



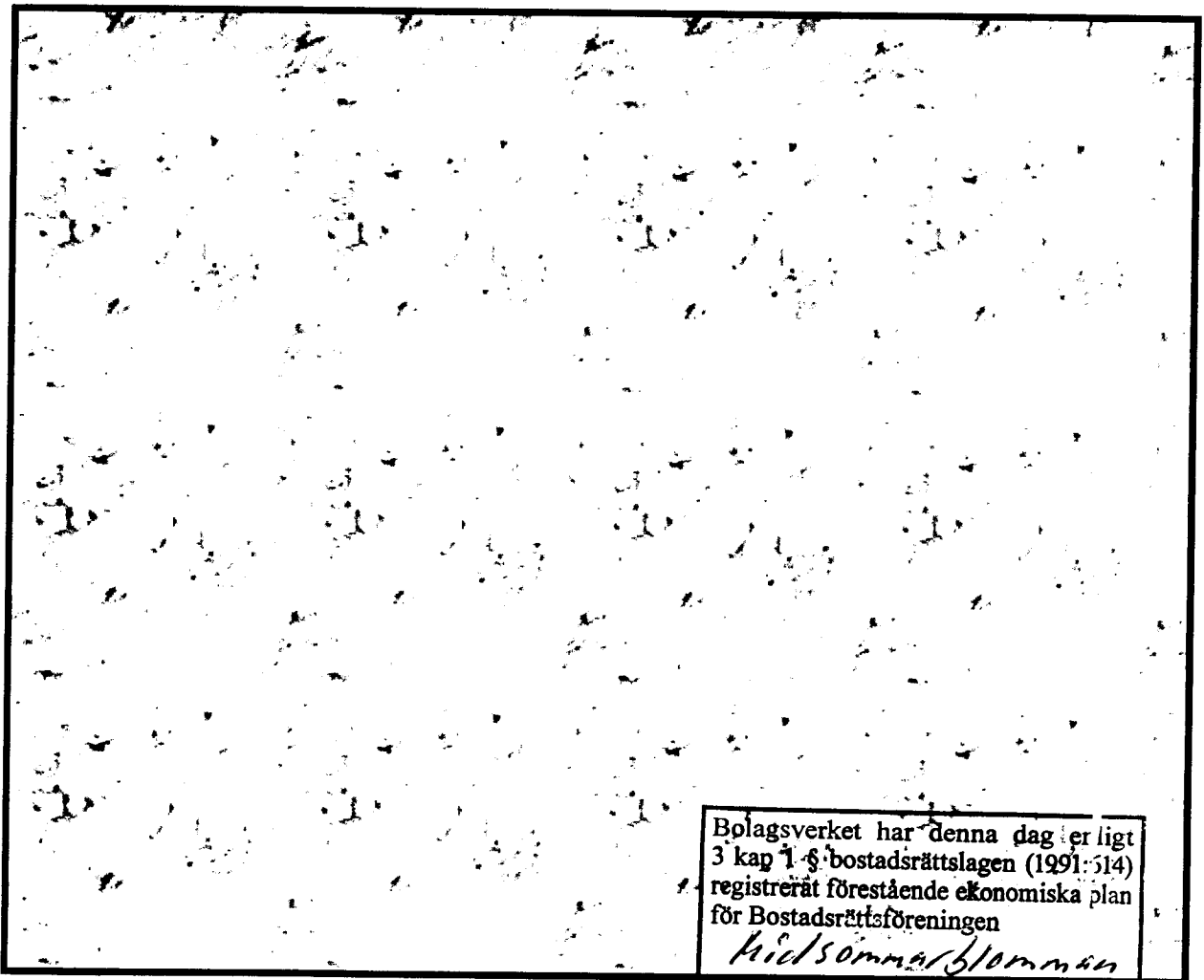
EKONOMISK PLAN FÖR



Bostadsrättsföreningen

Midssommarblomman

ORG. NR. 769614-1287



Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:514)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen

Midssommarblomman

Storkholm kommun, bygås

Sundsvail *23.5.06* 20.....

Cecilia Lundqvist

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MIDSOMMARBLOMMAN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	3
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	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	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10. INTYG	9

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Timotejen 22
Adress:	Tellusborgsvägen/Midsommarvägen
Stadsdel:	Midsommarkransen
Kommun:	Stockholm
Markareal:	2.705 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i fyra våningar, varav bottenvåningen inrymmer lokaler och bostäder. Övriga våningsplan inrymmer endast bostäder. Dessutom finns garage.

Byggnadsår:	2007
Grund:	Armerat betongfundament med vibrationsisolering delvis på berg.
Byggnadsmaterial:	Putsade ytterväggar. 3-glasfönster och bjälklag av betong. Yttertak belagt med plåt. Byggnaden är ansluten till kommunens nät för el, vatten, avlopp samt fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 54 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 3 stycken lokaler, 44 stycken garageplatser, 3 MC-platser och utomhuspool.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

54 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadsyta	3.932 m ²
<u>Lokaler</u>	
Lokal 1	60 m ²
Lokal 2	132 m ²
Lokal 3	44 m ²
Total yta	<hr/> 4.168 m ²

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Modern skåpinredning, kyl/frys, stänkskydd av kakel ovan diskbänk, spishäll, separat underbyggnadsugn/ugn i högskåp samt diskmaskin. Golv belagda med ekparkett.
------------------	--

- Badrumsinredningar: Tvättställ, wc, dusch, handdukstork, tvättmaskin och torktumlare eller kombinerad tvätt/tumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel upp till tak.
De stora lägenheterna har även ett wc/duschrum med golvklinker och kakel på väggarna.
- Golvbeläggningar i övriga rum: Parkett i vardagsrum, ekparkett i sovrum och klinker i köpprummet.

1.4 Gemensamma anordningar mm

5 stycken trapphus med en hiss i vardera.
1 styck tvättstuga för grovtvätt.
Centralvärmeanläggning ansluten till fjärrvärmenätet.
Kabel-tv. Internetanslutning är möjlig.
Servitut: Fastigheten belastas ej av något inskrivet servitut.
Gemensamhetsanläggningar: Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning avseende utomhuspool och väg.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den förenklade fastighetstaxeringen år 2004, har taxeringsvärdet uppskattats till nedanstående

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	15.600 tkr	39.000 tkr	54.600 tkr
Lokaler	340 tkr	824 tkr	1.164 tkr
Totalt	15.940 tkr	39.824 tkr	55.764 tkr

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 2003 .

P g a att bostäderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen att vara befriad från fastighetsskatt i fem år. Därefter utgår halv fastighetsskatt för bostäderna de efterföljande fem årsamt därefter full fastighetsskatt.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske under fjärde kvartalet år 2007. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt direkt efter registreringen av denna plan.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling mark	56.372.460
Entreprenadkostnad	105.000.000
Lagfartskostnad	846.587
Pantbrevskostnad	974.470
Dispositionsfond	200.000

Summa 163.393.517 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 163.393.517 kr, i en garantiutfästelse från SSM Bygg & Fastighets AB.

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.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MIDSOMMARBLOMMAN

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån 48.623.517 kr
med en genomsnittlig ränta av 4,0% per år.

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 114.770.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden 163.393.517 kr

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånen med 100.000 kr/år. Eftersom bostäderna byggs, är föreningen berättigad till statliga räntesubventioner. Det finns f n inget färdigt beslut om subventionen. Subventionen har på följande vis beräknats uppgå till 417.417 kr/ år. 30 % av subventionsräntan 3,74% på låneunderlaget 37,2 M kr. Enligt gällande regler är subventionen evig. Det finns ett utredningsförslag om en eventuell nedtrappning.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

	<u>Kr</u>
Kapital	
Genomsnittsränta 4,0 % på 48.623.517 kr	per år 1.944.941
Amortering	per år 100.000
Drift	
Driftkostnader	1.401.898
Fastighetsskatt (lokaler)	11.640
Övriga kostnader	
Avsättning till reparationsfond	167.292
Inkomstskatt enligt schablonmetoden	40.711
	<hr/>
Summa årliga kostnader	3.666.481

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MIDSOMMARBLOMMAN

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hysesintäkter lokaler och garage	611.440
Räntebidrag	417.417
Årsavgifter medlemmar	2.637.624
	3.666.481

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.

Lägenhet nr	Yta m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år
1A:01	44	1,1310%	995 000	29 832
1A:02	60	1,5405%	1 295 000	40 632
1A:11	73	1,8758%	2 125 000	49 476
1A:12	48	1,2284%	1 295 000	32 400
1A:13	71	1,8084%	1 995 000	47 700
1B:11	73	1,8758%	2 250 000	49 476
1B:12	48	1,2284%	1 295 000	32 400
1B:13	71	1,8084%	1 995 000	47 700
1C:11	70	1,7912%	2 125 000	47 244
1C:12	80	2,0450%	2 325 000	53 940
1D:11	79	2,0291%	2 525 000	53 520
1D:12	70	1,7962%	2 150 000	47 376
1E:11	101	2,5719%	2 525 000	67 836
1E:12	48	1,2361%	1 425 000	32 604
1E:13	71	1,8084%	1 995 000	47 700
1A:21	83	2,1265%	2 350 000	56 088
1A:22	48	1,2284%	1 370 000	32 400
1A:23	71	1,8084%	1 995 000	47 700
1B:21	83	2,1265%	2 495 000	56 088
1B:22	48	1,2284%	1 370 000	32 400
1B:23	71	1,8084%	1 995 000	47 700
1C:21	91	2,2634%	2 650 000	59 700
1C:22	71	1,8166%	1 925 000	47 916
1D:21	70	1,7939%	1 995 000	47 316
1D:22	91	2,3235%	2 750 000	61 284
1E:21	128	3,1733%	3 195 000	83 700
1E:22	48	1,2361%	1 470 000	32 604
1E:23	71	1,8084%	1 995 000	47 700
1A:31	83	2,1265%	2 395 000	56 088
1A:32	48	1,2284%	1 450 000	32 400
1A:33	71	1,8084%	1 995 000	47 700
1B:31	83	2,1265%	2 525 000	56 088
1B:32	48	1,2284%	1 450 000	32 400
1B:33	71	1,8084%	2 175 000	47 700

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MIDSOMMARBLOMMAN

1C:31	91	2,2634%	2 750 000	59 700
1C:32	71	1,8166%	1 995 000	47 916
1D:31	70	1,7939%	2 125 000	47 316
1D:32	91	2,3235%	2 850 000	61 284
1E:31	128	3,1733%	3 295 000	83 700
1E:32	48	1,2361%	1 545 000	32 604
1E:33	71	1,8084%	2 150 000	47 700
1A:41	83	2,1265%	2 575 000	56 088
1A:42	48	1,2284%	1 350 000	32 400
1A:43	71	1,8084%	2 225 000	47 700
1B:41	83	2,1265%	2 695 000	56 088
1B:42	48	1,2284%	1 350 000	32 400
1B:43	71	1,8084%	2 275 000	47 700
1C:41	91	2,2634%	2 995 000	59 700
1C:42	71	1,8166%	2 125 000	47 916
1D:41	70	1,7939%	2 250 000	47 316
1D:42	91	2,3235%	2 995 000	61 284
1E:41	128	3,1733%	3 495 000	83 700
1E:42	48	1,2361%	1 595 000	32 604
1E:43	71	1,8084%	2 275 000	47 700
	3 932	100,00%	114 770 000	2 637 624

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning och detaljprojektering av byggnaden återstår, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan ske. Med mindre förändringar avses högst 3 % och för mindre avvikelser än 3 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. Genom köpet av fastigheten åtar sig föreningen förpliktelser enligt avtal med:
 - 1) Landstinget och SL, om de entreprenadarbeten som ska utföras.
 - 2) Stockholms kommun, om exploateringen av fastigheten.
 - 3) Andra fastighetsägare, om fördelningen av gatukostnadsersättning kring Telefonplan.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

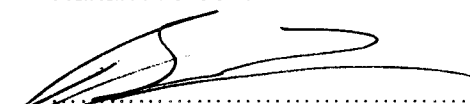
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2006-05-18

Bostadsrättsföreningen Midsommarblomman


.....
Håkan Albrecht


.....
Peri Kuldkepp


.....
Björn Isaksson

10. INTYG

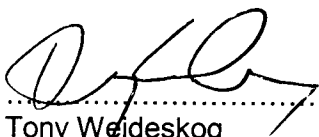
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Midsommarblomman (org nr 769614-1287), får härmed avge följande intyg.

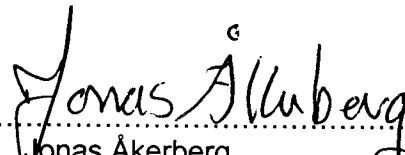
Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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, registreringsbevis, tekniskt besiktningsutlåtande samt utdrag ur lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2006-05-22


.....
Tony Weideskog


.....
Jonas Åkerberg

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

BILAGA 1 PROGNO

Bostadsrättsföreningen Midsommarblomman

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	1 944 941	1 940 941	1 936 941	1 932 941	1 928 941	1 924 941	1 920 941	1 916 941	1 912 941	1 908 941	1 904 941
Amorteringar	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Avgår räntebidrag	417 417	417 417	417 417	417 417	417 417	417 417	417 417	417 417	417 417	417 417	417 417
Driftkostnader	1 401 898	1 436 945	1 472 869	1 509 690	1 547 433	1 586 118	1 625 771	1 666 416	1 708 076	1 750 778	1 794 547
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	167 292	171 474	175 761	180 155	184 659	189 276	194 007	198 858	203 829	208 925	214 148
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld											
Fastighetskatt	11 640	11 931	12 229	12 535	12 848	131 237	134 518	137 881	141 328	144 861	148 065
Schablonskatt	40 711	53 541	66 665	80 088	93 819	107 865	122 234	136 935	151 975	167 363	183 108
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)											
Hyror lokaler mm	611 440	626 726	642 394	658 454	674 915	691 788	709 083	726 810	744 980	763 605	782 695
Årsavgifter medlemmar	2 637 624	2 670 689	2 704 653	2 739 538	2 775 367	2 930 231	2 970 971	3 012 802	3 055 751	3 099 845	3 278 696
Ränteantagande	4,00%										
Inflationsantagande	2,5%										
Skattesubventioner	55 764 000	57 158 100	58 587 053	60 051 729	61 553 022	63 091 848	64 669 144	66 285 872	67 943 019	69 641 595	71 382 635
Föreningslån	48 623 517	48 523 517	48 423 517	48 323 517	48 223 517	48 123 517	48 023 517	47 923 517	47 823 517	47 723 517	47 623 517

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	2 637 624	2 670 689	2 704 653	2 739 538	2 775 367	2 930 231	2 970 971	3 012 802	3 055 751	3 099 845	3 278 696
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	2 637 624	3 102 383	3 122 223	3 142 685	3 163 783	3 185 534	3 207 953	3 233 807	3 272 935	3 313 130	3 354 421
2. Dagens räntenivå - 1%	2 637 624	2 321 320	2 356 004	2 391 609	2 428 158	2 465 674	2 504 183	2 543 708	2 584 276	2 625 912	2 668 642
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	2 637 624	2 685 067	2 734 272	2 785 299	2 838 214	2 893 081	2 949 969	3 008 949	3 070 094	3 133 480	3 199 186
2. Dagens inflationsnivå -1%	2 637 624	2 656 311	2 675 322	2 694 661	2 714 333	2 734 343	2 754 697	2 775 400	2 796 456	2 817 871	2 839 651