

# **Ekonomisk plan**

**Bostadsrättsföreningen Grusgropen**

# EKONOMISK PLAN

(enligt bostadsrättslagen 1991:614)

för Bostadsrättsföreningen Grusgropen

## Bostadsrättsföreningen

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Grusgropen

Organisationsnummer 769613-4001

Föreningen är registrerad hos Bolagsverket 2005-11-11

## Beskrivning av fastigheten

Föreningens fastigheter utgörs av Sollentuna Hyresgästen 2

Fastigheternas areal är 10396 m<sup>2</sup>

Marken innehas med lagfart

## Tomt och läge

Föreningens fastighet utgörs av Hyresgästen 2. Fastigheten är belägen i Helenelund, Sollentuna kommun. Gatuadresserna är Stupvägen 23-49. Området är beläget nära kommunikationer.

## På fastigheterna finns

På fastigheten finns	Två flerbostadshus varav ett är uppfört i tre våningar inklusive souterrängplan samt ett som är uppfört i sju våningar.
Ursprungligt byggnadsår är	1970

## Bostadshuset inrymmer följande bostadslägenheter

134 bostadslägenheter fördelade på  
8 st om 1 rum och kök  
21 st om 2 rum och kök  
105 st om 3 rum och kök

107 av dessa 134 bostadslägenheter förutsätts upplåtas med bostadsrätt i denna ekonomiska plan. Upplåtelseberäkningen påbörjas direkt efter planens registrering. Då samtliga hyresgäster inte kommer att teckna upplåtelse kommer ett antal lägenheter inledningsvis att upplåtas med hyresrätt. Föreningens avsikt är att upplåta även dessa lägenheter med bostadsrätt vid första möjliga tillfälle.

## Lokaler

Husen innehåller	19 kommersiella lokaler som upplåts med hyresrätt.
Lokalarean är	400 m <sup>2</sup>

## Byggnadsbeskrivning

För mer information se bilaga teknisk beskrivning i besiktningens utlåtandet.

## Finansieringsplan

Köpeskillingen finansieras genom bostadsrättshavarnas insatser och upplåtelseavgifter samt genom att föreningen upptar nya lån. För finansiering av insats och upplåtelseavgift för en del av blivande bostadsrättslägenheter som inledningsvis inte kommer att upplåtas med bostadsrätt kan en större andel av nya lån upptas med kort räntebindningstid. Årsavgiften kan då påverkas inledningsvis för de lägenheter som omgående upplåts med bostadsrätt.

### Kostnad för anskaffande av föreningens fastigheter

Köpeskillning	120 000 000
Lagfartskostnader	1 800 000
Pantbrevskostnad	587 860
Ombildningskostnad	410 000
Avsättning till underhåll år 1-3 enligt besiktning och kassa	3 000 000
Detta utgör den slutgiltiga anskaffningskostnaden.	125 797 860

### Finansiering och kapitalkostnader, år 1

	Ränta %	Amortering	Belopp	Summa
<u>Lån</u>				
Föreningens bottenlån	5,11%	0,5%	23 653 860	1 326 982
Lån uteblivna insatser	4,70%		20 428 800	960 154
<u>Insatser</u>				
Medlemsinsats för	80%		81 715 200	
<b>Summa</b>			125 797 860	2 287 135

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrättslägenheterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning. lägenhetsförteckning. Daterad 2007-10-29

Räntan är satt efter SBABs aktuella ränta vid datumet ovan. Bottenlånet är fördelat på tre lika delar med löptider om 1, 3 respektive 5 år. Föreningen gör en separat upphandling av finansieringen och väljer lämpligaste bank.

### Kapitalkostnader, år 1-3

År	Ränta	Amortering	Summa kapitalkostnad
1	2 168 866	118 269	2 287 135
2	2 162 822	118 269	2 281 092
3	2 156 779	118 269	2 275 048

# Löpande kostnader och intäkter, samt avsättning till underhållsfond år 1

## Avsättning till fond

Fond för planerat fastighetsunderhåll	413 120
---------------------------------------	---------

## Driftskostnader

Administration	317 040
Fastighetsskötsel	407 920
Städning	293 840
Renhållning	147 920
Vatten	445 232
Fastighetsel Kabel TV	293 312
Värmeenergi	1 082 496
Försäkringar	153 920
Fastighetsskatt	180 000
Löpande underhåll	303 840
<b>Löpande kostnader</b>	<b>3 625 520</b>

## Sammandrag av beräknade fondavsättningar, kostnader och intäkter, år 1

### Fondavsättningar och kostnader

Kapitalkostnader	2 287 135
Fondavsättningar	413 120
Driftskostnader	3 625 520
<b>SUMMA</b>	<b>6 325 775</b>

### Intäkter

Hyra bostäder	27 kvarvarande hyresrätter	1 609 682
Årsavgifter		3 882 093
Hyror källarförråd/lokaler		290 000
Hyror parkeringsplatser		544 000
<b>SUMMA</b>		<b>6 325 775</b>

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning.

Daterad 2007-10-29

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

- A. Utöver årsavgiften tecknar varje bostadsrättshavare ett eget elabonnemang för hushållsel.
- B. Brandförsäkring 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 och ej uppmätta vid ombildningen.
- F. 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 och balkong. Kök och badrum viktas högre än ett vanligt rum då installationer så som vatten, avlopp och ventilation har högre underhållskostnader för föreningen vilket medför att större lägenheter får ett lägre belopp per kvm än små lägenheter.
- G. Föreningen avser inom de närmaste 3 åren utföra underhållsåtgärder enligt besiktningsprotokollet till ett totalt belopp om ca 3 000 000 kronor. Ytterligare underhållsåtgärder enligt besiktningsprotokollet beräknas ske inom 10 års sikt till ett bedömt belopp av 31 000 000 kronor. Denna kostnad är inte finansierad i den ekonomiska planen och lån som måste tas i samband med dessa åtgärder kommer att leda till ökade årsavgifter.

.....  
Ort och datum

.....

.....

.....



## Bostadsrättsföreningen Grusgruppen

### Känslighetsanalys

Ar	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2017
Årsavgift om borätter köps av	Kr per m <sup>2</sup> /år	Kr per m <sup>2</sup> /år	Kr per m <sup>2</sup> /år	Kr per m <sup>2</sup> /år	Kr per m <sup>2</sup> /år	Kr per m <sup>2</sup> /år	Kr per m <sup>2</sup> /år
80%							
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens ränte nivå i snitt	499	511	537	551	564	578	639
2. Dagens ränte nivå + 1%	555	569	584	598	613	628	711
3. Dagens ränte nivå + 2%	612	627	643	659	676	693	784
Dagens räntenivå och							
4. Dagens inflationsnivå + 1%	499	516	534	553	572	592	704
5. Dagens inflationsnivå + 2%	499	521	545	569	595	622	774