

352206/11

2011091505655

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

Violen i Midsommarkransen

769621-4308

Registrerades av Bolagsverket 2011-09-16

155
10/11

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2011091505656

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	4
3.	FÖRSÄKRING	8
4.	TAXERINGSVÄRDE.....	8
5.	FÖRVÄRVSKOSTNADER	8
6.	FINANSIERINGSPLAN	9
7.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	9
7.1	Kapitalkostnader.....	9
7.2	Driftskostnader	9
7.3	Fastighetsavgift/fastighetsskatt.....	9
7.4	Fondavsättningar och avskrivningar	10
8.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	10
8.1	Årsavgifter	10
8.2	Hyror	10
9.	TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS: LÄGENHETSAREA, ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER OCH HYROR.....	11
10.	UNDERHÅLLSPAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR	13
11.	EKONOMISK PROGNOs/KÄNSLIGHETSANALYS	14
12.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSEr	15

Bilagor: Intyg, FDS-utdrag.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen (769621-4308), som registrerades hos Bolagsverket 2011-08-17, har enligt stadgarna registrerade 2011-08-17 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bakgrund

KEA-Gruppen Violen Ekonomisk förening (769621-4308) förvärvade av KEA-Gruppen AB (556389-3055) samtliga aktier i KEA-Gruppen Violen AB (556796-4696) som ägde fastigheterna Stockholm Violen 4 och Stockholm Violen 5. Den ekonomiska föreningen fusionerades därefter med aktiebolaget genom att den ekonomiska föreningen absorberade aktiebolaget. Därefter omregistrerades den ekonomiska föreningen till Bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen. Bostadsrättsföreningen är därmed ägare till fastigheterna Stockholm Violen 4 och Stockholm Violen 5. Bostadsrättsföreningen avser att under 2011-2013 renovera och bygga om båda fastigheterna. Detta arbete utförs i två etapper. Etapp I omfattar fastigheten Violen 4, vilken byggs om under perioden fjärde kvartalet 2011 – andra kvartalet 2012. Etapp II omfattar fastigheten Violen 5, vilken byggs om med start våren 2012 och beräknas vara färdigställd under första kvartalet 2013. För båda dessa byggetapper har föreningen tecknat totalentreprenadavtal med fastpris med KEA-Gruppen AB.

En förening – två fastigheter

I de följande avsnitten redovisas en del faktauppgifter separat för respektive fastighet, så att t ex ytmått m. m framgår för såväl fastigheten Violen 4 som Violen 5. I de fall det inte har någon betydelse, eller där förhållandena är samma i de båda fastigheterna (t ex lägenhetsstandard, driftskostnader m m) redovisas dessa samlat för hela bostadsrättsföreningen.

Tidpunkter för upplåtelse med bostadsrätt

Inflyttning i den totalrenoverade fastigheten Violen 4 (med adress Midsommarvägen 12 och 14) är planerad till andra kvartalet 2012. För närvarande är 20 av 39 lägenheter i denna fastighet upplåtna med hyresrätt. Bostäder i fastigheten Violen 4 som skall upplåtas med bostadsrätt beräknas upplåtas under januari/februari månader 2012 och inflyttning beräknas ske under andra kvartalet 2012.

Inflyttning i den totalrenoverade fastigheten Violen 5 (med adress Midsommarparken 5 A och 5 B) är planerad till första kvartalet 2013. För närvarande är 24 av 30 lägenheter i denna fastighet upplåtna med hyresrätt. Bostäder i fastigheten Violen 5 som skall upplåtas med bostadsrätt beräknas upplåtas under augusti/september 2012 och inflyttning beräknas ske under första kvartalet 2013.

Hyresgästerna är under renoveringen evakuerade men har rätt att återflytta efter färdigställandet. Hyresgäster som inte förvärvar bostadsrätt kommer att kvarbo med hyresrätt med Bostadsrättsföreningen som hyresvärd.

Anslutning

Den ekonomiska planen bygger på att fastigheternas totala bostadsyta utgör bostadsrätt.

Ekonomisk plan

Kostnadsökningar bedöms följa Riksbankens genomsnittliga inflationsmål, vilket för närvarande är 2 %.

KEA-Gruppen AB kommer att åta sig att förvärva outhyrda lägenheter som 2013-03-31 ännu inte upplåtits med bostadsrätt (sålts) samt åtar sig att säkerställa bostadsrättsföreningens drift- och räntekostnader enligt denna ekonomiska plan fram till 2013-03-31. KEA-Gruppen AB har rätt att i andra hand hyra ut ev förvärvade bostadsrätter.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på beräknade ombyggnads- och renoveringskostnader samt förvärvskostnader. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt Årsredovisningslag (1995:1554) skall föreningen göra en avskrivning på byggnaden. Avskrivningen är bokföringsmässig och påverkar inte likviditeten.

Förskott och förhandsavtal

Innan upplåtelse sker skall förhandsavtal tecknas. Respektive förhandstecknare skall erlægga förskott efter att Bolagsverket meddelat Bostadsrättsföreningen tillstånd att ta emot förskott. Bolagsverket skall lämna föreningen tillstånd att ta ut förskott, om det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet, granskad av intygsgivare, och föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandstecknarna. Resterande del av likviden för bostadsrätten skall erläggas vid tecknande av upplåtelseavtal och vid tillträde.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det inre underhållet av sina lägenheter.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Violen 4 och Violen 5
Adresser:	Violen 4: Midsommarvägen 12 och Midsommarvägen 14 Violen 5: Midsommarparken 5 A och Midsommarparken 5 B
Kommun:	Stockholm
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	Violen 4: 1 032 kvm Violen 5: 1 090 kvm
Byggnad:	Båda tomterna är bebyggda med vardera ett bostadshus med fyra våningsplan ovan mark samt med lägenheter och förråd på respektive vindsplan. Dessutom med år 2012 uppförda förrådsbyggnader på gården för cyklar, barnvagnar och rullstolar.
Byggnadsår:	1939 gäller för båda fastigheterna.

Ombyggnadsår: Violin 4: 2011-2012
Violin 5: 2012-2013

Areor:		<u>Violin 4</u>	<u>Violin 5</u>
Bostäder		1 574 kvm	1 349 kvm
Lokaler		106 kvm	0 kvm
Totalt		1680 kvm	1349 kvm

Antal bostadslägenheter: Violin 4: 39 st
Violin 5: 30 st

Antal lokaler: Violin 4: 1 st lokal som upplåts med hyresrätt.

Antal p-platser: 6 st

Antal förråd: 69 st förråd som hör till respektive bostadslägenhet.

På respektive våningsplan finns:

Violin 4

Plan 0: För närvarande tre lokaler, varav två byggs om till tvättstuga, 4 bostäder med uteplatser samt förråd.

Plan 1: 11 bostäder

Plan 2: 11 bostäder

Plan 3: 11 bostäder, varav 1 även med etage på plan 4

Plan 4: 2 bostäder samt vindsförråd

Violin 5

Plan 0: För närvarande tre lokaler, vilka byggs om till tvättstuga, 3 bostäder med uteplatser, relaxavdelning med gästrum samt förråd.

Plan 1: 8 bostäder

Plan 2: 9 bostäder

Plan 3: 9 bostäder, varav 1 även med etage på plan 4

Plan 4: 1 bostad samt vindsförråd.

Planer m m: **Violen 4**

<u>Aktbeteckning</u>	<u>Plan</u>	<u>Datum</u>
Planer 0180-UTL196P401	Tomtindelning	1926-07-19
Planer 0180-1572A	Stadsplan	1936-07-17

Planer m m: **Violen 5**

<u>Aktbeteckning</u>	<u>Plan</u>	<u>Datum</u>
Planer 0180-UTL196P401	Tomtindelning	1926-07-19
Planer 0180-1572A	Stadsplan	1936-07-17

Mark: På gården kommer gemensamma uteplatser med grill och utemöbler att anläggas. Tak som skydd för cykelparkering iordningställs. Dessutom förrådsbyggnader för cyklar, barnvagnar och rullstolar. Övriga gårdsytor iordningställs med gräsmatta, gångplattor samt planteringar med buskar. Mot gatusidan iordningställs 6 p-platser.

Grund: Nytt golv på plan 0 utförs med armerad betongplatta på cellplastisolering.

Ytterväggar: Fasader och socklar tilläggsisoleras med 50 mm stenullsskiva och stänkputsas.

Balkonger: Balkongplattorna renoveras och nya räcken av aluminium monteras.

Innerväggar: Nya innerväggar utförs med gipsskivor på stålreglar enligt gällande ljudkrav.

Bjälklag: Betong. Bjälklagen spacklas med avseende på planhet.

Fönster/F-dörrar: Nya fönster och fönsterdörrar i trä/aluminium på plan 0. Befintliga fönster renoveras med avseende på förbättrad ljudreduktion, täthet och målning.

Entrépartier: Utförs glasade med stomme av massiv ek.

Tvättstugor: Båda tvättstugorna (såväl i Violen 4 som i Violen 5) utrustas med vardera 2 st tvättmaskiner, 1 st torktumlare, 1 st torkskåp, lakansträckare och bokningstavla. Utförs 2012.

Elinstallation: El-/tele-installation enligt normal svensk bostadsstandard utförs. Tv, tele och data är anslutet till TeliaSoneras bredbandsnät. Lägenhetsinnehavaren avtalar med TeliaSonera om önskad anslutning för tv/tele/data mot extra kostnad. Elektrisk handdukstork i wc/dusch. Golvvärme (komfortvärme) som tillval i wc/dusch.

Värme: Ny undercentral installerades 2010. Fjärrvärme med vattenburen värme till radiatorer.

- Ventilation: Ny ventilationsanläggning installeras. Mekanisk frånluftsventilation från wc/dusch och kök kompletterad med kolfilterfläkt över spis/ugn. Tilluft via genomföring i vägg ovan eller bakom radiatorerna.
- Va-stammar: Samtliga vertikala och horisontella stammar byts ut.
- Lägenhetsbeskrivning:**
- Tamburdörr: Ljud- och brandklassad säkerhetsdörr i säkerhetsklass 2.
- Inv. väggar: Tapet, typ Borosan.
- Inv. tak: Målade.
- Golv: Lamellparkett typ Tarkett Salsa Ultra Lock, blank.
- Fönsterbänkar: Kalkstensmarmor.
- Köksinredning: Vita, släta luckor från Myresjökök. Kombinerad kyl/frys. Glaskeramikhäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn och diskmaskin.
- Badrum: Golv i wc/dusch-rum spacklas/gjuts med fall mot golvbrunn. Helkaklade väggar med golv i klinker. WC och tvättställ, elektrisk handdukstork, badrumsskåp, dusch samt tvättmaskin alternativt kombimaskin

En utförligare beskrivning finns i Bostadsfakta samt i bofaktblad för respektive lägenhet.

Allmänt:

- OVK-status: Obligatorisk ventilationskontroll utförs 2012.
- Energideklaration: Utförd.
- Radonmätning: Utförs 2012

Fastigheterna ingår inte i gemensamhetsanläggning och fastigheterna belastas inte med servitut eller liknande.

Fastigheterna är anslutna till kommunens nät för vatten, avlopp, fjärrvärme och elektrisk kraft.

Gemensamma utrymmen och anordningar:

I fastigheterna är inrymda två moderna tvättstugor med vardera 2 st tvättmaskiner, 1 st torktumlare och 1 st torkskåp. I en av fastigheterna finns också en för de boende gemensam relaxavdelning med bastu, bubbelpool, träningsredskap och relaxmöbler samt pentry med kyl/frys. Dessutom finns ett rum för bostadsrättsföreningens styrelsemöten samt med möjlighet till övernattnig för de boendes gäster.

Uppvärmning sker genom fjärrvärme. Bredband för data, digital-TV och telefoni. På fastigheternas mark finns förråd för cyklar, barnvagnar och rullstolar samt uteplatser med grill och utemöbler. På fastighetens mark finns också sex p-platser.

3. FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring för båda fastigheterna är tecknade hos Brandkontoret.

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheterna är taxerade som hyreshusenheter huvudsakligen bostäder och lokaler, typkod 320.

Beräknat taxeringsvärde* för 2012:

	<u>Violen 4</u>	<u>Violen 5</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder	36 400 000	31 600 000	68 000 000
Lokaler	1 529 000	0	1 529 000
Taxeringsvärde	37 929 000	31 600 000	69 529 000

*) Taxeringsvärdet är beräknat utifrån att fastigheterna erhållit nya taxeringsvärden när renoveringen och ombyggnationen av fastigheterna är avslutade och särskild fastighetstaxering genomförs.

5. FÖRVÄRVSKOSTNADER

Anskaffningskostnad aktier och fastigheter inklusive ombyggnadskostnader, lagfarts- och pantbrevskostnader.*

144 475 000

Summa anskaffningskostnad

144 475 000

*) För bostadsrätter som inte är upplåtna med hyresrätt kan upplåtelseavgifter tillkomma (utöver insatser) motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. För det fall ytterligare upplåtelseavgifter och därmed summan av dessa kommer att överstiga de/den som upptagits i denna ekonomiska plan, förändras enligt avtal bostadsrättsföreningens anskaffningskostnad i motsvarande mån.

6. FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån	36 750 000
Insatser	102 305 000
Upplåtelseavgifter*	5 420 000
Summa skulder och eget kapital	144 475 000

*) För bostadsrätter som inte är upplåtna med hyresrätt kan upplåtelseavgifter tillkomma (utöver insatser) motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I nuvarande ekonomiska plan uppskattas upplåtelseavgiften till 5 000 kr/kvm. Upplåtelseavgiften kan komma att bli högre.

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**7.1 Kapitalkostnader**

Långgivare	Belopp	Ränta	Bundenhet	Kapitalkostnad/år
Lån 1	20 250 000	4,00%	2 år*	810 000
Lån 2	16 500 000	4,00%	2 år*	660 000
Summa	36 750 000		Kapitalkostnad	1 470 000
Kapitalkostnad per år				1 470 000

Lånen är amorteringsfria.

* Nuvarande ränta bunden till september 2013 är 3,61%.

7.2 Driftskostnader

Driftskostnader omfattande värme, vatten, el, sophämtning, fastighetsskötsel, ekonomisk- och teknisk förvaltning inkl. revision, trappstädning, snöröjning, försäkring, löpande underhåll samt föreningens kabel-TV avgifter.

Summa driftskostnader **1 023 000**

Kostnaden för respektive lägenhets förbrukningsel, digital TV/bredband, parkeringsavgift och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

7.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Vid en genomgripande renovering/ombyggnad av aktuell omfattning föreligger enligt nu gällande regler fastighetsavgiftsbefrielse under 5 år och halverad fastighetsavgift under därefter kommande 5-årsperiod.

383

9/55

Fastighetsskatt utgår för lokaler. Lokaldelens taxeringsvärde uppskattas till 1 529 000 kronor vilket ger upphov till en fastighetsskatt om (1 %), 15 290 kr.

Summa fastighetsskatt 15 290

7.4 Fondavsättningar och avskrivningar

Byggnaderna är totalrenoverade under 2011-2013. Styrelsen har därför beslutat att inte avsätta pengar till yttre fond eftersom något ombyggnadsbehov inte bör föreligga under de närmaste fem åren.

TOTALA KOSTNADER 2 508 290

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

8.1 Årsavgifter

Bostadslägenheter 2 295 290

8.2 Hyror

Lokal 159 000
P-platser 54 000

SUMMA INTÄKTER 2 508 290

9. **TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS:
BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER OCH HYROR**

Lgh	Yta I)	RoK	Vån	Balkong/ uteplats	Insats II)	Upplåtelse- avgift II)	Andelstal % årsavgift	Årsavgift
Violn 4, Midsommarvägen 12								
12-0901	48	1 rok+alkov	Sutterräng	Uteplats	1 680 000	240 000	1,642%	37 689
12-1001	29	1 rok	Entréplan		1 015 000	0	0,992%	22 769
12-1002	43	2 rok	Entréplan		1 505 000	0	1,471%	33 764
12-1003	28	1 rok	Entréplan		980 000	0	0,958%	21 989
12-1004	27	1 rok	Entréplan		945 000	0	0,924%	21 208
12-1005	42	2 rok	Entréplan		1 470 000	0	1,437%	32 983
12-1006	30	1 rok	Entréplan		1 050 000	0	1,026%	23 550
12-1101	27	1 rok	Våning 1		945 000	0	0,924%	21 208
12-1102	42	2 rok	Våning 1		1 470 000	210 000	1,437%	32 983
12-1103	37	1 rok	Våning 1		1 295 000	185 000	1,266%	29 058
12-1104	37	1 rok	Våning 1		1 295 000	185 000	1,266%	29 058
12-1105	43	2 rok	Våning 1		1 505 000	215 000	1,471%	33 764
12-1106	28	1 rok	Våning 1		980 000	0	0,958%	21 989
12-1201	27	1 rok	Våning 2		945 000	135 000	0,924%	21 208
12-1202	42	2 rok	Våning 2		1 470 000	0	1,437%	32 983
12-1203	37	1 rok	Våning 2		1 295 000	185 000	1,266%	29 058
12-1204	36	1 rok	Våning 2		1 260 000	0	1,232%	28 278
12-1205	43	2 rok	Våning 2		1 505 000	215 000	1,471%	33 764
12-1206	27	1 rok	Våning 2		945 000	0	0,924%	21 208
12-1301	77	2 rok	Våning 3		2 695 000	0	2,634%	60 458
12-1302	55	2 rok	Våning 3		1 925 000	275 000	1,882%	43 197
Violn 4, Midsommarvägen 14								
14-0901	50	1 rok+alkov	Sutterräng	Uteplats	1 750 000	250 000	1,711%	39 272
14-0903	56	1 rok+förråd	Sutterräng	Uteplats	1 960 000	280 000	1,916%	43 978
14-0904	40	1 rok	Sutterräng	Uteplats	1 400 000	200 000	1,368%	31 400
14-1001	39	1 rok	Entréplan		1 365 000	195 000	1,334%	30 619
14-1002	37	1 rok	Entréplan		1 295 000	0	1,266%	29 058
14-1003	44	2 rok	Entréplan		1 540 000	220 000	1,505%	34 544
14-1004	32	1 rok	Entréplan		1 120 000	0	1,095%	25 133
14-1005	45	1 rok	Entréplan		1 575 000	225 000	1,540%	35 347
14-1101	44	1 rok	Våning 1		1 540 000	220 000	1,505%	34 544
14-1102	39	1 rok	Våning 1		1 365 000	0	1,334%	30 619
14-1103	37	1 rok	Våning 1		1 295 000	185 000	1,266%	29 058
14-1104	44	2 rok	Våning 1		1 540 000	0	1,505%	34 544
14-1105	33	1 rok	Våning 1		1 155 000	0	1,129%	25 914
14-1201	44	1 rok	Våning 2		1 540 000	220 000	1,505%	34 544
14-1202	40	1 rok	Våning 2		1 400 000	200 000	1,368%	31 400
14-1203	38	1 rok	Våning 2		1 330 000	0	1,300%	29 839
14-1204	74	3 rok	Våning 2 och 3		2 590 000	0	2,532%	58 117
14-1205	33	1 rok	Våning 2		1 155 000	0	1,129%	25 914

2011091505665

353
[Signature]

Lgh	Yta I)	RoK	Vån	Balkong/ uteplats	Insats II)	Upplåtelse- avgift II)	Andelstal % årsavgift	Årsavgift	
Violin 5, Midsommarparken 5 A									
5A-1002	66	2 rok	Entréplan		2 310 000	0	2,258%	51 828	
5A-1003	40	1 rok	Entréplan		1 400 000	200 000	1,368%	31 400	
5A-1004	36	1 rok	Entréplan		1 260 000	0	1,232%	28 278	
5A-1005	41	1 rok	Entréplan		1 435 000	0	1,403%	32 203	
5A-1006	46	2 rok	Entréplan	Balkong	1 610 000	0	1,574%	36 128	
5A-1007	23	1 rok	Entréplan		805 000	115 000	0,787%	18 064	
5A-1101	40	1 rok	Våning 1		1 400 000	0	1,368%	31 400	
5A-1102	36	1 rok	Våning 1		1 260 000	0	1,232%	28 278	
5A-1103	41	1 rok	Våning 1		1 435 000	0	1,403%	32 203	
5A-1104	47	2 rok	Våning 1	Balkong	1 645 000	0	1,608%	36 908	
5A-1201	40	1 rok	Våning 2		1 400 000	0	1,368%	31 400	
5A-1202	36	1 rok	Våning 2		1 260 000	0	1,232%	28 278	
5A-1203	40	1 rok	Våning 2		1 400 000	0	1,368%	31 400	
5A-1204	47	2 rok	Våning 2	Balkong	1 645 000	0	1,608%	36 908	
5A-1301	44	2 rok	Våning 3		1 540 000	0	1,505%	34 544	
Violin 5, Midsommarparken 5 B									
5B-0902	56	1 rok+alkov	Sutteräng	Uteplats	1 960 000	280 000	1,916%	43 978	
5B-0903	59	1 rok+alkov	Sutteräng	Uteplats	2 065 000	295 000	2,018%	46 319	
5B-0904	63	2 rok	Sutteräng	Uteplats	2 205 000	315 000	2,155%	49 463	
5B-1001	56	3 rok	Entréplan		1 960 000	0	1,916%	43 978	
5B-1002	35	1 rok	Entréplan		1 225 000	0	1,197%	27 475	
5B-1101	56	3 rok	Våning 1		1 960 000	0	1,916%	43 978	
5B-1102	35	1 rok	Våning 1		1 225 000	175 000	1,197%	27 475	
5B-1103	35	1 rok	Våning 1		1 225 000	0	1,197%	27 475	
5B-1104	45	1 rok	Våning 1		1 575 000	0	1,540%	35 347	
5B-1105	36	1 rok	Våning 1		1 260 000	0	1,232%	28 278	
5B-1201	55	3 rok	Våning 2		1 925 000	0	1,882%	43 197	
5B-1202	78	3 rok	Våning 2 och 3		2 730 000	0	2,668%	61 238	
5B-1203	35	1 rok	Våning 2		1 225 000	0	1,197%	27 475	
5B-1204	45	1 rok	Våning 2		1 575 000	0	1,540%	35 347	
5B-1205	37	1 rok	Våning 2		1 295 000	0	1,266%	29 058	
Avrundningsdifferens							-0,001%	-21	
					2 923	102 305 000	5 420 000	100,000%	2 295 290

- I) Lägenheterna med nr 12-0901, 14-0901, 14-0903, 14-0904, 5B-0902, 5B-0903 och 5B-0904 utgör för närvarande lokaler som byggs om till sju lägenheter. De nya lägenheterna är uppmätta på ritning. Övriga lägenheter är uppmätta enligt SS21054:2009.
- II) För bostadsrätter kan utöver insats förekomma upplåtelseavgift motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. För det fall upplåtelseavgifterna och därmed summan av dessa avviker mot den som upptagits i denna ekonomiska plan, förändras enligt avtal föreningens anskaffningskostnad i motsvarande mån. Upplåtelseavgifterna uppskattas i planen till 5 000 kr/kvm.

**10. UNDERHÅLLSPÄN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET
MED FÖRENINGENS STADGAR**

Byggnaderna är totalrenoverade under 2011-2013. Styrelsen har därför beslutat att inte avsätta pengar till yttre fond år 1-5 då något ombyggnadsbehov inte bör föreligga under de närmaste fem åren. Från och med år 6 avsätts 30 000 kronor per år till yttre fond. Framtida renoveringar som kan komma att behöva genomföras, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

2011091505667

11. EKONOMISK PROGNOIS/KÄNSLIGHETSANALYS

Om räntan ökar med 0,1%-enheter per år och 2% inflationstakt

	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
Räntesats	4,00%	4,10%	4,20%	4,30%	4,40%	4,50%	4,60%	4,70%	4,80%	4,90%	5,00%
Ränta	1 470 000	1 506 750	1 543 500	1 580 250	1 617 000	1 653 750	1 690 500	1 727 250	1 764 000	1 800 750	1 837 500
Driftkostnader	1 023 000	1 043 460	1 064 329	1 085 616	1 107 328	1 129 475	1 152 064	1 175 105	1 198 608	1 222 580	1 247 031
Fastighetsskatt/avgift	15 290	15 596	15 908	16 226	16 550	66 476	67 805	69 161	70 544	71 955	128 150
Avsättning till yttre fond	0	0	0	0	0	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122
Årshyror lokaler	-159 000	-162 180	-165 424	-168 732	-172 107	-175 549	-179 060	-182 641	-186 294	-190 020	-193 820
Årshyror p-platser	-54 000	-55 080	-56 182	-57 305	-58 451	-59 620	-60 813	-62 029	-63 270	-64 535	-65 826
Summa årsavgifter	2 295 290	2 348 546	2 402 132	2 456 054	2 510 320	2 644 531	2 701 097	2 758 059	2 815 425	2 873 203	2 986 158

Årsavgift (kr/kvm/år)	785	803	822	840	859	905	924	944	963	983	1 022
------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

Om räntan ökar med 0,2%-enheter per år och 3% inflationstakt

	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
Räntesats	4,00%	4,20%	4,40%	4,60%	4,80%	5,00%	5,20%	5,40%	5,60%	5,80%	6,00%
Ränta	1 470 000	1 543 500	1 617 000	1 690 500	1 764 000	1 837 500	1 911 000	1 984 500	2 058 000	2 131 500	2 205 000
Driftkostnader	1 023 000	1 053 690	1 085 301	1 117 860	1 151 396	1 185 937	1 221 515	1 258 161	1 295 906	1 334 783	1 374 826
Fastighetsskatt/avgift	15 290	15 749	16 221	16 708	17 209	69 799	71 893	74 049	76 271	78 559	141 283
Avsättning till yttre fond	0	0	0	0	0	30 000	30 900	31 827	32 782	33 765	34 778
Årshyror lokaler	-159 000	-163 770	-168 683	-173 744	-178 956	-184 325	-189 854	-195 550	-201 416	-207 459	-213 683
Årshyror p-platser	-54 000	-55 620	-57 289	-59 007	-60 777	-62 601	-64 479	-66 413	-68 406	-70 458	-72 571
Summa	2 295 290	2 393 549	2 492 550	2 592 317	2 692 871	2 876 311	2 980 975	3 086 574	3 193 137	3 300 691	3 469 634

Årsavgift (kr/kvm/år)	785	819	853	887	921	984	1 020	1 056	1 092	1 129	1 187
------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

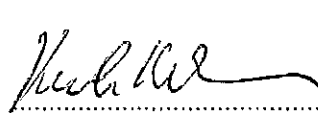
Från och med år 6 avsätts 30 000 kronor per år till yttre fond. Den årliga avsättningen höjs med inflation

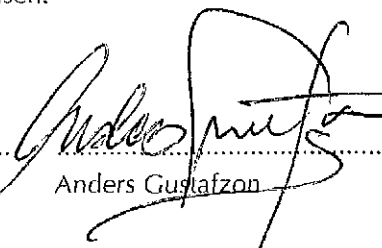
12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

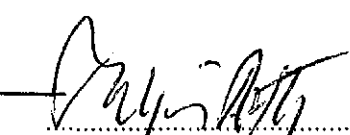
- A. Bostadsrätthavaren skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas enligt stadgar.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. Lägenheternas area baseras på mätning enligt SS 21054:2009 med undantag av lägenheterna nr 12-0901, 14-0901, 14-0903, 14-0904, 5B-0902, 5B-0903 och 5B-0904 som är uppmätta på ritning. Mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 3 %. För mindre avvikelser än 3 % sker inga justeringar av andelstal, årsavgifter eller insatser.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Stockholm den 5/19 2011

Brf Violn i Midsommarkransen:


 Kenneth Andersson


 Anders Gustafzon


 Torbjörn Båth

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förevarande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Violen i Mid-sommarkransen, org.nummer 769621-4308, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Som underlag för bedömningen av planen har följande handlingar genomgått: Registreringsbevis, stadgar, fastighetsdatautdrag, aktieöverlåtelseavtal, utkast avtal osålda lägenheter, utkast entreprenadavtal, utkast drift- och räntegaranti, beräkning taxeringsvärden, projektkalkyl, e-post SBAB angående finansiering, årsredovisning 2010.

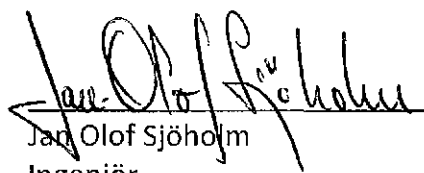
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2011-09-05


Sören Birkeland
Advokat

Stockholm 2011-09-05


Jan Olof Sjöholm
Ingenjör

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.