

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJURHOLMSPARKEN

769624-2242

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	4
2.3	Antal lägenheter/disposition m m	4
2.4	Gemensamma anordningar och utrymmen	4
2.5	Framtida underhållsbehov	5
3	FÖRSÄKRING	5
4	TAXERINGSVÄRDE	5
5	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
6	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
6.1	Kapitalkostnader	6
6.2	Driftskostnader	6
6.3	Fastighetsavgift	6
6.4	Fondavsättningar och avskrivningar	6
7	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	6
7.1	Årsavgifter och hyror	6
8	TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS: BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER OCH HYROR.....	7
9	EKONOMISK PROGNOSE/KÄNSLIGHETSANALYS.....	8
10	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9

Bilagor:

FDS-UTDRAG

INTYG

TEKNISK BESIKTNING

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken /769624-2242/, nedan Bostadsrättsföreningen, registrerades den 13:e december 2012 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.

Bostadsrättsföreningen förvärvade Nevrah 38 Fastighets AB /556851-3062/ som ägde fastigheten Harven 38 i Stockholm. Genom fusion med bolaget har bostadsrättsföreningen blivit ägare till fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvade även Acapulco Hotell AB /556285-6202/ varvid hotellverksamheten avvecklades och 37 lägenheter frigjordes för försäljning.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas till befintliga hyresgäster och till intressenter på marknaden. Inflyttning beräknas ske under första och andra kvartalet 2013, förutom avseende de lägenheter som upplåts till hyresgäster där inflyttning redan har skett.

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.

Teknisk besiktning av fastigheten har utförts av Projektleddarhuset, Hillar Truuberg i november 2012, se bilaga.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Beteckning	Harven 38
Adress	Bjurholmsplan 23, Stockholm
Kommun	Stockholm
Lägenhetsarea	1548 kvm bostäder
Lokalarea	132 kvm
Byggnadens utformning	Flerbostadshus i 5 våningar med källare och inredningsbar vind.
Antal bostadslägenheter	45 st
Antal lokaler	2 st
Areal	426 m ²

2.2 Byggnadens typ och byggnadsbeskrivning

Värme	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation. Tilluft i form av spaltventiler i fönster.
Vatten och avlopp	Anslutet till kommunens nät
Byggnadsår	1929
Ombyggnadsår	2012/2013
Areor	Bostäder 1548 kvm Lokaler 132 kvm
Stomme	I huvudsak tegel, stålbalkar.
Fasader	Tegel/puts
Tak	Dubbelfälsad plåt
Grund	Grundmurar av betong till fast mark.
Värmedistribution	Vattenradiatorer

2.3 Antal lägenheter och lokaler/disposition m m

Plan kv	Lokalyta, ca 132 kvm
	Lokal om ca 62 kvm (kontor / butik)
	Lokal om ca 70 kvm (ateljé)
Plan bv – Plan5	Bostadsyta, ca 1421 kvm
	45 stycken lägenheter
Vind	Bostadsyta, ca 127 kvm
	Bygglövsbeviljat för en lägenhet om 127 kvm.

2.4 Gemensamma anordningar och utrymmen

I fastighetens källarvåningar finns lokaler, tvättstuga, lägenhetsförråd och undercentral för el respektive fjärrvärmeanläggning.

2.5 Framtida underhållsbehov

Fastigheten stambyttes ca år 2000, under år 2011 lades nytt plåttak och under 2012/2013 har och kommer fasader, fönster, trapphus och lägenheter renoveras. Åtta nya balkonger har uppförts och flertalet existerande balkonger har renoverats. Fastigheten kommer att få en ny hiss installerad år 2013. En teknisk statusbesiktning av fastigheten har utförts under november 2012 av Projektledarhuset. Resultaten av besiktningen ligger till grund för föreningens ekonomiska prognos.

3. FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastighetens nuvarande taxeringsvärde är 24 993 000 kr baserat på värdeår 1969. Efter genomförd ombyggnation beräknas fastigheten få värdeåret 1993, vilket med en bruksvärdeshyra för bostäder för 2011 på 1950 kr/kvm och år beräknas ge följande taxeringsvärde. Föreningens lokaler är under marknivå, vilket gör att de ej ingår i beräkningen av taxeringsvärdet.

Mark	18 000 000
Bostäder	<u>28 000 000</u>
Taxeringsvärde	46 000 000

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Dispositionsfond / Reparationsfond	540 000
Anskaffningskostnad för föreningens fastighet ink. lagfarts- och	<u>112 045 000</u>
Pantbrevskostnader, befintlig hotellrörelse samt ombyggnadskostnad.	112 585 000

Summa anskaffningskostnad **112 585 000**

Förvärvet finansieras enligt följande:

Föreningslån	15 500 000
Insatser	<u>97 085 000</u>
Summa finansiering	112 585 000

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 15 500 000 kronor beräknas få en genomsnittlig ränta om 3,5 procent.

Räntekostnad **542 500:-**

6.2 Driftskostnader

Driftskostnaderna har schablonmässigt uppskattas till 350 kronor per kvm bostadsarea och 200 kronor per kvm lokalarea ovan mark.

Summa driftskostnader 563 500:-

6.3 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Avgift utgår med 1365 kr/lgh/år och skatt med 1 % av lokaldelens taxeringsvärde.

62 790:-

6.4 Fondavsättningar och avskrivningar

Till fond för yttre underhåll skall enligt Bostadsrättsföreningens stadgar **46 000:-**
minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas per år.

Avskrivning på byggnaden antas komma att rymmas inom fondavsättning.

SUMMA KOSTNADER 1 214 790:-

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**7.1 Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter från medlemmar **1 154 790:-**

Hyrer, lokaler **60 000:-**

SUMMA INTÄKTER 1 214 790:-

8. Lägenhetsförteckning

Lgh nr		Läge	Rum		Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Mån avgift
L1		K			62	3,9096%	1 200 000	45 147	3 762
2	1002	BV	2 rok	altan	45	2,8376%	2 475 000	32 768	2 731
3	1001	BV	1 rok	altan	23	1,4503%	1 475 000	16 748	1 396
4	1003	BV	1 rok		24	1,5134%	1 550 000	17 476	1 456
5	1004	BV	1 rok		23	1,4503%	1 550 000	16 748	1 396
6	1005	BV	2 rok		46	2,9007%	2 650 000	33 496	2 791
7	1006	BV	2 rok	balkong	39	2,4592%	2 300 000	28 399	2 367
8	1007	BV	1 rok		28	1,7656%	1 750 000	20 389	1 699
9	1101	1/2 tr	1 rok		23	1,4503%	1 525 000	16 748	1 396
10	1102	1/2 tr	2 rok	balkong	45	2,8376%	2 525 000	32 768	2 731
11	1103	1 tr	1 rok		22	1,3873%	1 600 000	16 020	1 335
12	1104	1 tr	1 rok		24	1,5134%	1 700 000	17 476	1 456
13	1105	1 tr	1 rok		23	1,4503%	1 700 000	16 748	1 396
14	1106	1 tr	2 rok		46	2,9007%	2 750 000	33 496	2 791
15	1107	1 tr	2 rok	balkong	39	2,4592%	2 400 000	28 399	2 367
16	1108	1 tr	1 rok		28	1,7656%	1 850 000	20 389	1 699
17	1201	1 1/2 tr	1 rok		23	1,4503%	1 600 000	16 748	1 396
18	1202	1 1/2 tr	1 rok	balkong	45	2,8376%	1 912 500	32 768	2 731
19	1203	2 tr	1 rok		22	1,3873%	1 650 000	16 020	1 335
20	1204	2 tr	1 rok		24	1,5134%	1 750 000	17 476	1 456
21	1205	2 tr	1 rok		23	1,4503%	1 750 000	16 748	1 396
22	1206	2 tr	2 rok		46	2,9007%	2 800 000	33 496	2 791
23	1207	2 tr	2 rok	balkong	39	2,4592%	2 450 000	28 399	2 367
24	1208	2 tr	1 rok		28	1,7656%	1 875 000	20 389	1 699
25	1301	2 1/2 tr	1 rok		23	1,4503%	1 650 000	16 748	1 396
26	1302	2 1/2 tr	2 rok	balkong	45	2,8376%	2 600 000	32 768	2 731
27	1303	3 tr	1 rok		22	1,3873%	1 700 000	16 020	1 335
28	1304	3 tr	1 rok		24	1,5134%	1 775 000	17 476	1 456
29	1305	3 tr	1 rok		23	1,4503%	1 775 000	16 748	1 396
30	1306	3 tr	2 rok		46	2,9007%	2 850 000	33 496	2 791
31	1307	3 tr	2 rok	balkong	39	2,4592%	2 500 000	28 399	2 367
32	1308	3 tr	1 rok		28	1,7656%	1 925 000	20 389	1 699
33	1401	3 1/2 tr	1 rok		23	1,4503%	1 700 000	16 748	1 396
34	1402	3 1/2 tr	1 rok	balkong	45	2,8376%	2 650 000	32 768	2 731
35	1403	4 tr	1 rok		22	1,3873%	1 725 000	16 020	1 335
36	1404	4 tr	1 rok		24	1,5134%	1 800 000	17 476	1 456
37	1405	4 tr	1 rok		23	1,4503%	1 800 000	16 748	1 396
38	1406	4 tr	3 rok	balkong	85	4,8599%	3 612 500	56 122	4 677
40	1407	4 tr	1 rok		28	1,7656%	1 950 000	20 389	1 699
41	1501	4 1/2 tr	2 rok	balkong	38	2,3962%	1 995 000	27 671	2 306
42	1502	5 tr	1 rok	balkong	21	1,3242%	1 875 000	15 292	1 274
43	1503	5 tr	1 rok	balkong	21	1,3242%	1 875 000	15 292	1 274
44	1504	5 tr	1 rok	balkong	23	1,4503%	1 995 000	16 748	1 396
45	1505	5 tr	1 rok	balkong	33	2,0809%	1 720 000	24 030	2 003
46	1506	5 tr	1 rok	balkong	33	2,0809%	2 375 000	24 030	2 003
47	1507	5 tr	1 rok	balkong	24	1,5134%	1 950 000	17 476	1 456
48	1508	6 tr	4 rok	terrass	127	6,9855%	4 500 000	80 668	6 722
SUMMA					1610	100,0000%	97 085 000	1 154 790	

Lokal	Yta	Typ	Förfall	Arshyra
Ateljé	70	Källarlokal	2015-09-30	60 000
SUMMA	70			60 000

Egen förbrukning av el ingår ej i årsavgifterna.

9. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

EKONOMISK PROGNOIS	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntearnagande:	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
Inflationsanlagande:	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Ränta	542 500	542 500	542 500	542 500	542 500	542 500	542 500	542 500	542 500	542 500	542 500
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnader	563 500	574 770	586 265	597 991	609 961	622 150	634 593	647 284	660 230	673 435	686 903
Avsättning till yttre fond	46 000	46 920	47 858	48 816	49 792	50 788	51 803	52 840	53 896	54 974	56 074
Fastighetsskatt	62 750	64 046	65 327	66 633	67 966	69 325	70 712	72 126	73 568	75 040	76 541
Summa kostnader	1 214 790	1 228 236	1 241 951	1 255 940	1 270 208	1 284 762	1 299 608	1 314 750	1 330 195	1 345 949	1 362 018
Lokalinträder	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	68 921	70 300	71 706	73 140
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 154 790	1 167 036	1 179 527	1 192 267	1 205 262	1 218 518	1 232 038	1 245 829	1 259 895	1 274 243	1 288 878
Summa intäkter	1 214 790	1 228 236	1 241 951	1 255 940	1 270 208	1 284 762	1 299 608	1 314 750	1 330 195	1 345 949	1 362 018
Årsavgift (kr/kvm/år)	717	725	733	741	749	757	765	774	783	791	801

KÄNSLIGHETSANALYS	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgifter:											
1 Dagens inflationsnivå	1 154 790	1 167 036	1 179 527	1 192 267	1 205 262	1 218 518	1 232 038	1 245 829	1 259 895	1 274 243	1 288 878
och räntenivå ± 1 ovan											
Årsavgifter om:											
Dagens inflation och											
2 räntenivå $\pm 0.5\%$	1 232 290	1 244 536	1 257 027	1 269 767	1 282 762	1 296 018	1 309 538	1 323 329	1 337 395	1 351 743	1 366 378
3 räntenivå $\pm 1\%$	1 309 790	1 322 036	1 334 527	1 347 267	1 360 262	1 373 518	1 387 038	1 400 829	1 414 895	1 429 243	1 443 878
4 räntenivå $\pm 1.5\%$	1 387 290	1 399 536	1 412 027	1 424 767	1 437 762	1 451 018	1 464 538	1 478 329	1 492 395	1 506 743	1 521 378
5 räntenivå -0.5%	1 077 290	1 089 536	1 102 027	1 114 767	1 127 762	1 141 018	1 154 538	1 168 329	1 182 395	1 196 743	1 211 378
6 räntenivå -1%	999 790	1 012 036	1 024 527	1 037 267	1 050 262	1 063 518	1 077 038	1 090 829	1 104 895	1 119 243	1 133 878
7 räntenivå -1.5%	922 290	934 536	947 027	959 767	972 762	986 018	999 538	1 013 329	1 027 395	1 041 743	1 056 378
Dagens räntenivå och											
8 inflationsnivå $\pm 1\%$	1 154 790	1 173 159	1 192 078	1 211 566	1 231 638	1 252 312	1 273 606	1 295 539	1 318 131	1 341 400	1 365 367
9 inflationsnivå $\pm 2\%$	1 154 790	1 179 282	1 204 753	1 231 243	1 258 793	1 287 444	1 317 242	1 348 232	1 380 461	1 413 980	1 448 839
10 inflationsnivå -1%	1 154 790	1 160 913	1 167 097	1 173 343	1 179 651	1 186 023	1 192 458	1 198 958	1 205 522	1 212 153	1 218 849
11 inflationsnivå -2%	1 154 790	1 153 580	1 313 414	1 354 226	1 396 435	1 440 093	1 485 254	1 531 872	1 580 305	1 630 313	1 682 067

10. 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.

Inför ombildningen har Areakorrekt mätt upp lägenheterna 02,03,06,13,19,20,23,32, vilka tillsammans utgör ett våningsplan, samt lägenheterna 43,44,46,47 samt lokal L1. De övriga lägenheter som bedömts lika har justerats mot de som uppmätts.

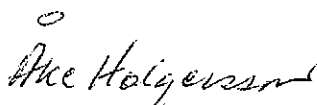
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken vill härmed ansöka om registrering av ekonomisk plan.

Stockholm den 20 december 2012


Joakim Holgersson


Charlotte Edholm Ahlberg


Åke Holgersson

Intyg av ekonomisk plan för BRF Bjurholmsparken

Undertecknad intygsgivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen BRF Bjurholmsparken, org nr 769624-2242, 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, ekonomisk plan undertecknad 2012-12-20, stadgar registrerade av Bolagsverket 2012-12-13, registreringsbevis av den 2012-12-13, fastighetsregisterutdrag (Harven 38) 2012-12-21, teknisk utredning av den 2012-11-26, och i övrigt med förhållanden kända för oss.

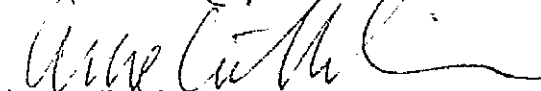
I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Bedömda driftskostnader baseras på erfarenhetstal.

Vi har besökt fastigheten, 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 projekter 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.

Kniksta den 21 december 2012


Arne Göthlin Byggnadsingenjör

Södertälje den 26 december 2012


Dennis Harding Advokat