EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Lyran i Bredäng

Organisationsnummer 769607-1351

Som registrerats ursprungligen 2001-05-16

Upprättad den 2011-01-27

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar

2. Beskrivning av fastigheten

3. Fastighetens försäkringar

4. Kostnader för fastighetens förvärv

5. Finansiering

6 a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.

6 b. Känslighetsanalys.

7. Tabell / lägenhetsbeskrivning.

8. Särskilda förhållanden.

9. Utlåtande teknisk besiktning / underhållsplan

1. Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta tomträtten till fastigheten Odd Fellow 1 Stockholms kommun, Stockholms Län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse av bostadsrätter är tänkt att ske i våren 2011. Medlemmarna har redan flyttat in som hyresgäster i fastigheterna.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Odd Fellow 1
Kommun	Stockholm
Adress	Odd Fellowvägen 4–14, Ålgrytevägen 53–63 127 32 Skärholmen
Kommundel/läge	Bredäng
Församling	Skärholmen
Län	Stockholms län
Tomtareal	19 960 kvm
Byggnadsår	1965.
Taxeringsvärde	Markvärde 8 600 kkr. Byggnadsvärde 25 000 kkr. Summa 33 600 kkr.
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med tomträtt. Avgäld 188 875 kr/år. Ny avgäldsperiod från 2015-10-01.
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan från 1963-08-29
Vatten och avlopp	Anslutet till det kommunala Va-nätet.
El	Fastigheten är anslutet till samhällets ledningsnät.

För byggnadsteknisk beskrivning i övrigt se Bilaga 1: Utlåtande teknisk besiktning / underhållsplan.

3. Fastighetens försäkringar

Föreningen kommer att ha fastigheten försäkrad till fullvärde.

4. Kostnader för fastighetens förvärv.

Köpeskilling	53 000 000
Lagfartskostnad 1,5 % samt avgifter.	797 000
Pantbrev samt avgifter [1]	417 000
Förvärvskostnader	475 000
Reparationsfond enligt underhållsplan [2]	675 000
Bredbandsnät	818 500
Slutlig total anskaffningskostnad	**56 182 500**

1) Befintliga pantbrev finns på 3 462 000 kr. Säljaren kommer att ersättas med 2 procent av detta belopp för de befintliga pantbreven.

2) Styrelsen har valt att, utifrån underhållsplanen, öka reparationsfonden med 500 000 kr som extra försiktighetsåtgärd de första fem åren i förhållande till besiktningsmannens utlåtande. Resterande 1 500 000 kr enligt utlåtandet planerar föreningen att låna upp år 6, se ekonomisk prognos sid 4.

5. Finansiering

Finansiering:	Låne-belopp	Bindnings-tid	Ca ränta % [3]	Årlig ränte-kostnad	Amortering
Lån BRF	20 787 525 [4]	3 mån–5 år	4,0 %	831 501	277 537

Insatser medlemmar	35 394 975 [4]
Totalt	**56 182 500**

Amorteringar planeras med 277 537 kr/år vilket är lika med den årliga avskrivningen på byggnad.

3) Vid kalkyltillfället 2011-01-25 bedömd genomsnittlig ränta. Definitiv ränta fastställs när lånen lyfts.

4) Föreningslån och insatser är beräknade på att 70 procent av hyresgäster köper sin lägenhet.

6a. Föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos

Föreningens kostnader

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Driftkostnader	1 858 500	1 895 670	1 933 583	1 972 255	2 011 700	2 051 934	2 265 501
Räntor	831 501	820 399	809 298	798 196	787 095	835 993	780 486
Tomträttsavgäld	188 875	188 875	188 875	188 875	190 608	197 539	210 246
Skatt & avgifter	72 912	74 370	75 858	77 375	78 922	80 501	88 879
Avskrivningar	277 537	277 537	277 537	277 537	277 537	277 537	277 537
Summa kostnader	3 229 325	3 256 852	3 285 151	3 314 238	3 345 862	3 443 504	3 622 649

År 1 är 2011. Driftskostnaderna baseras på en schablonkostnad på 375 kr/kvm bostadsyta. Höjning av tomträttsavgälden beräknas enligt kommunfullmäktiges nuvarande beslut med start 2015-10-01, slutlig ny nivå uppnås fr.o.m. 2017-10-01. Den kommunala avgiften är 1 302 kr/lägenhet för 2011.

Lånen antas öka med 1 500 000 kr år 6 i enlighet med föreningens underhållsplan. Den årliga amorteringen är samma som årlig avskrivning på byggnad, 277 537 kr.

Alla kostnader utom räntekostnad och tomträttsavgäld antas öka med 2 procent årlig inflation.

Föreningens intäkter

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 749 725	1 747 660	1 745 775	1 744 075	1 744 296	1 809 906	1 819 025
Hyra bostäder	1 398 888	1 426 866	1 455 403	1 484 511	1 514 201	1 544 485	1 705 237
Hyra förråd & parkering	80 712	82 326	83 973	85 652	87 365	89 113	98 387
Summa intäkter	3 229 325	3 256 852	3 285 151	3 314 238	3 345 862	3 443 504	3 622 649

År 1 är 2011. Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. Hyresintäkterna för bostäderna, förråden och P-platserna och väntas öka med 2 procent årligen. Hyresintäkterna för bostäder är beräknade på att 70 procent av hyresgästerna köper sina lägenheter.

6b. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens räntenivå	1 749 725	1 747 660	1 745 775	1 744 075	1 744 296	1 809 906	1 819 025
Dagens räntenivå + 1 %	1 749 725	1 952 760	1 948 100	1 943 624	1 941 069	2 018 905	2 014 147
Dagens räntenivå + 2 %	1 749 725	2 157 859	2 150 424	2 143 173	2 137 843	2 227 903	2 209 268
Dagens räntenivå + 3 %	1 749 725	2 362 959	2 352 749	2 342 722	2 334 617	2 436 902	2 404 390
Dagens räntenivå – 1 %	1 749 725	1 542 560	1 543 451	1 544 526	1 547 522	1 600 908	1 623 904
Dagens räntenivå – 2 %	1 749 725	1 337 460	1 341 126	1 344 977	1 350 748	1 391 910	1 428 782

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas av räntan för föreningens lån stiger med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 eller 2 procentenheter.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå	1 749 725	1 747 660	1 745 775	1 744 075	1 744 296	1 809 906	1 819 025
Dagens inflationsnivå + 1 %	1 749 725	1 752 178	1 755 038	1 758 316	1 763 759	1 834 844	1 875 467
Dagens inflationsnivå + 2 %	1 749 725	1 756 696	1 764 390	1 772 836	1 783 796	1 860 768	1 937 062
Dagens inflationsnivå – 1 %	1 749 725	1 743 142	1 736 604	1 730 111	1 725 398	1 785 929	1 767 351

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 procent. Räntan antas ligga kvar på dagens nivå.

7. Tabell / Lägenhetsbeskrivning

Lgh	Plan	Adress	Andel	Yta	Insats	Årsavgift	Mån avgift
1958	bv	Odd Fellowvägen 10	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1959	bv	Odd Fellowvägen 10	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1960	1 tr	Odd Fellowvägen 10	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1961	1 tr	Odd Fellowvägen 10	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1962	bv	Odd Fellowvägen 12	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1963	bv	Odd Fellowvägen 12	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1964	1 tr	Odd Fellowvägen 12	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1965	1 tr	Odd Fellowvägen 12	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1966	bv	Odd Fellowvägen 14	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1967	bv	Odd Fellowvägen 14	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1968	1 tr	Odd Fellowvägen 14	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1969	1 tr	Odd Fellowvägen 14	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1970	bv	Odd Fellowvägen 4	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1971	bv	Odd Fellowvägen 4	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1972	1 tr	Odd Fellowvägen 4	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1973	1 tr	Odd Fellowvägen 4	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1974	bv	Odd Fellowvägen 6	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1975	bv	Odd Fellowvägen 6	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1976	1 tr	Odd Fellowvägen 6	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1977	1 tr	Odd Fellowvägen 6	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
1978	bv	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1979	bv	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1980	bv	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1981	bv	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1982	bv	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1983	bv	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1984	bv	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1985	bv	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1986	bv	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1987	bv	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1988	1 tr	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1989	1 tr	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1990	1 tr	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1991	1 tr	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1992	1 tr	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1993	1 tr	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1994	1 tr	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1995	1 tr	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1996	1 tr	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1997	1 tr	Älgrytevägen 53	1,2567 %	55	635 455	31 413	2 618
1998	bv	Älgrytevägen 57	2,2542 %	118	1 139 803	56 345	4 695
1999	bv	Älgrytevägen 57	2,2542 %	118	1 139 803	56 345	4 695
2000	1 tr	Älgrytevägen 57	2,2542 %	118	1 139 803	56 345	4 695
2001	1 tr	Älgrytevägen 57	2,2542 %	118	1 139 803	56 345	4 695
2002	bv	Älgrytevägen 59	2,2542 %	118	1 139 803	56 345	4 695
2003	bv	Älgrytevägen 59	2,2542 %	118	1 139 803	56 345	4 695
2004	1 tr	Älgrytevägen 59	2,2542 %	118	1 139 803	56 345	4 695
2005	1 tr	Älgrytevägen 59	2,2542 %	118	1 139 803	56 345	4 695
2006	bv	Älgrytevägen 61	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
2007	bv	Älgrytevägen 61	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
2008	1 tr	Älgrytevägen 61	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
2009	1 tr	Älgrytevägen 61	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
2010	bv	Älgrytevägen 63	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
2011	bv	Älgrytevägen 63	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
2012	1 tr	Älgrytevägen 63	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
2013	1 tr	Älgrytevägen 63	2,0297 %	104	1 026 312	50 735	4 228
Summa			**100,0000%**	**4 956**	**50 564 250**	**2 499 608**	**208 301**

Andelstalen, insatserna och månadsavgifterna beräknats efter lägenheternas grundhyra.

8. Särskilda förhållanden

a) Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats 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

b) 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 årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.

c) Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.

e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

9. Utlåtande teknisk besiktning / underhållsplan

Bilaga 1.

Stockholm 2011-01-27

Bostadsrättsföreningen Lyran i Bredäng

Styrelseordförande: Torbjörn Andersson

Styrelseledamot: Mohammed Abdelkhalik

Styrelseledamot: Aref Bayat

Styrelseledamot: Liza Daquini

Styrelseledamot: Elisabet Jonsson

Styrelseledamot: Åke Kriström

Styrelseledamot: Bertil Rydergren

Styrelseledamot: Mikael Eklund