


EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FRUÄNGSFlickAN

(Org nr 769621-1890)

STOCKHOLM KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten / fastigheterna	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	8
E. Nyckeltal	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registrerades av Bolagsverket 2010-09-17

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fruängsflickan som har sitt säte i Stockholm kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2010-03-10 (org nr 769621-1890) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under augusti månad 2010 startar uppförandet av ett kvarter innehållande sammanlagt 42 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början tredje kvartalet 2011.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskillning och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2010.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden kommer att lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggförsäkring skall tecknas med Försäkrings AB Bostadsgaranti

Projektet finansieras långsiktigt av Östgöta Enskilda Bank



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN / FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Tomträtt till Stockholm Direktrisen 3
Tomtens areal, ca:	2545 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	2572 m ²
Antal lägenheter:	42 st
Lokalarea (LOA), ca:	1637 m ²
Antal lokaler:	3 st
Byggnadernas antal och utformning:	Två flerbostadshus med två resp en trappuppgång i form av ombyggnad samt nybyggnad

Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Verksamheten i lokalerna är bilverkstäder resp kontor.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källarplanet, plan -1, i hus B.

Ventilation sker genom mekanisk frånluft med värmeåtervinning, fläktar är placerade på tak. Hiss finns i hus A och C.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring, soprum, fastighetsförråd samt tvättstuga finns i entreplanet. I källarplanet, plan -2, finns utrymmen för lägenhetsförråd. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral och elrum finns i byggnaden.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På tomtmarken finns gångvägar, planteringar, gräsmattor samt belysning. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt (uteplats), vilket framgår av upplåtelseavtalet.

Parkering

19 st garageplatser finns i plan källarplanet, plan -2. Uthyrning kommer att ske via bostadsrättsförening. (Garageplats ingår ej i bostadsrätten)

Servitut/Ledningsrätt/3D utrymme

Befintligt servitut finns för väg till förmån för Direktrisen 2.

Fastigheten kommer att upplåta ledningsrätt i enligt med fastighetsbildning.

Fastigheten urholkas även av ett 3D utrymme till förmån för Direktrisen 2.

B. Forts

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Direktrisen ga:1 med Direktrisen 1 samt Direktrisen 2 för garage med tillhörande installationer samt belysning ovan mark.

Föreningens andel är:

17 av 67 andelar i sektion I (lastfar mm)

58 av 90 andelar i sektion II (spinkleranläggning mm)

22 av 90 andelar i sektion III (bensin- och oljeavskiljare)

10 av 50 andelar i sektion V (belysning ovan mark)

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Direktrisen ga:2 tillsammans med fastigheten Direktrisen 2 för gemensamma utrymmen för el- och undercentral, bärande konstruktion, köryta i övre garage, ledningar för kall- och spillvatten samt ledningar för varmvatten och fjärrvärme.

Föreningens andel är 50 andelar av 100.



201009132189

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundläggning på befintlig betongbjälklag
Stomme	Platsgjutna bjälklag med form plattbärlag Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av platsgjuten betong alt prefab Stålpelare i fasad Prefabricerade balkonger och trappor
Stomkomplettering	Utfackningsväggar med bärning av trä med isolering Innerväggar av gips och stål Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Inneryddor släta vita
Tak	Uppstolpad takstomme Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av takduk Takbjälklaget isoleras med lösullsisolering
Fasad	Putsad fasad och sockel Fönster av trä med aluminiumbeklädnad Entrépartier av trä och/eller metall Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongfronter i metall och glas
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk frånluftsventilation med återvinning från kök, klädkammare och badrum. Tilluft via fönsterventiler. Personhissar av typ maskinrumslös hiss. Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning. Separat mätning av kall- och varmvatten Tv, bredband samt telefoni via fiber

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Kapprum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas alt grängas
	Övrigt	Kapphylla, Garderober enligt ritning
Vardagsrum alt allrum inkl sovalkov	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas alt grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten
Matplats	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas alt grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas alt grängas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk och förberedelse för diskmaskin.
Badrum och wc/dusch	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas alt grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten Garderober och linneskåp enligt ritning
Klädskammare/Förråd	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas alt grängas
	Övrigt	Hylla med klädstång

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.



C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	26 885 000 kr
------------------------------	---------------

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	72 973 000 kr
--	---------------

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 590 000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader	99 858 000 kr
-----------------	---------------

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	56 320 000 kr
varav bostäder	48 200 000
varav lokaler	8 120 000

201009132192

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 80 år med en progressiv avskrivningsplan.

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Finansiering

Lån	28 288 000 kr
Insatser	52 628 075 kr
Upplåtelseavgifter	18 941 925 kr
Summa	99 858 000 kr

Kapitalkostnad

Beräknad räntesats	4,50%
Ränta	1 272 960 kr
Amortering	0 kr*
Avskrivning år 1	41 422 kr

*Rak amortering. Första året amorteringsfritt



D. Forts

Driftskostnader

Vattenförbrukning	45 000
Vattenförbrukning lägenheter	30 000
Elförbrukning	60 000
Uppvärmning (central anläggning)	190 000
Varmvatten lägenheter	63 750
TV, grundutbud	30 000
Trädgård och gård	5 000
Gemensamhetsanl/samfällighet	50 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	10 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	5 000
Snöröjning	45 000
Sophämtning	35 000
Städning	50 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	20 000
Teknisk / ekonomisk förvaltning	168 000
Hisstelefon, porttelefon	5 000
Fastighetsförsäkringar	25 000
Revision	15 000
Styrelsearvoden	35 000
Oförutsedda kostnader	3 200
Summa driftskostnader	889 950 kr

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för garageplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Tomträttsavgäld	295 000 kr
Fastighetsskatt (lokaler, garage)	81 200
Summa kostnader år 1	2 539 110 kr

D. Forts

Årsavgifter (inkl beräknad kall- och varmvattenförbrukning, vilken sedan kommer att regleras efter verklig förbrukning)	1 737 119 kr
Övriga intäkter	
Hysesintäkter lokaler	962 000 kr
Summa intäkter år 1	2 699 119 kr
Överskott år 1	160 009 kr
Avsättning för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll, 30 kr/m ² BOA	77 220 kr

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	38 825 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	27 827 kr/kvm
Belåning år 1	10 998 kr/kvm
Driftskostnad år 1	346 kr/kvm
Årsavgift år 1	675 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Viss del av årsavgiften kommer att fördelas efter förbrukning (kall- och varmvattenförbrukning)

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift kall- och varmvatten (beräknad)	Årsavgift	Månadsavgift inkl vatten
1001	2 rok	uteplats	63	2,44946	246 200	1 289 101	1 535 301	2 296	42 550	3 546
1002	3 rok	uteplats	69,5	2,70218	108 725	1 422 104	1 530 829	2 533	46 940	3 912
1003	3 rok	balkong	70	2,72162	258 500	1 432 335	1 690 835	2 552	47 278	3 941
1004	3 rok	balkong	66	2,56610	330 075	1 350 487	1 680 562	2 406	44 576	3 711
1005	1 rok	balkong	31,5	1,22473	326 050	644 551	970 601	1 148	21 275	1 773
1006	1 rok	-	32	1,24417	270 600	654 782	925 382	1 166	21 613	1 807
1007	3 rok	balkong	66	2,56610	370 525	1 350 487	1 721 012	2 406	44 576	3 711
1008	1 rok	balkong	31,5	1,22473	326 050	644 551	970 601	1 148	21 275	1 773
1009	1 rok	-	32	1,24417	270 600	654 782	925 382	1 166	21 613	1 807
1010	2 rok	balkong	64	2,48834	335 975	1 309 563	1 645 538	2 333	43 225	3 602
1011	2 rok	balkong	50,5	1,96345	222 050	1 033 327	1 255 377	1 841	34 108	2 842
1012	1 rok	uteplats	41,5	1,61353	316 325	849 170	1 165 495	1 513	28 029	2 336
1013	4 rok	uteplats	79	3,07154	419 450	1 616 492	2 035 942	2 880	53 356	4 446
1101	2 rok	balkong	63	2,44946	346 200	1 289 101	1 635 301	2 296	42 550	3 546
1102	3 rok	balkong	69,5	2,70218	258 725	1 422 104	1 680 829	2 533	46 940	3 912
1103	2 rok	balkong	45	1,74961	279 300	920 787	1 200 087	1 640	30 393	2 533
1104	1 rok	balkong	45	1,74961	230 200	920 787	1 150 987	1 640	30 393	2 533
1105	4 rok	balkong	91,5	3,55754	459 050	1 872 266	2 331 316	3 335	61 799	5 150
1106	3 rok	balkong	66	2,56610	530 075	1 350 487	1 880 562	2 406	44 576	3 711
1107	1 rok	balkong	31,5	1,22473	426 050	644 551	1 070 601	1 148	21 275	1 773
1108	1 rok	-	32	1,24417	370 600	654 782	1 025 382	1 166	21 613	1 807
1109	3 rok	balkong	66	2,56610	645 525	1 350 487	1 996 012	2 406	44 576	3 711
1110	1 rok	balkong	31,5	1,22473	426 050	644 551	1 070 601	1 148	21 275	1 773
1111	1 rok	-	32	1,24417	370 600	654 782	1 025 382	1 166	21 613	1 807
1112	2 rok	balkong	64	2,48834	565 975	1 309 563	1 875 538	2 333	43 225	3 602
1113	3 rok	balkong	67,5	2,62442	444 400	1 381 180	1 825 580	2 460	45 589	3 799
1114	3 rok	balkong	67	2,60498	539 850	1 370 949	1 910 799	2 442	45 252	3 771
1115	4 rok	balkong	79	3,07154	619 450	1 616 492	2 235 942	2 880	53 356	4 446
1201	2 rok	balkong	63	2,44946	446 200	1 289 101	1 735 301	2 296	42 550	3 546
1202	3 rok	balkong	69,5	2,70218	408 725	1 422 104	1 830 829	2 533	46 940	3 912
1203	3 rok	balkong	77	2,99378	394 900	1 575 568	1 970 468	2 807	52 006	4 332
1204	4 rok	balkong	89,5	3,47978	395 625	1 831 342	2 226 967	3 262	60 448	5 035
1205	3 rok	balkong	67,5	2,62442	674 400	1 381 180	2 055 580	2 460	45 589	3 799
1206	3 rok	balkong	67	2,60498	659 850	1 370 949	2 030 799	2 442	45 252	3 771
1207	4 rok	balkong	79	3,07154	819 450	1 616 492	2 435 942	2 880	53 356	4 446
1301	2 rok	balkong	63	2,44946	516 200	1 289 101	1 805 301	2 296	42 550	3 546

F. Forts

201009132197

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Arsavgift kall- och varmvatten (beräknad)	Arsavgift	Månads- avgift
1302	3 rok	balkong	69,5	2,70218	558 725	1 422 104	1 980 829	2 533	46 940	3 912
1303	3 rok	balkong	77	2,99378	534 900	1 575 568	2 110 468	2 807	52 006	4 334
1304	4 rok	balkong	89,5	3,47978	545 850	1 831 342	2 377 192	3 262	60 448	5 037
1305	3 rok	balkong	67,5	2,62442	844 625	1 381 180	2 225 805	2 460	45 589	3 799
1306	3 rok	balkong	67	2,60498	809 850	1 370 949	2 180 799	2 442	45 252	3 771
1307	4 rok	balkong	79	3,07154	1 019 450	1 616 492	2 635 942	2 880	53 356	4 446
			2572,0	100,00000	18 941 925	52 628 075	71 570 000	93 750	1 737 119	
Diff					0,00000					
					100,00000					

Årsavgifter			1 737 119
Hyra lokaler	588 kr/m ²	1637 m ²	962 000
			0

Summa intäkter

2 699 119

G. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande	4,5%
Amortering	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	1,5%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		1 737	1 764	1 790	1 817	1 844	1 872	2 016
Hysesintäkter lokaler		962	981	1 001	1 021	1 041	1 062	1 173
Summa intäkter		2 699	2 745	2 791	2 838	2 885	2 934	3 189
Drift/underhållskostnader		890	908	926	944	963	983	1 085
Fastighetsavgift		0	0	0	0	0	30	66
Fastighetskatt lokaler, garage		81	83	84	86	88	90	99
Tomträttsavgäld		295	301	307	313	319	326	360
Summa kostnader		1 266	1 292	1 317	1 343	1 370	1 429	1 610
DRIFTSNETTO		1 433	1 453	1 474	1 495	1 515	1 505	1 579

Räntekostnader	1 273	1 273	1 267	1 260	1 254	1 247	1 216
Amortering	0	141	141	141	141	141	141
Fond för yttre underhåll	77	77	77	77	77	77	77
BETALNETTO	83	-38	-11	17	43	40	145
ACKUMULERAT BETALNETTO	83	45	34	51	93	134	711

Amortering	141	141	141	141	141	141	141
Fond för yttre underhåll	77	77	77	77	77	77	77
Avskrivning	41	63	86	108	130	152	262
RESULTAT	260	117	121	127	131	106	101
ACKUMULERAT RESULTAT	262	380	502	630	762	871	1 463

	1	2	3	4	5	6	11
TAXERINGSVÄRDE	57	59	60	61	62	63	70
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	48	49	50	51	52	53	59
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)	8	8	8	9	9	9	10

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 4,5%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		675	685	695	706	716	727	783
ökning av antagen räntenivå med 1%		785	795	805	815	825	835	888
Ändring av årsavgift		16,3%	16,1%	15,8%	15,4%	15,2%	14,9%	13,4%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%		675	690	706	722	739	756	851
Ändring av årsavgift		0,0%	0,7%	1,6%	2,3%	3,2%	4,0%	8,7%

Solna 2010-08-27

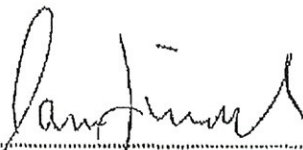
Bostadsrättsföreningen
 Fruängsflickan



Torbjörn Åkerfeldt



Kurt Stener



Sam Lindstedt