

# EKONOMISK PLAN

FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SYRENLUNDEN

Organisationsnummer 769621-8069  
Som registrerats ursprungligen 2010-07-19

Upprättad den 2012-05-07

---

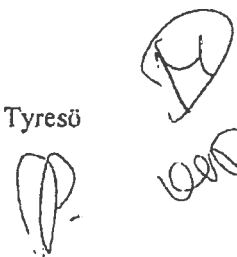
2012060102283

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:**

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
3. Kostnader för fastighetens förvärv
4. Finansiering
5. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
6. Känslighetsanalys.
7. Tabell / lägenhetsbeskrivning.
8. Särskilda förhållanden.
9. Intyg enligt 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen.

Bostadsrättsföreningen Syrenlunden, Vendelsövägen 10B, 135 51 Tyresö

Registrerades av Bolagsverket 2012-06-04

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized 'B' and other illegible marks.

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen ELP 16 för 23.350.000:- kronor (tjugotre miljoner trehundrafemtiotusen kronor), motsvarande samtliga lägenheter i fastigheten Kumla 3:216, Tyresö kommun.

Bostadsrättsföreningen ELP 16 skall fusioneras till Brf Syrenlunden efter förvärvet.

Föreningen Syrenlunden har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Kumla 3:216, Vendelsövägen 10B, 135 51 Tyresö 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.

Nybyggnad av 1 st byggnad inrymmande tillsammans 9 st bostadslägenheter i 4 våningsplan varav lägenhetsförråd och undercentral finns i bottenplanet.

Utöver bostadsbyggnaden skall uppföras en för bostadslägenheterna gemensam utomhuspool.

Inflyttning beräknas ske under 4:a kvartalet 2012 och avslutas under 1:a kvartalet 2013

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling och fastighetsförvärv samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av bostadsrättslagen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit godkännande från intygsgivare och den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

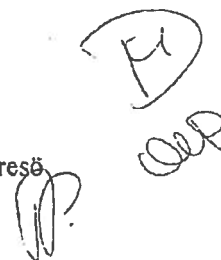
För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Svanberg & Sjögren Bygg AB enligt tecknat entreprenadkontrakt. Av kontraktet framgår bland annat att Svanberg & Sjögren Bygg AB, köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Garantitid för byggnadsarbetena tecknas på 2 år

Byggförsäkring tecknas att gälla från slutbesiktning och i 10 år framåt. Försäkringen tecknas hos Försäkrings AB bostadsgaranti, GARBO eller annat försäkringsbolag. Försäkringspremien betalas av entreprenören.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att byggnaderna är fullvärdesförsäkrade.

Bostadsrättsföreningen Syrenlunden, Vendelsövägen 10B, 135 51 Tyresö



## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten	Kumla 3:216
Kommun	Tyresö
Adress	Vendelsövägen 10B, 135 51 Tyresö
Kommundel / församling	Tyresö
Län	Stockholms län
Tomtareal	1.032 kvm
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med äganderätt
Skattvärde / typkod	Fastigheten är f.n. skattad som Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer. Blivande typkod bedöms bestämmas till 320, vilket avser hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan från 1988-06-09
Vatten och avlopp	Anslutning till samhällets ledningsnät
Ventilation bostäder och lokaler	FTX, mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning.
El	Ansluter till samhällets ledningsnät.
Sophantering	Kommunal sophämtning. Sopskål på tomten
Uppvärmning	Vattenburen bergvärme
P-platser	8 st p-platser skall uppföras på tomten.
Bredband	Förberett för bredbandsuppkoppling till samtliga lägenheter




Byggnadsteknisk beskrivning i övrigt:

Generellt	<p>Nybyggnad av 1 st byggnad inrymmande tillsammans 9 st bostadslägenheter i 4 våningsplan varav lägenhetsförråd och undercentral finns i bottenplanet.</p> <p>Utöver bostadsbyggnaden skall uppföras en för bostadslägenheterna gemensam utomhuspool.</p> <p>Lägenheterna på bottenplanet har uteplats och lägenheterna på övriga plan har balkonger.</p> <p>8 st p-platser skall anläggas</p>
Byggnadsår	2012-2013
Grundläggning	Utbredd kantförstyvad betongplatta på mark.
Mellanbjälklag	Betong
Stomme	Trä
Fasader	Träpanel
Yttertak	Betongtakpannor
Lägenhetsskiljande väggar	Dubbla gipsskivor på varje sida och mellanliggande isolering eller likvärdigt
Lättväggar	Gipsskivor på reglstomme
Fönster, fönsterdörrar	Isoleringsglasfönster
Ytterdörr	Typ Dooria eller likvärdigt
Trapphus	Betonggolvs, målade väggar och tak
Hiss	Hiss från bottenplanet till loftplanet
Hängrännor och stuprör	Målade, typ plätisol.

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and initials 'D' and 'WLP' on the right.

<b>Generell lägenhetsstandard</b>
-----------------------------------

<b>Hall/kapprum / vardagsrum/ sovrum</b>	<b>Golv</b>	14 mm ekparkett
	<b>Väggar</b>	Målat
	<b>Tak</b>	Målat
	<b>Övrigt</b>	Inredning enligt planritning
<b>Kök</b>	<b>Golv</b>	14 mm ekparkett
	<b>Väggar</b>	Målat i vit kulör
	<b>Tak</b>	Målat i vit kulör
	<b>Inredning</b>	Skåpinredning från Marbodal, typ form vit.  Vitt kakel mellan bänk- och väggskaåp. Bänkskivor i laminat, diskbänk.
	<b>Utrustning</b>	Rostfria vitvaror Elspis med induktionshäll, kyl, kyl/frys, Fläkt, diskmaskin
<b>Badrum</b>	<b>Golv</b>	Klinker
	<b>Väggar</b>	Kakel
	<b>Tak</b>	Målat vit kulör
	<b>Övrigt</b>	Vitt porslän, vit tvättställskommod, spegelskaåp
<b>Generellt</b>	<b>Innerdörrar</b>	Vita släta




2012060102288



3. Kostnader för fastighetens förvärv					
Total Anskaffningskostnad:				23 350 000:-	
4. Finansiering (ränteläget 2012-05-07 definitiv ränta fastställs när lånen avlyfts)					
Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	C:a ränta	Årlig räntekostnad	Amortering
Lån i Brf Syrenlunden	5 250 000	0-10 år	3,50%	183 750	0%
Insatser	18 100 000		2,45%	443 460	Eget sparande
			(netto)		
Anskaffningskostnad	23 350 000:-				
Fastighetsskatt antal lägenheter		9	Se punkt 5		
Fastighetskatt per lägenhet			Se punkt 5		
Inflation		2%			
Taxeringsvärde		9 000 000 kr			
Total yta bostäder		483 kvm			
Kostnad per kvm bostad		300 kr			

5. Föreningens löpande kostnader och intäkter/ekonomisk prognos							
PROGNOS							
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnad lån Brf	183 750	183 750	183 750	183 750	183 750	183 750	183 750
Fastighetsskatt bostäder*	0	0	0	0	0	6 469	14 284
Vatten och avlopp	*						
Bränsle och elkostnad	*						
Renhållning / sophämtning	*						
Städning, snöröjning, tomtskötsel	*						
Fastighets / Brf- försäkring	*						
Ekonomisk och kameral förvaltning**	*						
Styrelse och revisorsarvoden**	*						
Summa drift- och underhållskostnad	144 900	147 798	150 754	153 769	156 844	159 981	176 632
Fond yttre underhåll 0.3% av tv	27 000	27 540	28 091	28 653	29 226	29 810	32 913
Lokallintäkter	-28 800	-29 376	-29 964	-30 583	-31 174	-31 798	-35 107
Summa total årsavgift	326 850	329 712	332 831	336 609	338 646	348 213	372 472

\* Fastighetsskatt utgår ej de fem första åren. Därefter utgår halv fastighetsskatt de 5 därpå följande åren. Efter 10 år utgår full fastighetsskatt.

\*\* kalkylen är baserad på föreningen inom sig sköter den ekonomiska och kamerala förvaltningen samt att styrelse- och revisorsarvoden ej utgår.

Bostadsrättsföreningen Syrenlunden, Vendelsövägen 10B, 135 51 Tyresö

P.   
M. 

2012060102289

6. Känslighetsanalys							
Fasta priser (avser prisläget år 2012)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Tusen kronor:							
Årsavgift om:							
Dagens inflationsnivå 2% och:							
1. Dagens räntenivå	327	330	333	336	339	348	372
2. Dagens räntenivå +1%	379	382	385	388	391	401	425
3. Dagens räntenivå + 2%	432	435	438	441	444	453	477
4. Dagens räntenivå +3%	484	487	490	493	496	506	530
5. Dagens räntenivå -1%	274	277	280	283	286	296	320
6. Dagens räntenivå -2%	222	225	228	231	234	243	267
7. Dagens räntenivå -3%	169	172	175	178	181	191	215
Dagens räntenivå och	327	330	333	336	339	348	372
8. Dagens inflationsnivå +1%	331	334	337	340	343	353	378
8. Dagens inflationsnivå - 1%	328	331	334	337	340	350	374
9. Dagens inflationsnivå + 2%	333	336	339	342	345	355	380
10. Dagens inflationsnivå - 2%	327	330	333	336	339	348	372

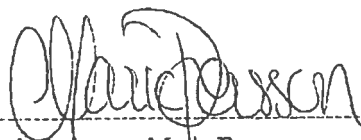
7. Tabell												
Innehavare	Lgh nr	Lgh- yta	Lokal intäkt	Andels- tal	Insats Brutto	Egen insats %	Egen insats belopp	Insats netto	Månads- avgift	Ränta insats 2,46% netto	Total månads- kostnad	
Vendelsövägen 10 B												
Bottenplan	1	81		16,7702	2 795 000	25%	698 750	2 096 250	4 566	4 280	8 848	
	2	42		8,6957	1 645 000	25%	411 250	1 233 750	2 368	2 519	4 887	
Mellanplan	3	44		9,1097	1 695 000	25%	423 750	1 271 250	2 481	2 595	5 077	
	4	34		7,0393	1 395 000	25%	348 750	1 046 250	1 917	2 136	4 053	
	5	38		7,8675	1 445 000	25%	361 250	1 083 750	2 143	2 213	4 356	
	6	43		8,9027	1 595 000	25%	398 750	1 195 250	2 425	2 442	4 867	
Övre plan	7	63		13,0435	2 295 000	25%	573 750	1 721 250	3 553	3 514	7 067	
	8	69		14,2867	2 540 000	25%	635 000	1 905 000	3 891	3 889	7 780	
Loftplan	9	69		14,2867	2 695 000	25%	673 750	2 021 250	3 891	4 127	8 018	
8 P-platser x 300:-			28800									
		483	28 800	100	18 100 000	2	4 525 000	13 575 000	27 238	27 716	54 953	

Bostadsrättsföreningen Syrenlunden, Vendelsövägen 10B, 135 51 Tyresö

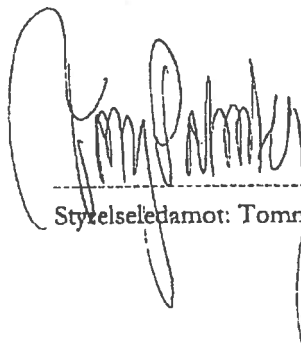
## 8. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga 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 skall äventyras.
- c) Bostadsrättshavaren skall 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..

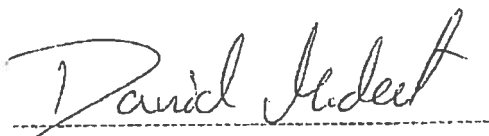
Trollbäcken 2012-05-07  
Bostadsrättsföreningen Syrenlunden



Styrelseledamot: Maria Persson



Styrelseledamot: Tommy Palmberg



Styrelseledamot: Daniel Midelf



## Intyg av ekonomisk plan avseende BRF Syrénlunden

Undertecknad intygsgivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Syrénlunden, org nr 769621-8069, Stockholms kommun och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och framstår som hållbar. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden kända för oss.


I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Bedömda driftskostnader baseras på erfarenhetstal.

Vi har ej besökt fastigheten och ej gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter (nybyggnation), av planen framgår dock att föreningen kommer att avsätta medel för underhållskostnader.

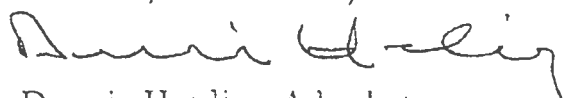
Intygsgivarna får, bl a i anslutning till risker med korta lån (1-5 år) och ränteutvecklingen och om kostnaderna för projektet överstiger det kalkylerade upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker eller om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

Den ekonomiska planen framstår som vederhäftig och hållbar. Vi kan som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Vi anser därför att föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen och att förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda. En förutsättning är dock att den ekonomiska planen uppfyller de villkor så som de anges på sidan två i planen.

Knivsta den 15 maj 2012

  
Arne Göthlin Byggnadsingenjör

Södertälje den 14 maj 2012

  
Dennis Harding Advokat

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