

Organisationsnr: 769609-4221

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TULPANTRÄDET STOCKHOLMS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7-8
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	Sida 9-12
F.	Ekonomisk prognos	Sida 13
G.	Känslighetsanalys	Sida 14
H.	Särskilda förhållanden	Sida 15
I.	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Sida 16

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tulpanträdet, organisationsnummer 769609-4221, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Om- och tillbyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 166 st lägenheter pågår och inflyttningen beräknas ske med början i oktober 2003.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd.

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. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2003- 05-15. Av entreprenadavtalet framgår bl.a. att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar dessutom ett särskilt avtal om JM AB:s bostadsrättsgaranti. Garantin innebär att JM AB köper den bostadsrätt som inom 7 år återlämnats till föreningen av en förstahandsförvärvare.

Ansökan om statliga räntebidrag (statlig bostadsbyggnadssubvention) lämnas till Länsstyrelsen i Stockholms län. Beslut har ännu inte meddelats.

Föreningen tecknar avtal med Nordea Bank Sverige AB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Försäkrings AB Bostadsgaranti lämnar produktionsgarantiförsäkring avseende kontraktets fullföljande. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och ev upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggfelsförsäkring tecknas hos Byggnadsgaranti (If Skadeförsäkring AB)

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	del av Sjöstöveln 2 i Stockholms kommun
Adress:	Folkparksvägen 160-172
Tomtens areal:	ca 11.610 m ² , fastighetsbildningsförrättning ej avslutad
Lägenhetsarea:	14.115 m ²
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus (om- och tillbyggnad) i 2-9 våningar (3 trapphus) med källare. Garage under gårdsbjälklag.
Ursprungligt byggnadsår:	1968
Antal bostadslägenheter:	166 st, varav en gruppbofastad innehållande 6 lägenheter och 1 gemensam lägenhet samt 6 satellitlägenheter och för dem 1 gemensam lägenhet, totalt 14 lägenheter i gruppbofastad och satellitlägenheter.

BRF TULPANTRÄDET

Ramavtal 3D-utrymme

Ramavtal har per 2003-05-15 tecknats mellan JM AB och Brf Tulpanträdet avseende en byggrätt om 4 bostäder belägen i en planerad byggnad ovan garaget. Denna byggrätt skall förvärvas av JM AB. Överlåtelsen av byggrätten skall i första hand genomföras genom överlåtelse av ett tredimensionellt utrymme (3D-utrymme). I andra hand ska överlåtelsen ske genom överlåtelse av del av fastigheten.

Servitut / Ledningsrätt

- I. Avtalsservitut avseende ledningar till förmån för fastigheten Reningsverket 1 (Stockholm Vatten AB).
- II. Servitutsrätt för 60 stycken lägenhetsförråd, cykelrum, telerum, uteplatser, balkonger, skärmtak inom Sjöstöveln 2 till förmån för blivande fastigheten Sjöstöveln 4.
- III. Servitutsrätt för vattenservisledning och dagvattenledning inom Sjöstöveln 2 till förmån för Sjöstöveln 3.
- IV. Servitut eller ledningsrätt för fjärrvärmeledningar med tillbehör inom Sjöstöveln 2 till förmån för Fortum AB.
- V. Servitut (förmån) för vattenservisledning inom blivande fastigheten Sjöstöveln 4 och dagvattenledning inom Sjöstöveln 3 till förmån för Sjöstöveln 2.
- VI. Ledningsrätt för elledningar med tillbehör inom Sjöstöveln 2 till förmån för Fortum Distribution AB.

Gemensamhetsanläggningar

Blivande gemensamhetsanläggning för körvägar ga:1

Gemensamhetsanläggning avseende utrymme för bil-, cykel- och gångtrafik. I anläggningen kommer att ingå alla anordningar som erfordras för dess funktionella drift. Deltagande fastigheter blir Sjöstöveln 2, 3 och blivande fastigheten Sjöstöveln 4. Preliminärt beräknas andelstalet för fastigheten till ca 30%. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

Blivande gemensamhetsanläggning för gård, garage mm ga:2

GA2:1 avseende gård inkl. alla anordningar för dess funktionella drift. Anläggningen kommer att vara belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och blivande fastigheten Sjöstöveln 4.

GA2:2 avseende gästparkering och garage inkl. alla anordningar för dess funktionella drift.

Anläggningen kommer att vara belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och blivande fastigheten Sjöstöveln 4.

GA2:3 avseende gemensamhetslokaler belägna inom fastigheten Sjöstöveln 2. Anläggningen omfattar utrymmen för styrelserum, kök, gemensamhetslokal / motion, poolanläggning, bastu, toaletter och tvättstugor.

GA2:4 avseende gästlägenhet och gästrum belägna inom fastigheten Sjöstöveln 2. I anläggningen kommer all inredning, möbler, utrustning och installationer att ingå.

GA2:5 avseende sopsugsanläggning och sopsorteringsrum belägna inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och blivande fastigheten Sjöstöveln 4.

GA2:6 avseende grundsula vid hus 6 och 7. Anläggningen kommer att vara belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och blivande fastigheten Sjöstöveln 4 i grundplanet. I anläggningen kommer att ingå sulkonstruktionerna i dess helhet.

Deltagande fastigheter i GA2 i dess helhet skall vara Sjöstöveln 2 och blivande fastigheten Sjöstöveln 4. Preliminärt beräknas andelstalet för fastigheten till ca 65 %. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

Gruppbofäder / Satellitlägenheter

Inom fastigheten kommer det att finnas en enhet gruppbofäder med sex lägenheter samt en gemensamhetsdel och sex satellitlägenheter med en gemensamhetsdel utspridda i fastigheten. Enligt föreningens stadgar får Stockholms stad godtas som medlem avseende dessa 14 lägenheter.

BRF TULPANTRÄDET

Parkering

118 st garageplatser enligt ovan nämnda blivande ga:2:2. Garageplatserna beräknas färdigställas i takt med att inflyttning i fastigheten sker.

Byggnadsarbete

Eventuella olägenheter som föreligger till dess att hela arbetsområdet är helt utbyggt föranleder ingen rätt till ersättning/skadestånd till bostadsrättshavare.

Entreprenören äger rätt att utan ersättning fram till och med 2008-12-31 nyttja del av gården som arbetsområde vid nybyggnad på angränsande fastigheter och därvid uppföra skyddsanordningar mm. Entreprenören färdigställer under tiden denna yta provisoriskt men funktionellt.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångvägar, bänkar mm.

Belysning,

Yttre va-ledningar

Ledningar för el, tele och kabel-tv

Planteringar

Gästparkeringsplatser (del i blivande ga2)

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme levererad av Fortum Markets AB

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum.

Hissar, hisschakt

Entréer, trapphus, postboxar

Utrymmen för källsortering, soprum, sopsugsanläggning (se ovan angående blivande ga2:5)

Städrum

Tomrör och dosor för rikstelefon, kabel-tv, telerum

Porttelefon

Fastighets-, skyddsrum-, rullstols- och lägenhetsförråd i källarplan

Cykel- och barnvagnsrum

Utrymmen för styrelserum, kök, gemensamhetslokal/motion, pool, bastu, toaletter och 4 st tvättstugor (se ovan angående blivande ga2:3)

Gästlägenhet och gästrum (se ovan angående blivande ga2:4).

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Befintlig betongplatta på plintar

Stomme: Befintligt bjälklag och ytterväggar av platsgjuten betong alt. stålpelare

Ytterväggar: Befintlig platsgjuten betong alt. utfackningsväggar

Innervägg, lgh skiljande: Befintlig betong alt. gipsskivor

Innervägg, ej bärande: Gipsskivor på stålregelstomme

Yttertak: Plåt på trästomme

Trappor: Befintlig platsgjuten betong alt. prefabricerad betong, beläggning cementmosaik

Fönster och fönsterdörrar: Treglasfönster med aluminiumbeklädd utsida

Balkonger: Befintlig platsgjuten betong alt. prefab betong

Entrépartier: Aluminium

Golv trapphusentré: Kalksten

Golv trapphus våningsplan: Linoleum

Lägenhetsytterdörr: Säkerhetsdörr

BRF TULPANTRÄDET

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer. Värmeslinga på el (hushållsel) i bad- och duschrums-golv.

Ventilation

Mekanisk från- och tilluftsventilation. Garage värms med frånluft från lägenheterna.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall / Kapprum	Parkett	Tapet	Grängat	Inredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Grängat	Fönsterbänkar
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Fönsterbänkar Ugn i arbetshöjd o separat spishäll Kyl/frys vissa lgh med dubbla kyl/frys Diskmaskin Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum	Parkett	Tapet	Grängat	Fönsterbänkar Skåpinredning enligt ritning
Klädkammare/Förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Spegel Handdukshållare Toalettpappershållare Sanitetsutrustning enligt ritning Skåpinredning enligt ritning Duschskärm Förberett för tvättmaskin och torktumlare
WC med dusch	Klinker	Kakel	Målat	Spegel Handdukshållare Toalettpappershållare
WC	Klinker	Målat Kakel ovan handfat	Målat	Spegel Handdukshållare Toalettpappershållare

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning. Skåpinredning kan omdisponeras av entreprenören.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Underhållsbehov

Något direkt underhållsbehov föreligger inte idag p.g.a. att om- och tillbyggnaden genomförs till nybyggnadsstandard.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv inkl. på fastigheten vid förvärvet nedlagda kostnader	139 000 000
Om- och tillbyggnadskostnad inkl. mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader m.m.	257 000 000
Övrig del av entreprenadkostnaden: Merkostnad för konstnärlig utsmyckning, skyddsrum m.m. som entreprenören äger rätt till särskild ersättning för i form av bidrag. Bidragens storlek är idag inte kända.	
Oförutsett	<u>222 000</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	396 222 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men uppskattas (med omräkningstal för 2003) till ca. 186 000 000 kronor, varav lokaler ca. 9 000 000 kronor.

jc

BRF TULPANTRÄDET

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från slutlig placering av lån och förutsatt att räntebidragsperiodens första år löper från samma dag.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Nettoräntekostnaden för föreningens lån, dvs föreningens räntekostnad för beräknade lån minskat med det räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering. Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnad och räntebidrag i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 3) år	Ränta 4) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	34 000 000	5	5,40%	1 836 000	123 318	1 959 318
Bottenlån 1)	34 000 000	3	5,10%	1 734 000	123 318	1 857 318
Bottenlån 1)	34 000 000	2	4,90%	1 666 000	123 318	1 789 318
Bottenlån 1)	34 000 000	1	4,70%	1 598 000	123 318	1 721 318
Extra amortering 5)					254 000	254 000
Summa lån	136 000 000			6 834 000	747 272	7 581 272
Insats	90 229 000					
Upplåtelseavgift	169 993 000					
Summa	396 222 000					

Avgår statligt räntebidrag 2) - 1 717 151

Summa nettokapitalkostnad år 1 5 864 121

- | | | |
|--|---------|---------|
| 1) Beräknad lånetid 40 år, serieplan, amortering år 1: | 0,3627% | 493 272 |
| amortering år 2: | 0,3926% | 533 936 |
| amortering år 3: | 0,4250% | 578 000 |

- | | | |
|-----------------------------------|-------|-------------|
| 2) Beräknat statligt räntebidrag: | | |
| Räntebidragsunderlag (RBU) | | 116 813 000 |
| Beräknad subventionsränta (Sub) | 4,90% | |
| Räntebidrag per år: | 30% | 1,47% |

- 3) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuella. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

- | | |
|---|--------|
| 4) Antagen genomsnittlig ränta på föreningens lån | 5,025% |
|---|--------|

- 5) Extra amortering alternativt räntereserv, här redovisad som extra amortering.

BRF TULPANTRÄDET

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	kr/lägenhetsyta	25	352 875
------------------------------------	-----------------	----	---------

Driftskostnader b)

Fastighetsförvaltning, ekonomisk	160 000	
Styrelsearvode	40 000	
Revisionsarvode	30 000	
Administration inkl sociala kostnader	20 000	
Vattenförbrukning (inkl del av ga:2)	250 000	
Uppvärmning	1 250 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) c)	480 000	
Sophämtning (del av ga:2)	150 000	
Trappstädning	240 000	
Snöröjning och sandning (inkl ga:1 och del av ga:2)	130 000	
Fastighetsförvaltning, teknisk inkl fastighetsskötsel, jour och besiktning hissar	100 000	
Parkeringsavtal, övrig drift garage (del av ga:2)	200 000	
Kabel-TV (basutbud)	122 000	
Försäkringar	120 000	
Trädgårdsskötsel (inkl del av ga:2)	30 000	
Statlig inkomstskatt d)	130 000	
Fastighetsskatt bostäder d)		
Fastighetsskatt lokaler d)	90 000	
Administration ga:1 och ga:2	30 000	
Div driftskostnader inkl pool	270 000	3 842 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**10 058 996**

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

c) Individuella kostnader för hushållsel betalas av respektive lägenhet

d) Föreningen är befriad från fastighetsskatt avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv skatt i 5 år. Full fastighetsskatt utgår fr o m år 11.
Förändring av antagen räntenivå på föreningens beräknade lån och antaget taxeringsvärde medför förändring av statlig inkomstskatt. Eventuell fastighetsskatt samt statlig inkomstskatt under värdeåret/färdigställandeåret betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, se tabell.

Årsavgifter	14 115	m2	8 784 596
Årshyra garage	118	st	10 800
			1 274 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**10 058 996**

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm.

BRF TULPANTRÄDET

LÄGENHET			Mark	ANDELS-	INSATS	UPP-	SUMMA	ÅRSAVGIFT	
nr	lgh	storlek		TAL		LÅTELSE-	INSATS OCH	Lägenhet	Per
	yta *)	**))				AVGIFT	UPPLÅTELSE-		månad
							AVGIFT		
121	61,5	1 RK		0,00474	428 000	721 000	1 149 000	41 670	3 473
122	59,0	1 RK		0,00462	417 000	730 000	1 147 000	40 599	3 383
123	58,0	1 RK		0,00458	413 000	661 000	1 074 000	40 209	3 351
124	59,0	1 RK		0,00462	417 000	675 000	1 092 000	40 599	3 383
125	58,0	1 RK		0,00458	413 000	642 000	1 055 000	40 209	3 351
126	56,0	1 RK		0,00448	404 000	632 000	1 036 000	39 333	3 278
127	94,0	3 RK		0,00656	592 000	1 031 000	1 623 000	57 636	4 803
128	58,5	1 RK		0,00460	415 000	677 000	1 092 000	40 404	3 367
131	59,5	1 RK		0,00464	419 000	834 000	1 253 000	40 793	3 399
132	88,0	2 RK		0,00616	556 000	792 000	1 348 000	54 132	4 511
133	88,0	2 RK		0,00616	556 000	792 000	1 348 000	54 132	4 511
134	90,5	2 RK	M	0,00628	567 000	419 000	986 000	55 202	4 600
135	119,0	3 RK	M	0,00780	704 000	571 000	1 275 000	68 541	5 712
137	128,0	4 RK		0,00835	753 000	1 424 000	2 177 000	73 311	6 109
141	63,0	1 RK		0,00482	435 000	936 000	1 371 000	42 351	3 529
142	90,5	2 RK		0,00628	567 000	1 054 000	1 621 000	55 202	4 600
143	90,0	2 RK		0,00626	565 000	1 048 000	1 613 000	55 008	4 584
144	84,0	2 RK		0,00596	538 000	806 000	1 344 000	52 379	4 365
145	85,5	2 RK		0,00604	545 000	823 000	1 368 000	53 061	4 422
146	76,0	2 RK		0,00556	502 000	988 000	1 490 000	48 874	4 073
147	94,0	3 RK		0,00656	592 000	1 643 000	2 235 000	57 636	4 803
151	63,0	1 RK		0,00482	435 000	758 000	1 193 000	42 351	3 529
152	90,5	2 RK		0,00628	567 000	1 156 000	1 723 000	55 202	4 600
153	90,0	2 RK		0,00626	565 000	1 149 000	1 714 000	55 008	4 584
154	84,0	2 RK		0,00596	538 000	865 000	1 403 000	52 379	4 365
155	85,5	2 RK		0,00604	545 000	883 000	1 428 000	53 061	4 422
156	60,0	1 RK		0,00467	421 000	629 000	1 050 000	40 988	3 416
157	111,0	4 RK		0,00750	677 000	1 893 000	2 570 000	65 912	5 493
161	63,0	1 RK		0,00482	435 000	798 000	1 233 000	42 351	3 529
162	90,5	2 RK		0,00628	567 000	1 213 000	1 780 000	55 202	4 600
163	90,0	2 RK		0,00626	565 000	1 205 000	1 770 000	55 008	4 584
164	84,0	2 RK		0,00596	538 000	925 000	1 463 000	52 379	4 365
165	85,5	2 RK		0,00604	545 000	943 000	1 488 000	53 061	4 422
166	60,0	1 RK		0,00467	421 000	674 000	1 095 000	40 988	3 416
167	111,0	4 RK		0,00750	677 000	1 939 000	2 616 000	65 912	5 493
171	63,0	1 RK		0,00482	435 000	851 000	1 286 000	42 351	3 529
172	90,5	2 RK		0,00628	567 000	1 255 000	1 822 000	55 202	4 600
173	90,0	2 RK		0,00626	565 000	1 246 000	1 811 000	55 008	4 584
174	84,0	2 RK		0,00596	538 000	974 000	1 512 000	52 379	4 365
175	85,5	2 RK		0,00604	545 000	994 000	1 539 000	53 061	4 422
176	60,0	1 RK		0,00467	421 000	720 000	1 141 000	40 988	3 416
177	111,0	4 RK		0,00750	677 000	2 112 000	2 789 000	65 912	5 493
181	63,0	1 RK		0,00482	435 000	880 000	1 315 000	42 351	3 529
182	90,5	2 RK		0,00628	567 000	1 295 000	1 862 000	55 202	4 600
183	90,0	2 RK		0,00626	565 000	1 287 000	1 852 000	55 008	4 584
184	84,0	2 RK		0,00596	538 000	1 042 000	1 580 000	52 379	4 365
185	85,5	2 RK		0,00604	545 000	1 045 000	1 590 000	53 061	4 422
186	91,5	2 RK		0,00634	572 000	1 006 000	1 578 000	55 689	4 641
191	54,5	1 RK		0,00440	397 000	1 042 000	1 439 000	38 651	3 221
192	123,5	4 RK		0,00812	733 000	2 138 000	2 871 000	71 364	5 947

BRF TULPANTRÄDET

LÄGENHET			Mark	ANDELS- TAL	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT Lägenhet	Per månad
nr	lgh yta *)	storlek **)							
193	72,5	2 RK		0,00540	487 000	1 449 000	1 936 000	47 414	3 951
194	72,0	2 RK		0,00536	484 000	1 163 000	1 647 000	47 122	3 927
195	123,0	4 RK		0,00810	731 000	1 557 000	2 288 000	71 169	5 931
196	74,0	2 RK		0,00546	493 000	1 252 000	1 745 000	47 998	4 000
221	90,0	1 RK	M	0,00616	556 000	554 000	1 110 000	54 132	4 511
222	71,5	1 RK	M	0,00524	473 000	592 000	1 065 000	46 051	3 838
231	118,0	3 RK	M	0,00775	699 000	696 000	1 395 000	68 054	5 671
232	89,0	2 RK		0,00621	560 000	911 000	1 471 000	54 521	4 543
233	72,5	2 RK		0,00540	487 000	836 000	1 323 000	47 414	3 951
234	85,5	2 RK		0,00604	545 000	1 025 000	1 570 000	53 061	4 422
235	88,0	2 RK		0,00616	556 000	1 141 000	1 697 000	54 132	4 511
236	89,0	2 RK	M	0,00621	560 000	367 000	927 000	54 521	4 543
237	87,0	2 RK	M	0,00612	552 000	354 000	906 000	53 742	4 479
241	91,5	2 RK		0,00634	572 000	861 000	1 433 000	55 689	4 641
242	91,5	2 RK		0,00634	572 000	1 049 000	1 621 000	55 689	4 641
243	76,0	2 RK		0,00556	502 000	976 000	1 478 000	48 874	4 073
244	88,0	2 RK		0,00616	556 000	1 099 000	1 655 000	54 132	4 511
245	91,5	2 RK		0,00634	572 000	1 149 000	1 721 000	55 689	4 641
246	82,0	2 RK		0,00586	529 000	628 000	1 157 000	51 503	4 292
247	78,0	2 RK		0,00566	511 000	590 000	1 101 000	49 750	4 146
248	68,5	2 RK		0,00520	469 000	481 000	950 000	45 661	3 805
251	91,5	2 RK		0,00634	572 000	909 000	1 481 000	55 689	4 641
252	91,5	2 RK		0,00634	572 000	1 118 000	1 690 000	55 689	4 641
253	76,0	2 RK		0,00556	502 000	1 013 000	1 515 000	48 874	4 073
254	88,0	2 RK		0,00616	556 000	1 139 000	1 695 000	54 132	4 511
255	91,5	2 RK		0,00634	572 000	1 190 000	1 762 000	55 689	4 641
256	82,0	2 RK		0,00586	529 000	655 000	1 184 000	51 503	4 292
257	79,0	2 RK		0,00572	516 000	625 000	1 141 000	50 237	4 186
258	70,5	2 RK		0,00530	478 000	517 000	995 000	46 538	3 878
261	91,5	2 RK		0,00634	572 000	978 000	1 550 000	55 689	4 641
262	91,5	2 RK		0,00634	572 000	1 257 000	1 829 000	55 689	4 641
263	76,0	2 RK		0,00556	502 000	1 070 000	1 572 000	48 874	4 073
264	88,0	2 RK		0,00616	556 000	1 178 000	1 734 000	54 132	4 511
265	91,5	2 RK		0,00634	572 000	1 231 000	1 803 000	55 689	4 641
266	82,0	2 RK		0,00586	529 000	683 000	1 212 000	51 503	4 292
267	79,0	2 RK		0,00572	516 000	652 000	1 168 000	50 237	4 186
268	70,5	2 RK		0,00530	478 000	597 000	1 075 000	46 538	3 878
271	91,5	2 RK		0,00634	572 000	1 037 000	1 609 000	55 689	4 641
272	91,5	2 RK		0,00634	572 000	1 346 000	1 918 000	55 689	4 641
273	76,0	2 RK		0,00556	502 000	1 156 000	1 658 000	48 874	4 073
274	88,0	2 RK		0,00616	556 000	1 218 000	1 774 000	54 132	4 511
275	91,5	2 RK		0,00634	572 000	1 272 000	1 844 000	55 689	4 641
276	82,0	2 RK		0,00586	529 000	711 000	1 240 000	51 503	4 292
277	79,0	2 RK		0,00572	516 000	678 000	1 194 000	50 237	4 186
278	70,5	2 RK		0,00530	478 000	647 000	1 125 000	46 538	3 878
281	91,5	2 RK		0,00634	572 000	1 120 000	1 692 000	55 689	4 641
282	91,5	2 RK		0,00634	572 000	1 390 000	1 962 000	55 689	4 641
283	76,0	2 RK		0,00556	502 000	1 228 000	1 730 000	48 874	4 073
284	88,0	2 RK		0,00616	556 000	1 257 000	1 813 000	54 132	4 511
285	91,5	2 RK		0,00634	572 000	1 313 000	1 885 000	55 689	4 641
286	82,0	2 RK		0,00586	529 000	738 000	1 267 000	51 503	4 292

BRF TULPANTRÄDET

LÄGENHET			Mark	ANDELS- TAL	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT Lägenhet	Per månad
nr	lgh yta *)	storlek **)							
287	79,0	2 RK		0,00572	516 000	705 000	1 221 000	50 237	4 186
288	70,5	2 RK		0,00530	478 000	697 000	1 175 000	46 538	3 878
291	141,0	5 RK		0,00910	821 000	1 967 000	2 788 000	79 932	6 661
292	124,0	4 RK		0,00815	735 000	2 106 000	2 841 000	71 559	5 963
293	58,0	2 RK		0,00467	421 000	992 000	1 413 000	40 988	3 416
294	119,0	4 RK		0,00790	713 000	2 059 000	2 772 000	69 417	5 785
295	73,0	2 RK		0,00542	489 000	1 211 000	1 700 000	47 609	3 967
296	73,0	2 RK		0,00542	489 000	786 000	1 275 000	47 609	3 967
297	123,0	4 RK		0,00810	731 000	1 418 000	2 149 000	71 169	5 931
298	33,5	1 RK		0,00336	303 000	222 000	525 000	29 500	2 458
321	71,5	1 RK	M	0,00524	473 000	592 000	1 065 000	46 051	3 838
322	71,0	1 RK	M	0,00522	471 000	594 000	1 065 000	45 856	3 821
323	71,0	1 RK	M	0,00522	471 000	594 000	1 065 000	45 856	3 821
324	70,5	1 RK	M	0,00520	469 000	721 000	1 190 000	45 661	3 805
333	57,5	1 RK	M	0,00454	410 000	189 000	599 000	39 917	3 326
334	88,0	2 RK		0,00616	556 000	1 141 000	1 697 000	54 132	4 511
335	89,5	2 RK		0,00624	563 000	1 329 000	1 892 000	54 813	4 568
336	57,0	1 RK		0,00452	408 000	801 000	1 209 000	39 722	3 310
337	60,0	2 RK		0,00477	430 000	843 000	1 273 000	41 864	3 489
341	62,5	1 RK		0,00480	433 000	501 000	934 000	42 156	3 513
342	85,0	2 RK		0,00602	543 000	656 000	1 199 000	52 866	4 406
343	84,5	2 RK		0,00598	540 000	652 000	1 192 000	52 574	4 381
344	89,5	2 RK		0,00624	563 000	1 121 000	1 684 000	54 813	4 568
345	89,5	2 RK		0,00624	563 000	1 205 000	1 768 000	54 813	4 568
346	60,0	1 RK		0,00467	421 000	884 000	1 305 000	40 988	3 416
347	111,5	4 RK		0,00753	679 000	1 744 000	2 423 000	66 107	5 509
351	62,5	1 RK		0,00480	433 000	500 000	933 000	42 156	3 513
352	85,5	2 RK		0,00604	545 000	659 000	1 204 000	53 061	4 422
353	84,5	2 RK		0,00598	540 000	681 000	1 221 000	52 574	4 381
354	89,5	2 RK		0,00624	563 000	1 161 000	1 724 000	54 813	4 568
355	89,5	2 RK		0,00624	563 000	1 247 000	1 810 000	54 813	4 568
356	60,0	1 RK		0,00467	421 000	915 000	1 336 000	40 988	3 416
357	111,5	4 RK		0,00753	679 000	1 801 000	2 480 000	66 107	5 509
361	62,5	1 RK		0,00480	433 000	468 000	901 000	42 156	3 513
362	85,5	2 RK		0,00604	545 000	687 000	1 232 000	53 061	4 422
363	84,5	2 RK		0,00598	540 000	709 000	1 249 000	52 574	4 381
364	89,5	2 RK		0,00624	563 000	1 201 000	1 764 000	54 813	4 568
365	89,5	2 RK		0,00624	563 000	1 289 000	1 852 000	54 813	4 568
366	60,0	1 RK		0,00467	421 000	788 000	1 209 000	40 988	3 416
367	111,5	4 RK		0,00753	679 000	1 859 000	2 538 000	66 107	5 509
371	62,5	1 RK		0,00480	433 000	488 000	921 000	42 156	3 513
372	85,5	2 RK		0,00604	545 000	715 000	1 260 000	53 061	4 422
373	84,5	2 RK		0,00598	540 000	737 000	1 277 000	52 574	4 381
374	89,5	2 RK		0,00624	563 000	1 241 000	1 804 000	54 813	4 568
375	89,5	2 RK		0,00624	563 000	1 241 000	1 804 000	54 813	4 568
376	60,0	1 RK		0,00467	421 000	880 000	1 301 000	40 988	3 416
377	111,5	4 RK		0,00753	679 000	1 918 000	2 597 000	66 107	5 509
381	62,5	1 RK		0,00480	433 000	509 000	942 000	42 156	3 513
382	85,5	2 RK		0,00604	545 000	743 000	1 288 000	53 061	4 422
383	84,5	2 RK		0,00598	540 000	766 000	1 306 000	52 574	4 381
384	89,5	2 RK		0,00624	563 000	1 281 000	1 844 000	54 813	4 568

BRF TULPANTRÄDET

LÄGENHET nr	lgh yta *)	storlek **)	Mark	ANDELS- TAL	INSATS	UPP- LÅTELSE- ÅVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- ÅVGIFT	ÅRSÅVGIFT	
								Lägenhet	Per månad
385	89,5	2 RK		0,00624	563 000	1 281 000	1 844 000	54 813	4 568
386	91,0	2 RK		0,00631	569 000	1 306 000	1 875 000	55 397	4 616
391	105,0	3 RK		0,00710	641 000	1 147 000	1 788 000	62 407	5 201
392	72,5	2 RK		0,00540	487 000	748 000	1 235 000	47 414	3 951
393	124,0	4 RK		0,00815	735 000	1 431 000	2 166 000	71 559	5 963
394	123,0	4 RK		0,00810	731 000	2 134 000	2 865 000	71 169	5 931
395	73,5	2 RK		0,00544	491 000	1 221 000	1 712 000	47 803	3 984
396	124,5	4 RK		0,00818	738 000	2 452 000	3 190 000	71 851	5 988
431	125,0	4 RK		0,00820	740 000	1 518 000	2 258 000	72 046	6 004
432	101,5	3 RK		0,00694	626 000	1 296 000	1 922 000	60 947	5 079
433	101,5	3 RK		0,00694	626 000	1 296 000	1 922 000	60 947	5 079
434	118,0	4 RK		0,00785	708 000	1 460 000	2 168 000	68 930	5 744
435	124,5	4 RK		0,00818	738 000	1 475 000	2 213 000	71 851	5 988
436	134,0	4 RK		0,00864	780 000	1 545 000	2 325 000	75 940	6 328
Differens				0,00005				-4	
SUMMA	14 115,0	166		1,00000	90 229 000	169 993 000	260 222 000	8 784 593	

M = Uteplats på gårdsbjälklag eller mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling.

I övriga bostadsrätter (ej lgh 121-126, 128, 298) ingår balkong eller terrass, vilket framgår av ritning som hålls tillgänglig hos föreningens styrelse.

*) Angiven yta är baserad på en uppmätt yta, avrundad till närmaste lägre halva kvadratmeter.

**) Antal rum (R) med kök (K). Lägenhet 127 och 128 utgör gemensam del för gruppboheter/satellitboheter.

BRF TULPANTRÄDET

F. EKONOMISK PROGNOS

Fastighetstaxering											
Antaganden:	år 1 - 5	3,0%	Taxeringsvärde	177 000	9 000	tkr, uppskattat 2003					
Höjning årsavgifter, per år	år 6 --	3,0%	Uppskattad förändring per år:	2,00%		lokaler:					
Höjning hyror, per år		1,0%	Fastighetsskatt	0,00%	1,00%						
Driftkostnadsökning				0,25%	1,00%						
(inflation), per år		3,0%		0,50%	1,00%						
Räntenivå, genomsnitt		5,025%									
Subventionsränta		4,900%									
År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader											
Räntor	tkr	-6 834	-6 796	-6 757	-6 715	-6 671	-6 624	-6 574	-6 466	-6 406	-6 343
Avgår räntebidrag	tkr	1 717	1 717	1 717	1 717	1 717	1 717	1 717	1 717	1 717	1 717
Amorteringar/avskrivningar	not 4 sida 5	-493	-534	-578	-626	-677	-733	-859	-930	-1 006	-1 089
Extra amort/räntereserv	not 4 sida 5	-254	-254	-254	-254	-254	-254	-254	-254	-254	-254
Nettokapitalkostnad	tkr	-5 864	-5 867	-5 872	-5 878	-5 885	-5 894	-5 904	-5 933	-5 949	-5 969
Driftskostnader inkl löpande underhåll	tkr	-3 622	-3 731	-3 843	-3 958	-4 077	-4 199	-4 325	-4 589	-4 727	-4 869
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	-353	-353	-353	-353	-353	-353	-353	-353	-353	-353
Övriga kostnader	tkr	-90	-92	-94	-96	-97	-98	-100	-102	-104	-106
Fastighetsskatt	tkr	-130	-172	-214	-259	-304	-351	-400	-449	-501	-554
Inkomstskatt	tkr	-10 059	-10 214	-10 376	-10 543	-10 716	-11 385	-11 581	-12 000	-12 220	-12 989
SUMMA KOSTNADER	tkr	622	641	660	680	700	721	743	788	812	836
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	tkr	8 785	9 048	9 320	9 599	9 887	10 184	10 489	11 128	11 462	11 806
Hyresintäkter	tkr	1 274	1 287	1 300	1 313	1 326	1 339	1 353	1 380	1 394	1 408
SUMMA INTÄKTER	tkr	10 059	10 335	10 620	10 912	11 213	11 523	11 842	12 508	12 856	13 213
RESULTAT	tkr	0	121	244	369	497	621	743	812	836	859
Föreningens kassa	tkr	222									
Ingående saldo	tkr	575	1 049	1 646	2 368	3 218	4 323	5 059	5 920	6 909	7 487
Kassabehållning varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	353	706	1 059	1 412	1 765	2 118	2 471	3 177	3 530	3 883

Anm. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

BRF TULPANTRÄDET

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	10 059	10 214	10 376	10 543	10 716	11 385	11 581	11 787	12 000	12 220	12 989

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 030515 ökar med 1 %:

blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv och reserv för extra amortering/ränta med totalt 1 %

Antagen ränta i ekonomisk plan	5,025%
- innehåller räntenivå per 030515	4,210%
- och en reserv för ränteeökning	0,815%
Reserv extra amortering/ränteeökning	0,187%
Total ränta i ekonomisk plan	5,212%

Antagen subventionsränta i ekonomisk plan 4,90%

B. Om räntenivån per 030515 ökar med 2 %, dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:

Ränta	tkr	1 360	1 353	1 345	1 336	1 328	1 318	1 308	1 298	1 287	1 275	1 262
Räntebidrag	tkr	- 350	- 350	- 350	- 350	- 350	- 350	- 350	- 350	- 350	- 350	- 350
Inkomstskatt	tkr	- 130	- 172	- 214	- 259	- 304	- 351	- 400	- 368	- 262	- 259	- 255
Ökning av totala kostnaden blir:	tkr	880	831	781	727	674	617	558	580	675	666	657
Kostnad som täcks av resultat:	tkr	- 0	- 121	- 244	- 369	- 497	- 138	- 261	- 383	- 508	- 636	- 225
Behov årsavgiftsökning:	tkr	880	710	537	358	177	479	297	197	167	30	432

C. Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar:

så minskar räntekostnaden men samtidigt räntebidraget, medan inkomstskatten ökar, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen. Minskningen kan användas till extra amorteringar på lån eller lägre årlig ökning av årsavgifterna.

D. Driftkostnadsökning (inflation) är antagen till 3 % i ekonomisk prognos

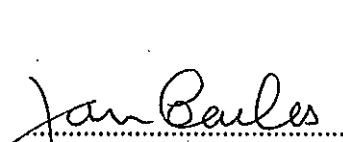
Om ökningen blir ytterligare:	tkr	36	37	40	43	46	49	52	55	59	62	66
ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:	tkr											

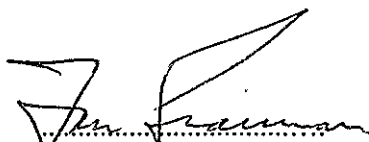
H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

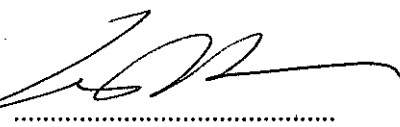
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
2. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling.
För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, att bostadsrättshavaren svarar för skötseln. För att undvika skador på gårdsbjälklaget får inga ingrepp under markytan ske.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
6. Föreningens fastighet deltar i flera gemensamhetsanläggningar som förvaltas genom delägarförvaltning eller av samfällighetsföreningar i vilka föreningen är skyldig att delta. Andelstalen är ännu ej fastställda.
7. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som bl.a. är baserade på lägenheternas funktion och yta. Angiven yta är baserad på en uppmätt yta, avrundad till närmaste lägre halva kvadratmeter. Mindre avvikelser i funktion eller yta påverkar inte de fastställda andelstalen.
8. För grupp- och satellitlägenheter med nr 121-128, 131, 141, 341, 346, 351, 356 gäller att bostadsrättshavaren utöver årsavgiften ersätter/kompenserar föreningen för de uteblivna räntebidrag som eventuellt kan bli följden av utformningen/användningen av lägenheterna.
9. Några andra avgifter än de 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 årsavgifter, avgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Stockholm 2003-05-15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TULPANTRÄDET


Jan Carles


Jan Granmar


Lars Hagberg

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 maj 2003 för Bostadsrättsföreningen Tulpanträdet.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

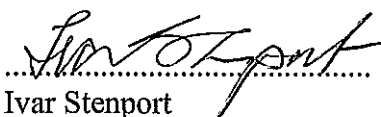
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

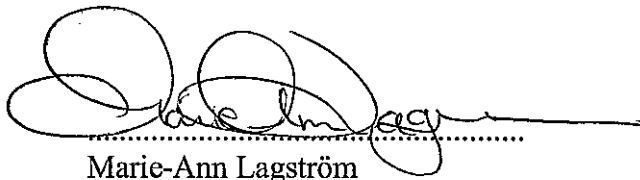
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 2 juni 2003



Ivar Stenport
Civ ing
Sportvägen 28
191 43 SOLLENTUNA



Marie-Ann Lagström
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2003-06-02 för Brf Tulpanträdet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar (ännu ej registrerade)	2003-05-15
Registreringsbevis	2003-03-10
Beräkning av statlig bostadsbyggnadssubvention	2003-06-01
Byggförsäkring	2002-07-10
Köpekontrakt för marken inkl bilaga	2003-05-15
Exploateringsavtal	2001-03-23
Anläggningsbeslut	2001-10-12
Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2003-05-15
Tidplan	2003-04-15
Betalningsplan	2003-05-15
Teknisk beskrivning	2003-05-15
Rumsbeskrivning	2003-05-15
Ritningar enl. ritningsförteckning	2003-04-15
Lägenhetstabell	2003-05-15
Särskilda bestämmelser	2003-05-15
Beskrivning inskränkning	2003-04-15
Utdrag från fastighetsregistret	2003-05-21
Låneoffert avs. kort och lång finansiering.	2003-03-20
Ramavtal avseende byggrätt	2003-05-15
Adressuppgift Stockholms Stadsbyggnadskontor	2001-03-22
Översiktlig beskrivning av gemensamhetsanläggningar och servitut	2003-04-03
40-årig serieplan, SBAB	2003-06-01
Beräkning poolkostnad	2003-04-03
Beräkning värme, elkostnad	2003-05-13