

201012293988

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÄRNAN LIDINGÖ 2

769622-1543

Registrerades av Bolagsverket 2010-12-30

201012293989

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
2.1	Fastighetens beteckning och areal mm	3
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning	3
2.3	Antal lägenheter/disposition m m	4
2.4	Gemensamma anordningar och utrymmen.....	4
2.5	Framtida underhållsbehov	4
3	FÖRSÄKRING	5
4	TAXERINGSVÄRDE	5
5	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
6	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	5
6.1	Kapitalkostnader.....	5
6.2	Driftskostnader	6
6.3	Fastighetsavgift	6
6.4	Fonciavsättningar och avskrivningar	6
7	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	6
7.1	Årsavgifter	6
8	TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS: BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATSER, MÅNADSAVGIFTER	7
9	EKONOMISK PROGNOSES.....	8
10	KÄNSLIGHETSANALYS.....	8
11	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9

Bilagor:

INTYG

201012293990

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tärnan Lidingö 2, 769622-1543, nedan Bostadsrättsföreningen, registrerades 2010-10-06 vid Bolagsverket och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske under första kvartalet 2011.

Bostadsrättsföreningen förvärvade Thad Lidingö AB /556807-5302/ som ägde fastigheten Tärnan 2, Lidingö, i Stockholm. Fastigheten överläts därefter, genom transportköp, till Bostadsrättsföreningen Tärnan 2.

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 grundar sig på nedan redovisad upphandling och ovan nämnda bolags- och fastighetsförvärv. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Beteckning	Lidingö Tärnan 2
Adress	Oskarsvägen 80- 82
Kommun	Lidingö
Lägenhetsarea	428 kvm bostäder
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus i 2 våningar + souterrängplan
Antal lägenheter	14 st
Areal	1.922 m ²

2.2 Byggnadens typ och byggnadsbeskrivning

Värme	Bergvärmeanläggning
Ventilation	Självdrag
Vatten och avlopp	Ansluter till kommunens nät
Byggnadsår	1950
Ombyggnadsår	2010/2011
Areor	Bostäder 428 kvm ²
Stomme	Sten
Fasader	Puts

201012293991

Tak	Tegel
Grund	Grundmurar av sten
Värmedistribution	Vatten-radiatorer

2.3 Antal lägenheter/disposition m m

Plan sv	Bostadsyta, ca 60 kvm
	Lägenhet om ca 31 kvm
	Lägenhet om ca 29 kvm

Plan bv	Bostadsyta, ca 184 kvm
	Lägenhet om ca 32 kvm
	Lägenhet om ca 31 kvm
	Lägenhet om ca 29 kvm
	Lägenhet om ca 29 kvm
	Lägenhet om ca 31 kvm
	Lägenhet om ca 32 kvm

Plan 1	Bostadsyta, ca 184 kvm
	Lägenhet om ca 32 kvm
	Lägenhet om ca 31 kvm
	Lägenhet om ca 29 kvm
	Lägenhet om ca 29 kvm
	Lägenhet om ca 31 kvm
	Lägenhet om ca 32 kvm

2.4 Gemensamma anordningar och utrymmen

I fastighetens souterräng/källarvåning finns lägenhetsförråd och undercentral för el respektive värmeanläggning. Dessutom finns där tvättstuga med tillhörande tvättmaskiner.

2.5 Framtida underhållsbehov

Fastigheten har renoverats genomgripande under 2010.

201012293992

3. FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten beräknas få följande taxeringsvärde med typkod 320.

	Mark bostad	2 247 000
	Byggnad bostad	<u>5 400 000</u>
Taxeringsvärde		7 647 000

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet ink. lagfarts- och pantbrevskostnader samt ombyggnadskostnad.	<u>20 290 000</u>
	20 290 000

Summa anskaffningskostnad

Förvärvet finansieras enligt följande:

Lån	5 250 000
Insatser	7 490 000
Upplåtelseavgifter	7 550 000
Totalt	20 290 000

Ovanstående anskaffningskostnad enligt avtal är den slutliga för anskaffandet av föreningens fastighet i enlighet med 4 kap § 2 bostadsrättslagen (1991:614).

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

6.1 Kapitalkostnader

Föreningens lån om 5 250 000 kronor beräknas få en genomsnittlig ränta om 3,5 procent.

Räntekostnad per år:	183 750
Amortering:	5 000

Summa kapitalkostnader	188 750
------------------------	---------

201012293993

6.2 Driftskostnader

Värme, VA, El:	55 000
Renhållning, städning:	15 000
Arvoden och förvaltning:	18 000
Försäkring:	7 000
Reparation/underhåll/övrigt:	15 000

Summa driftskostnader 110 000

6.3 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Avgift utgår med 1277 kr/lgh/år och skatt med 1 % av lokaldelens
taxeringsvärde. 17 878

6.4 Fondavsättningar och avskrivningar

Till fond för yttre underhåll skall enligt Bostadsrättsföreningens stadgar
minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas per år. 7 647

Avskrivning på byggnad antas komma att rymmas inom fondavsättning.

SUMMA KOSTNADER 324 275

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

7.1 Årsavgifter

Årsavgifter 324 275

SUMMA INTÄKTER 324 275

201012293994

8. **TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS:
BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATSER OCH ÅRSavgIFTER**

Lgh nr	Läge	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Månadsavgift
Oskarsvägen 80						
1001	1 tr	1 rok	32	7,4766%	535 000	2 020
1002	1 tr	1 rok	31	7,2430%	535 000	1 957
1003	1 tr	1 rok	29	6,7757%	535 000	1 831
1103	2 tr	1 rok	32	7,4766%	535 000	2 020
1102	2 tr	1 rok	31	7,2430%	535 000	1 957
1101	2 tr	1 rok	29	6,7757%	535 000	1 831
Oskarsvägen 82						
0901	Souterräng	1 rok	31	7,2430%	535 000	1 957
0902	Souterräng	1 rok	29	6,7757%	535 000	1 831
1001	1 tr	1 rok	29	6,7757%	535 000	1 831
1002	1 tr	1 rok	31	7,2430%	535 000	1 957
1003	1 tr	1 rok	32	7,4766%	535 000	2 020
1101	2 tr	1 rok	29	6,7757%	535 000	1 831
1102	2 tr	1 rok	31	7,2430%	535 000	1 957
1103	2 tr	1 rok	32	7,4766%	535 000	2 020
SUMMA			428	100,0000%	7 490 000	27 023

Egen förbrukning av el ingår ej i avgifterna.

Bygglov kommer att sökas för lägenhet 0901 och 0902. För det fall bygglov inte erhålls kommer

dessa ytor att upplåtas som bostadsrättslokaler med andelstal, insats och månadsavgift enligt ovanstående tabell.

201012293995

9. EKONOMISK PROGNOSE

Den ekonomiska prognosen bygger på en årlig inflation om 2%. Även taxeringsvärde och hyror antas öka med samma procentsats medan räntan antas vara 3,5% under hela kalkylperioden.

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader							
Räntor	183 750	183 750	183 750	183 750	183 750	183 750	183 750
Amorteringar	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Driftskostnader	110 000	112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	134 089
Fondavsättningar	7 647	7 800	7 956	8 115	8 277	8 443	9 322
Tomrättsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	17 878	18 236	18 600	18 972	19 352	19 739	21 793
Summa kostnader	324 275	326 986	329 750	332 570	335 447	338 381	353 954
Intäkter år							
Hyresintäkter, lokal	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	324 275	326 986	329 750	332 570	335 447	338 381	353 954
Summa intäkter	324 275	326 986	329 750	332 570	335 447	338 381	353 954
Årsavgift/kvm/år	758	764	770	777	784	791	827

10. Känslighetsanalys

Årsavgift om:	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå 2% och								
1. Antagen räntenivå		324 275	326 986	329 750	332 570	335 447	338 381	353 954
2. Antagen räntenivå + 0,5%		350 525	353 236	356 000	358 820	361 697	364 631	380 204
3. Antagen räntenivå + 1%		376 775	379 486	382 250	385 070	387 947	390 881	406 434
4. Antagen räntenivå + 1,5%		403 025	405 736	408 500	411 320	414 197	417 131	432 704
5. Antagen räntenivå - 0,5%		298 025	300 736	303 500	306 320	309 197	312 131	327 704
6. Antagen räntenivå - 1%		271 775	274 486	277 250	280 070	282 947	285 881	301 454
7. Antagen räntenivå - 1,5%		245 525	248 236	251 000	253 820	256 697	259 631	275 204
Antagen räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1%		324 275	328 162	332 162	336 278	340 514	344 874	352 109
9. Antagen inflationsnivå + 2%		324 275	329 696	334 962	340 431	346 112	352 011	362 097
10. Antagen inflationsnivå - 1%		324 275	325 630	326 999	328 382	329 778	331 188	332 613
11. Antagen inflationsnivå - 2%		324 275	324 275	324 275	324 275	324 275	324 275	324 275

201012293996

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

För bostadsrätter skall erläggas årsavgift till bestridande bostadsrättsföreningens löpande utgifter.

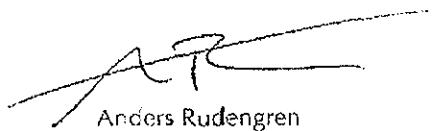
Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Årsavgifter skall alltid erläggas månadsvis i förskott. Förbrukningsavgifter för hushållsel debiteras bostadsrättsinnehavare direkt av dennes valde leverantör. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

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

Stockholm 10 december 2010


Hannah Bohvall


Anders Rudengren


David Tomsic

201012293997

Intyg av ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen Tärnan Lidingö 2

Undertecknad intygsgivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsförening Tärnan Lidingö 2, org nr 769622-1543, och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och framstår som hållbar. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar (ekonomiska planen, stadgar, registreringsbevis, fastighetsregisterutdrag) och i övrigt med förhållanden kända för oss.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Bedömda driftskostnader baseras på erfarenhetstal.

Vi har ej besökt fastigheten men av planen framgår dock att föreningen kommer att avsätta medel för underhållskostnader.

Intygsgivarna får, bl a i anslutning till risker med korta lån (1-5 år) och ränteutvecklingen och om kostnaderna för projektet överstiger det kalkylerade upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker eller om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

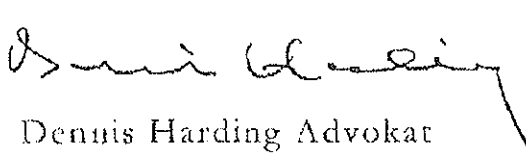
Den ekonomiska planen framstår som vederhäftig och hållbar. Vi kan som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Vi anser därför att föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen och att förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

Knivsta den 26 december 2010



Arne Göthlin Byggnadsingenjör

Södertälje den 25 december 2010



Dennis Harding Advokat

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