



**EKONOMISK PLAN
för
BRF BLÄSIPPAN 11**



F. ST
B
K

**Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Blåsippan 11,
Danderyds kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	Sid 3-5
C. Kostnader för föreningens fastighet	Sid 4
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8
Tabell:redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc	Sid 9
F. Ekonomisk prognos	Sid 11
G. Känslighetsanalys	Sid 12
H. Särskilda förhållanden	Sid 13-14
Teknisk beskrivning, ritningar mm	Bilaga 1-3
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

ST

B

n

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen

Blåsippan 11

orgnr 769621-7319

upprättad den

26 mars 2014

BRF Blåsippan 11 har ursprungligen registrerats hos Bolagsverket
2010-07-02 under namnet BRF Barken 129.

Bostadsrättsföreningen Blåsippan 11 i Danderyds kommun (Föreningen) kommer att genom avtal förvärva Bostadsrättsföreningen Barken 127 (769621-7293) som f.n. är lagfaren ägare till Fastigheten Danderyd Blåsippan 11. BRF Barken 127 håller vid tidpunkten för planens upprättande på att genomföra en omfattande renovering av fastigheten.

Efter genomfört förvärv av Brf Barken 127 kommer denna förening att fusioneras upp i Brf Blåsippan 11, varefter Brf Blåsippan 11 kommer att bli lagfaren ägare direkt till fastigheten Blåsippan 11.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Blåsippan 11 i Danderyds kommun med adress Blåsippevägen 6-12, 182 74 Stocksund, upplåta bostäder och i förekommande fall parkeringsplatser åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med att renoveringen av föreningens fastighet utförts. Fastigheten kommer efter renoveringen att utgöra en bostadsfastighet fördelat på två byggnader. Upplåtelser med bostadsrätt kommer att ske efter att full insats erlagts. Beräknad tillträdesdag är 2014-11-01. Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter

S.T
B
K

avseende tidpunkten 2014-03-26 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

- Tomt:** Tomtareal är 6 143 kvm. Tomten är ansluten till el, kommunens nät för vatten, avlopp.
- Detaljplan:** För fastigheten gäller detaljplan 0162-S4/1954 fastställd 1954.
- Byggnaden:** Tomten är bebyggd med 2 huskroppar där föreningen vid den ekonomiska planens upprättande påbörjat en totalrenovering av flerbostadshus omfattande totalt 32 st bostadslägenheter varav 1 st tillkommit efter byggnationen.
- Byggnaderna uppfördes ursprungligen 1956 och beräknas vara renoverade under oktober 2014.

Fastigheten består av 32 st bostadslägenheter, varav:

8 st om 1 rum och kök, c:a	232	m ²
18 st om 2 rum och kök, c:a	810	m ²
6 st om 3 rum och kök, c:a	342	m ²

med en total uthyrningsbar bostadsyta om 1 384 m²

Fastigheten kommer även att förses med parkeringsplatser.

Total yta 1 384 m²

- Tax. värde:** Fastigheten är åsatt typkod 381 Hyreshusenhet, Skatte-/avgiftsfri (3 kap.4§ FTL) 113282-5, men kommer efter renoveringen åsättas ny typkod. (320- Hyreshusenhet, med huvudsakligen bostäder)

Taxeringsvärdet är beräknade utifrån skatteverkets förenklade beräkningsmodell för fastighetstaxering 2013

Taxeringsvärdet är beräknat till totalt 29 800 000 kr fördelat på bostad mark 8 600 000 kr och bostad byggnad 21 200 000 kr. Värdeår beräknas efter ombyggnad att bli 2014.

- Kommunal fastighetsavgift:** För bostäder har inget värde tagits upp då fastigheten kommer att vara befriad från hyreshusavgift i 15 år.

- Brandförsäkring:** Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

S.T

**Total anskaffnings-
kostnad**

Köpeskilling	36 000 000
Lagfart	0
Projektkostnader	50 629 736
Pantbrevskostnad	0
Ombildningskostnader	250 000
Total förvärvskostnad	86 879 736

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

GRUNDDATA OCH ANTAGANDEN

Inflation	Driftskostnader har beräknats stiga med en inflation om 2 %.
Taxeringsvärden och fastighetsskatt	Beräkningar se ovan.
Driftskostnader	Dessa är budgeterade efter erfarenhetsvärden för utfall för liknande fastigheter samt infordrade offerter avseende tidpunkt efter totalrenovering.
Hyror	Vid tidpunkten för föreningens upplåtelse av bostadsrätter kommer inga bostadshyresgäster att finnas.
Räntor	Räntesatser är de föreningen räknar med att kunna få i offert från bank. Bundna räntor ligger fast under räntebindningstiden. Därefter har de vid förnyelsen höjts med 0,5 %. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för räntebindning kan det bli en annan kombination av bindningstider än vad som framgår av tabell A1-C1
Amortering	I planen har kalkylmässigt medräknats amorteringar fr.o.m. 2019.
Dispositionsfond	För genomförande av förvärv av BRF Barken 127 samt kostnader för totalentreprenad har 50 629 736 kronor avsatts i en dispositionsfond. Kontrakt har tecknats avseende totalentreprenad till fast pris inkl moms.
Känslighetsanalyser	Känslighetsanalys har gjorts genom att höja räntorna med ytterligare 0,5 % vid ränteförfallodag och höja inflationen till 2,5 %. Resultatet finns som en bilaga till planen.

S.T

B

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten:	Byggbeskrivning framgår av bilaga 1.
Lägenheter:	Rumsbeskrivning framgår av bilaga 2.
Utdrag ur blivande Bygglövsandlingar:	Ritningar framgår av bilaga 3.

S.T

33 B

A1,C1

BRF Blåsippan 11

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader, A1.1, A1.2

	Lånebelopp	%	2014 Ränta	2015 Ränta	2016 Ränta	2017 Ränta	2018 Ränta	2019 Ränta	2020 Ränta	2021 Ränta	2022 Ränta	2023 Ränta	2024 Ränta
Ny bank	9 129 000	3,21	293 041	293 041	293 041	293 041	293 041	338 688	337 802	336 349	334 920	333 335	331 673
Ny bank	9 129 000	2,71	247 396	247 396	247 396	293 041	293 041	293 041	292 103	291 019	289 788	288 411	286 887
Ny bank	521 736	2,24	11 687	11 687	14 296	14 296	14 296	14 296	14 260	14 187	14 137	14 070	13 995
Totalt	18 779 736	2,94	552 124	552 124	554 732	600 377	600 377	646 022	643 955	641 565	638 852	635 815	632 456

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjdd med 0,5 %

Amorteringar, C1

	Amortering	Löp- tid/år	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ny bank	0	5	0	0	0	0	0	29 213	33 777	38 342	42 906	47 471	52 035
Ny bank	0	3	0	0	0	0	0	29 213	33 777	38 342	42 906	47 471	52 035
Ny bank	0	2	0	0	0	0	0	1 670	1 930	2 191	2 452	2 713	2 974
0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	0		0	0	0	0	0	60 095	69 485	78 875	88 285	97 655	107 044

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

Extern finansiering

Lån i bank	18 779 736
Egenfinansiering	
Insatser och	68 100 000
Upplåtelseavgifter	0
Totalt	86 879 736

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	38 000 000
Lagfart	0
Pantbrevskostnad	
Ombildningskostnader	250 000
Dispositionsfond	50 629 736
Totalt	88 879 736

S.T



A2, A3, A4 samt C2

BRF Blåsippan 11

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR, A2, A3 samt A4

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kommunal fastighetsavgift											
Fastighetskatt											
Försäkring	8 000	8 180	8 323	8 480	8 659	8 833	9 009	9 189	9 373	9 561	9 752
Ekonomisk förvaltning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	28 154	28 717	29 291	29 877	30 475
Arvode till styrelse och revisorer	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	11 487	11 717	11 951	12 190
Fastighetskontor	31 500	32 130	32 773	33 428	34 097	34 779	35 474	36 184	36 907	37 645	38 398
Städning	18 350	18 677	17 011	17 351	17 698	18 052	18 413	18 781	19 157	19 540	19 931
Vatten och avloppsavgifter	28 000	28 560	29 131	29 714	30 308	30 914	31 533	32 163	32 806	33 463	34 132
Fastighetsel	19 000	19 380	19 768	20 163	20 566	20 978	21 397	21 825	22 262	22 707	23 161
Renhållning	11 500	11 730	11 965	12 204	12 448	12 697	12 951	13 210	13 474	13 744	14 019
Kostnad för värme och varmvatten	154 000	157 080	160 222	163 426	166 695	170 028	173 428	176 898	180 436	184 044	187 725
Kabel-TV		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markskötsel	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	11 487	11 717	11 951	12 190
Rep och diverse utgifter	75 570	77 081	78 623	80 195	81 799	83 435	85 104	86 806	88 542	90 313	92 119
Driftkostnad för tot uthyrbar yta	388 920	398 698	404 632	412 725	420 980	429 398	437 987	446 747	455 682	464 795	474 091
Totalt löpande utgifter	388 920	398 698	404 632	412 725	420 980	429 398	437 987	446 747	455 682	464 795	474 091

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL, C2

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 54 i stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet	92 444	94 293	96 179	98 102	100 064	102 065	104 107	106 189	108 313	110 479	112 688
Totalt avsättning till fond	92 444	94 293	96 179	98 102	100 064	102 065	104 107	106 189	108 313	110 479	112 688

S.T

Sida 7

Sammanställning

BRF Blåsippan 11

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Övriga intäkter (räntesats = 0,00 %)	0	0	1 033	1 043	1 055	1 110	1 120	1 238	1 264	1 272	1 290
Ärsavgifter för bostadsrätter (enl. tabell B1 -B2)	916 487	923 775	932 763	940 000	949 722	1 107 284	1 122 653	1 137 743	1 152 772	1 167 646	1 182 368
Hyrer för bostäder och lokaler (enl. tabell B1 -B2)	117 000	119 340	121 727	124 181	126 645	129 177	131 761	134 398	137 084	139 826	142 622
Summa inkomster:	1 033 487	1 043 115	1 055 543	1 111 204	1 121 421	1 237 582	1 255 534	1 273 376	1 291 111	1 308 744	1 326 280

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Räntor (enl. tabell A1)	552 124	552 124	554 732	600 377	600 377	646 022	643 955	641 565	638 852	635 815	632 458
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	80 095	69 485	78 876	88 265	97 656	107 044
Löpande utgifter (enl. tabell A2-4)	388 820	398 698	404 832	412 725	420 980	429 389	437 987	446 747	455 682	464 795	474 091
Avsättning till fonder (enl. tabell C2) (enl. tabell 3)	92 444	94 293	96 179	98 102	100 064	102 086	104 107	106 169	108 313	110 479	112 668
Summa utgifter:	1 033 487	1 043 115	1 055 543	1 111 204	1 121 421	1 237 582	1 255 534	1 273 376	1 291 111	1 308 744	1 326 280

Inflationsanlagande 2,00% per år

S.T

Sida 8

[Handwritten signatures and initials]

B1 - B2

BRF Biåsippan 11

Lnr	Plan	Bestökn	Typ	Brf yta	Ej brf yta	Audal %	Innslä	Hyrer	Års- avgift	Års- avgift/ hyrer	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
				m ²	m ²						2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
BOSTÄDER HUS A																			
631	3 Tr	3 Rok	BOSTAD	57,0	0,0	3,9163	2 850 000		35 882	36 178	36 531	38 615	38 917	43 365	43 967	44 558	45 146	45 729	46 305
632	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	38,0	0,0	2,8670	1 850 000		26 551	26 762	27 023	28 564	28 788	32 078	32 523	32 960	33 396	33 827	34 253
633	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	29,0	0,0	2,1996	1 450 000		20 159	20 319	20 517	21 688	21 858	24 358	24 684	25 025	25 356	25 683	26 007
634	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	29,0	0,0	2,1996	1 550 000		20 159	20 319	20 517	21 688	21 858	24 358	24 684	25 025	25 356	25 683	26 007
635	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	38,0	0,0	2,8670	1 950 000		26 551	26 762	27 023	28 564	28 788	32 078	32 523	32 960	33 396	33 827	34 253
636	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	57,0	0,0	3,9163	2 850 000		35 882	36 178	36 531	38 615	38 917	43 365	43 967	44 558	45 146	45 729	46 305
637	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	57,0	0,0	3,9163	2 750 000		35 882	36 178	36 531	38 615	38 917	43 365	43 967	44 558	45 146	45 729	46 305
638	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	38,0	0,0	2,8670	1 800 000		26 551	26 762	27 023	28 564	28 788	32 078	32 523	32 960	33 396	33 827	34 253
639	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	29,0	0,0	2,1996	1 400 000		20 159	20 319	20 517	21 688	21 858	24 358	24 684	25 025	25 356	25 683	26 007
640	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	29,0	0,0	2,1996	1 450 000		20 159	20 319	20 517	21 688	21 858	24 358	24 684	25 025	25 356	25 683	26 007
641	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	38,0	0,0	2,8670	1 850 000		26 551	26 762	27 023	28 564	28 788	32 078	32 523	32 960	33 396	33 827	34 253
642	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	57,0	0,0	3,9163	2 750 000		35 882	36 178	36 531	38 615	38 917	43 365	43 967	44 558	45 146	45 729	46 305
643	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	43,0	0,0	3,1652	2 100 000		29 009	29 240	29 525	31 209	31 454	35 048	35 535	36 012	36 488	36 959	37 425
644	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	55,0	0,0	3,8090	2 650 000		34 908	35 187	35 530	37 557	37 851	42 177	42 762	43 337	43 909	44 476	45 037
645	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	55,0	0,0	3,8090	2 700 000		34 908	35 187	35 530	37 557	37 851	42 177	42 762	43 337	43 909	44 476	45 037
646	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	43,0	0,0	3,1652	2 100 000		29 009	29 240	29 525	31 209	31 454	35 048	35 535	36 012	36 488	36 959	37 425
BOSTÄDER HUS B																			
1031	3 Tr	3 Rok	BOSTAD	57,0	0,0	3,9163	2 850 000		35 882	36 178	36 531	38 615	38 917	43 365	43 967	44 558	45 146	45 729	46 305
1032	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	38,0	0,0	2,8670	1 850 000		26 551	26 762	27 023	28 564	28 788	32 078	32 523	32 960	33 396	33 827	34 253
1033	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	29,0	0,0	2,1996	1 450 000		20 159	20 319	20 517	21 688	21 858	24 358	24 684	25 025	25 356	25 683	26 007
1231	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	29,0	0,0	2,1996	1 550 000		20 159	20 319	20 517	21 688	21 858	24 358	24 684	25 025	25 356	25 683	26 007
1232	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	38,0	0,0	2,8670	1 950 000		26 551	26 762	27 023	28 564	28 788	32 078	32 523	32 960	33 396	33 827	34 253
1233	3 Tr	3 Rok	BOSTAD	57,0	0,0	3,9163	2 850 000		35 882	36 178	36 531	38 615	38 917	43 365	43 967	44 558	45 146	45 729	46 305
1021	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	57,0	0,0	3,9163	2 750 000		35 882	36 178	36 531	38 615	38 917	43 365	43 967	44 558	45 146	45 729	46 305
1022	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	38,0	0,0	2,8670	1 800 000		26 551	26 762	27 023	28 564	28 788	32 078	32 523	32 960	33 396	33 827	34 253
1023	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	29,0	0,0	2,1996	1 400 000		20 159	20 319	20 517	21 688	21 858	24 358	24 684	25 025	25 356	25 683	26 007
1221	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	29,0	0,0	2,1996	1 450 000		20 159	20 319	20 517	21 688	21 858	24 358	24 684	25 025	25 356	25 683	26 007
1222	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	38,0	0,0	2,8670	1 850 000		26 551	26 762	27 023	28 564	28 788	32 078	32 523	32 960	33 396	33 827	34 253
1223	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	57,0	0,0	3,9163	2 750 000		35 882	36 178	36 531	38 615	38 917	43 365	43 967	44 558	45 146	45 729	46 305
1011	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	43,0	0,0	3,1652	2 100 000		29 009	29 240	29 525	31 209	31 454	35 048	35 535	36 012	36 488	36 959	37 425
1012	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	55,0	0,0	3,8090	2 650 000		34 908	35 187	35 530	37 557	37 851	42 177	42 762	43 337	43 909	44 476	45 037
1211	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	55,0	0,0	3,8090	2 700 000		34 908	35 187	35 530	37 557	37 851	42 177	42 762	43 337	43 909	44 476	45 037
1212	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	43,0	0,0	3,1652	2 100 000		29 009	29 240	29 525	31 209	31 454	35 048	35 535	36 012	36 488	36 959	37 425

BR
S.T
BR

DEL TOTAL årsavgifter	1384,0	0,0	100,000	60 100 000	916 488	923 775	932 783	986 000	993 722	1 107 294	1 122 653	1 137 743	1 152 772	1 167 846	1 182 368
DEL TOTAL bostadshyror	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LOKALER															
407 Bv parkeringst	0	0	0	0	117 000	119 340	121 727	124 181	126 645	129 177	131 781	134 396	137 084	139 820	142 622
DEL TOTAL lokaler	0,0	0,0	0,0	0	117 000	119 340	121 727	124 181	126 645	129 177	131 781	134 396	137 084	139 820	142 622
TOTAL	1384,0	0,0	100,000	60 100 000	117 000	119 340	121 727	124 181	126 645	129 177	131 781	134 396	137 084	139 820	142 622
Övriga (Räntelånekoster)															
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	0	0	0	1033	1043	1055	1110	1120	1236	1254	1272	1290	1308	1326	1344

S.T
B

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde, SEK

Utskriven:

BRF Blåsippan 11

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
A. Summa kostnader (A1-A4)	941 044										
A1. Summa Kapitalkostnader	1 033 487	1 043 115	1 055 543	1 111 204	1 121 421	1 177 487	1 185 049	1 194 501	1 202 846	1 211 090	1 219 236
1.1 Låneräntor	644 567	648 416	650 911	698 479	700 442	748 086	748 062	747 754	747 164	746 294	745 144
1.2 Avgår räntebidrag	552 124	552 124	554 732	600 377	600 377	646 022	643 855	641 565	638 652	635 815	632 456
1.3 Avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A2. Driftkostnader	92 444	94 293	96 179	98 102	100 064	102 065	104 107	106 189	108 313	110 479	112 689
A3. Underhållskostnader	386 920	396 698	404 632	412 725	420 980	429 399	437 987	446 747	455 682	464 795	474 091
A4. Summa övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.1 Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.2 Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 Övriga (tomträtt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa Intäkter (B1-B2)	1 033 487	1 043 115	1 055 543	1 111 204	1 121 421	1 237 582	1 255 534	1 273 375	1 291 111	1 308 744	1 326 280
B1. Årsavgifter	916 487	923 775	932 783	986 000	993 722	1 107 294	1 122 653	1 137 743	1 152 772	1 167 846	1 182 368
B2. Summa övriga intäkter	117 000	119 340	122 760	125 204	127 699	130 288	132 881	135 633	138 339	141 098	143 912
2.1 Hyresintäkter	117 000	119 340	122 760	125 204	127 699	130 288	132 881	135 633	138 339	141 098	143 912
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Ränteinkomster)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Företäktningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Avskrivningar till underhåll m m	92 444	94 293	96 179	98 102	100 064	102 065	104 107	106 189	108 313	110 479	112 689
3. Låneräntor (%) viktat medel	2,94%	2,94%	2,95%	3,20%	3,20%	3,44%	3,44%	3,44%	3,44%	3,44%	3,44%
4. Subventionsränta (%)	0,00%	0,00%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
5. Intäkt räntor (%) viktat medel	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
6. Inflation (%)	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
7.											
8. Avskrivning (%)											
Beräkn. Årsavgift (A+C1+C2-A1.3-B2)											

Avskrivning sättes motsvarande avsättning till underhållsfond enligt förklaring i text i ekonomisk plan.

Ekonomisk prognos Löpande penningvärde, SEK Känslighetsanalys: ränta +1%, infl. 2,5%

Utskriften:

BRF Blåsippan 11

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
A. Summa kostnader (A1-A4)											
A1. Summa Kapitalkostnader											
1.1 Låneräntor	1 033 487	1 045 522	1 063 074	1 167 007	1 179 967	1 284 540	1 295 788	1 307 006	1 318 283	1 329 388	1 340 569
1.2 Avgår räntebidrag	644 567	546 879	654 465	748 183	750 672	844 513	844 760	844 702	844 342	843 680	842 719
1.3 Avskrivningar	552 124	552 124	557 341	648 631	648 631	739 821	737 553	734 816	731 708	728 230	724 363
1.4 Övriga räntebidrag	92 444	94 755	97 124	99 552	102 041	104 592	107 206	109 887	112 634	115 450	118 336
A2. Driftkostnader	388 920	398 643	408 609	418 824	429 295	440 027	451 028	462 304	473 861	485 708	497 850
A3. Underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4. Summa övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.1 Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.2 Fastighetsbeteend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 Övriga (lönutgifter)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa Intäkter (B1- B2)											
B1. Årsavgifter	1 033 487	1 045 522	1 063 074	1 167 007	1 179 967	1 284 540	1 295 788	1 307 006	1 406 468	1 427 042	1 447 614
B2. Summa övriga intäkter	916 487	925 597	939 117	1 039 985	1 049 758	1 211 094	1 228 410	1 245 461	1 262 551	1 279 541	1 296 439
2.1 Hyresintäkter	117 000	119 925	123 957	127 042	130 208	133 541	136 863	140 420	143 917	147 502	151 175
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Räntebidrag)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Förutsättningar											
1. Amortering av lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Avsättningar till underhåll m	92 444	94 755	97 124	99 552	102 041	104 592	107 206	109 887	112 634	115 450	118 336
3. Låneräntor (%) viktat medel	2,84%	2,84%	2,97%	3,45%	3,45%	3,94%	3,94%	3,94%	3,94%	3,94%	3,94%
4. Subventionsränta (%)	0,00%	0,00%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
5. Intäktstäckning (%) viktat medel	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
6. Inflation (%)	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
7. Avskrivning (%)											
Beräkn. Årsavgift (A+C1+C2-A1.3-B2)											

Avskrivning sälles motsvarande avsättning till underhållsfond enligt förklaring i text i ekonomisk plan.

B
S.T
K

Nyckeltal

BRF Blåsippan 11

Avrundat till heltal

Lnr	Yta	Insats kr	Andel i Föreningens förvärvskostnad kr per m ²	Varav andel av betänning i föreningen för år 1 kr per m ²	Andel av kapitalkostnad för år 1 kr per m ² /år	Andel av årsavgift drift för år 1 kr per m ² /år
BOSTÄDER HUS A						
831	57,00	50 000	59 693	12 903	379	250
832	38,00	48 684	66 234	14 317	421	278
833	29,00	50 000	65 896	14 244	419	276
831	29,00	53 448	65 896	14 244	419	276
832	38,00	51 316	66 234	14 317	421	278
833	57,00	50 000	59 693	12 903	379	250
821	57,00	48 246	59 693	12 903	379	250
822	38,00	47 368	66 234	14 317	421	278
823	29,00	48 276	65 896	14 244	419	276
821	29,00	50 000	65 896	14 244	419	276
822	38,00	48 684	66 234	14 317	421	278
823	57,00	48 246	59 693	12 903	379	250
811	43,00	48 837	63 952	13 824	406	268
812	55,00	48 182	60 168	13 006	382	252
811	55,00	49 091	60 168	13 006	382	252
812	43,00	48 837	63 952	13 824	406	268
BOSTÄDER HUS B						
1031	57,00	50 000	59 693	12 903	379	250
1032	38,00	48 684	66 234	14 317	421	278
1033	29,00	50 000	65 896	14 244	419	276
1231	29,00	53 448	65 896	14 244	419	276
1232	38,00	51 316	66 234	14 317	421	278
1233	57,00	50 000	59 693	12 903	379	250
1021	57,00	48 246	59 693	12 903	379	250
1022	38,00	47 368	66 234	14 317	421	278
1023	29,00	48 276	65 896	14 244	419	276
1221	29,00	50 000	65 896	14 244	419	276
1222	38,00	48 684	66 234	14 317	421	278
1223	57,00	48 246	59 693	12 903	379	250
1011	43,00	48 837	63 952	13 824	406	268
1012	55,00	48 182	60 168	13 006	382	252
1211	55,00	49 091	60 168	13 006	382	252
1212	43,00	48 837	63 952	13 824	406	268

Bostadsrättsföreningens totala förvärvskostnad uttryckt i kr. /m2 bostadsrätt 62 774

AB GALÄREN

S.T
K

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Blåsippan 11

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

- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i BRF Blåsippan 11 betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
Fastigheten förvärvas genom att BRF Blåsippan 11 förvärvar samtliga andelar i BRF Barken 127 som är lagfaren ägare till Fastigheten för att sedan efter förvärvet av alla andelar låta BRF Barken 127 gå upp i BRF Blåsippan 11 genom fusion.
- D 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.
- E Bostadsfastigheten genomgår en totalrenovering av tidigare befintliga 31 lägenheter samt ombyggnation av källarplan till att ytterligare medföra 1 bostadslägenhet samt förråd.
Avtal om totalentreprenad har slutits med Heving & Hägglund AB om en omfattande renovering av fastigheten avseende renovering av 32 st bostadslägenheter, samt iordningställande av 13 parkeringsplatser. Jfr Bilaga 4
- F Upptagna lägenhetsytor baseras på gjord kontrollmätning på ritning.
Vid upplåtelse av lägenheter kommer bostadsrättshavarna att få acceptera den metodik som använts vid sättande av andelstal samt att acceptera den yta som redovisats i ekonomisk plan. Skulle vid förnyad kontrollmätning lägenheten visa sig vara större eller mindre än i ekonomisk plan upptagen yta skall detta ej föranleda ändring av andelstal, årsavgift eller insats.
- G Vid den ekonomiska planens upprättande pågår det en diskussion om hur avskrivningar skall hanteras i bostadsrättsföreningar. Boverket har inte gett direktiv om hur avskrivningar skall hanteras i en ekonomisk plan och Bokföringsnämnden har inte gett klara direktiv om hur avskrivningarna skall hanteras. I en bostadsrättsförening svarar medlemmarna för allt inre underhåll i sina lägenheter varför föreningen inte rimligtvis kan göra avskrivningar på sådant som annan svarar underhållsmässigt för.
I denna plan har avsättning till underhållsfond gjorts med 92.444 kr per år motsvarande lite drygt 0,3% av det

S.T. 3

beräknade taxeringsvärdet enligt föreningens stadgar vilket kan jämföras med avskrivning. Nedan schematiska uppställning kan göras över hur avskrivning kan beräknas:

Förvärvskostnad	86 629 736	
Byggnad att skriva av	61 629 208	71%
Byggnadens yttre	18 488 762	30%
avskrivning	92 444	0,50%

Uppställningen kan förklaras på följande sätt:
Det som skall skrivas av är motsvarande av vad som efter förhållandet taxeringsvärdet byggnad/mark faller på byggnad av förvärvskostnaden ovan. Detta belopp utgör 71% av förvärvskostnaden.

Av de 61.629.208 kronorna har beräknats att 30 % faller på föreningens ansvar medan resterande faller under medlemmarnas underhållsansvar. Detta ger 18.488.762 kronor som skall skrivas av. Med en avskrivningsprocent om 0,5 % de första 5 åren ger detta en avskrivning om 92.444 kronor vilket motsvaras av fondavsättningen.

Fr.o.m. 2019 har amortering tagits upp efter en beräknad amorteringstakt motsvarande ett 45-årigt serielån. Denna amortering har styrelsen räknat med att skall samtidigt ses som en ytterligare avskrivning.

Efter att renoveringen slutförts och man kan se vad enskilda installationer i detalj har kostat bör föreningen ersätta den schabloniserade avskrivningen med en s. k. komponentavskrivning.

H

Föreningen har lämnat en option till Bostadsrättsföreningen Barken 132 om att i samverkan med BRF Blåsippan 11 bygga carportar på fastigheten Blåsippan 11 att fördelas mellan föreningarna. För de fall att Danderyds kommun medger markanvisning till BRF Barken 132 avseende fastigheten Blåsippan 12 skall denna förening subventionera del av kostnader för byggandet av de carportar som skall tillfalla BRF Blåsippan 11. Finansiering av dessa eventuella carportar avses ske genom uttagande av såväl upplåtelseavgift som ökad årsavgift för de som tecknar sig för carport.

Stockholm den 7/4 2014


Fredrik Brunnberg


Espen Bjerke


Peter Lindborn

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:


DAVID MYRANN


LENNARD NESSA SMITH

S.T. ⚡

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Blåsippan 11, org. nr 769621-7319, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.



Ole Lien

Stockholm 2014-04-10



Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Totalentreprenadkontrakt
Plan- och fasadritningar
Situationplan
Bankoffert
Besiktningssprotokoll Ocab 2013-09-06
Andelstalsberäkning
Bygglov
Beräkning taxeringsvärde
Totalentreprenadkontrakt
Protokoll extra föreningsstämma 2014-04-09
Överlåtelseavtal
Byggbeskrivning
Rumsbeskrivning med ordererkännande HTH Kök



SIT