Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren
Org nr: *769624-9361*

20130708081 70

JOHANNELUNDS TRÄDGÅRDSSTAD
Stockholms Kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

A. Allmänna förutsättningar 2

B. Beskrivning av fastigheten 3

C. Slutgiltig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet 5

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader 6

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter 8

F. Känslighetsanalys 11

G. Särskilda förhållanden 12

H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg 13

Registrerad av Bolagsverket 2013-07-09

A. Allmänna förutsättningar

20130708171

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

På fastigheten Lövräfsan 2 i Vällingby, Stockholm , uppförs två stycken punkthus med vardera 22 bostadslägenheter med gemensam gårdshus innehållande tvättstuga och undercentral. Bostäderna är 1-3 rok, alla med egen balkong eller uteplats, i storlekarna 37.5 kvm, 59.5 kvm och 69.5 kvm.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad hos bolagsverket. Insatser och upplåtelseavgifter erläggs vid tillträdet.

I enlighet vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisade upphandling och är den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad, till fast pris, av Järntorget Bostad AB.

Byggfelsförsäkring har lämnats av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras av Swedbank

a

20130708172

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Lövräfsan 2, Stockholms kommun
Adress:	Rabattvägen 42-44
Tomtens areal:	2635 m^2
Invändig lägenhetsarea:	ca 2470 m^2 (BOA)
Antal bostadslägenheter:	44 st
GA (sophantering, parkering, gård):	Gemensamhetsanläggningar för sophanteringen, parkering och parkmark kommer att upprättas för fastigheterna i Johannelunds Trägårdsstad. Brf Trädgårdsmästaren kommer att bli medlem i en samfällighetsförening. Kostnader för drift och skötsel av gemensahetsanläggningarna fördelas enligt andelstal mellan fastigheterna.
GA1 (parkeringar, andel):	6,97%
GA2 (avfallshantering, andel):	6,92%
GA3 (Grönytor, andel):	4,48%
Antal byggnader	Två huskroppar med gemensamt gårdshus innehållande teknikutrymmen och tvättstuga.

Föreningen har flera hus som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Ledningsrätt

Ledningsrätt finns för berörda ledningsägare på fastigheten. Avser va, fjärrvärme, el, tele, fiber.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning och stomme	Pålad grundläggning. Stomme i prefabricerade trävolymer.
Balkonger	Prefabricerade. Räcke av målad aluminium.
Uteplatser	Impregnerad trätrall.
Fasad	Putsad fasad, plåtinklätt ventilationsrum på taket. Sockel av betong.
Innerväggar	Väggar av gipsbeklädd träregelstomme.
Yttertak	Tak beklätt med papp.
Fönster	Karm och båge av trä, utvändig beklädnad av aluminium.
Entrédörrar	Aluminiumparti till trapphus med kodlås.
Tamburdörrar	Säkerhetsdörrar.
Hiss	Personhiss.
Trappor	Stenmaterial.
Uppvärmning	Termostatstyrda radiatorer i rum mot fasad.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Friskluftsintag under fönster med förvärmning av friskluft genom radiatorer.
Tele- Kabel-TV, Bredband	Tv, telefoni och data i gemensamt stjärnnät.

Elinstallation	5-ledarsystem med el-central placerad inom lägenheten. Centralen innehar automatsäkringar och jordfelsbrytare. Utrustning för mätning och avläsning är placerat på källarplan.

Kortfattad rumsbeskrivning

(Utförandet kan i detaljer avvika något från nedanstående redovisning)

20130708173

Hall	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit, trä
	Foder	Vit, trä
	Vägg	Målat
	Tak	Vitt
	Övrigt	Kapphylla
Kök	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit, trä
	Foder	Vit, trä
	Vägg	Vita kakelplattor ovan köksbänk. Målat.
	Tak	Vitt
	Övrigt	Skåpssnickerier, slät lucka. Höjd 225 cm med takanslutning Arbetsbänk i laminat Rostfri diskbänk Häll och inbyggnadsugn Diskmaskin Kyl/frys
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit, trä
	Foder	Vit, trä
	Vägg	Målat
	Tak	Vitt
Bad	Golv	Klinker
	Vägg	Vita kakelplattor
	Tak	Vitt
	Övrigt	Duschdraperistång (leveras lös), spegelskåp, handfat och WC i vitt porslin
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit, trä
	Foder	Vit, trä
	Vägg	Målat
	Tak	Vitt
Klädkammare	Golv	Parkett
	Sockel	Vit, trä
	Foder	Vit, trä
	Vägg	Målat
	Tak	Vitt

Övrigt
TV, Telefoni och data i gemensamt stjärnnät inom lägenheten.
Fönsterbänk i grå sten.
Garderober enligt ritning.
Termostatblandare i kök respektive bad/tvätt

Lägenhetsförråd i nedre plan	Golv	Linoleum
	Väggar	Nätväggar
	Tak	Målad gips
Gemensam Tvättstuga	Golv	Klinker

a

Väggar	Målad väv
Tak	Målad gips
Övrigt	Tvättmaskin, Torktumlare, Torkskåp, Grovtvättmaskin, El mangel

En omgång ritningar finns hos styrelsen.

Försäkringar
Fastigheten beräknas bli fullvärdeförsäkrad.

20130708174

C. Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet

Sammanlagda kostnader för förvärv av föreningens fastighet	74 225 564 : --
Nybyggnadskostnader inkl mervärdeskatt och lagfartskostnader (I nybyggnadskostnaden ingående noll-momsfakturor under entreprenadtiden faktureras föreningen direkt)	19 854 436 : --
Oförutsett	100 000 :-
Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet	**94 180 000 :-**

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej vid tidpunkten för denna plans upprättande fastställts, men beräknas till 24.600.000 kronor.

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

20130708081 75

Kapitalkostnader

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

Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Långivare	Belopp kr *Not 1*	Räntesats % *Not 1*	Bindningstid *Not 1*	Amortering kr *Not 1*	Ränta kr	Amortering + Ränta kr
Swedbank	30 000 000	3,8 %	Mix*	50 000	1 140 000	1 190 000
Summa	**30 000 000**				**1 140 000**	**1 190 000**
Insatser	40 000 000					
Upplåtelse-avgifter	24 180 000					
Summa finansiering	**94 180 000**					-
Byggnadskreditivet är kopplat till löfte om slutfinansiering. Villkoren för lånen är baserad på accepterad offert från Swedbank.				**Summa kapitalkostnad netto år 1**		**1 190 000**

*)Sammansättning av föreningens lån med bindningstiderna; rörligt, 1 år och 3 år med en fördelning om cirka 1/3 vardera och en genomsnittsränta på 3,8 %.

ce

20130708081 76

Not 1. Finansiering av föreningen inklusive slutfinansiering av första perioden enligt accepterad offert från Swedbank
Beräknad bindningstid och uppdelning av lån samt amorteringstakt kan komma att ändras. Lånen kan eventuellt komma att förtidsbindas.

			transport	*1190 kkr*
			Transport	*kkr*
				1190
Avsättningar				
Avsättningar för yttre underhåll (25 kr/m2)				62
Driftskostnader				
Administration				5
Revisionsarvode				15
Styrelsearvode inkl. sociala kostnader				15
Försäkringar				25
Fastighetsförvaltning ekonomisk				55
Fastighetsförvaltning teknisk				40
Hisservice och besiktning				15
Uppvärmning fjärrvärme				180
Vattenavgifter				85
Yttre belysning och gemensam el				140
Utestädning (inkl snöröjning)				30
Trappstädning				40
Fibernät				15
Oförutsätt [2]				64
Summa driftskostnader [1]				710
Enligt nuvarande regler utgår kommunal fastighetsavgift ej de första 15 åren				

Summa beräknade årliga kostnader **1 976 000**

[1] Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska utfallet för enskilda poster kan komma att bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Kostnader för hushållsel, TV abonnemang, telefoni samt eventuell internetuppkoppling med tillhörande utrustning betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantör.

[2] Oförutsedda kostnader, där även ev. driftskostnader för gemensamma anläggningar ingår.

ce

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

20130708177

				kr
Årsavgifter				1 976 000
Summa beräknade årliga intäkter				**1 976 000**

Lgh.nr	Adress	Antal RoK	Yta (kvm)	(Andels Tal)[1]	Insats (kr)	Upplåtselse Avgift (kr)	Summa Insats & uppl.avg (kr)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)
11001	Rabattv. 42	3	69,5	0,026037	1 041 480	753 520	1 795 000	51 449	4 287
11002	Rabattv. 42	2	59,5	0,02356	942 400	452 600	1 395 000	46 555	3 880
11003	Rabattv. 42	1	37,5	0,018112	724 480	270 520	995 000	35 789	2 982
11004	Rabattv. 42	3	69,5	0,026037	1 041 480	603 520	1 645 000	51 449	4 287
11101	Rabattv. 42	3	69,5	0,026037	1 041 480	653 520	1 695 000	51 449	4 287
11102	Rabattv. 42	1	37,5	0,018112	724 480	370 520	1 095 000	35 789	2 982
11103	Rabattv. 42	2	59,5	0,02356	942 400	452 600	1 395 000	46 555	3 880
11104	Rabattv. 42	2	59,5	0,02356	942 400	452 600	1 395 000	46 555	3 880
11105	Rabattv. 42	1	37,5	0,018112	724 480	320 520	1 045 000	35 789	2 982
11106	Rabattv. 42	3	69,5	0,026037	1 041 480	753 520	1 795 000	51 449	4 287
11201	Rabattv. 42	3	69,5	0,026037	1 041 480	703 520	1 745 000	51 449	4 287
11202	Rabattv. 42	1	37,5	0,018112	724 480	420 520	1 145 000	35 789	2 982
11203	Rabattv. 42	2	59,5	0,02356	942 400	502 600	1 445 000	46 555	3 880
11204	Rabattv. 42	2	59,5	0,02356	942 400	502 600	1 445 000	46 555	3 880
11205	Rabattv. 42	1	37,5	0,018112	724 480	370 520	1 095 000	35 789	2 982
11206	Rabattv. 42	3	69,5	0,026037	1 041 480	803 520	1 845 000	51 449	4 287
11301	Rabattv. 42	3	69,5	0,026037	1 041 480	803 520	1 845 000	51 449	4 287
11302	Rabattv. 42	1	37,5	0,018112	724 480	520 520	1 245 000	35 789	2 982
11303	Rabattv. 42	2	59,5	0,02356	942 400	602 600	1 545 000	46 555	3 880
11304	Rabattv. 42	2	59,5	0,02356	942 400	602 600	1 545 000	46 555	3 880
11305	Rabattv. 42	1	37,5	0,018112	724 480	470 520	1 195 000	35 789	2 982
11306	Rabattv. 42	3	69,5	0,026037	1 041 480	903 520	1 945 000	51 449	4 287
21001	Rabattv. 44	3	69,5	0,026037	1 041 480	653 520	1 695 000	51 449	4 287
21002	Rabattv. 44	1	37,5	0,018112	724 480	220 520	945 000	35 789	2 982
21003	Rabattv. 44	2	59,5	0,02356	942 400	502 600	1 445 000	46 555	3 880
21004	Rabattv. 44	3	69,5	0,026037	1 041 480	753 520	1 795 000	51 449	4 287
21101	Rabattv. 44	3	69,5	0,026037	1 041 480	753 520	1 795 000	51 449	4 287
21102	Rabattv. 44	1	37,5	0,018112	724 480	320 520	1 045 000	35 789	2 982
21103	Rabattv. 44	2	59,5	0,02356	942 400	502 600	1 445 000	46 555	3 880
21104	Rabattv. 44	2	59,5	0,02356	942 400	502 600	1 445 000	46 555	3 880

a

21105	Rabattv. 44	1	37,5	0,018112	724 480	170 520	895 000	35 789	2 982
21106	Rabattv. 44	3	69,5	0,026037	1 041 480	603 520	1 645 000	51 449	4 287
21201	Rabattv. 44	3	69,5	0,026037	1 041 480	803 520	1 845 000	51 449	4 287
21202	Rabattv. 44	1	37,5	0,018112	724 480	370 520	1 095 000	35 789	2 982
21203	Rabattv. 44	2	59,5	0,02356	942 400	552 600	1 495 000	46 555	3 880
21204	Rabattv. 44	2	59,5	0,02356	942 400	552 600	1 495 000	46 555	3 880
21205	Rabattv. 44	1	37,5	0,018112	724 480	220 520	945 000	35 789	2 982
21206	Rabattv. 44	3	69,5	0,026037	1 041 480	653 520	1 695 000	51 449	4 287
21301	Rabattv. 44	3	69,5	0,026037	1 041 480	903 520	1 945 000	51 449	4 287
21302	Rabattv. 44	1	37,5	0,018112	724 480	470 520	1 195 000	35 789	2 982
21303	Rabattv. 44	2	59,5	0,02356	942 400	652 600	1 595 000	46 555	3 880
21304	Rabattv. 44	2	59,5	0,02356	942 400	652 600	1 595 000	46 555	3 880
21305	Rabattv. 44	1	37,5	0,018112	724 480	320 520	1 045 000	35 789	2 982
21306	Rabattv. 44	3	69,5	0,026037	1 041 480	753 520	1 795 000	51 449	4 287
Summa			2470	1	40 000 000	24 180 000	64 180 000	1 976 000	164 667

[1)] Enligt föreningens stadgar avvägs årsavgiften så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar. Redovisade andelstal i tabell skall ses som ett fördelningstal.

Samtliga lägenheter har ett tillhörande förråd på entréplan.

Alla bostäder har balkong eller uteplats.
Till lägenheterna 11001,11002, 21001, 21002, 21003 och 21004 ingår en upprättad gräsyta.
Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att denna gräsyta sköts.

20131718-08

Ekonomisk prognos

I driftskostnader nedan ingår ej oförutsett vilket innebär att "årets överskott" minskar om delar eller hela oförutsett förbrukas.

20130708179

ANTAGANDEN

Årsavgifter uppräknas årligen:	2,0 %
Genomsnittlig räntesats utgiftsräntor:	3,8 %
Inflationsantagande:	2,0 %

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 976 000	2 015 520	2 055 830	2 096 947	2 138 886	2 181 664	2 408 733
Årsavgift/m²	800	816	832	849	866	883	975
Summa intäkter	**1 976 000**	**2 015 520**	**2 055 830**	**2 096 947**	**2 138 886**	**2 181 664**	**2 408 733**
Kapitalkostnader							
Räntor	1 140 000	1 138 100	1 135 820	1 133 160	1 130 120	1 126 700	1 103 900
Amorteringar	50 000	60 000	70 000	80 000	90 000	100 000	150 000
Driftskostnader inkl löpande underhåll	710 000	724 200	738 684	753 458	768 527	783 897	865 486
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	61 750	62 985	64 245	65 530	66 840	68 177	75 273
Årets överskott	14 250	30 235	47 082	64 800	83 399	102 889	214 074
Ackumulerat överskott inkl kassa	114 250	144 485	191 567	256 366	339 765	442 655	1 281 376
Summa kostnader	**1 976 000**	**2 015 520**	**2 055 830**	**2 096 947**	**2 138 886**	**2 181 664**	**2 408 733**

Ce

20130708080180

F. Känslighetsanalys

KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	800	816	832	849	866	883	975
Antagen räntenivå + 1%	921	937	953	970	986	1003	1093
Antagen räntenivå + 2%	1043	1059	1074	1090	1107	1123	1210
Antagen räntenivå + 3%	1164	1180	1195	1211	1227	1243	1328
Antagen räntenivå - 1%	679	695	711	728	746	763	858
Antagen räntenivå - 2%	557	573	590	608	625	643	740
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	800	819	839	859	880	900	1027
Antagen inflationsnivå + 2%	800	822	845	869	894	918	1070
Antagen inflationsnivå - 1 %	800	813	826	839	853	865	951
Antagen inflationsnivå - 2 %	800	810	820	830	840	849	918

ce

20130708181

G. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämma.

2. Följande driftskostnader debiteras respektive bostadsrättshavare direkt av leverantör eller av föreningen enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.

   a. El från allmän leverantör.

3. Respektive bostadsrättshavare bekostar och tecknar själv önskade abonnemang och utrustning för TV, bredband och telefoni.

4. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke- vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och skötselområden i gott skick. Snöröjning och halkbekämpning av eget skötselområde svarar repsektive bostadsrättshavare för.

6. Utvändiga arbeten och markarbeten såsom gräs, buskar och asfaltering utförs när vädret så tillåter. Det innebär att det kommer att pågå verksamhet på hus och i området efter det att inflyttning skett. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

7. Bostadsrättshavaren skall, efter det att tillträde lämnats, hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella garantiarbeten eller andra arbeten. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

8. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 2013-06-12
Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren Johannelund

Namn: CHRISTER LEUF

Namn: Erik Barkman

Namn: Philip Wikberg

20130708182

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren Johannelund* organisationsnummer 769624-9361, i Stockholms kommun, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga hand-lingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Avskrivningar behandlas inte i planen. Då avskrivningar utgör en bokföringsmässig post föreligger inget sådant krav men vi vill uppmärksamma att föreningen är skyldig att göra avskrivningar, vilket kan komma att påverka årsavgiftsuttaget.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan, 2013-06-12
Registreringsbevis
Registrerade stadgar
Fastighetsinformation
Entreprenadkontrakt fast pris, Järntorget Bostad AB
Protokoll styrelsesammanträde 2013-06-12
Köpekontrakt
Köpebrev, 2013-06-12
Skuldebrev
Ritningar, rumsbeskrivning, kortfattad teknisk beskrivning
Offert från Swedbank
Bostadsrättsgaranti
Avtal om ekonomisk förvaltning
Kvalitets- och miljöplan
Beräkning taxeringsvärde
Byggfelsförsäkring, Försäkrings AB Bostadsgaranti

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2013- 07-02

Claes Mörk
Jur.kand.

Kent Ahrling
Civilekonom

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