

201009234242

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG

ORG. NR: 769618-8072

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	2-4
C.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D.	Finansieringsplan	4
E.	Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	4-6
F.	Redovisning av lägenheterna	6
G.	Ekonomisk prognos	7
H.	Känslighetsanalys	7
I.	Särskilda förhållanden	8

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2010-09-24

201009234242

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lilla Örnberg, som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2008-05-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under januari månad 2010 påbörjades nybyggnad av ett flerbostadshus i 4 våningar med sammanlagt 23 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske efter det att denna ekonomiska plan registrerats och tillstånd att upplåta bostadsrätt erhållits av Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början under december 2010.

Föreningen har förvärvat fastigheten Stockholm Fordringsägare 4 enligt överlåtelseavtal daterat 2010-05-25 samt tecknat totalentreprenadkontrakt med IKANO Bostad AB daterat 2010-09-03, om att uppföra flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen inom fastigheten Stockholm Fordringsägare 4.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2010.

Byggeförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring och insatsgaranti lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti respektive AB Bostadsgaranti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Fordringsägare 4
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Hägerstensvägen 229 och 231
Tomtens areal:	1 555 m ²
Boarea:	1 461,5 m ²
Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:	Bebyggelsen utgörs av ett flerbostadshus i 4 våningar och vind. Huset inrymmer 23 bostadslägenheter. Byggnadsarbetena påbörjades i mars 2010 och färdigställs under december 2010

Servitut

För fjärrvärmeledning som belastar fastigheten.

Gemensamhetsanläggning

Finns ej

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, cykelförråd, rullstols och barnvagnsförråd
Tekniska utrymmen

Lägenhetsförråd

Förråd till respektive lägenhet finns på vinden.

Parkering

Föreningen har 17 öppna parkeringsplatser på tomten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongsulor på borrade stålrörspålar
Bottenplatta	Platsgjuten betong med underliggande isolering
Ytterväggar	Bärande betongväggar med utanpåliggande isolering. Fasadbeklädnad av tunnputs på isoleringen.
Trapphus och hissväggar	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar	Massiva betongväggar.
Mellanbjälklag	Massiva bjälklag av betong i lägenheterna och i trapphusen
Vindsbjälklag	Massiva bjälklag av betong med ovanpå liggande isolering
Yttertak	Träkonstruktion som täcks med protanduk alt. papp
Innerväggar	Trä eller stålreglar med gipsskivor.
Entrépartier	Av massiv ek
Fönster/fönsterdörrar	Öppningsbara fabriksmålade aluminiumklädda träfönster 2+1 glas och fasta fönster med 3-glas isolerruta.
Balkonger	Massiva betongelement.
Balkongräcken	Av aluminium med balkongfronter av perforerad plåt
Trappa i trapphus	Betong klädd med cementmosaik
Uppvärmning	Fjärrvärme. Vattenburen värme till radiatorer. Individuell mätning för värme och varmvatten.
Ventilation	Frånluftssystem med värmeåtervinning. Kolfilterfläktar i kök.
El	Enskilt abonnemang och mätning per lägenhet samt ett gemensamt fastighetsabonnemang. Gruppcentral i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare för hela lägenheten.
Hiss	Maskinrumslös möbelhiss i respektive trapphus.
Telefon, Kabel-TV och bredband	TV, Tele och Bredband via fiber med två två uttag i varje sovrum och vardagsrum. Inget uttag i kök.
Sophantering	Nedgrävda sopbehållare på tomten

Mark

Gräsmattor, betongplattor, buskplanteringar och lekyta.
Betongplattor på uteplats till lägenheter i bottenvåning.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Inredning
Hall	Lamellparkett.	Målat utförande	Kapphylla, skåpinredning
Klädkammare	Lamellparkett	Målat utförande	Hylla
Kök	Lamellparkett	Målat utförande	Köksinredning och utrustning
Bad	Klinker	Kakel	Porslin, inredning, tvättmaskin och torktumlare. Förberedelse för handdukstork.
WC	Klinker	Målat, kakel över handfat	Porslin
Vardagsrum	Lamellparkett	Målat	Fönsterbänkar natursten
Sovrum	Lamellparkett	Målat	Fönsterbänkar natursten Skåpinredning

*) Se vidare ritning som hålls tillgänglig av föreningens styrelse

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för marken och entreprenaden, kronor	60 711 000
Likviditetstillskott och reserv för oförutsedda kostnader, kronor	50 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kronor	60 761 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är ännu inte klart men beräknas uppgå till 29 600 tkr.

D. FINANSIERINGSPLAN

Nedan följer en specifikation av insatser och lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Enligt Kreditbeslut från SBAB skall säkerheten utgöras av pantbrev.

D. Finansieringsplan

Lån **	14 741 000
Insatser	46 020 000
Summa finansiering	60 761 000

** Villkoren för lån är baserade på av föreningen accepterad offert lämnad av SBAB.

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

Beräknade kapitalkostnader

Långgivare	Belopp kronor	Löptid år	Bundet till	Ränta %	Amort % ca	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
SBAB	4 913 666	50	3 mån	3,00	0,16	147 410	7 665	155 075
SBAB	4 913 667	50	2 år	3,50	0,16	171 978	7 665	179 643
SBAB	4 913 667	50	5 år	4,00	0,16	196 547	7 665	204 212
Summa	14 741 000					515 935	22 995	538 930

Avskrivningar avses ske i samma takt som lånen amorteras.

Styrelsen kan besluta om annan låne- och räntemix vid slutplacering.

Beräknade driftkostnader inkl moms	kronor
<u>Förvaltningskostnader</u>	108 000
Ekonomisk förvaltning	
Teknisk förvaltning	
Styrelsearvoden inkl soc kostn	
Revision	
Fastighetsförsäkring	
Övriga förvaltningskostnader	
<u>Förbrukningskostnader</u>	224 000
Uppvärmning	
Vatten	
El gemensam	
Sophämtning	
Renhållning o snöröjning	
Kabel-TV	
<u>Skötsel</u>	92 000
Fastighetsskötsel	
Städning	
Service tekniska inst	
Serviceavtal	
Löpande underhåll	
Utemiljö	
Summa driftskostnader	424 000

Den ekonomiska förvaltningen är upphandlad till 31.375 kr första året.

Plus index för år två.

Fastighetsavgift/skatt, se not 1 sid 6

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

Kostnader för hushållsel.

Kostnader för Kabel TV utöver grundutbudet samt kostnad för bredbandstjänster och telefoni.

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Kostnad för parkeringsplats

Avsättning för underhåll:

Årlig avsättning i enlighet med föreningens stadgar 43 845

Sammanställning kostnader:

Kapitalkostnader	538 930
Driftskostnader	424 000
Avsättning till yttre underhåll	43 845
Summa kostnader år 1, kronor	1 006 775

Sammanställning av intäkter:

Årsavgifter	1 461,5 m ²	ca	580 kr/m ²	847 685
Preliminär debitering av årsavgift för värme och vatten				87 690
Intäkter för bilplatser	17 P-platser		4 200 kr/år o plats	71 400
Summa intäkter år 1, kronor				1 006 775

Not 1. Fastighetsskatt som avser fastigheten Stockholm Fordringsägare 4 ingår i entreprenaden till och med värdeåret. År 1 till och med 5:e året efter fastställt värdeår utgår enligt nuvarande regler ingen fastighetsavgift för bostäder. Från och med år 6 till och med år 10 utgår halv fastighetsavgift. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift för bostäder. Fastighetsavgiften regleras med index.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters andelstal, insatser och årsavgifter.

Hus Adress	Lgh nr	Nya lgh nr	Lgh storlek	Bostads area m ² BOA	1) Årsavgift Kronor	Årsavgift Kronor per månad	2) V o V Kronor per månad	3) Årsavgift Kronor per månad	Insats Kronor	Andelstal %
1										
Hägerstenvägen 229	111	1002	4 rok	82,0	47 561	3 963	410	4 373	2 295 000	5,6107%
	112	1001	4 rok	83,5	48 431	4 036	418	4 454	2 295 000	5,7133%
	121	1101	4 rok	82,0	47 561	3 963	410	4 373	2 460 000	5,6107%
	122	1102	1 rok	34,0	19 721	1 643	170	1 813	1 275 000	2,3264%
	123	1103	3 rok	70,0	40 601	3 383	350	3 733	2 245 000	4,7896%
	131	1201	4 rok	82,0	47 561	3 963	410	4 373	2 585 000	5,6107%
	132	1202	1 rok	34,0	19 721	1 643	170	1 813	1 320 000	2,3264%
	133	1203	3 rok	70,0	40 601	3 383	350	3 733	2 345 000	4,7896%
	141	1301	4 rok	82,0	47 561	3 963	410	4 373	2 700 000	5,6107%
	142	1302	1 rok	34,0	19 721	1 643	170	1 813	1 410 000	2,3264%
	143	1303	3 rok	70,0	40 601	3 383	350	3 733	2 495 000	4,7896%
Hägerstenvägen 231	211	1001	2 rok	59,5	34 511	2 876	298	3 174	1 545 000	4,0712%
	212	1002	1½ rok	43,0	24 941	2 078	215	2 293	1 290 000	2,9422%
	213	1003	4 rok	82,0	47 561	3 963	410	4 373	2 295 000	5,6107%
	221	1101	2 rok	59,5	34 511	2 876	298	3 174	1 665 000	4,0712%
	222	1102	1½ rok	43,0	24 941	2 078	215	2 293	1 395 000	2,9422%
	223	1103	4 rok	82,0	47 561	3 963	410	4 373	2 460 000	5,6107%
	231	1201	2 rok	59,5	34 511	2 876	298	3 174	1 775 000	4,0712%
	232	1202	1½ rok	43,0	24 941	2 078	215	2 293	1 445 000	2,9422%
	233	1203	4 rok	82,0	47 561	3 963	410	4 373	2 585 000	5,6107%
	241	1301	2 rok	59,5	34 511	2 876	298	3 174	1 895 000	4,0712%
	242	1302	1½ rok	43,0	24 941	2 078	215	2 293	1 545 000	2,9422%
	243	1304	4 rok	82,0	47 561	3 963	410	4 373	2 700 000	5,6107%
diff					-8					-0,0005%
S:a	23		lgh	1 461,5	847 685				46 020 000	100,0000%

"Nya lgh nr" är Lantmäteriets officiella lägenhetsnummer

"Lgh storlek" anger antal rum och kök

1) Årsavgift exkl. preliminär debitering av värme och varmvatten

2) Preliminär debitering av årsavgift för värme och varmvatten

3) Årsavgift inkl preliminär debitering av värme och varmvatten

G. Ekonomisk prognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	516	515	514	513	512	511	504
Amortering/avskrivning	23	25	27	29	32	34	51
Avsättning underhållsfond	44	45	46	47	47	48	53
Driftskostnader	424	432	441	450	459	468	517
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	0	0	0	0	17	37
Summa årskostnader	1 007	1 017	1 028	1 039	1 050	1 078	1 162
Avgår intäkter parkering	71	73	74	76	77	79	87
Kassa inkl ränta ¹⁾	51	51	52	52	53	53	56
Ackumulerad underhållsfond ²⁾	44	89	134	181	228	277	534
Årsavgifter ³⁾	935	944	954	963	973	1 000	1 075
Årsavgifter kr/m²	640	646	653	659	666	684	735

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

Räntesats under hela prognosperioden 3,50%

Amortering/avskrivning, progressiv med 2% per kvartal

Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2% per år

Fastighetsavgift/skatt ökar med antagen inflation 2% per år

Intäkter parkering antages öka med 2% per år

Antagen inflation 2% per år

¹⁾ Ränta på kassan, efter skatt 1%. Kassan förutsätts inte användas under prognosperioden

²⁾ Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden

³⁾ Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår under avsnitt F.

Redovisning av lägenheterna. Avsättning till underhållsfond och preliminär debitering av värme och varmvatten ingår i årsavgiften.

H. Känslighetsanalys

Räntescenarios

Snittränta i prognosen 3,50%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet		1 %-enhet
	lägre ränta	Ränta prognos	

1	539	640	741
2	545	646	747
3	552	653	753
4	559	659	759
5	566	666	766
6	584	684	784
11	637	735	834

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet		1 %-enhet
	lägre inflation	Inflation prognos	

1	640	640	640
2	643	646	649
3	646	653	659
4	649	659	669
5	652	666	680
6	666	684	702
11	696	735	778

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

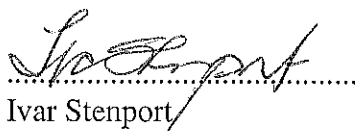
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift, som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, när sådan ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är helt färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Lilla Örsnberg ansöker hos Bolagsverket om registrering av denna ekonomiska plan.

Stockholm den 3 september 2010



Håkan Albrecht



Ivar Stenport



Lars-Göran Ek

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 3 september 2010 för Bostadsrättsföreningen Lilla Örsberg (769618-8072).

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

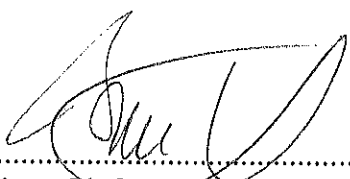
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.


Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 6 september 2010



Björn Olofsson
Civ ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 6 september 2010 för Brf Lilla Örnberg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2010-01-21
Registreringsbevis	2010-07-27
Byggfelsförsäkring	2010-08-20
Överlåtelseavtal (markförvärv)	2010-05-25
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2010-09-03
Lägenhetsförteckning med uppgift om area och antal rum	2010-09-03
Utdrag från fastighetsregistret	2010-08-12
Beräkning av taxeringsvärde	2010-08-19
Låneoffert avseende kort och lång finansiering	2009-09-17
Exploateringsavtal	2008-06-17