EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen

Vinterrosen i Bandhagen

ORG. NR. 769612-1545

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	4
1.7	Taxeringsvärde	4
2.	TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3.	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4.	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5.	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6.	FINANSIERINGSPLAN	6
6.1	Föreningens lån	6
6.2	Insatser och upplåtelseavgifter	6
6.3	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7.	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8.	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	7
9.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
10.	INTYG	10

Bilaga 1 Prognos

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Tomträtten Stockholm Stubbåkern 1
Adress:	Vintrosagatan 5 och 7
Stadsdel:	Hagsätra
Kommun:	Stockholm
Markareal:	4.744 m^2

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Två stycken flerfamiljshus av sten i 9 våningar med källare och förrådsvind.

Byggnadsår:	1959
Grund:	Grundmurar i betong till berg.
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar av betong som utvändigt är beklädda med puts. 3-glasfönster och bjälklag av betong. Yttertak belagt med målad plåt. Byggnaden är ansluten till kommunens nät för el, gas, vatten, avlopp samt fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 69 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Dessutom finns 12 stycken garageplatser, 40 stycken parkeringsplatser, gemensamhetslokal och några lagerutrymmen.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

69 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Summa bostadslägenhetsyta	6.363 m^2
Total lägenhetsyta	6.363 m^2

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Skåp- och bänkinredning med målade luckor, rostfri diskbänk, elspis/gasspis, kyl- och frysenheter samt delvis köksfläkt. De besiktigade lägenheterna har huvudsakligen standard från byggnadsåret, med under årens lopp bytta hushållsmaskiner. Golv belagda med plastmatta.

Badrumsinredningar:	Tvättställ, badkar/dusch och wc. Standarden är huvudsakligen från byggnadsåret med under årens lopp bytta sanitetsgods. Några badrum är enligt uppgift renoverade. Golv belagda med plastmatta och väggar klädda med kakel/målade.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett i vardagsrum, linoleum/plastmatta i sovrum, plastmatta i hallar.

1.4 Gemensamma anordningar mm

2 stycken trapphus med en hiss i vardera.
1 styck tvättstuga
Centralvärmeanläggning ansluten till fjärrvärmenätet.
Kabel-tv/bredband, (UPC).
Servitut: Fastigheten belastas inte av något inskrivet servitut.
Gemensamhetsanläggningar: Fastigheten ingår ej i inskriven gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Vid besiktning utförd av Storstaden Värdering AB, 2005-03-15 och 2005-03-22, konstaterades nedanstående renoveringsbehov. De erforderliga renoveringsarbetena har kostnadsuppskattats till att ej överstiga 2.000 tkr inkl moms.

Yttertak	Tätning av läckage till trapphus vid rökluckor på vinden i båda byggnaderna, samt tätning av läckage över lägenhet.
Fasader	Lagning av skador på våning 9 trappor mot gården, (hus 5) och putslagning och avfärgning av socklar.
Plåt	Målning av fönsterbleck.
Balkonger	Ny slipsats på några balkonger och målning av vissa balkongers undersidor.
Gård	Ingen notering.
Fönster	Renovering av samtliga fönster i erforderlig omfattning, med kontroll av dropplister, kittning och målning mm.
Dörrar	Renovering av balkongdörrar samt justering/målning av övriga dörrar i erforderlig omfattning.
Allmänna utr	Målningsbehandling i erforderlig omfattning i källareutrymmen.
OVK-besiktning	Ny besiktning och åtgärder enligt protokoll.

Tvättning	Modernisering av tvättstuga med komplettering av maskiner i erforderlig omfattning, beläggning med klinker på golv och kakel på väggar.
Elinstallationer	Ingen notering.
Hiss	Ingen notering.
Va-stammar	Ingen notering.
Badrum	Ingen notering, förutom att kontinuerligt kontroll bör ske, så att rörgenomföringar är täta, kakel och fogar är hela vid badkar och duschplats för att undvika vattenskador.
Värme/pannrum	Byte av resterande äldre stamventiler mot moderna dito i källaren.

För att finansiera de närmaste årens reparationer, har avsatts en fond, se avsnitt 3 nedan. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Vid senaste förenklade fastighetstaxering 2005 har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	17.400 tkr	22.800 tkr	40.200 tkr
Lokaler	179 tkr	0 tkr	179 tkr
Totalt	17.579 tkr	22.800 tkr	40.379 tkr

Vid taxeringen har fastigheten åsatts värdeår 1959 och typkod 320 (hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder).

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna har redan ägt rum. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling	65.000.000	
Lagfartskostnad	976.000	
Pantbrevskostnad	734.828	
Dispositionsfond	3.000.000	
Summa	69.710.828	kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

I avsnitt 1.5 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan.

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.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån med en genomsnittlig ränta av 3,75 % per år.	41.801.418 kr

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	27.909.410 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	69.710.828 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.

		Kr
Kapital		
Genomsnittsränta 3,75 % på 41.801.418 kr	per år	1.567.553
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader		1.750.000
Tomträttsavgäld		275.902
Fastighetsskatt		202.790
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		121.137
Inkomstskatt enligt schablonmetoden		0
Summa årliga kostnader		**3.917.382**

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

		Kr
Hyresintäkter uthyrda garage- och parkeringsplatser samt utrymme för antenn	190.908	
Hyra bostad nr 2, 6, 8, 12, 15, 16, 19, 27, 36, 38, 41, 42, 48, 49, 53, 55, 58, 61, 65, 66		1.371.477
Årsavgifter medlemmar		2.354.997
		3.917.382

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

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 areor är inte uppmätta av bostadsrättsföreningen. Areauppgifterna härrör från tidigare fastighetsägare. Mindre avvikelser kan därför förekomma

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 om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2005-

Bostadsrättsföreningen Vinterrosen i Bandhagen

.....	.....
Nicklas Källström	Susanne Meyer Söderlind
.....	.....
Robert Nauclér	Morgan Segerberg
....	
Thomas Wallin	

10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Vinterrosen i Bandhagen (org nr 769612-1545), får härmed avge följande intyg.

Planen 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 planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, tekniskt besiktningsutlåtande samt utdrag ur lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

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

Stockholm 2005-

.....	.....
Tony Weideskog	Jonas Åkerberg

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