

201003253746

EKONOMISK PLAN
för
Bostadsrättsföreningen
Sparfvenfelt
769618-6738

Registrerades av Bolagsverket 2010-03-26

201003253747

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	3
1.2 Byggnadens typ och användningssätt	3
1.3 Lägenheternas antal och typ	3
1.4 Gemensamma anordningar m.m.	3
1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. UPPLÅTELSE	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens lån och aktiekapital	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	6
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter M.M.	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
Bilaga 1 PROGnos och KÄNSLIGHETSANALYS	

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m

Beteckning :	Humlan 5
Adress:	Sparfvenfeltsgatan 1-19
Stadsdel:	Johanneshov
Kommun:	Stockholm
Markareal :	2 299 m ²
Marken innehas med:	Tomträtt

1.2 Byggnadstyp och användningssätt

Fastigheten består av ett bostadshus med 3 plan samt källare. Byggnaden uppfördes 1936 och har genomgått renoveringar. Tidigare förskola i huset har byggts om till lägenheter. Badrummen har renoverats och rörstammar för vatten och avlopp har bytts ut 2006. Under samma period har husets elinstallation moderniserats. Fasaderna är putsade och har renoverats kring 1997. Stommen är av tegel och husets sadeltak är belagd med papp. Marken runt fastigheten består av asfalterade gångar samt gräsytor med buskar och träd. Källarplanet är i souterräng med lägenheter och förrådsutrymmen, barnvagns- och cykelförråd. Marken inrymmer 1 parkeringsplats. Fastigheten är belägen i stadsdelen Hammarbyhöjden i Stockholm. Kommunikationerna är goda med närhet till T-bana och bussar.

1.3 Lägenheternas antal och typ

35 stycken bostäder, se avsnitt 8, fördelade enligt nedan:
 1 stycken 1 rum och kök med area 25m²
 3 stycken 1 rum och kök med area mellan 35-36m²
 25 stycken 2 rum och kök med area mellan 42-65 m²
 6 stycken 3 rum och kök med en area på 50 m²

Bostadslägenhetsarea	1530 m ²
Lokaler	0 m ²
Total lägenhetsarea	1530 m ²

1.4 Gemensamma anordningar m.m.

Fastigheten saknar tvättstuga och därför kommer det att iordningställas en tvättstuga inom fastigheten. Undercentralen för fjärrvärme är belägen på grannfastigheten. Under en övergångsperiod tecknas ett avtal mellan föreningen och grannfastigheten för leverans av värme och varmvatten. Föreningen kommer därefter troligtvis att ordna egen värmeförsörjning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta

Vid teknisk besiktning utförd av Densia AB, 2009 12 11, konstaterades nedanstående renoveringsbehov.

Aktualitet	Åtgärd	Kostnad kr
Snarast	Anordnande av tvättstuga	675 000
Inom 3 år	Fönster och balkongdörrar målas om	472 500
	Värmedistribution och -produktion	
	ny värmeundercentral inklusive bygnadsarbeten	472 500
	Reparera väggpartier och balkongräcken	135 000
Inom 5 år	Byta ut gamla elinstallationer i källaren	67 500
Totalt		1 822 500

Kostnad avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader och mervärdesskatt

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2007, har taxeringsvärdet satts till nedanstående:

<u>Lokaltyp</u>	<u>Mark</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder	5 600 000	10 000 000	15 600 000
Lokaler	0	0	0
Totalt	5 600 000	10 000 000	15 600 000

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 321 och värdeår 1951.

2. UPPLÅTELSEN

Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt från och med föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling fastighet	31 980 625
Lagfartskostnad	480 709
Pantbrevskostnad	248 236
Dispositionsfond = Ingående balans	1 822 500
Omkostnader	499 250
Summa	35 031 320

vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras, vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

201003253749

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Lån	Ränta %	Amortering	Belopp	Summa
Föreningens bottenlån	5,14%	0,0%	2 717 720	139 691
Lån uteblivna insatser	3,685%		9 694 080	357 227

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter.

Insatser				
Medlemsinsats för	70%		22 619 520	
Summa			35 031 320	496 918

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrättslägenheterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning.

6.3 Föreningens amorteringsplan, år 1-3

År	Ränta	Amortering	Summa kapitalkostnad
1	496 918	-	496 918
2	496 918	-	496 918
3	496 918	-	496 918

201003253750

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Avsättning till fond	
Fond för yttre underhåll	46 800
Driftkostnader	
Administration	55 080
Fastighetsskötsel	45 900
Löpande underhåll	45 900
Städning	41 310
Renhållning	42 840
Vatten	56 610
Fastighetsel Kabel TV	61 200
Värmeenergi	183 600
Försäkringar	22 950
Övrigt	7 650
Löpande kostnader	563 040
Fastighetsskatt	40 000
Tomträttsavgäld	103 600
Skatt och avgäld	143 600

7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Fondavsättningar och kostnader	
Kapitalkostnader	496 918
Fondavsättningar	46 800
Driftkostnader	563 040
Tomträttsavgäld	103 600
Fastighetsskatt lokaler och kommunal avgift bostäder	40 000
SUMMA	1 250 358

Intäkter

Hyra bostäder	30% kvarvarande	510 181
Årsavgifter		740 176
SUMMA		1 250 358

201003253751

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen nedan.

Adresser bostäder	Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats Kr	Upplåtelse- avgift	Årsavgift Kr/år
Sparfvenfeltsgatan 1	1	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 1	2	42,0	2,7299%	875 474	21 528	28 865
Sparfvenfeltsgatan 1	3	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 1	4	43,0	2,9089%	932 882		30 758
Sparfvenfeltsgatan 1	5	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 1	6	43,0	2,9089%	932 882		30 758
Sparfvenfeltsgatan 3	7	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 3	8	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 3	9	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 3	10	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 3	11	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 3	12	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 5	13	50,0	3,1774%	1 018 994		33 597
Sparfvenfeltsgatan 5	14	50,0	3,1774%	1 018 994	21 528	33 597
Sparfvenfeltsgatan 5	15	50,0	3,1774%	1 018 994		33 597
Sparfvenfeltsgatan 5	16	50,0	3,1774%	1 018 994		33 597
Sparfvenfeltsgatan 5	17	50,0	3,1774%	1 018 994		33 597
Sparfvenfeltsgatan 5	18	50,0	3,1774%	1 018 994	21 528	33 597
Sparfvenfeltsgatan 7	19	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 7	20	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 7	21	43,0	2,7746%	889 826	21 528	29 339
Sparfvenfeltsgatan 7	22	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 7	23	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 7	24	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 9	25	42,0	2,7299%	875 474	21 528	28 865
Sparfvenfeltsgatan 9	26	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 9	27	43,0	2,9089%	932 882		30 758
Sparfvenfeltsgatan 9	28	43,0	2,7746%	889 826		29 339
Sparfvenfeltsgatan 9	29	43,0	2,9089%	932 882	21 528	30 758
Sparfvenfeltsgatan 9	30	43,0	2,7746%	889 826	21 528	29 339
Sparfvenfeltsgatan 11	31	25,0	1,8482%	592 739	6 458	19 543
Sparfvenfeltsgatan 13	32	65,0	3,9605%	1 270 155	21 528	41 878
Sparfvenfeltsgatan 15	33	39,5	2,8305%	907 766	21 528	29 930
Sparfvenfeltsgatan 17	34	35,5	2,6515%	850 358	21 528	28 037
Sparfvenfeltsgatan 19	35	35,0	2,6068%	836 006	21 528	27 564
		1530	100,0000%	32 070 333	243 267	1 057 395

Upplåtelseavgift upptages för de lägenheter vars kök har moderniserats. Årsavgiften påverkas inte av detta.

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

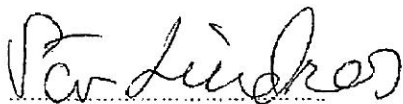
- A. Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften genom abonnemang driftkostnader för hushållsel.
- B. Fastighetsförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas.
- D. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E. Lägenhetsytorna är uppgivna av nuvarande fastighetsägare. Föreningen har låtit uppmäta lägenheterna i källarvåning med souterräng som är ombyggda från förskola, för att särskilja boyta och biyta.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen

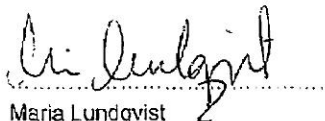
Sparfvenfelt

vill härmed ansöka om registrering av ekonomisk plan.

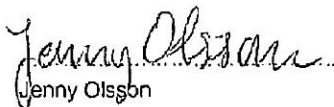
Stockholm 2010 - 02 - 19



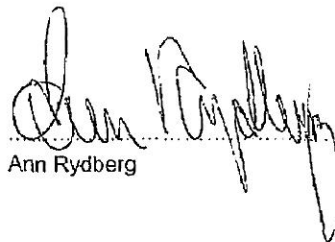
Pär Lindros



Maria Lundqvist



Jenny Olsson



Ann Rydberg

201003253753

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sparfvenfelt, org. nr 769618-6738 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. 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 4,0 %. 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 2010-02-23



Anders Fredriksson



Ole Lien

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