift för år 6 - 10. Hel avgift utgår från och med år 11.

Lokaler

Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och garageytorna från år 1 efter faställt värdeår.

D. FINANSIERINGSPLAN

LÅN ^{1,2}	BELOPP	BINDNINGSTID ²	RÄNTESATS	AMORTERING ²	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
Lån 1	54 629 167	5 år	4,00%	0	2 185 166	2 185 166
Lån 2	54 629 167	4 år	3,90%	0	2 130 537	2 130 537
Lån 3	54 629 167	3 år	3,80%	0	2 075 908	2 075 908
SUMMA	163 887 500	(Snittränta	3,90%)	0	6 391 611	6 391 611
Insatser	410 050 000					
Investeringsmoms	11 562 500					
SUMMA INSATSER, ÖVRIGT	421 612 500					
SUMMA INSATSER, LÅN	585 500 000					

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

AVSÄTTNINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar (ej resultatpåverkan)	54 873
Driftskostnader (se specifikation)	2 994 000
Resultatmässig reserv	722 472
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt lokaler/garage ³	123 600
SUMMA	3 894 945
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	10 286 556

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 162 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

² Låneräntan fastställs slutligt vid färdigställandet av föreningens hus i samband med den slutliga finansieringen. Annan bindningstid och uppdelning av lån än ovan redovisad kan beslutas. Fastighetslånen amorteras enligt en 60-årig serieplan. Amortering kan ske på valfri del av respektive lånedel.

³ År 1 - 5 utgår ingen skatt/kommunal avgift för bostäder. År 6 - 10 utgår halv skatt/kommunal avgift. Från år 11 utgår hel skatt/kommunal avgift enligt gällande regler.

Eventuell fastighetsskatt/avgift under färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggherren.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

		<u>SUMMA</u>
FÖRENINGEN		<u>SUMMA</u>
Administration och arvoden	100 000	
Ekonomisk förvaltning	200 000	
Fastighetsförsäkring	100 000	
Fastighetsel	150 000	
Kabel-tv	450 000	
Skötsel och underhåll	300 000	
Trappstädning	130 000	
Trädgårdsskötsel	80 000	
Uppvärmning	1 000 000	
Uppvärmning varmvatten	144 000	
Vattenförbrukning	150 000	
Sophämtning	150 000	
	<u>2 954 000</u>	2 954 000
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	123 600	
Inkomstskatt	0	
	<u>123 600</u>	123 600
PARKERINGSBOLAGET		
Administration och arvoden	40 000	
	<u>40 000</u>	40 000
	SUMMA KOSTNADER	3 117 600

⁴ Kostnader för hushållsel, i vilken komfortvärme i badrum ingår, tillkommer och betalas av bostadsrätthavaren direkt till leverantör.

Årsavgift för varmvatten tillkommer utöver månadsavgiften och betalas av varje bostadsrätthavare.

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

Föreningens intäkter och kostnader för parkeringsbolaget är bruttoredovisade i den ekonomiska planen.

FÖRENINGENS ÅRSLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande kostnader och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt ekonomisk plan.

Årsavgifter bostäder	6 899 556 kr
Årsavgifter uppvärmning varmvatten	144 000 kr
Intäkter lokaler exkl moms	1 927 800 kr
Intäkter garage exkl moms	1 315 200 kr
SUMMA INTÄKTER	10 286 556 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER

134

LGH NR	LGH ROK	YTA M2	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSAVGIFT	PER MÅNAD	PRELIMINÄR AVGIFT	TOTAL AVGIFT PER
							FÖR VARMVATTEN	MÅNAD
21-1101	5	106	1,0099	3 895 000	69 678	5 807	160	5 967
21-1102	4	92	0,9045	3 195 000	62 406	5 201	120	5 321
21-1201	5	106	1,0099	4 095 000	69 678	5 807	160	5 967
21-1202	4	92	0,9045	3 395 000	62 406	5 201	120	5 321
21-1301	5	106	1,0099	4 245 000	69 678	5 807	160	5 967
21-1302	4	92	0,9045	3 545 000	62 406	5 201	120	5 321
21-1401	5	106	1,0099	4 395 000	69 678	5 807	160	5 967
21-1402	4	92	0,9045	3 695 000	62 406	5 201	120	5 321
21-1501	5	106	1,0099	4 595 000	69 678	5 807	160	5 967
21-1502	4	92	0,9045	3 895 000	62 406	5 201	120	5 321
21-1601	5	106	1,0099	4 895 000	69 678	5 807	160	5 967
21-1602	4	92	0,9045	4 195 000	62 406	5 201	120	5 321
22-1101	3	78	0,7930	2 695 000	54 713	4 559	80	4 639
22-1102	2	55	0,6195	1 995 000	42 742	3 562	40	3 602
22-1201	3	78	0,7930	2 745 000	54 713	4 559	80	4 639
22-1202	2	55	0,6195	2 115 000	42 742	3 562	40	3 602
22-1301	3	78	0,7930	2 845 000	54 713	4 559	80	4 639
22-1302	2	55	0,6195	2 195 000	42 742	3 562	40	3 602
22-1401	3	78	0,7930	2 995 000	54 713	4 559	80	4 639
22-1402	2	55	0,6195	2 315 000	42 742	3 562	40	3 602
23-1101	4	87	0,8736	2 995 000	60 274	5 023	120	5 143
23-1102	2	55	0,6195	1 995 000	42 742	3 562	40	3 602
23-1201	4	87	0,8736	3 145 000	60 274	5 023	120	5 143
23-1202	2	55	0,6195	2 105 000	42 742	3 562	40	3 602
23-1301	4	87	0,8736	3 295 000	60 274	5 023	120	5 143
23-1302	2	55	0,6195	2 185 000	42 742	3 562	40	3 602
23-1401	4	87	0,8736	3 495 000	60 274	5 023	120	5 143
23-1402	2	55	0,6195	2 305 000	42 742	3 562	40	3 602
24-1101	4	87	0,8736	2 945 000	60 274	5 023	120	5 143
24-1201	4	87	0,8736	3 095 000	60 274	5 023	120	5 143
24-1202	2	55	0,6195	2 095 000	42 742	3 562	40	3 602
24-1301	4	87	0,8736	3 245 000	60 274	5 023	120	5 143
24-1302	2	55	0,6195	2 175 000	42 742	3 562	40	3 602
24-1401	4	87	0,8736	3 445 000	60 274	5 023	120	5 143
24-1402	2	55	0,6195	2 295 000	42 742	3 562	40	3 602
25-1201	4	87	0,8736	2 995 000	60 274	5 023	120	5 143
25-1202	3	77	0,7868	2 595 000	54 285	4 524	80	4 604
25-1301	4	87	0,8736	3 145 000	60 274	5 023	120	5 143
25-1302	3	77	0,7868	2 695 000	54 285	4 524	80	4 604
25-1401	4	87	0,8736	3 345 000	60 274	5 023	120	5 143
25-1402	3	77	0,7868	2 850 000	54 285	4 524	80	4 604
36-1001	4	84	0,8550	2 995 000	58 990	4 916	120	5 036
36-1002	2	49	0,5824	1 895 000	40 182	3 349	40	3 389
36-1003	2	53	0,6071	1 795 000	41 886	3 491	40	3 531
36-1004	1	41	0,5018	1 395 000	34 621	2 885	40	2 925
36-1101	4	84	0,8550	3 115 000	58 990	4 916	120	5 036
36-1102	2	49	0,5824	1 995 000	40 182	3 349	40	3 389
36-1103	1	34	0,4585	1 395 000	31 634	2 636	40	2 676

LGH NR	LGH ROK	YTA M2	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSavgIFT	PER MÅNAD	PRELIMINÄR avgIFT	TOTAL avgIFT PER
							FÖR VARMVATTEN	MÅNAD
36-1104	1	36	0,4709	1 395 000	32 489	2 707	40	2 747
36-1105	3	77	0,7868	2 495 000	54 285	4 524	80	4 604
36-1201	4	84	0,8550	3 335 000	58 990	4 916	120	5 036
36-1202	2	49	0,5824	2 095 000	40 182	3 349	40	3 389
36-1203	1	34	0,4585	1 475 000	31 634	2 636	40	2 676
36-1204	1	36	0,4709	1 475 000	32 489	2 707	40	2 747
36-1205	3	77	0,7868	2 815 000	54 285	4 524	80	4 604
36-1301	4	84	0,8550	3 565 000	58 990	4 916	120	5 036
36-1302	2	49	0,5824	2 195 000	40 182	3 349	40	3 389
36-1303	1	34	0,4585	1 545 000	31 634	2 636	40	2 676
36-1304	1	36	0,4709	1 545 000	32 489	2 707	40	2 747
36-1305	3	77	0,7868	2 925 000	54 285	4 524	80	4 604
36-1401	4	84	0,8550	3 795 000	58 990	4 916	120	5 036
36-1402	5	120	1,0966	5 495 000	75 660	6 305	160	6 465
36-1403	1	34	0,4585	1 645 000	31 634	2 636	40	2 676
36-1404	1	36	0,4709	1 645 000	32 489	2 707	40	2 747
36-1405	3	77	0,7868	3 125 000	54 285	4 524	80	4 604
47-1001	4	84	0,8550	2 995 000	58 990	4 916	120	5 036
47-1002	2	49	0,5824	1 995 000	40 182	3 349	40	3 389
47-1003	2	54	0,6071	1 795 000	41 886	3 491	40	3 531
47-1004	1	41	0,5018	1 395 000	34 621	2 885	40	2 925
47-1101	4	84	0,8550	3 225 000	58 990	4 916	120	5 036
47-1102	2	49	0,5824	2 095 000	40 182	3 349	40	3 389
47-1103	1	34	0,4585	1 420 000	31 634	2 636	40	2 676
47-1104	1	36	0,4709	1 460 000	32 489	2 707	40	2 747
47-1105	3	77	0,7868	2 795 000	54 285	4 524	80	4 604
47-1201	4	84	0,8550	3 445 000	58 990	4 916	120	5 036
47-1202	2	49	0,5824	2 195 000	40 182	3 349	40	3 389
47-1203	1	34	0,4585	1 500 000	31 634	2 636	40	2 676
47-1204	1	36	0,4709	1 540 000	32 489	2 707	40	2 747
47-1205	3	77	0,7868	2 895 000	54 285	4 524	80	4 604
47-1301	4	84	0,8550	3 695 000	58 990	4 916	120	5 036
47-1302	2	49	0,5824	2 295 000	40 182	3 349	40	3 389
47-1303	1	34	0,4585	1 570 000	31 634	2 636	40	2 676
47-1304	1	36	0,4709	1 610 000	32 489	2 707	40	2 747
47-1305	3	77	0,7868	2 995 000	54 285	4 524	80	4 604
47-1401	4	84	0,8550	3 955 000	58 990	4 916	120	5 036
47-1402	2	49	0,5824	2 395 000	40 182	3 349	40	3 389
47-1403	1	34	0,4585	1 645 000	31 634	2 636	40	2 676
47-1404	1	36	0,4709	1 685 000	32 489	2 707	40	2 747
47-1405	3	77	0,7868	3 195 000	54 285	4 524	80	4 604
47-1501	5	102	0,9851	4 995 000	67 967	5 664	160	5 824
47-1502	3	83	0,8240	3 695 000	56 851	4 738	80	4 818
47-1601	5	102	0,9851	5 395 000	67 967	5 664	160	5 824
47-1602	3	83	0,8240	3 995 000	56 851	4 738	80	4 818
58-1001	3	80	0,8054	2 895 000	55 568	4 631	80	4 711
58-1002	2	53	0,6071	1 820 000	41 886	3 491	40	3 531
58-1003	2	49	0,5824	1 925 000	40 182	3 349	40	3 389
58-1004	4	84	0,8550	2 995 000	58 990	4 916	120	5 036
58-1101	3	77	0,7868	2 995 000	54 285	4 524	80	4 604
58-1102	1	36	0,4709	1 460 000	32 489	2 707	40	2 747
58-1103	1	34	0,4585	1 420 000	31 634	2 636	40	2 676
58-1104	2	49	0,5824	2 025 000	40 182	3 349	40	3 389

LGH NR	LGH ROK	YTA M2	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSavgifT	PER MÅNAD	PRELIMINÄR avgifT	TOTAL avgifT PER
							FÖR VARMVATTEN	MÅNAD
58-1105	4	84	0,8550	3 195 000	58 990	4 916	120	5 036
58-1201	3	77	0,7868	3 195 000	54 285	4 524	80	4 604
58-1202	1	36	0,4709	1 540 000	32 489	2 707	40	2 747
58-1203	1	34	0,4585	1 500 000	31 634	2 636	40	2 676
58-1204	2	49	0,5824	2 125 000	40 182	3 349	40	3 389
58-1205	4	84	0,8550	3 395 000	58 990	4 916	120	5 036
58-1301	3	77	0,7868	3 395 000	54 285	4 524	80	4 604
58-1302	1	36	0,4709	1 610 000	32 489	2 707	40	2 747
58-1303	1	34	0,4585	1 570 000	31 634	2 636	40	2 676
58-1304	2	49	0,5824	2 225 000	40 182	3 349	40	3 389
58-1305	4	84	0,8550	3 595 000	58 990	4 916	120	5 036
58-1401	3	82	0,8178	3 595 000	56 424	4 702	80	4 782
58-1402	5	102	0,9851	4 195 000	67 967	5 664	160	5 824
58-1501	3	82	0,8178	3 795 000	56 424	4 702	80	4 782
58-1502	5	102	0,9851	4 315 000	67 967	5 664	160	5 824
58-1601	3	82	0,8178	3 895 000	56 424	4 702	80	4 782
58-1602	5	102	0,9851	4 435 000	67 967	5 664	160	5 824
58-1701	3	82	0,8178	3 995 000	56 424	4 702	80	4 782
58-1702	5	102	0,9851	4 555 000	67 967	5 664	160	5 824
58-1801	3	82	0,8178	4 195 000	56 424	4 702	80	4 782
58-1802	5	102	0,9851	4 795 000	67 967	5 664	160	5 824
69-1001	5	139	0,8983	5 500 000	61 978	5 165	160	5 325
69-1002	5	139	0,8983	5 500 000	61 978	5 165	160	5 325
69-1003	5	139	0,8983	5 500 000	61 978	5 165	160	5 325
69-1004	5	139	0,8983	5 500 000	61 978	5 165	160	5 325
69-1005	5	139	0,8983	5 500 000	61 978	5 165	160	5 325
69-1006	5	139	0,8983	5 500 000	61 978	5 165	160	5 325
69-1007	5	139	0,8983	5 500 000	61 978	5 165	160	5 325
69-1008	5	139	0,8983	5 500 000	61 978	5 165	160	5 325
69-1009	5	139	0,8983	5 500 000	61 978	5 165	160	5 325
69-1010	5	139	0,8983	5 500 000	61 978	5 165	160	5 325
69-1011	5	139	0,8983	5 500 000	61 978	5 165	160	5 325
69-1012	5	139	0,8983	5 500 000	61 978	5 165	160	5 325
DIFFERENS			0,0002					
SUMMA	134	10087	100,0017	410 050 000	6 899 556		12000	

Varmvattenkostnaden mäts med en vattenmätare och är i denna tabell beräknad som en scablön och kommer att variera med lägenhetsinnehavarnes förbrukning. Stor möjlighet finns att påverka denna kostnad.

G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:
den årliga avsättningen baseras på beloppet: 10 087 000 *

(25-årig seriell plan)

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	0,544%	54 873	54 873
2	0,621%	62 593	117 466
3	0,708%	71 399	188 865
4	0,807%	81 443	270 308
5	0,921%	92 901	363 209
6	1,051%	105 970	469 179
7	1,198%	120 879	590 058
8	1,367%	137 884	727 942
9	1,559%	157 282	885 224
10	1,779%	179 409	1 064 632
11	2,029%	204 648	1 269 281
12	2,314%	233 439	1 502 719
13	2,640%	266 279	1 768 998
14	3,011%	303 740	2 072 739
15	3,435%	346 471	2 419 209
16	3,918%	395 213	2 814 423
17	4,469%	450 813	3 265 235
18	5,098%	514 234	3 779 470
19	5,815%	586 578	4 366 047
20	6,633%	669 099	5 035 146
21	7,566%	763 229	5 798 376
22	8,631%	870 602	6 668 978
23	9,845%	993 080	7 662 058
24	11,230%	1 132 789	8 794 847
25	12,810%	1 292 153	10 087 000
SUMMA	100,000%	10 087 000	

* Avsättningen är beräknad på 40 kr/kvm Boarea

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade.

Bostadsrättsföreningen Margreterö 1
 Ansökan paragraferat.

Org.Nr 769621-0436

Kapitalkostnader	År 1 - 2		År 3 - 11		Täckering		Kommunal avgift kostnader i 2012, År kostnadsnivå *	
	Ränta lån (snitt)	3,90%	4,50%	Herdebud täckering bostäder	185 024 000 kr	o * antal lägenheter	År 1 - 5	
Ränta på kapital	1,00%	1,00%	Herdebud täckering lokaler	12 300 000 kr	1365 per lgh, 6312 per radhus, nel avgift	122 337	År 6 - 10	
Driftskostnadsreuektion	2,00%	2,00%	Statensvets lokaler	1 %	1366 per lgh, 6312 per radhus, lövavgift	244 674	År 11	
Avgiftsbörning bostäder	2,00%	2,00%	Herdebud fastighetskart lokaler	123 600 kr	*(Avgifterna justeras årligen med förändringar i inkomstskatteloppet)			
Avgiftsbörning lokaler/parkering	1,00%	1,00%						

Likviditetsplan År

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Inbetalning											
Avgifter	6 899 556	7 037 547	7 178 298	7 321 864	7 468 301	7 542 984	7 618 414	7 694 598	7 771 544	7 849 260	7 927 752
Lokaler, exkl. moms	1 927 800	1 947 078	1 966 549	1 986 214	2 006 076	2 026 137	2 046 399	2 066 863	2 087 531	2 108 406	2 129 491
Garage, exkl. moms	1 315 200	1 328 352	1 341 636	1 355 052	1 368 602	1 382 288	1 396 111	1 410 072	1 424 173	1 438 415	1 452 799
Årsavgifter varmvatten	144 000	145 440	146 894	148 363	149 847	151 345	152 859	154 387	155 931	157 491	159 066
Övriga ränteinkäster	0	12 773	21 765	29 327	28 165	28 035	26 863	25 949	25 288	24 863	24 657
Inbetalning vid finansiering	500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	10 786 556	10 471 191	10 655 142	10 840 820	11 020 992	11 130 790	11 240 646	11 351 870	11 464 468	11 578 434	11 693 764
Utbetalning											
Räntekostnad	6 391 611	6 391 611	6 391 611	7 363 083	7 350 251	7 336 361	7 321 327	7 305 053	7 287 437	7 268 370	7 247 731
Drift	2 994 000	3 053 880	3 114 958	3 177 257	3 240 802	3 305 618	3 371 730	3 439 165	3 507 948	3 578 107	3 648 669
Kommunal avgift bostäder	0	0	0	0	0	135 070	137 771	140 527	143 337	146 204	149 256
Fastighetskart lokaler/garage	123 600	126 072	128 593	131 165	133 789	136 464	139 194	141 978	144 817	147 713	150 668
Amortering lån 50 år	0	0	263 437	285 153	308 659	334 102	361 643	391 454	423 722	458 651	496 458
Summa utbetalningar	9 509 211	9 572 000	9 899 000	10 957 000	11 034 000	11 248 000	11 332 000	11 418 000	11 507 000	11 599 000	11 843 000
KASSA ACKUMULERAD	1 277 345	2 176 536	2 932 678	2 816 498	2 893 490	2 686 280	2 594 926	2 528 796	2 486 264	2 465 698	2 316 463
Kassaflöde	1 277 345	899 191	750 142	116 180	-13 008	117 210	-91 354	66 130	42 532	20 566	-149 236
Avskrivning	100 000	120 000	263 437	285 153	308 659	334 102	361 643	391 454	423 722	458 651	496 458
Lån	163 887 500	163 887 500	163 887 500	163 624 063	163 338 910	163 030 251	162 696 149	162 334 506	161 943 052	161 519 330	161 066 680
Avgifter per m2	684	698	712	726	740	748	755	763	770	778	786
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	86	88	89	91	46	47	47	48	48	49
Resultat efter avskrivning	777 345	899 191	756 142	-116 180	-13 008	-117 210	-91 354	-66 130	-42 532	-20 566	-149 236
Reservering till yttre fond	54 873	62 533	71 399	81 443	-92 901	-105 970	-120 879	-137 884	-157 282	-179 409	-204 648
Fritt eget kapital (balanserat resultat)	722 472	1 559 069	2 243 813	2 046 190	1 940 281	1 717 101	1 594 868	1 300 854	1 101 049	901 066	547 182
Bundet eget kapital (yttre fond)	54 873	117 466	188 865	270 308	363 209	469 179	590 058	727 942	885 224	1 064 632	1 269 281

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser År (avser prisläge år...)	1 2013	2 2014	3 2015	4 2016	5 2017	6 2018	11 2023
---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Årsavgift om:

Kalkylens inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m ² BOA)	6 899 556 (684)	7 037 547 (698)	7 178 298 (712)	7 321 864 (726)	7 468 301 (740)	7 542 984 (748)	7 927 752 (786)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	8 538 431 (846)	8 676 422 (860)	8 817 173 (874)	8 958 105 (888)	9 101 690 (902)	9 173 287 (909)	9 538 359 (946)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	10 177 306 (1 009)	10 315 297 (1 023)	10 456 048 (1 037)	10 594 345 (1 050)	10 735 080 (1 064)	10 803 589 (1 071)	11 148 966 (1 105)

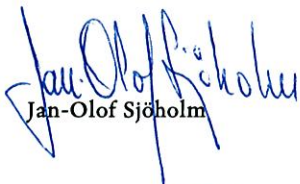
Kalkylens räntenivå och

4. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	6 929 496 (687)	7 098 325 (704)	7 271 438 (721)	7 448 948 (738)	7 630 971 (757)	7 742 942 (768)	8 342 006 (827)
5. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	6 959 436 (690)	7 159 702 (710)	7 366 417 (730)	7 579 807 (751)	7 800 107 (773)	7 952 878 (788)	8 798 571 (872)

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.)
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel samt mätare för enskild varmvattenförbrukning belägen enl. ritning. Förbrukning av varmvatten debiteras månadsvis med en månads fördröjning.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.
Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2012-04-26


Jan-Olof Sjöholm


Ann-Sophie Edqvist Ekman


Hans Svedberg


Pia Ninche

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan daterad 2012-04-26 för bostadsrättsföreningen Margretero 1 med organisationsnummer 769621-6436 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 och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.


Bostadsrättsföreningen omfattar 134 lägenheter i fyra flerbostadshus och en radhuslänga. Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. 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 tillgängliga handlingar finns förtecknade i bilaga 1.

Stockholm 2012-06-26


Ivar Stenport
Civilingenjör


Peter Wipp
Civilingenjör

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

Bilaga 1, till intyg över ekonomisk plan avseende Brf Margretero 1, Stockholms kommun

Registreringsbevis daterat 2010-06-26

Stadgar registrerade 2010-06-16

Entreprenadavtal med Bostadsbyggarna Besqab och Einar Mattsson HB, 2011-10-03 samt 2012-04 inklusive bilagor.

Offert Danske Bank daterad 2011-07-07

Aktieöverlåtelseavtal daterat 2011-09-30

Inkråmsöverlåtelseavtal daterat 2011-10-03

Amorteringsplan odaterad

Beräkning av driftkostnader odaterad

Beräkning av driftkostnader daterad 2012-01-14

Hyseskontrakt lokal med International Swedish School AB, dat 2011-12-21