

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Kantarellen 11

Handwritten signature: Hans M. S. 30 [unclear] [unclear]

Handwritten mark: a checkmark or similar symbol

Bostadsrättsföreningen Kantarellen 11
Kommun Lidingö
Organisationsnummer 769607-5857

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande intäkter och kostnader
- F. Nyckeltal
- G. Övriga upplysningar
- H. Lägenhetsredovisning
- I. Lokalförteckning
- J. Intyg
- K. Ekonomisk prognos
- L. Känslighetsanalys I och II

Bilagor Besiktningensprotokoll
FastighetsFakta

Handwritten signatures and initials:
Håkan Månberg, HG, [unclear], ArU

Handwritten mark: Cn

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kantarellen 11 som registrerats hos Bolagsverket 2001-10-03 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under våren 2010.

Då fastigheten ombildas från hyresrätt till bostadsrätt har inflyttning redan skett.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkt för planens upprättande.

Styrelsen har utfört underhandsförfrågningar som visar på en ungefärlig anslutningsgrad på ca 70%

Den ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 70%

Fastigheten kommer att förvärfvas genom överlåtelse av samtliga aktier i ett av säljaren upprättat aktiebolag.

UP

15 Johan M. Sjöberg AB 50 Sten R. M.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kantarellen 11

Adress: Högsätravägen 1-33, 18-32 och Lillåkersvägen 2-52

Tomtarea: 61 580,0 m²

Antal byggnader: 6 st

Bostadsarea: 44 770,0 m²

Antal bostadslägenheter: 626 st

Lokalarea: 769,0 m²

Antal lokaler: 9 st

Antal P-platser: 72 st

Antal garageplatser: 314 st

Byggnadsår: 1973

Ombyggnadsår:

Husens utformning: Fastigheten är bebyggd med ett antal flerbostadshus uppförda i 6-7 våningsplan.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Hiss: En hiss i varje trapphus samt två hissar i garagen. Hissarna är för sex personer.

Tvättstuga: Tvättstuga finns i en vidbyggd byggnad uppförd i ett våningsplan med källare.

Sophantering: Separat byggda sophus.

Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna. Mekanisk till och frånluft i blivande restaurangen.

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme från totalt 4 st undercentraler.

Servitut och gemensamhetsanläggningar: Se bifogad FastighetsFakta.



Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Murar till berg.

Stomme: Betong.

Bjälklag: Betong.

Antal våningar: 6-7

Fasadbeklädnad: Putsade, flerfärgade.

Yttertak: Låglutande motfallstak med takbeläggning av tjärpapp.

Fönster: Tvåglas kopplade med karmar och bågar av trä. Karmar och bågar är utvändigt klädda med plåt.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Entré/hall: Linoleumgolv, tapetserade eller målade väggar samt målat tak.

Kök: Linoleumgolv, tapetserade eller målade väggar samt målat tak. Normal/enkel köksinredning.

Badrum/WC: Golv med plastmatta, målade väv på väggarna med kakel i duschzonen samt målat tak. Normal badrumsinredning.

Vardagsrum: Parkettgolv, tapetserade väggar samt målat tak.

Övriga rum: Linoleumgolv, tapetserade eller målade väggar samt målat tak.

Underhållsbehov

Se besiktningsprotokoll

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

Handwritten signatures:
H
Msch Go
H
P

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling	600 000 000
Kostnad inst. enhetsmätning el	2 000 000
Lagfartskostnad	9 000 000
Ombildningskostnad	4 000 000
Reparationsfond	34 143 000
Pantbrevskostnad	1 919 768
SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	651 062 768 kr

Köpeskillingen finansieras genom bostadsrättshavarnas insatser och upplåtelseavgifter samt genom nyupptagna lån. För finansiering av insats och upplåtelseavgift för lägenheter som inledningsvis inte kommer att upplåtas med bostadsrätt kan nya lån upptas med kort räntebindningstid. Årsavgifterna kan då påverkas inledningsvis för de lägenheter som omgående upplåts med bostadsrätt.

Taxeringsvärdet har fastställts till	
för bostäder	418 000 000 kr
för lokaler	3 640 000 kr
Summa taxeringsvärde	421 640 000 kr

D. Finansieringsplan

År 1

Lån	Belopp (Kr)	Bindnings- tid (År)	Räntor* (%)	Ränte- kostnad (Kr)	Amortering (Kr)	Summa (Kr)
Lån 1	53 079 192	5	4,40%	2 335 484		2 335 484
Lån 2	53 079 192	4	4,01%	2 128 476		2 128 476
Lån 3	53 079 192	3	3,40%	1 804 693		1 804 693
Lån 4	53 079 192	rörligt	1,64%	870 499		870 499
Summa	212 316 768			7 139 151		

**Räntebedömning vid planens upprättande. Inför förvärvet gör föreningen en separat upphandling av finansieringen. Räntenivåer och bindningstider fastställs vid tillträdet.*

Summa lån	212 316 768
Summa insatser, vid en anslutningsgrad på 70%	438 746 000
Summa finansiering	651 062 768 kr

Finansieringen, nedanstående kostnader och intäkter är beräknade utifrån en anslutningsgrad på 70%

Handwritten signatures and initials:
Khan, Mosh, go, [unclear], [unclear]

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgifter	12 802 825
Hyra bostäder (kvarvarande hyresrätter)	10 957 715
Hyra lokaler	511 826
Hyra parkeringsplatser	1 367 220
Summa intäkter år 1	25 639 585 kr

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor	7 139 151 kr
Amorteringar*	0 kr

* Amorteringar av föreningens lån beräknas ske i takt med att kvarvarande hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt.

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning	499 391
Administrativ förvaltning	499 391
Teknisk förvaltning	772 625
Marskötsel	671 550
Städning	592 007
Renhållning	1 590 020
Vatten	1 272 785
Fastighetsel	1 136 937
Värmeenergi	5 904 690
Försäkringar	364 312
Kabel-TV	447 700
Löpande underhåll	1 821 560
Styrelsearvode	273 234
Summa driftkostnader	15 846 202 kr

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Hushållsel

Avsättning till underhållsfond

Fond för planerat fastighetsunderhåll	1 821 560
---------------------------------------	-----------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt	832 672
-----------------	---------

Summa kostnader år 1

25 639 585 kr

John M. S. G. O. J. P. M. CR2

F. Nyckeltal

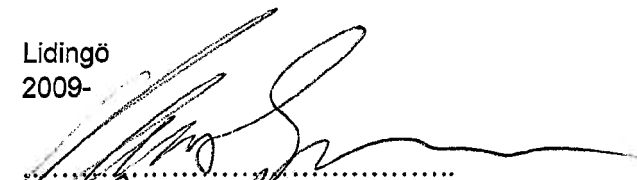
Anskaffningskostnad per kvm BOA*	14 542 kr
Belåning per kvm BOA år 1	4 742 kr
Genomsnittlig insats per kvm BOA	14 000 kr
Driftkostnader per kvm BOA år 1	349 kr
Genomsnittliga årsavgifter per kvm BOA år 1	409 kr

* BOA = bostadsarea

G. Övriga upplysningar

- A. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- B. Lägenhetsytorna är uppgivna av nuvarande fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen.
- C. Andelstalen är satta efter en poängberäkningsmall som bygger på lägenhetens utformning. Det innebär att alla lägenheter poängsätts med utgångspunkt i lägenhetens yta, antal rum, kök eller kokvrå, typ av wc e.t.c. Kök/kokvrå och badrum viktas högre än ett vanligt rum då installationer såsom vatten, avlopp och ventilation har högre underhållskostnader för föreningen, vilket medför att större lägenheter får ett lägre belopp per kvm än små lägenheter.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Lidingö
2009-


.....
Hans Gardell


.....
Bo Klintemar


.....
Gustaf Odhelius


.....
Marianne Schumacher


.....
Alexander Karpilovski


.....
Kenneth Larsson


.....
Carlos Salazar Almeida



I. Lokalförteckning

Bostadsrättsföreningen Kantarellen 11

Lokal	Innehavare	Adress	Ändamål	Yta	Årshyra lokal
2502	Cyclone AB	Högsåtrav 18	Restaurang	450	300 000
2503	Tak & Fasad AB	Högsåtrav 17	Lager, Förråd	20	6 640
2505	Lidingö Flytt och Transport	Lillåkersv 30-32	Lager, Förråd	101	41 593
2509	Lakhwani Group	Lillåkersv 18	Lager, Förråd	106	50 000
2510	Salazar Carlos	Lillåkersv 18	Lager, Förråd	13	3 250
2511	Näås Kenneth	Högsåtrav 22	Lager, Förråd	20	3 600
2512	Klintemar Bo	Lillåkersv 38	Lager, Förråd	14	3 500
2513	Westermärk Arne	Högsåtrav 28	Lager, Förråd	23	4 920
2514	Hellström Ann-Katrin	Lillåkersvägen 8	Lager, Förråd	12	4 800
5001	Tele2 Sverige AB	Lillåkersv 10B	Basradiostatio	1	3 000
5002	H 1 3 G Access AB	Lillåkersv. 2-18	Basradiostatio	1	43 600
5003	TeliaSonera Mobile Networ	Högsåtrav5-33,18-32	Basradiostatio	0	11 100
5008	TeliaSonera Mobile Networ	Lillåkersv 32	Basradiostatio	8	35 823
Total summa				769	511 826

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kantarellen 11 org. nr 769607-5857 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de uppgifter, som är av betydelse för bedömning 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. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,36 %. 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 erinrar om styrelsens skyldighet att 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 vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2009-10-15



Anders Fredriksson



Ole Lien

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

K. Ekonomisk prognos

Prognosen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 70%

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	Årlig uppräknig
Intäkter									
Årsavgifter bostäder		12 802 825	13 058 881	13 320 059	13 586 460	13 858 189	14 135 353	15 606 572	2,0%
Årshyror bostäder		10 957 715	11 176 869	11 400 406	11 628 414	11 860 983	12 098 202	13 357 393	2,0%
Årshyror lokaler		511 826	522 063	532 504	543 154	554 017	565 097	623 913	2,0%
Hyror P-platser		1 367 220	1 394 564	1 422 456	1 450 905	1 479 923	1 509 521	1 666 634	2,0%
Övrigt		0	0	0	0	0	0	0	2,0%
Summa intäkter		25 639 585	26 152 377	26 675 425	27 208 933	27 753 112	28 308 174	31 254 511	
Kostnader									
Räntekostnader**		7 139 151	7 139 151	7 139 151	7 139 151	7 139 151	7 139 151	7 139 151	
Amorteringar*		0	0	0	0	0	0	0	
Avsättning till underhåll*		1 821 560	1 857 991	1 895 151	1 933 054	1 971 715	2 011 149	2 220 471	2,0%
Driftkostnader		15 846 202	16 163 126	16 486 389	16 816 116	17 152 439	17 495 487	19 316 432	2,0%
Fastighetsskatt		832 672	849 325	866 312	883 638	901 311	919 337	1 015 023	2,0%
Tomträttsavgäld		0	0	0	0	0	0	0	
Summa kostnader		25 639 585	26 009 594	26 387 003	26 771 960	27 164 616	27 565 125	29 691 077	
Betalnetto		0	142 783	288 422	436 973	588 496	743 049	1 563 434	
SUMMA		25 639 585	26 152 377	26 675 425	27 208 933	27 753 112	28 308 174	31 254 511	
Akkumulerat betalnetto		0	142 783	431 205	868 178	1 456 674	2 199 722	8 343 636	

* Amorteringar av föreningens lån beräknas ske i takt med att kvarvarande hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt.

Summan av årets amorteringar och avsättning till underhåll motsvarar årets planerade avskrivningar.

** Totala räntekostnader för den antagna snitträntan på 3,36%

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

L. Känslighetsanalys I

I känslighetsanalys I anges hur årsavgifterna påverkas av ändrade ränte- respektive inflationsnivåer än den som antagits i den ekonomiska prognosen, utan att betalnetto uppkommer.

Ar	1	2	3	4	5	6	11
	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år
Enligt ekonomisk prognos	409	417	425	434	442	451	498
<hr/>							
Antagen inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå + 1%	476	480	484	487	491	495	516
2. Dagens räntenivå + 2%	544	548	551	555	559	563	584
<hr/>							
Antagen räntenivå och							
1. Dagens inflationsnivå +1%	409	414	420	425	431	437	471
2. Dagens inflationsnivå +2%	409	416	423	431	439	448	495

Genomsnittliga årsavgifter för bostäderna i kr/kvm vid en anslutningsgrad på 70%



Känslighetsanalys II

I Känslighetsanalys II anges hur föreningens skulder respektive kostnader för år 1 förändras vid olika anslutningsgrader. Anslutningsgrad 100% betyder att samtliga lägenheter ombildas, 90% betyder att 90% av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv.

Uteblivna insatser antas lånefinansiera med den antagna snittränta på 3,36%
 Ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 70%

Anslutningsgrad	Skuld år 1	Skuldsättning	Ränte- kostnader	Kostnads- förändring	Avgiftsförändring
100%	24 320 915	4%	817 791	-851 409	-6,7%
95%	55 658 025	9%	1 871 501	-709 507	-5,5%
90%	86 995 135	13%	2 925 211	-567 606	-4,4%
85%	118 332 245	18%	3 978 922	-425 704	-3,3%
80%	149 669 355	23%	5 032 632	-283 803	-2,2%
75%	181 006 465	28%	6 086 342	-141 901	-1,1%
70%	212 343 575	33%	7 140 053	0	
65%	243 680 685	37%	8 193 763	141 901	1,1%
60%	275 017 795	42%	9 247 473	283 803	2,2%
55%	306 354 905	47%	10 301 184	425 704	3,3%
50%	337 692 015	52%	11 354 894	567 606	4,4%

M. Eriksson