

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö

Forellgränd 1-72 och Trålargränd 1-61, Järfälla



Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Glädjen i Viksjö biträdda av Ombildningskonsulten vintern 2012/13.

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	6
2. Beskrivning av fastigheten	7
Tomt och läge	7
Fakta	7
Gemensamma utrymmen och anordningar	7
Kortfattad byggnadsbeskrivning	7
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	8
Sammanfattning fastighetsbeskrivning	8
3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov	9
Övriga upplysningar om underhållsbehovet	9
4. Förvärvskostnad & finansieringsplan	10
Förvärvskostnad	10
Finansieringsplan	10
Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen	10
5. Föreningens kalkyl med prognos	11
Beräknade löpande kostnader (kr)	11
Övriga upplysningar om driftskostnaden – Värme och vatten mäts individuellt	11
Beräknade löpande intäkter (kr)	11
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen	11
Amorteringar och extra avsättningar	12
Eventuell ökad belåning för föreningen	12
Avskrivningar	12
Räntekostnad	12
6. Ekonomisk känslighetsanalys	12
7. Lägenhetsförteckning	13
Nyckeltal genomsnittslägenhet	14
Lokaler	15
8. Särskilda förhållanden	16
Intyg – Ekonomisk plan	17

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

Brf Glädjen i Viksjö

C/o Möller

Trålargränd 30

175 55 Järfälla

org: nr 769624-7753







1. Allmänna förutsättningar

Brf Glädjen i Viksjö (org: nr 769624-7753 registrerad 2012-05-05), Järfälla kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen utgörs av fastigheten Järfälla Viksjö 6:447 (Forellgränd 1-72, Trålargränd 1-61). Fastigheten består av 110 lägenheter samt en kvarterslokal, tvättstuga och parkeringsplatser.

Nuvarande fastighetsägare, Järfällahus AB, har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda fastighet med planerat tillträde under andra kvartalet 2013.

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 avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaden är delvis uppskattad till vad som anses vara marknadsmässigt, delvis baserade på säljarens historiska och prognostiserade uppgifter.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 19 oktober 2012. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5

*Styrelsen ska hålla
en registrerad
ekonomisk plan
tillgänglig för var och
en som vill ta del av
planen.*

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten omfattar totalt 18 huskroppar av radhuskaraktär, fristående byggnader med kvarterslokal, tvättstuga, sophus samt 113 p-platser. Husen uppfördes år 1977 och uppfördes för bostäder.

Tomt och läge

Fastigheten är belägen i Viksjö i Järfälla kommun. Fastigheten ligger i ett lugnt attraktivt område med blandad bebyggelse av såväl villor som flerbostadshus. Närservicen i området är mycket god med bland annat ett mindre köpcentrum med restauranger, butiker, apotek, frisörer, fastighetsmäklare, banker mm på några få minuters avstånd. Skola, dagis och idrottsföreningar ligger också i fastighetens omedelbara närhet.

Kommunikationsläget är mycket gott med bussar som går till Jakobsberg och Barkarby med anslutning till pendeltåg direkt till Stockholm endast några hundra meter från fastigheten.

Fakta

Fastighetsbeteckning	Järfälla Viksjö 6:447
Adress	Forellgränd 1-72 och Trålargränd 1-61, 175 55 Järfälla
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Stadsplan: Viksjö Sandvik 1982-02-18, Akt 0123-P82/0218/1
Tomtareal	23 241 kvm
Area:	Bostäder: 9 300 kvm. Lokaler: 84 kvm
Lägenheter	110 st (2-4 rok)
Byggnadsår	1977
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	76 452 000 kr
Typkod	222

Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten/avlopp
VA-installationer
Mekanisk frånluft med fläktenheter på taket
Tvättstugor
Soppantering genom utvändiga fristående byggnader
Naturmark, gräsmattor, planteringar, lekplats, uteplatser. Hårdgjorda ytor till entréer, på gångvägar samt parkeringar.

Kortfattad

byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Platta på mark
Stomme och ytterväggar: Armerad betong

Bjälklag: Armerad betong

Yttertak: Asfaltpapp

Fasad: Fasadtegel. Plåtfasad på gavelspetsar.

Träpanel på förrådsbyggnader.

Fönster: 3-glasfönster (2+1) med invändig isolerruta

Ytterbåge av trä

Balkonger: Trägolvet och träräcken

Dörrar: Träentrédörrar

**Kortfattad
lägenhetsbeskrivning**

Invändiga väggar: Målade, tapetserade

Invändiga tak: Målade

Golv: Ekparkett i vardagsrum. Huvudsakligen linoleum / plastmatta i övriga rum, avvikelser förekommer

Köksinredning: Diskbänk, elspis, kyl- och frys, fläkt.

Egeninstallerad diskmaskin i vissa lägenheter.

Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.

Badrum: Plastmatta på golv, kaklad vägg i våtzon, målade vägg eller plastmatta i övrigt. Målade tak, fristående badkar/ duschplats, wc-stol, tvättställ. Vissa har egeninstallerad tvättmaskin. Sanitetsporlin och sanitetsarmaturer i huvudsak från byggnadsåret.

Övrigt

OVK: Ej OVK-pliktig

Energideklaration: Utförd 2009.

Lekplatser: Besiktning har utförts.

Sammanfattning fastighetsbeskrivning

Fastigheten är bebyggd med bostadshus uppförda 1977. Det finns tre olika storlekar på bostäderna. Till fastigheten hör även parkeringsplatser, sophus och gemensamhetslokal.

Husen har underhållits löpande. Yttertaken är omlagda, utvändiga trädetaljer har målats eller plåtbekläatts och fönster är ommålade. Fläktenheter och varmvattenberedare har bytts ut vid varierande tidpunkter. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 19 oktober 2012.

3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-3	År 4-10
Fasad	Ommålning/renovering	250 000 kr	
Avloppsrör	Rensning av avlopp	250 000 kr	
Balkonger	Renovering av räcken	700 000 kr	
Ventilation	Rensning av kanaler	150 000 kr	
Fönster	Ommålning / betsning		2 000 000 kr
Tvättstuga	Utbyte av maskinpark		300 000 kr
Tak	Omläggning takpapp		2 200 000 kr
Summa:		1 350 000 kr	4 500 000 kr

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25%) och entreprenadkostnader (ca 10-15%)

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens initiala underhållsbehov sätter föreningen av 5 850 000 kr till fond för yttre underhåll.

Dessutom görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll, för närvarande 229 356 kr/år, totalt ca 2 300 000 kr under prognostiden.

För det inre underhållet i bostadsrättslägenheterna görs en avsättning om 40 000 kr per lägenhet till inre fond i samband med förvärvet.

Besiktningsprotokoll: BRL 9 kap. §20 p.2

"Till den ekonomiska planen skall vid ombildning fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Med besiktningsprotokoll avses en sådan handling som upprättats och undertecknats av sakkunnig som kan bedöma husets skick"

4. Förvärvskostnad & finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	117 500 000 kr
Lagfart	1 764 500 kr
Pantbrev ¹⁾	640 000 kr
Yttre reparationsfond	5 850 000 kr
Inre reparationsfond ²⁾	3 160 000 kr
Initialkostnader ³⁾	1 375 000 kr
Summa	130 289 500 kr

- ¹⁾ I fastigheten finns upptaget pantbrev om ca 17 mkr som föreningen övertar kostnadsfritt av säljaren. Pantbrevskostnaden är beräknad på att föreningen upptar nya pantbrev om ca 32 mkr x 2% ≈ 640 000 kr
- ²⁾ Till inre fond görs en avsättning om 40 000 kr/lgh till alla som köper sin lägenhet med bostadsrätt den dag föreningen tillträder fastigheten.
- Avsättningen till inre fond tillhör respektive lägenhet och beloppet har reserverats efter beslut av styrelsen. Om fonden inte är utnyttjad vid försäljning av lägenheten tillfaller kvarvarande belopp den nya bostadsrättsinnehavaren.
- ³⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

		Ränta	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	50 753 500 kr	3,80 %	1 928 633 kr
Medlemsinsatser	79 536 000 kr		
Summa	130 289 500 kr		

Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen

Förvärvet är baserat på att ca 71 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 29 % kvarstår som hyreslägenheter. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 71 % anslutningsgrad.

Om anslutningsgraden överstiger antaget 71% vid tillträdesdagen bedöms detta inte påverka kalkylen då de lägre intäkterna i allt väsentligt kompenseras av lägre kostnader.

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 5 785 899 kr

5. Föreningens kalkyl med prognos

Beräknade löpande kostnader (kr)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader							
Ränta	1928633	1928633	1928633	1928633	1928633	1928633	1928633
Drift & Underhåll ¹⁾							
Administration	195300	199206	203190	207254	211399	215627	238070
Försäkring	158100	161262	164487	167777	171133	174555	192723
Värme	27900	28458	29027	29608	30200	30804	34010
El	251100	256122	261244	266469	271799	277235	306089
Vatten	279000	284580	290272	296077	301999	308039	340099
Skötsel mark	186000	189720	193514	197385	201332	205359	226733
Skötsel byggnad	465000	474300	483786	493462	503331	513398	566832
Skötsel inst.	93000	94860	96757	98692	100666	102680	113366
Reparationer	437100	445842	454759	463854	473131	482594	532822
Sophämtning	183210	186874	190612	194424	198312	202279	223332
Städning	46500	47430	48379	49346	50333	51340	56683
Övrigt	211470	215699	220013	224414	228902	233480	257781
Delsumma DoU	2533680	2584354	2636041	2688761	2742537	2797387	3088542
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift/skatt ²⁾	573980	585460	597169	609112	621294	633720	699678
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Underhållsfond	229357	233944	238623	243395	248263	253229	279585
Total summa	5265650	5332390	5400465	5469902	5540728	5612969	5996438

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter.
- 2) Kommunal fastighets-,avgift/skatt utgår vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande med 0,75% av fastighetens taxeringsvärde (≈ 5 218 kr/bostad)

Övriga upplysningar om driftskostnaden – Värme och vatten mäts individuellt

Kostnaden för värme och vatten debiteras varje bostad separat och finns således inte med i sammanställningen över driftskostnaderna ovan. Driftskostnaden för bostädernas uppvärmning genom direktverkande el är beräknad till 120 kr/kvm/BOA. Ett antal hyresgäster har sedan tidigare installerat luftvärmepump i sina lägenheter vilket avsevärt förbättrar kostnaden för uppvärmning.

Beräknade löpande intäkter (kr)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Hyror Bostäder	2324164	2370648	2418060	2466422	2515750	2566065	2833143
Hyror p-platser	357000	364140	371423	378851	386428	394157	435181
Hyror lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	2578786	2591903	2605282	2618929	2632849	2647047	2722414
Summa	5259950	5326690	5394765	5464202	5535028	5607269	5990738
Årsavgift kr/kvm/år	389	391	393	395	397	399	411
Avgift 85 kvm	2756	2770	2784	2799	2814	2829	2909

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta: 3,80%.

Inflationsantagande: 2 %

Antagen hyresutveckling: 2,0 % för bostäder och 2 % för lokaler

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar under prognostiden utom i de fall någon av kvarvarande hyreslägenheter säljs med bostadsrätt. Enligt planen beräknas föreningen få 31 st. hyresrätter (2 672 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån att ske, alternativt avsättning till fond för yttre underhåll. Eftersom man inte med exakthet kan säga när lägenhetsinnehavarna flyttar har ingen hänsyn tagits till detta i föreningens prognos.

Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde försiktigt uppskattas till cirka 53 000 000 kr vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Eventuell ökad belåning för föreningen

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär ökad belåning med 2 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 81 kr för en genomsnittslägenhet på 85 kvm.

Avskrivningar

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

Räntekostnad

Initialt bedöms föreningens räntekostnad vara lägre än kalkylerat då föreningen inte upptar hela renoveringsfonden från första dagen (såsom antaget i kalkylen). Eftersom färdigställandet av vissa av underhållsåtgärder bedöms ligga några år fram i tiden är det ett rimligt antagande att ca 4,5 miljoner kr av lånet egentligen upptas först från år 4 i den ekonomiska prognosen. Detta ger en minskning av de löpande kostnaderna om ca 170 000 kr per år under föreningens första tre år. Någon hänsyn till detta har inte tagits i kalkylen.

6. Ekonomisk känslighetsanalys

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kommer att vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider varpå räntepåverkan i verkligheten blir mindre.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift							
Enligt prognos	2584486	2597603	2610982	2624629	2638549	2652747	2728114
Om inflation							
- 1%	2584486	2538002	2550190	2562621	2575301	2588234	2656886
+ 1%	2584486	2627403	2641378	2655633	2670173	2685004	2763728
+ 2%	2584486	2657203	2671775	2686637	2701797	2717261	2799342
Om ränta							
- 1%	2076951	2090068	2103447	2117094	2131014	2145212	2220579
+ 1%	3092021	3105138	3118517	3132164	3146084	3160282	3235649
+ 2%	3599556	3612673	3626052	3639699	3653619	3667817	3743184

7. Lägenhetsförteckning

Andelstalet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan. Andelstalet visas vid ca 71 % anslutningsgrad respektive 100 % anslutningsgrad.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalet visar lägenhetens andel av föreningens tillgångar och skulder. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %)

Alla boende ska, utöver avgiften, även betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring.

ID	Yta	Insats	71% Andelstal	100% Andelstal	BR 2013 Årsavgift	HR 2013 Årshyra
Lägenhet						
1	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
2	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
3	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
4	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
5	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
6	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
7	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
8	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
9	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
10	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
11	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 201 kr
12	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
13	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
14	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
15	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
16	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
17	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
18	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
19	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
20	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
21	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
22	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 201 kr
23	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 445 kr
24	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
25	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
26	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
27	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
28	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
29	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
30	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
31	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
32	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
33	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
34	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 201 kr
35	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
36	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
37	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
38	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
39	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
40	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
41	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 566 kr
42	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 445 kr
43	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
44	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
45	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
46	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
47	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
48	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
49	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 201 kr
50	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
51	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
52	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
53	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
54	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
55	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
56	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
57	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr

ID	Yta	Insats	71% Andelstal	100% Andelstal	BR 2013 Årsavgift	HR 2013 Årshyra
Lägenhet						
58	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
59	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
60	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 445 kr
61	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 445 kr
62	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
63	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
64	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
65	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
66	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
67	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
68	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 445 kr
69	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 445 kr
70	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
71	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
72	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
73	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
74	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
75	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
76	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 445 kr
77	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 201 kr
78	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
79	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
80	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
81	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
82	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
83	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
84	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
85	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
86	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
87	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
88	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
89	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
90	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
91	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
92	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 445 kr
93	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
94	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
95	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
96	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
97	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
98	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
99	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 201 kr
100	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
101	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
102	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
103	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
104	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
105	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
106	58 m ²	696 000 kr	0,8751%	0,6237%	22 616 kr	54 445 kr
107	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
108	86 m ²	1 032 000 kr	1,2975%	0,9247%	33 534 kr	74 371 kr
109	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
110	95 m ²	1 140 000 kr	1,4333%	1,0215%	37 044 kr	82 264 kr
Σ: Bostäder	9 300 m²	111 600 000 kr	140,31%	100,00%	3 626 391 kr	8 113 220 kr

Nyckeltal genomsnittslägenhet

Genomsnittslägenhet	Yta	Insats	Kr/kvm	Avgift/hyra	Kr/kvm/år
Nyckeltal bostadsrätt	85 m ²	1 020 000 kr	12 000 kr	2 762 kr	390 kr
Nyckeltal hyresrätt	85 m ²	- kr	- kr	6 088 kr	859 kr

Lokalförteckning

ID Lokal	Objekt nummer	Lokalslag	Yta	Adress	Årshyra 2013	Vakant
61-19-1-9901		Lokal	84,0 m ²	Forellgränd 72	12 kr	
Σ: Bostäder	-	-	84 kvm	-	12 kr	- kr

Lokaler

I fastigheten finns en lokal. Nuvarande hyresgäst är Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm som har haft kontraktet sedan 2001-01-01. Nuvarande kontrakt löper till och med 2013-12-31 och förlängs årsvis med tre månaders uppsägningstid.

P-platser hyrs ut årsvis med tre månaders uppsägningstid. Totalt 113 stycken.

8. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Järfälla 15 / 1 - 2013

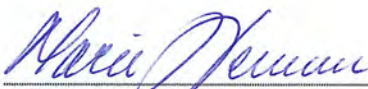
Brf Glädjen i Viksjö



Ann-Christin Möller



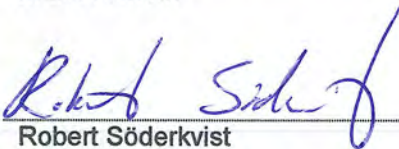
Åke Sandell



Marie Neman



Andreas Johansson



Robert Söderkvist



Katarina Svensson

Intyg – Ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö, organisationsnummer 769624-7753, 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 faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,80%. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi noterar årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

Vid intygsgivningen har, utöver den ekonomiska planen, följande handlingar granskats;

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen
3. FDS-utdrag
4. Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
5. Aviseringslista
6. Antagen offert från bank avseende finansiering
7. Lokalkontrakt
8. Fastighetsvärdering av AEJ RE Consulting och DTZ Sweden AB
9. Besiktningsprotokoll över genomförd teknisk besiktning

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.

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

Stockholm 2013-01-16



Ole Lien



Alf Larsson

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