

Organisationsnummer	
769631-8745	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2016-03-14	2016-05-30
Dokumentet skapat	Sida
2016-08-31 12:21	2 (3)

Org.nummer: 769631-8745

Firma: Bostadsrättsföreningen Modellvillan 21

Adress: c/o Titania
Ernst Ahlgrens Väg 1
112 55 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

940508-3792 Ghahremani, Hamid Reza, Bergdalen 9 Lgh 1303,
172 79 SUNDBYBERG

521202-0175 Isaksson, Björn, c/o Restate AB, Kungsgatan 26,
111 35 STOCKHOLM

820504-6108 Janson, Elmira, Sigtunagatan 6 Lgh 1301, 113 22 STOCKHOLM

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 4 ledamöter
med högst 3 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2016-05-30, 2016-06-01

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och
lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.
Upplåtelsen kan även avse mark, Medlems rätt i föreningen på
grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar
bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSRÅR

0701 - 0630

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före december månads
utgång.



REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer	
769631-8745	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2016-03-14	2016-05-30
Dokumentet skapat	Sida
2016-08-31 12:21	3 (3)

KALLELSE

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

E-POSTADRESS

hamid.ghahremani@titania.se

EKONOMISK PLAN

REGISTRERINGSDATUM FÖR EKONOMISK PLAN: 2016-08-31

FIRMAHISTORIK

2016-03-14 Modellvillan Stockholm ekonomisk förening

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Brf Modellvillan 21

Org. nr. 769631-8745

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MODELLVILLAN 21

2016082604187

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	3
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	3
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	4
6.1 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	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.	6
8.1 NYCKELTAL	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MODELLVILLAN 21

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Modellvillan 21 med org.nr 769631-8745, som registrerats hos Bolagsverket den 2016-03-14 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning: Modellvillan 21
Församling: Skarpnäck
Kommun: Stockholm
Upplåtelseform: Tomträtt
Markareal: 840 kvm

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Del av enskede	1923-04-06	0180-242 Arkivplats: R21:3 0180 KGL.BREV6P235
Tomtindelning: Modellvillan t 20-21	1928-01-09	0180-UTL202P371
Tomträttsupplåtelse		
Inskrivningsdag: 1928-05-14	Avgäldsperiod: 10 år	Avgäld: 49.700 kr
Perioddatum från: 1988-04-01	Ändamål: bostäder mm	

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Två byggnader med totalt 15 stycken bostadslägenheter. Den ena byggnaden är en befintlig byggnad som totalrenoverats och byggts om. Tillbyggnaden med 8 stycken lägenheter är nyproducerad. Byggnaderna inrymmer även ett förråd om 60 kvm. På fastigheten finns även 7 stycken p-platser varav en handikapplats.

Byggnadsår: 1930 (befintliga huset) och 2016
Stomme: Trä
Fasad: Puts. Stående lockpanel i cederträ på tillbyggnaden
Tak: Tegelpannor. Cederträ på tillbyggnaden.
Fönster: 3-glas fönster
Uppvärmning: Bergvärme
Valten och avlopp: Kommunalt

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

15 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum, se avsnitt 8.

Bostadsyta 792 m²

Köksinredning: Modern skåpsinredning, diskho, kyl/frys, spishäll, ugn, mikro och spisfläkt. Golv belagda med parkett.

Badrum, entréplan: Tvättställ, wc och dusch. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

Golvbeläggning: Parkett i övriga rum.

1.4 Gemensamma anordningar mm

I källaren finns det en tvättstuga för de boende och separata förrådsutrymmen. Fastigheten belastas inte av något inskrivet servitut. Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Den befintliga byggnaden har genomgått en totalrenovering och tillbyggnaden är nyproducerad. Något underhållsbehov 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 skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2016-2018, har taxeringsvärdet uppskattats till 17.352.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som hyreshus med värdeår 2016. På grund av att det befintliga huset delvis genomgått en totalrenovering och att tillbyggnaden är nyproducerad, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under kvartal 4 år 2016. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt från och med det datum föreningens ekonomiska plan registrerats.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MODELLVILLAN 21

2016082604190

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet sker genom att Modellvillan Stockholm ekonomisk förening förvärvar aktierna i det bolag som äger tomträtten till fastigheten Modellvillan 21. Den ekonomiska föreningen förvärvar sedan tomträtten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Den ekonomiska föreningen registreras om till bostadsrättsförening. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier	45.331.589 kr
Entreprenadkostnad	22.500.000 kr
Lagfart- och pantbrevskostnad	458.283 kr
Dispositionsfond = Ing balans	25.000 kr
	<hr/>
Summa	68.314.872 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 68.314.872 kr, i en garantiutfästelse från Titania Modellvillan AB, (559030-1627). Titania Modellvillan AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändliga 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.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	13.654.872 kr
Upplåtelseavgift	7.400.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	47.260.000 kr
	<hr/>
Finansiering av anskaffningskostnaden	68.314.872 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MODELLVILLAN 21

2016082604191

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser att göra linjär avskrivning med 0,5% då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor och avsättning till yttre underhållsfond.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad		294.945 kr
Amortering		0 kr
Driftkostnader uppskattade		247.896 kr
Administration och försäkring	44.000 kr	
Löpande underhåll o renhållning	44.000 kr	
Valten	24.000 kr	
Teknisk förvaltning	27.000 kr	
Värme och fastighetsel	48.896 kr	
Fastighetskötsel och städning	47.000 kr	
Fiber, kabel-tv	13.000 kr	
Tomträttsavgäld		49.700 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		0 kr
Övriga kostnader		55.069 kr
Avsättning till reparationsfond		27.720 kr
Summa kostnader		671.370 kr

* Bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om 2,16%, vilket motsvarar en femårsränta enligt erhållen bankoffert. Kredittiden motsvarar lånets bindningstid.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hyra förråd	48.000 kr
Hyor parkeringsplatser	68.970 kr
Årsavgifter medlemmar	554.400 kr
	671.370 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MODELLVILLAN 21

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse avgift kr	Insats och upplåtelse avgift kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
A1001	54	6,8182%	3 240 000	540 000	3 780 000	37 800	3 150
A1002	36	4,5455%	2 160 000	360 000	2 520 000	25 200	2 100
B1001	41	5,1768%	2 460 000	410 000	2 870 000	28 700	2 392
A1101	78	9,8485%	4 680 000	780 000	5 460 000	54 600	4 550
A1102	52	6,5657%	2 860 000		2 860 000	36 400	3 033
A1201	73	9,2172%	4 380 000	730 000	5 110 000	51 100	4 258
A1202	49	6,1869%	2 940 000	490 000	3 430 000	34 300	2 858
C1001	42	5,3030%	2 520 000	420 000	2 940 000	29 400	2 450
C1002	29	3,6616%	1 740 000	290 000	2 030 000	20 300	1 692
C1003	35	4,4192%	2 100 000	350 000	2 450 000	24 500	2 042
C1004	34	4,2929%	2 040 000	340 000	2 380 000	23 800	1 983
C1101	73	8,2172%	4 380 000	730 000	5 110 000	51 100	4 258
C1102	63	7,9545%	3 780 000	630 000	4 410 000	44 100	3 675
C1103	68	8,5859%	4 080 000	680 000	4 760 000	47 600	3 967
C1104	65	8,2071%	3 900 000	650 000	4 550 000	45 500	3 792
	792	100,00%	47 260 000	7 400 000	54 660 000	554 400	46 200

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan. Varje enskild bostadsrätthavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

8.1 Nyckeltal

Föreningslån	17.241 kr/kvm
Insats	69.015 kr/kvm
Drifftkostnad i snitt	313 kr/kvm
Årsavgift i snitt	700 kr/kvm

2016082604192

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MODELLVILLAN 21

2016082604193

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, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2016-08-15

Bostadsrättsföreningen Modellvillan 21


.....
Hamid Ghatremani


.....
Björn Isaksson


.....
Elmira Jansson

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Modellvillan 21, org. nr 769631-8745, dat 2016-08*15, får härmed ge följande intyg.

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

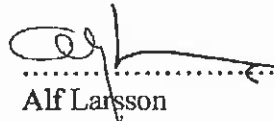
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederbärliga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2016-08-24



Ole Lien



Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar och registreringsbevis

Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister

Aktieöverlåtelseavtal med bilagor 2016-04-01

Köpeavtal, med bilagor, köpebrev och transportköpsintyg 2016-04-01

Entreprenadkontrakt, fast pris 2016-03-21

Materialförteckning 2016-05-11

Plan- och fasadritningar

Situationsplan SBAB 2016-05-24

Beräkning taxeringsvärde

Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter 2016-05-30

Rivnings- och byggnadslov 2015-07-15

Tomrättsavtal 1987-08-12 och tilläggsavtal 1996-10-01, 2006-11-17 och 2016-01-20

Förbindelse avseende tomträtt 2006-09-04

