

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖGVATTNET 52

769615-2896

Lidingö kommun

Registrerades av Bolagsverket 2009-08-27



I. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
II. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
A. Fastigheternas beteckning och areal mm	3
B. Byggnadsbeskrivning	4
C. Antal lägenheter, lokaler och standard	4
D. Framtida underhållsbehov	4
III. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN.....	4
IV. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	5
V. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	5
A. Kapitalkostnader och finansiering	5
B. Drift, underhåll och administration.....	5
C. Skatter	6
VI. SAMMANFATTNING FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER	6
VII. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGIFTER MM.....	6
VIII. EKONOMISK PROGNOSE.....	8
IX. KÄNSLIGHETSANALYS.....	8
X. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
XI. UNDERSKRIFTER	9

I. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Högvattnet 52 med organisationsnummer 769615-2896 och säte i Stockholm, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, Högvattnet 52, upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

FAB Bergrummet har lämnat erbjudande till hyresgästerna att förvärva fastigheten. Hyresgästerna har bildat en bostadsrättsförening och föreningen planerar att förvärva fastigheten Högvattnet 52 av FAB Bergrummet. Förvärvet kommer att ske i två steg. Först genom förvärv av ett nybildat aktiebolag och sedan genom förvärv av fastigheten Högvattnet 52. Förvärvskostnaden i tabell nedan är slutligt fastställd. Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket.

Förvärvet förutsätter att Lidingö kommun avstår från sin förköpsrätt. Föreningen kommer omgående efter förvärvet av fastigheten Högvattnet 52 att ansöka om förvärvstillstånd hos kommunen.

Föreningens köpstämman beräknas ske när den ekonomiska planen har registrerats av bolagsverket vilket förväntas ske under våren 2008. Tillträde beräknas bli under sommaren 2009.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskilling, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna är beräknade utifrån bedömningar gjorda i augusti 2008.

II. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

A. Fastigheternas beteckning och areal mm

Beteckning:	Högvattnet 52
Adress:	Karlavägen 29a, b, 31a, b
Kommun:	Lidingö
Markareal:	7 982 kvm
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsarea:	2 797 kvm
Lokalarea	0 kvm
Lager	0 kvm
Fastighetsförsäkring	Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad på tillträdesdagen.
Taxeringsvärde:	Taxeringsvärdet är ej fastställt men beräknas uppgå till 56 800 000 kr (bostäder 56 800 000 kr).

B. Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna på fastigheten Högvattnet 52 är nyproducerade. Byggnaderna blev slutligt klara för inflyttning under sommaren 2008 och består av 3 sammanbyggda huskroppar i 2-4 plan ovan mark. Byggnaderna har putsade fasader med kortsidor i zinkplåt.

Uppvärmning sker med fjärrvärme via vattenburna radiatorer. I badrum, elektrisk golvvärme.

Gynnande servitut avseende parkering samt belastande servitut gällande bergtrum med nödutgång finns på fastigheten.

C. Antal lägenheter, lokaler och standard

Fastigheten inrymmer 50 stycken bostadslägenheter i storlekar varierande mellan 39 och 71 kvm. Det finns 14 garageplatser och 34 parkeringsplatser för uthyrning.

Samtliga lägenheter är nyproducerade och har en mycket god standard med köksinredning från Noblessa, vitvaror i rostfritt, helkaklade badrum, golv av homogen ekparkett mm.

D. Framtida underhållsbehov

Byggnaden är helt nyproducerad. Inga större underhållsbehov bedöms föreligga inom en överskådlig tid. Se besiktningsprotokoll. Avsättning till framtida underhållsfond har dock tagit hänsyn till i kalkylen med 50 kr / kvm motsvarande 139 850 kr per år. Slutbesiktning kommer att ske under våren 2009.

III. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Föreningen förvärvar fastigheten och bolaget enligt nedan.

Köpeskilling	110 000 000
Lagfart, 1,5 %	1 125 000
Kostnad för ombildning	521 000
Dispositionsfond	675 000
Total anskaffningskostnad	112 321 000

Föreningen finansierar förvärvet enligt nedan:

Insatser o upplåtelseavgifter	79 321 000
Bottenlån	33 000 000
Total finansiering	112 321 000

IV. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och avsättningar täckas av föreningens årliga intäkter.

Föreningens årliga intäkter

Föreningens intäkter består av avgifter från medlemmar, intäkter från garage/parkering. Kalkylen utgår ifrån att samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Intäkter	Kvm	Per kvm, snitt	Belopp
Årsavgifter	2 797	713	1 994 261
Parkering och garage			206 400
Summa intäkter			2 200 661

V. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

A. Kapitalkostnader och finansiering

BRF Högvattnet kommer att, utöver insatser, finansiera förvärvet med bottenlån om totalt 33 000 000 kronor. Snitträntan över tiden på föreningens bottenlån uppskattas till 3,5 %. Räntan är vid förvärvet 2,3 %.

B. Drift, underhåll och administration

Driftskostnaderna inklusive administration och löpande underhåll baseras på erfarenhetsvärden för jämförbara fastigheter och beräknas uppgå till 280 kr per kvm. Avsättning till yttre underhållsfond görs årligen med 50 kr per kvm. Föreningen ska årligen erlägga arrende för mark avseende parkeringsplatserna. Arrendeavtal för parkeringsmark har träffats med Lidingö Stad 2003-09-09. Arrendeavgiften är 30 000 kr per år och indexerad. Arrendeavtalet löper till 2014-12-31.

Drift och underhållskostnader	Kvm	Per kvm	Totalt
Summa drift mm	2 797	280	783 159
Summa underhållsfond	2 797	50	139 850
Arrende mark			31 000
Summa D&U	2 797	330	954 009

C. Skatter

Schablonbeskattning för bostadsrättsföreningar är borttagen och den eventuella inkomstskatt föreningen kan tänkas få betala på kapitalinkomster bedöms som oväsentlig. En avgift om 1200 kr per lägenhet har ersatt fastighetsskatten på bostäder. Fastigheten förväntas erhålla värdeår 2008, avgiften per lägenhet blir efter fem år 50 % och efter ytterligare fem år 100 % av aktuell avgift per lägenhet.

VI. SAMMANFATTNING FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER

	<i>Belopp</i>
Intäkter	2 200 661
Drift	- 783 159
Underhållsfond	- 139 850
Arrende mark	- 31 000
Fastighetsskatt	
Driftsresultat	1 246 652
Ränta bottenlån	- 1 155 000
Avskrivning	- 85 000
Resultat	6 652

VII. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER MM

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters yta, antal rok, insats, avgift och andelstal, samt parkeringsintäkter.

Lgh nr	Adress	Antal rum	Våning	Lgh yta	Andelstal (%)	Kontant-insats	Upplåtelse-avgift	Årlig avgift
101	Karlavägen 29A	1 rok	1	55	2,00%	1 375 000	440 000	39 215
102	Karlavägen 29A	1 rok	1	55	2,00%	1 375 000	440 000	39 215
103	Karlavägen 29A	1 rok	1	55	2,00%	1 375 000	440 000	39 215
201	Karlavägen 29A	1 rok	2	39	1,40%	1 014 000	351 000	27 807
202	Karlavägen 29A	1 rok	2	39	1,40%	1 014 000	-	27 807
203	Karlavägen 29A	1 rok	2	39	1,40%	1 014 000	351 000	27 807
204	Karlavägen 29A	1 rok	2	39	1,40%	1 014 000	351 000	27 807
205	Karlavägen 29A	1 rok	2	39	1,40%	1 014 000	351 000	27 807
206	Karlavägen 29A	1 rok	2	39	1,40%	1 014 000	351 000	27 807
207	Karlavägen 29A	1 rok	2	39	1,40%	1 014 000	-	27 807
208	Karlavägen 29A	1 rok	2	39	1,40%	1 014 000	-	27 807
301	Karlavägen 29A	1 rok	3	39	1,40%	1 014 000	-	27 807
302	Karlavägen 29A	1 rok	3	39	1,40%	1 014 000	-	27 807
303	Karlavägen 29A	1 rok	3	39	1,40%	1 014 000	-	27 807
304	Karlavägen 29A	1 rok	3	39	1,40%	1 014 000	351 000	27 807
305	Karlavägen 29A	1 rok	3	39	1,40%	1 014 000	351 000	27 807
306	Karlavägen 29A	1 rok	3	39	1,40%	1 014 000	-	27 807
307	Karlavägen 29A	1 rok	3	39	1,40%	1 014 000	351 000	27 807
308	Karlavägen 29A	1 rok	3	39	1,40%	1 014 000	-	27 807

104	Karlavägen 29B	1 rok	1	50	1,80%	1 250 000	-	35 650
105	Karlavägen 29B	1 rok	1	48	1,70%	1 200 000	384 000	34 224
106	Karlavägen 31A	1 rok	1	48	1,70%	1 200 000	384 000	34 224
209	Karlavägen 29B	3 rok	2	71	2,50%	1 704 000	568 000	50 623
210	Karlavägen 29B	3 rok	2	69	2,50%	1 656 000	544 000	49 197
211	Karlavägen 31A	3 rok	2	69	2,50%	1 656 000	544 000	49 197
212	Karlavägen 31A	3 rok	2	69	2,50%	1 656 000	544 000	49 197
309	Karlavägen 29B	3 rok	3	71	2,50%	1 704 000	-	50 623
310	Karlavägen 29B	3 rok	3	69	2,50%	1 656 000	-	49 197
311	Karlavägen 31A	3 rok	3	69	2,50%	1 656 000	-	49 197
312	Karlavägen 31A	3 rok	3	69	2,50%	1 656 000	-	49 197
409	Karlavägen 29B	3 rok	4	71	2,50%	1 704 000	-	50 623
410	Karlavägen 29B	3 rok	4	69	2,50%	1 656 000	-	49 197
411	Karlavägen 31A	3 rok	4	69	2,50%	1 656 000	-	49 197
412	Karlavägen 31A	3 rok	4	69	2,50%	1 656 000	-	49 197
107	Karlavägen 31B	1 rok	1	50	1,80%	1 250 000	400 000	35 650
108	Karlavägen 31B	1 rok	1	48	1,70%	1 200 000	384 000	34 224
109	Karlavägen 31B	1 rok	1	48	1,70%	1 200 000	384 000	34 224
110	Karlavägen 31B	1 rok	1	48	1,70%	1 200 000	-	34 224
213	Karlavägen 31B	3 rok	2	71	2,50%	1 704 000	-	50 623
214	Karlavägen 31B	3 rok	2	69	2,50%	1 656 000	-	49 197
215	Karlavägen 31B	3 rok	2	69	2,50%	1 656 000	544 000	49 197
216	Karlavägen 31B	3 rok	2	69	2,50%	1 656 000	544 000	49 197
313	Karlavägen 31B	3 rok	3	71	2,50%	1 704 000	-	50 623
314	Karlavägen 31B	3 rok	3	69	2,50%	1 656 000	544 000	49 197
315	Karlavägen 31B	3 rok	3	69	2,50%	1 656 000	-	49 197
316	Karlavägen 31B	3 rok	3	69	2,50%	1 656 000	544 000	49 197
413	Karlavägen 31B	3 rok	4	71	2,50%	1 704 000	-	50 623
414	Karlavägen 31B	3 rok	4	69	2,50%	1 656 000	-	49 197
415	Karlavägen 31B	3 rok	4	69	2,50%	1 656 000	-	49 197
416	Karlavägen 31B	3 rok	4	69	2,50%	1 656 000	-	49 197
				2797	100%	68 881 000	10 440 000	1 994 261

Objekt	Antal st	Arlig avgift per plats	Arlig avgift tot
Garage	14	6 000	84 000
P-plats	34	3 600	122 400
			206 400

VIII. EKONOMISK PROGNOSE

I nedanstående prognos sker en ökning av avgifterna från medlemmar, parkeringsintäkter och driftskostnaderna med 2 % per år.

Vilket år gäller?

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
Avgifter	1 994 261	2 034 146	2 074 829	2 116 326	2 158 652	2 201 825	2 430 993
Parkering	206 400	210 528	214 739	219 033	223 414	227 882	251 600
Drift	-783 159	-798 822	-814 799	-831 094	-847 716	-864 671	-954 666
Underhållsfond	-139 850	-139 850	-139 850	-139 850	-139 850	-139 850	-139 850
Arrende mark	-31 000	-31 620	-32 252	-32 897	-33 555	-34 227	-37 789
Fastighetsskatt	0	0	0	0		-30 000	-60 000
Driftsresultat	1 246 652	1 274 382	1 302 667	1 331 517	1 360 944	1 360 960	1 490 288
Ränta bottenlån	-1 155 000	-1 155 000	-1 155 000	-1 155 000	-1 155 000	-1 155 000	-1 155 000
Avskrivning	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Resultat	6 652	34 382	62 667	91 517	120 944	120 960	250 288
Kassa inkl disp fond	766 652	886 034	1 033 701	1 210 218	1 416 163	1 622 123	3 093 600
Avgifter per kvm i snitt	713	727	742	757	772	787	869
D & U per kvm	280	286	291	297	303	309	341

IX. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalys

Vilket år gäller?

Förutsättningar:	år	1	2	3	4	5	6	11
Om, ökning per år utöver det i ekonomisk prognos								
- räntesatsen, ökn %-enheter		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
- kostnad för drift & underhåll		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Ger ökad kostnad om		24 547	25 017	25 496	25 985	26 484	29 131	29 692
För bibehållet resultat blir då:		1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Avgift per kvm med ökning		697	697	711	725	740	817	834

Notera att det i föreningens årliga resultat även finns utrymme för de antagna ökningarna av räntesats och drift & underhåll i känslighetsanalysen således blir det endast nödvändigt med en höjning av avgifterna om antingen kostnaderna ökar betydligt mer eller om man vill bibehålla samma resultat.

Handwritten signature

X. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

För bostadsrätt skall årsavgift erläggas för bestridande av löpande utgifter som amorteringar och räntor på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning, trappstädning, uppvärmning, varmvatten med mera.

Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.

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

XI. UNDERSKRIFTER

Stockholm den 12 maj 2009

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Högvattnet 52

Samtidigt ansökes om att bolagsverket registrerar denna plan


Joanna Swanson


Gunnar Englund


Sophie Lindblad



INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Högvattnet 52*, org nr 769615-2896, i Lidingö kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

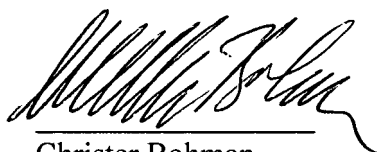
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

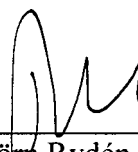
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2009-05-12.
Besiktningsprotokoll från 2008-09-03 (Berghöjdens Byggnads AB).
Tilläggsavtal till exploateringsavtal från 2003.
Utdrag ur kommunstyrelsens protokoll 2005-01-10.
Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention (Länsstyrelsen) 2006-02-21.
Begäran om utbetalning av räntebidrag.
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2009-05-12



Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

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