

2013040204569

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Vårdträdet i Annedal

Org. nr. 769625-1599

Registrerades av Bolagsverket 2013-04-03



EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRDTRÄDET I ANNEDAL

2013040204570

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	4
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	5
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, ÅRSavgIFTER M.M.	6
8.1 Nyckeltal	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10. INTYG	9

Bilaga 1 Prognos

1


EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄRDTRÄDET I ANNEDAL

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vårdträdet i Annedal, som registrerats hos Bolagsverket den 28 augusti 2012 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. Upplåtelsen kan även avse mark. 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:	Tomträten till Tappen 4
Adress:	Tummelisas Gata 4
Kommun:	Stockholm
Markareal:	2.059 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Två stycken flerbostadshus med 4-6 stycken våningsplan och ett gemensamt trapphus med hiss som förenar de båda byggnaderna. Lägenheterna är genomgående med entré via balkonggång. Under den lägre byggnaden finns ett parkeringsgarage och under den högre byggnaden finns ett källarplan med bl a lägenhetsförråd.

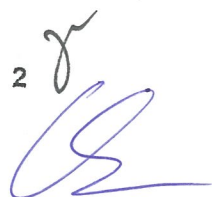
Byggnadsår:	2013-2014
Grund:	Pålning, plint till berg
Byggnadsmaterial:	Platsgjutna stomväggar i betong. Källarväggar av prefabricerade sandwichelement med ytskikt av betong. Fasadbeklädnad av galvaniserad plåt och träpanel av laserad furu. Trapphusväggar i glas och perforerad plåt. Yttertak belagt med plåt och sedum växt. 3-glasfönster. Byggnaderna är anslutna till områdets nät för el, vatten och avlopp. Fastigheten har egen bergvärme.
Användningssätt:	Byggnaderna innehåller 44 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 31 stycken garageplatser.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

44 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadslägenhetsyta	3.556 m ²
---------------------	----------------------

Total lägenhetsyta	<u>3.556 m²</u>
--------------------	----------------------------

2 

2013040204571

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄRDTRÄDET I ANNEDAL

2013040204572

Inredning i bostäder

- Köksinredningar: Lackerade köksluckor, rostfri diskbänk, kyl/frys, glaskeramikhäll, ugn, fläkt och diskmaskin. Golv belagda med ekparkett.
- Badrumsinredningar: Tvättställ, wc och dusch. Förberett för tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
- De större lägenheterna har även ett extra wc-rum med tvättställ, wc och dusch.
- Golvbeläggningar i övriga rum: Ekparkett i vardagsrum, sovrum och hall.

1.4 Gemensamma anordningar mm

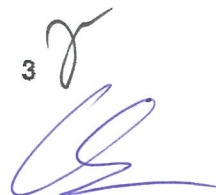
Tre trapphus varav ett gemensamt med hiss samt två utrymningstrapphus på gården. Källarplan med tvättstuga, wc-rum, lägenhetsförråd, barnvagnsrum och cykelrum. Uppvärmning via bergvärme. Bredband, TV och telefoni via fiber. Fastigheten har idag inte något servitut men kan komma att få servitut när bygget är klart. Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende körväg, gård och grundläggning samt en gemensamhetsanläggning avseende sopsug.

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. Dessutom kommer en byggfelsförsäkring att tecknas.



EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRDTRÄDET I ANNEDAL

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2013-2015, har taxeringsvärdet uppskattats till nedanstående:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	19.800 tkr	53.000 tkr	72.800 tkr
Lokaler	0 tkr	1.829 tkr	1.829 tkr
Totalt	19.800 tkr	54.829 tkr	74.629 tkr

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 2013.

P g a att byggnaderna är nyproducerade, kommer fastigheten att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. Därefter utgår full kommunal fastighetsavgift.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

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

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Produktionskostnad *	169.224.338
Dispositionsfond = lng balans	100.000
Momsrestitutionsgarage	-2.000.000

Summa 167.324.338 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, lagfariskostnad, pantbrevskostnad samt köpeskilling för tomträtt och aktier

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 167.324.338 kr, i en garantiutfästelse från RG Projekt AB, (556784-2405).

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.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRDTRÄDET I ANNEDAL

2013040204574

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån 38.444.338 kr
med en genomsnittlig ränta av 3,25 % per år.
(garanterad räntenivå i 3 år, enligt garantiutfästelsen under punkt 4.1)
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärv	128.880.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	167.324.338 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

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

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital		Kr
Genomsnittsränta		
3,25 % på 38.444.338 kr	per år	1.249.441
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader		982.340
Fastighetsskatt		18.290
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		74.629
Tomträttsavgäld		444.000
Inkomstskatt		-
		<hr/>
		2.768.700

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄRDTRÄDET I ANNEDAL

Beräknade driftkostnader (kr)

	kr
Administration	99 568
Fastighetsskötsel	192 024
Löp underhåll	67 564
Städning	53 340
Renhållning	46 228
Vatten	113 792
Fastighetsel	120 904
Garagedrift	40 000
Värme (bergvärme)	213 360
Försäkringar	35 560

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hyresintäkter garageplatser	297.600
Årsavgifter medlemmar	2.471.100
	<hr/>
	2.768.700

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.

Lägenhet nr	Hus	Plan	Rok	Yta m ²	Insats Kr	Andelstal %	Årsavgift Kr/år
1001	Grändhus	Plan 2	2	48	1 845 000	1,3767%	34 020
1002	Grändhus	Plan 2	2	48	1 745 000	1,3767%	34 020
1003	Grändhus	Plan 2	2	48	1 745 000	1,3767%	34 020
1004	Grändhus	Plan 2	2	48	1 745 000	1,3767%	34 020
1005	Grändhus	Plan 2	2	48	1 745 000	1,3767%	34 020
1006	Grändhus	Plan 2	2	48	1 745 000	1,3767%	34 020
1007	Grändhus	Plan 2	2	48	1 845 000	1,3767%	34 020
1008	Gatuhus	Plan 2-3,etage	6	144	4 895 000	3,8339%	94 740
1009	Gatuhus	Plan 2-3,etage	4	95	3 395 000	2,6515%	65 520
1010	Gatuhus	Plan 2-3,etage	4	95	3 395 000	2,6515%	65 520
1011	Gatuhus	Plan 2-3,etage	4	95	3 395 000	2,6515%	65 520

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄRDTRÄDET I ANNEDAL


2013040204576

1012	Gatuhus	Plan 2-3,etage	4	95	3 395 000	2,6515%	65 520
1013	Gatuhus	Plan 2-3,etage	4	95	3 395 000	2,6515%	65 520
1014	Gatuhus	Plan 2-3,etage	4	95	3 495 000	2,6515%	65 520
1101	Grändhus	Plan 3-4,etage	4	95	3 195 000	2,6515%	65 520
1102	Grändhus	Plan 3-4,etage	4	95	3 095 000	2,6515%	65 520
1103	Grändhus	Plan 3-4,etage	4	95	3 095 000	2,6515%	65 520
1104	Grändhus	Plan 3-4,etage	4	95	3 095 000	2,6515%	65 520
1105	Grändhus	Plan 3-4,etage	4	95	3 095 000	2,6515%	65 520
1106	Grändhus	Plan 3-4,etage	4	95	3 095 000	2,6515%	65 520
1107	Grändhus	Plan 3-4,etage	4	95	3 295 000	2,6515%	65 520
1201	Gatuhus	Plan 4-5,etage	4	95	3 695 000	2,6515%	65 520
1202	Gatuhus	Plan 4-5,etage	4	95	3 495 000	2,6515%	65 520
1203	Gatuhus	Plan 4-5,etage	4	95	3 495 000	2,6515%	65 520
1204	Gatuhus	Plan 4-5,etage	4	95	3 495 000	2,6515%	65 520
1205	Gatuhus	Plan 4-5,etage	4	95	3 495 000	2,6515%	65 520
1206	Gatuhus	Plan 4-5,etage	4	95	3 495 000	2,6515%	65 520
1207	Gatuhus	Plan 4-5,etage	4	95	3 495 000	2,6515%	65 520
1208	Gatuhus	Plan 4-5,etage	4	95	3 695 000	2,6515%	65 520
1301	Grändhus	Plan 5	2	47	1 945 000	1,3767%	34 020
1302	Grändhus	Plan 5	2	47	1 845 000	1,3767%	34 020
1303	Grändhus	Plan 5	2	47	1 845 000	1,3767%	34 020
1304	Grändhus	Plan 5	2	47	1 845 000	1,3767%	34 020
1305	Grändhus	Plan 5	2	47	1 845 000	1,3767%	34 020
1306	Grändhus	Plan 5	2	47	1 845 000	1,3767%	34 020
1307	Grändhus	Plan 5	2	47	2 045 000	1,3767%	34 020
1401	Gatuhus	Plan 6-7, takplan	3	94	3 595 000	2,6515%	65 520
1402	Gatuhus	Plan 6-7, takplan	3	94	3 395 000	2,6515%	65 520
1403	Gatuhus	Plan 6-7, takplan	3	94	3 395 000	2,6515%	65 520
1404	Gatuhus	Plan 6-7, takplan	3	94	3 395 000	2,6515%	65 520
1405	Gatuhus	Plan 6-7, takplan	3	94	3 395 000	2,6515%	65 520
1406	Gatuhus	Plan 6-7, takplan	3	94	3 395 000	2,6515%	65 520
1407	Gatuhus	Plan 6-7, takplan	3	94	3 395 000	2,6515%	65 520
1408	Gatuhus	Plan 6-7, takplan	3	94	3 595 000	2,6515%	65 520
				3 556	128 880 000	100,00%	2 471 100

8.1 Nyckeltal

Insats/upplåtelseavgift per kvm	36.243 kr
Driftkostnad per kvm	265 kr
Årsavgift per kvm	695 kr

7



EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRDTRÄDET I ANNEDAL

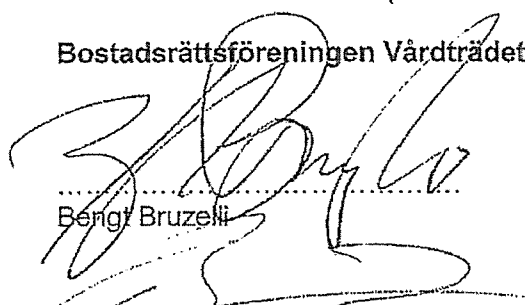
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

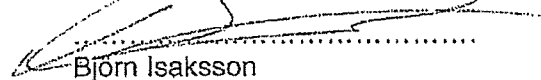
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs 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., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

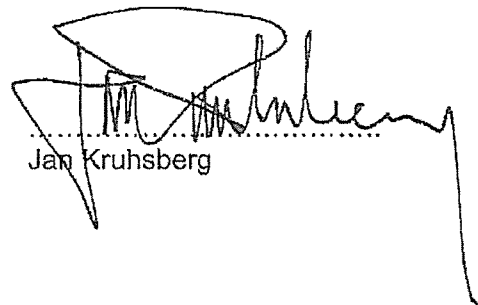
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2013-03-04

Bostadsrättsföreningen Vårdträdet i Annedal


Bengt Bruzelli


Björn Isaksson


Jan Kruhsberg

Intyg

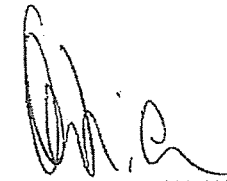
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vårdträdet i Annedal, org. nr 769625-1599, får härmed ge följande intyg.

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

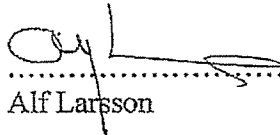
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2013-03-25



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
Totalentreprenadavtal
Planritningar
Situationplan
Aktieöverlåtelseavtal (koncept)
Köpeavtal (koncept)
Byggnadsbeskrivning
Garanti slutlig anskaffningskostnad, ränta år 1-3 och för eventuell osålda lägenheter
Beräkning taxeringsvärde
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Bankoffert
Tomrättsavtal
Uppvärmningsberäkning



BILAGA 1 PROGNOSEN

2013040204579

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	1 249 441	1 249 441	1 249 441	1 345 552	1 345 552	1 345 552	1 345 552	1 345 552	1 345 552	1 345 552	1 345 552
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår räntebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	982 340	1 001 987	1 022 027	1 042 467	1 063 316	1 084 583	1 106 274	1 128 400	1 150 968	1 173 987	1 197 467
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	74 629	76 122	77 644	79 197	80 781	82 396	84 044	85 725	87 440	89 189	90 972
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgift	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000
Fastighetskatt/kommunal avgift	18 290	18 656	19 029	19 409	19 798	20 194	20 598	21 009	21 430	21 858	22 295
Schablonskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror garageplatser	297 600	303 552	309 623	315 816	322 132	328 574	335 146	341 849	348 686	355 660	362 773
Årsavgifter medlemmar	2 471 100	2 486 653	2 502 517	2 614 810	2 631 315	2 648 150	2 665 322	2 682 838	2 700 703	2 718 926	2 834 747
Ränteintagande	3,25%	3,25%	3,25%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflationsantagande	2,0%										
Skatt	74 629 000	76 121 580	77 644 012	79 196 892	80 780 830	82 396 446	84 044 375	85 725 263	87 439 768	89 188 563	90 972 335
Föreningslån	38 444 338	38 444 338	38 444 338	38 444 338	38 444 338	38 444 338	38 444 338	38 444 338	38 444 338	38 444 338	38 444 338
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela året, 1/1 -31/12.											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	2 471 100	2 486 653	2 502 517	2 614 810	2 631 315	2 648 150	2 665 322	2 682 838	2 700 703	2 718 926	2 834 747
årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	2 471 100	2 486 653	2 502 517	2 999 253	3 015 758	3 032 594	3 049 766	3 067 281	3 085 147	3 103 370	3 219 191
2. Dagens räntenivå - 1%	2 471 100	2 102 210	2 118 074	2 230 366	2 246 872	2 263 707	2 280 879	2 298 394	2 316 260	2 334 483	2 450 304
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	2 471 100	2 494 450	2 518 459	2 639 321	2 664 814	2 691 072	2 718 117	2 745 974	2 774 667	2 804 220	2 987 359
2. Dagens inflationsnivå -1%	2 471 100	2 478 877	2 486 731	2 590 775	2 598 787	2 606 879	2 615 053	2 623 308	2 631 645	2 640 066	2 695 023