

2014031402201

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VILLA GRANLIDEN
(Orgnr. 769627-7495)

1. Allmänna förutsättningar
 2. Beskrivning av fastigheten Värmdö Norra Lagnö 1:308
 3. Försäkring
 4. Taxeringsvärde
 5. Anskaffningskostnad
 - 6a. Finansieringsplan 2014
 - 6b. Låneförteckning 2014
 7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
 8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror
 10. Ekonomisk prognos
 11. Känslighetsanalys
 12. Underhållsbehov
 13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
- Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Fastighetsinformation

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Villa Granliden, organisationsnummer 769627-7495, registrerades 2014-03-07. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

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 etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. Brf Villa Granliden har tecknat köpeavtal på fastigheten Värmdö Norra Lagnö 1:308 till en köpeskilling av 11 000 000 kr.

Tillträde av fastigheten, upplåtelse och inflyttning av bostadsrätter beräknas ske den 2 april 2014, dock tidigast då den ekonomiska planen registrerats av Bolagsverket.

Brf Villa Granliden kommer att göra avskrivning med 0,3 % av taxeringsvärdet på byggnaden och öka avskrivningen kommande år. (progressiv avskrivning)

Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men resultatet och detta kan medföra underskott i föreningens resultaträkning. Föreningens styrelse avgör om årsavgift ska tas ut för att täcka avskrivningar.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Värmdö kommun, Stockholms Län

Fastighetsbeteckning: Värmdö Norra Lagnö 1:308

Adress: Karlsruhevägen 11 A, 11 B och 11 C

Bostads -lokalarea: 465 kvm

Antal lägenheter: 4 st

Antal byggnader: 3 st

Byggnadens utformning: 3 huskroppar varav en med två lägenheter. Separat plats för sopsortering och återvinning.

Parkering: Fastigheten har 7 st parkeringsplatser.

Teknisk beskrivning

Grundläggning: Lägenhet 1: Murad grund.
Lägenhet 2 och 4: Murad källare.
Lägenhet 3: Krypgrund.

Ytterväggar: Trä.

Bjälklag: Träbjälklag.

Bärande stomme: Trä.

Balkonger Trä.

Balkongfronter: Räcke av trä.

Yttertak: Lägenhet 1: falsat plåttak. Lägenhet 2,3 o 4: tvåkupigt tegel.

Lägenhetsskiljande väggar: Finns ej.

Innerväggar: Trä.

Invändiga dörrar: Ytterdörrar av trä. Invändigt trä.

Fönster: Öppningsbara fönster. Tvåglas.

Uppvärmning:	Luftvärmepump, en per lägenhet.
El:	Lägenhetscentral placerad inom lägenheten. Centralen är försedd med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Ventilation:	Självdreg, fläkt i badrum.
TV/Data/Telefoni:	Parabol /adsl.

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

Rättigheter

Se fastighetsinformation.

3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att fullvärdeförsäkrad fastigheten från och med tillträdesdagen.

4. Taxeringsvärde 2014

Värmdö Norra Lagnö 1:308

		Mark	Byggnad
Bostäder	5 067 000	3 216 000	1 851 000
Summa	5 067 000	3 216 000	1 851 000

5. Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad	11 000 000
Lagfart	165 000
Ombildningskostnad	0
Repfond *	135 000
Summa	11 300 000

6a. Finansieringsplan

Insatser	7 300 000
Lån	4 000 000
Summa	11 300 000

6b. Låneförteckning

Säkerhet: Pantbrev i fastighet med bästa rätt

Långgivare	Lånebelopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
HB	2 000 000	2,66%	53 200	20 000	3-mån
HB	1 000 000	2,72%	27 200	0	2-år
HB	1 000 000	3,53%	35 300	0	5-år
	4 000 000	2,89%	115 700	20 000	

* Utbyte av syll i flygeln, målning av balkongträcke huvudbyggnad, skapa fyra nya p-platser.

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	195 600
Summa	195 600

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader

<i>Kapitalkostnader</i>			
Räntor	115 700		
Amortering	20 000		
<i>Skatter/Avgifter</i>			
Fastighetsskatt/avgift	7 112		
<i>Avsättning till fond för yttre underhåll</i>	15 201		
Fastighetsskötsel	10 000	10 000	
Försäkring	8 000	8 000	
Ekonomisk förvaltning	15 000	15 000	
Vägföreningsavgift	2 000	2 000	
Övriga kostnader	2 587	2 587	
Summa	195 600	37 587	

Bostadsrättshavarna skall själva bekosta värme, vatten, el och renhållning. Kostnaderna kan variera mellan olika hushåll bl a beroende av familjesammansättning och sätten att bruka husen men beräknas genomsnittligt uppgå till 183 kr/kvm/år.

Värme/El	125 kr / kvm
Vatten/avlopp	42 kr / kvm
Renhållning	16 kr / kvm
Summa	183 kr/kvm/år

* Skötsel och förnyelse av installationer, se stadgar 35 §

9. Lägenhetsförteckning

Lgh.nr	Yta, kvm	Insatser, kr	Insats/kvm	Årsavgift	Mån.avgift	Andelstal drift	Andelstal kapital
1	240	3 500 000	14 583	70 800	5 900	36,20%	36,20%
2	120	2 400 000	20 000	58 800	4 900	30,06%	30,06%
3	35	1 100 000	31 429	24 000	2 000	12,27%	12,27%
* 4	70	300 000	4 286	42 000	3 500	21,47%	21,47%
	465	7 300 000		195 600	16 300	100,00%	100,00%

* Insats för lägenhet nr 4 är satt med hänsyn tagen till att lägenheten är en lokal.

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrad ränta och årlig inflation på 2,00 %

År 1 = 2014

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Årliga intäkter</i>							
Årsavgifter	195 600	196 220	196 864	197 532	198 226	198 944	202 938
Summa	195 600	196 220	196 864	197 532	198 226	198 944	202 938
<i>Årliga kostnader</i>							
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	115 700	115 122	114 544	113 966	113 388	112 810	109 920
Amortering	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
<i>Skatter/Avgifter</i>							
Fastighetsskatt/avgift	7 112	7 254	7 399	7 547	7 698	7 852	8 669
<i>Avsättning till fond för yttre underhåll</i>	15 201	15 505	15 815	16 131	16 454	16 783	18 530
<i>Drift och underhåll</i>							
Fastighetsskötsel	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Försäkring	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 752
Ekonomisk förvaltning	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Vägföreningsavgift	2 000	2 040	2 081	2 122	2 165	2 208	2 438
Övriga kostnader	2 587	2 639	2 692	2 745	2 800	2 856	3 154
Summa	195 600	196 220	196 864	197 532	198 226	198 944	202 938

11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. I känslighetsanalysen har bortsetts ifrån förändrade ränteintäkter.

År 1 = 2014

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå (2,89%)	195 600	196 220	196 864	197 532	198 226	198 944	202 938
Dagens räntenivå +1 %	195 600	235 600	236 864	237 532	238 226	238 944	242 938
Dagens räntenivå +2 %	195 600	275 600	276 864	277 532	278 226	278 944	282 938
Dagens räntenivå -1%	195 600	155 600	156 864	157 532	158 226	158 944	162 938
Dagens räntenivå -2 %	195 600	115 600	116 864	117 532	118 226	118 944	122 938
Dagens räntenivå (2,89 %) och							
Dagens inflationsnivå +1 %	195 600	197 019	197 675	198 356	199 061	199 793	203 854
Dagens inflationsnivå +2 %	195 600	197 818	198 486	199 179	199 897	200 641	204 769
Dagens inflationsnivå -1 %	195 600	195 421	196 053	196 709	197 390	198 096	202 022

12. Underhållsbehov

Husen är välbyggda och har underhållits mycket bra och det har konstaterats att det inte föreligger några allvarliga brister och/eller risk för skador.

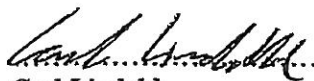
Kostnader för senare underhållsbehov planeras att finansieras med fonderade medel samt vid behov nyupplåning. Föreningen förutsätts avsätta medel årligen till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna.

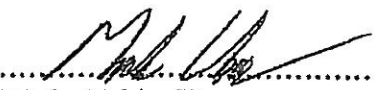
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

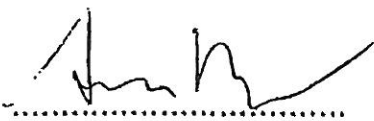
- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrätternas andelstaldrift och andelstalkapital kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2014-03-10

Bostadsrättsföreningen Villa Granliden


.....
Carl Lindahl


.....
Marko Tobias Unge


.....
Anders Berg

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Villa Granliden, med orgnr. 769627-7495, 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.

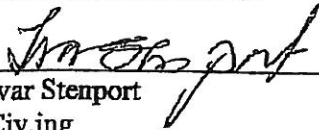
Föreningen har använt sig av en progressiv avskrivningsplan. Med hänvisning till uttalanden från FAR 14.02.14 och Boverket 14.02.21 anser vi användningen av en progressiv avskrivning som rimlig. Förändringarna i avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet och därmed planens hållbarhet.

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.

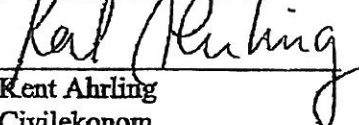
Fastigheten består av 3 byggnader och ändamålsenlig samverkan kan ske enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt nedan genomgått.

Stockholm 2014-03-13


Ivar Stenport
Civ.ing

Stockholm 2014-03-13


Kent Ahrling
Civilekonom

Bostadsrättskompetens i Sthlm AB

Ahrling Fastighetsekonomi AB

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

Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

- Registreringsbevis
- Stadgar
- Fastighetsinformation
- Köpekontrakt
- Bankoffert
- Värderingsintyg lägenheter
- Objektsbeskrivning
- Besiktningssprotokoll, huvudbyggnad
- Besiktningssprotokoll, flygeln
- Protokoll vattenmängd och kvalitet
- Offert ekonomisk förvaltning



Fastighetsinformation

2014-02-20 22.16

All information**Fastighet**

Fastighetsbeteckning: VÄRMDÖ NORRA LAGNÖ 1:308
Senast ajourfört FR: 1997-02-27
Senast ajourfört IR: 2007-01-08
Aktualitetsdatum IR: 2014-02-04
Fastighetsnyckel: 010254380

Inskrivningsmyndighet

Namn och adress: LANTMÄTERIET
FASTIGHETSINSKRIVNING NORRTÄLJE
BOX 252
761 23 NORRTÄLJE
Telefon: 0771-636363

Församling

Församlingsnamn: GUSTAVSBERG-INGARÖ

Notering SOCKEN: GUSTAVSBERG

Tidigare beteckning

Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
A-GUSTAVSBERG LAGNÖ NORRA 1:308	1981-07-01	01-VÄM-3311

Ursprung

Kommun: VÄRMDÖ
Fastighetsbeteckning: NORRA LAGNÖ 1:65
Fastighetsbeteckning: NORRA LAGNÖ 1:87

Fastighetens adress

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
Karlsruhevägen	11A		
Karlsruhevägen	11B		
Karlsruhevägen	11C		

Areal

Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	5.741 m ² (0,57 ha)	5.741 m ² (0,57 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Koordinater

R = Rikets koordinatsystem, L = Lokalt koordinatsystem

Område	R/L	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Karta
1	R	SWEREF TM	6584772.7	693467.7	Centralpunkt	-VÄRMDÖ
	L	SWEREF 99 18 00	6582528.9	172963	inom område	

Andel

Andel i
gemensamhetsanläggning: VÄRMDÖ NORRA LAGNÖ GA:7

Åtgärd

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Sammanläggning	1962-06-15	01-GUB-427	
Fastighetsbestämning	1986-01-28	0120-86/4	

Lagfart

Inskrivningsdag: 2007-01-08
Aktnummer: 0701063
Identitetsnr: 556205-3669
Lagfaren ägare: BERGSPORTEN AB
Adress: S:T OLOFSGATAN 35
75329 UPPSALA
Fång: Köp 2005-07-19, 5.030.000 KR Avser hela fastigheten.
Anmärkning:

Inteckningar

Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
1	1.100.000 SEK	9339468	1993-11-17		
2	275.000 SEK	9526662	1995-08-21		

3	500.000 SEK	9526664	1995-08-21	
4	260.000 SEK	9726548	1997-08-27	
5	25.000 SEK	9925866	1999-11-15	
6	1.825.000 SEK	0012721	2000-06-13	
7	600.000 SEK	0024519	2000-11-10	
8	362.500 SEK	0108974	2001-04-27	
9	15.000 SEK	0145522	2001-12-03	
10	1.400.000 SEK	0244779	2002-09-27	
11	200.000 SEK	0414010	2004-03-24	
12	850.500 SEK	0431781	2004-06-29	/04/31782 BERGSPORTEN HB, TORSBORG, 193 91 SIGTUNA

Totalt 7.413.000 SEK

Tidigare ägare

Aktnummer: 5602051
Identitetsnummer: 802003-3687
Tidigare ägare: SÖDERMALMS FRIA FÖRSAMLING
Fång: Köp 1956-05-01, Ingen köpeskillning
Anmärkning: IDNR KOMPL 83/15973

Aktnummer: 9339466
Identitetsnummer: 19590312-0110
Tidigare ägare: PETTERSSON,ROGER
Fång: Köp 1993-06-30, 1.500.000 KR Avser hela fastigheten.

Aktnummer: 9443062
Identitetsnummer: 916616-0748
Tidigare ägare: HP RIKSALARM HB
Fång:

Köp 1994-06-01, 1.900.000 KR Avser hela fastigheten.

Aktnummer: 9726546
Identitetsnummer: 19650113-2069
Tidigare ägare: FORSSTRÖM,STINA
Fång: Köp 1997-07-30, 2.915.000 KR Avser hela fastigheten.
Ägd andel: 1/2
Överlåten andel: 1/20

Aktnummer: 9726547
Identitetsnummer: 19581121-8576
Tidigare ägare: HOLMBERG,MATS
Fång: Köp 1997-07-30, 2.915.000 KR Avser hela fastigheten.
Ägd andel: 1/2
Överlåten andel: 1/20

Aktnummer: 9726546
Identitetsnummer: 19650113-2069
Tidigare ägare: HOLMBERG,STINA
Fång: Köp 1997-07-30, 2.915.000 KR Avser hela fastigheten.
Ägd andel: 9/20
Överlåten andel: 9/20
Anmärkning: NAMN 00/7972

Aktnummer: 9726547
Identitetsnummer: 19581121-8576
Tidigare ägare: HOLMBERG,MATS
Fång: Köp 1997-07-30, 2.915.000 KR Avser hela fastigheten.
Ägd andel: 9/20
Överlåten andel: 9/20

Aktnummer: 9926593
Identitetsnummer: 556562-9960
Tidigare ägare: RIVERCREEK AB
Fång: Köp 1999-08-16, Ingen köpeskilling

Ägd andel: 2/20

Överlåtten andel: 2/20

Aktnummer: 0012720

Identitetsnummer: 19460527-1016

Tidigare ägare: DILLNER,FREDRIK

Fång: Köp 2000-06-02, 4.850.000 KR Avser hela fastigheten.

Anmärkning: NY ÄGARE 05/36427

Aktnummer: 0536427

Identitetsnummer: 19560318-6239

Tidigare ägare: HOLM,STEFAN MATS ANDERS

Fång: Köp 2005-07-01, 5.030.000 KR Avser hela fastigheten.

Anmärkning: BEVILJAD 06/65129

Taxeringsenhet

Taxeringsår: 2012

Taxeringsenhet: 106558-1

Typkod: 220

Taxeringsvärde: 5.451.000 därav byggnadsvärde 2.235.000, markvärde 3.216.000

Uppgiftsår: 2013

Areal: 5741

Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samtax)

Riktvärdeområde: 120606

Taxerad ägare

Juridisk form: Övriga aktiebolag

Andel: 1/1

Ägandetyper: Lagfart, taxerad

Identitetsnummer: 556205-3669

Ägare: BERGSPORTEN AB

Adress: S:T OLOFSGATAN 35
75329 UPPSALA

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Småhusmark

Taxvärde efter justering: 3.216.000
Antal lika: 1
Areal i kvm: 5741
Fastighetsrättsliga förhållanden: Självständig
Bebyggelse: Friliggande
VA: Enskilt vatten året om, Enskilt avlopp
Belägenhet: Ej strand (eller strandnära mer än 150 m)
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 84896043

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Småhusbyggnad
Taxvärde efter justering: 1.559.000
Antal lika: 1
Summa standardpoäng: 28
Bebyggelse: Friliggande
Under byggnad: Nej
Bostadsyta: 172
Värdeyta: 172
Nybyggnadsår: 1907
Värdeår: 1929
Fastighetsrättsliga förhållanden: Självständig
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 84897043
Koppling till värderingsenhet mark: 84896043

Typ av värderingsenhet: Småhusbyggnad
Taxvärde efter justering: 676.000
Antal lika: 1
Summa standardpoäng: 29
Bebyggelse: Friliggande
Under byggnad: Nej
Bostadsyta: 90
Värdeyta: 90
Nybyggnadsår: 1920
Värdeår: 1929
Fastighetsrättsliga förhållanden: Självständig

Värderingsenhet
(Skatteförvaltningens id): 84898043

Koppling till
värderingsenhet mark: 84896043

Byggnad

Levande	Bygglov	Avregistrerade
3	0	0

© InfoTorg | S151, 105 99 Stockholm | Tel 08-555 681 00 | Fax 08-555 681 01 | E-post info@infotorg.se