

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN REVSKÄR 4**  
Stockholms kommun, Stockholms län  
Org.nr: 769616-3703

## **EKONOMISK PLAN**

Enligt bostadsrättsförordningen (SFS1991:630).

2009-05-08

## **EKONOMISKA PLANEN INNEHÅLLER FÖLJANDE RUBRIKER:**

### **A. Allmänna förutsättningar**

Fastighetsförvärv och upplåtelse av bostadsrätt

### **B. Beskrivning av fastigheten**

Allmänna fastighetsdata, byggnadsbeskrivning och rumsbeskrivning

### **C. Föreningens anskaffningskostnad**

Kostnader för; föreningens fastighetsförvärv, nödvändiga renoveringsarbeten, avgifter och administrativa kostnader

### **D. Finansieringsplan och föreningens årliga kostnader**

Kapitalkostnader och driftkostnader

### **E. Föreningens årliga intäkter**

Intäkter av; bostadsrättslägenheter (med andelstal och insatser), hyreslägenheter, lokaler och övriga intäkter

### **F. Prognos och känslighetsanalys**

## **BILAGOR SOM BIFOGAS SEPARAT TILL DENNA PLAN:**

- **Särskilda förhållanden**  
Undertecknad plan av föreningens styrelse med särskilda villkor för föreningen
- **Intyg (biläggs vi köpestämman)**  
Av Boverket behöriga att utfärda intyg av ekonomiska planer, enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen
- **FDS-utdrag med situationsplan**
- **Teknisk utredning av fastighetens skick**
- **Föreningens stadgar**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Revskär 4 i Stockholms kommun, Stockholms län, registrerades 2007-04-04

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Stockholm Revskär 4, Stockholms kommun med befintliga bostadsbyggnader som är uppförda 1959. Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten av AB Stockholmshem till en köpeskilling om 172 000 000 kronor.

Planen grundar sig på att 70 % av hyreslägenheterna ombildas till bostadsrätter inom ett år och att därmed resterande 30 % (48 st), kvarstår som hyreslägenheter med föreningen som värd.

Planen grundar sig dessutom på att 24 st (15%) av lägenheterna kvarstår som hyreslägenheter efter en tioårsperiod.

Fastighetens skick beskrivs i statusbesiktning av Projektledarhuset AB, daterad den 28 maj 2008. Av denna sammanställning framgår att kostnaderna för de närmaste tiden bedöms till 38,2 milj, nästkommande 4 år till ytterligare 2,6 milj, samt nästkommande 8 år till ytterligare 9,1 milj, dvs totalt 49,9 miljoner.

Finansieringen av dessa görs genom;

- bokförd och finansierad avsättning i fond om 40,3 miljoner,
- övervärdet, ca 9,6 miljoner, av 24 av de 48 lägenheter som kvarstår som hyreslägenheter och som beräknas att ombildas inom en åttaårsperiod samt
- genom en hyreshöjning för de lägenheter som kvarstår som hyreslägenheter för badrumsrenovering med 450 kr per lägenhet och månad.

I enlighet med föreningens stadgar, är årsavgiften beräknad utifrån andelstalen, som i sin tur, utgår från ytan på lägenheten med ett fast tillägg om 7 kvm.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen 3 kap. § 1 har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastigheternas förvärv på ovan redovisade förslag till köpekontrakt samt beräkning av tillkommande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i maj 2009.

Anskaffningskostnaden är slutligt fastställd.

Upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheterna beräknas ske i september 2009 eller så snart förevarande ekonomiska plan registrerats och föreningen har tillträtt fastigheten.

## **B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

### **B.1 ALLMÄNNA FASTIGHETSDATA**

#### **Läge och adress**

Larsbodavägen 53-59  
111 11 Farsta

#### **Tomtareal**

9 433 kvm

#### **Byggnadens form**

Fyra byggnader  
Flerfamiljshus med källare och 8 våningar.

#### **Lägenheter**

Totalt 159 st bostäder, 14 088 m<sup>2</sup>

#### **Lokaler**

Totalt 15 st, 728 m<sup>2</sup>

#### **Parkeringsplatser**

110 st parkeringsplatser

#### **Värme- och varmvattenförsörjning**

Vattenburen värme från fjärrvärmecentral .

#### **Servitut mm**

AB Stokab har nyttjanderätt att anlägga, nyttja, underhålla mm kanalisation för fiberoptiskt nät på fastigheten.

#### **Taxeringsår 2008**

Taxeringsvärde bostäder: 106 000 000 kronor

Taxeringsvärde lokal: 2 699 000 kronor

Taxeringsvärde totalt: 108 699 000 kronor

Taxeringsvärde byggnad 70 310 000 kronor

Taxeringsvärde mark: 38 389 000 kronor

## **B.2 BYGGNADSBESKRIVNING**

### **Grundläggning**

Grundmurar av betong

### **Stomme**

Betong.

### **Bjälklag**

Konstruktionsbetong

### **Fasader**

Putsad sockel, fasadtegel i våningsplanen, träpanel vid balkonger, plåt på vindsplan.

### **Fönster**

2-glas träfönster med utvändig aluminiumbeklädnad.

### **Yttertak**

Takpapp.

### **Trapphus och entréer**

Betongmosaik på golv i trapplöp och vilplan. Målad betong eller målad lättbetong på vägg. Målade tak. Smideshandledare, smidesräcken.

### **Ventilation**

Mekanisk frånluft med tilluftsventiler vid fönster.

### **Lägenhetsförråd**

Finns i markplan och i källare.

### **Tvättstuga**

12 TM, 5 TT, 7 TS, 4 manglar. Klinker på golv, kakel på vägg, undertak. WC i anslutning till tvättstugan.

### **Sophantering**

Sopnedkast i trapphus anslutet till sopsug. Utvändig miljöstuga.

### **Skyddsrum**

Genomgång av funktion och inventarier görs innan tillträde.



## B.3 RUMSBESKRIVNING

### Hall

G	Linoleummatta
V	Målade/tapet
T	Målat

### Vardagsrum

G	Parkett
V	Tapet
T	Målat

### Sovrum

G	Linoleummatta
V	Tapet
T	Målat

### Kök

G	Linoleum eller plasmatta
V	Tapet/Målade
T	Målat
Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kyl och frys (ej i alla lägenheter). Ventilation, frånluft via don.

### Bad/duschrum

G	Klinker
V	Målad väv, kakel på del av vägg.
T	Målat
Ö	Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. Ventilation är mekanisk frånluft.

## C. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	Köpeskillning	Bef. Pant.	Erättn. för tomma lgh		
1 Köpeskillning	172 000 000	119 040	0		172 119 040
2 Lagfartskostnad		172 000 000		1,5%	2 580 825
3 Pantbrev	Befintliga 5 952 000	Lån 115 000 000	Nya pantbrev 109 048 000	2,0%	2 181 335
4 Brf-ombildning, besiktning, intygsgivning, mm					2 000 000
5 Fondmedel	253 242 kr/lg	2 858 kr/kvm	14 088 kvm		40 265 489
6 Övriga kostnader					433 311
<b>Summa slutgiltig anskaffningskostnad (AK)</b>					<b>219 580 000</b>

Fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Skulder	Kr	Lånetid	Ränta	Räntek.	Avskrivning	Kapitalk.
Lån 1	28 750 000	10 år	5,00%	1 437 500	125 791	1 563 291
Lån 2	28 750 000	4 år	3,70%	1 063 750		1 063 750
Lån 3	28 750 000	2 år	2,40%	690 000		690 000
Lån 4	28 750 000	3 mån	2,00%	575 000		575 000
<b>Summa lån</b>	<b>115 000 000</b>	7 762 kr/kvm	<b>Summa</b>	<b>3 766 250</b>	<b>125 791</b>	<b>3 892 041</b>

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

Tillgångar (yttre fond)	Kr	Del av ren	Ack behov	Totalt
Kostnader 2010-2012	38 170 000	77%	38 170 000	
Kostnader tom 2014	2 600 000	5%	40 770 000	
Kostnader tom 2018	9 100 000	18%	49 870 000	
Upplåtelseavg tom 2018	-9 604 511	-19%		24 lgh
<b>Summa</b>	<b>40 265 489</b>	<b>-81%</b>		

Sammanställning av anskaffningskostnaden (AK) och de årliga kapitalkostnaderna			
Summa lån	115 000 000	Summa kapitalkostnader brutto	3 892 041
Insatser (avr.)	104 580 000	Avgår kapitalintäkt	0
<b>Totalt AK</b>	<b>219 580 000</b>	<b>Summa kapitalkostnad netto år</b>	<b>3 892 041</b>

<b>1 Summa kapitalkostnader</b>	14 816 kvm	263 kr/kvm		<b>3 892 041</b>
<b>2 Planerat underhåll</b>	48 lgh	4 000 kr/lg		190 800
(Eftersom hela underhållet är finansierat tom 2019, görs endast avsättning för kvarstående hyreslägenheter)				
<b>3 Fastighetsskatt</b>	14 816 kvm	15 kr/kvm		
Hyresbost	159 lgh	106 000 000	1 272 kr/lg	202 248
Lokaler		2 699 000	1,00%	26 990
<b>Summa</b>	<b>108 699 000</b>		<b>229 238</b>	229 238
<b>4 Driftskostnader (schablonberäkning)</b>				
Bostäder	14 088 kvm	330 kr/kvm	4 649 040	
Lokaler	728 kvm	260 kr/kvm	189 280	
	<b>14 816 kvm</b>		<b>4 838 320</b>	4 838 320
<b>5 Underhållskostnader (schablonberäkning)</b>				
Bost. (Brf)	9 862 kvm	20 kr/kvm	197 232	
Bost. (Hyr)	4 226 kvm	40 kr/kvm	169 056	
Lokal	728 kvm	40 kr/kvm	29 120	
Bilplats	211 000 kr	10%	21 100	
			<b>416 508</b>	416 508
<b>Summa Dou</b>	14 816 kvm	355 kr/kvm	<b>5 254 828</b>	5 254 828
<b>Summa kostnader exkl. kapitalkost.</b>	14 816 kvm	383 kr/kvm	<b>5 674 866</b>	<b>5 674 866</b>
<b>Summa kapital och driftskostnad</b>		14 816 kvm	646 kr/kvm	<b>9 566 907</b>



## F.1.1 PROGNOΣ, alla belopp i Tkr där inte annat anges

År	1	2	3	4	5	6	11
<b>Kostnader</b>							
Ränta	3 766	3 762	3 758	3 753	3 748	3 742	3 711
Amort/avskriv	126	136	147	160	173	187	278
<b>Summa</b>	<b>3 892</b>	<b>3 898</b>	<b>3 905</b>	<b>3 912</b>	<b>3 920</b>	<b>3 929</b>	<b>3 989</b>
Drift *	4 838	4 935	5 034	5 134	5 237	5 342	5 898
Avunderhåll *	191	195	199	202	207	211	233
Löp underhåll *	417	425	433	442	451	460	508
Tomtr.avg	0	0	0	0	0	0	0
Fast skatt *	229	234	238	243	248	253	279
<b>Summa</b>	<b>5 675</b>	<b>5 788</b>	<b>5 904</b>	<b>6 022</b>	<b>6 143</b>	<b>6 266</b>	<b>6 918</b>
<b>Intäkter (årsavgifter)</b>							
Erforderliga i.	9 567	9 687	9 809	9 935	10 063	10 194	10 907
Hysesintäkter	-4 147	-4 147	-4 147	-4 147	-4 147	-4 147	-4 147
Hyreshöjning	-262	-262	-262	-262	-262	-262	-262
<b>Erford. avgift.</b>	<b>5 158</b>	<b>5 278</b>	<b>5 400</b>	<b>5 526</b>	<b>5 654</b>	<b>5 785</b>	<b>6 498</b>
<b>Intäkter (årsavgifter per m<sup>2</sup>/år)</b>							
<b>Erforderliga</b>	<b>523</b>	<b>535</b>	<b>548</b>	<b>560</b>	<b>573</b>	<b>587</b>	<b>659</b>
<b>Antaganden</b>							
Lån	115 000	114 874	114 738	114 591	114 431	114 258	113 324
Räntesats	3,28%	3,28%	3,28%	3,28%	3,28%	3,28%	3,28%
Hysesintäkter	4 147	4 147	4 147	4 147	4 147	4 147	4 147
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Tax. lokaler **	2 699	2 753	2 808	2 864	2 921	2 980	3 290
Fa.skatt. Bost.*	202	206	210	215	219	223	247

\* Kostnadsutvecklingen för \* markerad post förutsätts följa inflationen

\*\* Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen och därmed underlaget för fastighetsskatt.

## F.1.2 KÄNSLIGHETSANALYS, alla belopp i kr/m<sup>2</sup>/år

### Fast inflation om 2 % men olika räntesatser

<b>Ränta + 0%</b>	<b>523</b>	<b>535</b>	<b>548</b>	<b>560</b>	<b>573</b>	<b>587</b>	<b>659</b>
<b>Ränta + 1%</b>	<b>640</b>	<b>652</b>	<b>664</b>	<b>677</b>	<b>689</b>	<b>703</b>	<b>774</b>
<b>Ränta + 2%</b>	<b>756</b>	<b>768</b>	<b>780</b>	<b>793</b>	<b>805</b>	<b>818</b>	<b>889</b>

### Fast snittränta enligt ovan men olika inflation

<b>Inflation +1%</b>	<b>523</b>	<b>540</b>	<b>557</b>	<b>575</b>	<b>594</b>	<b>613</b>	<b>717</b>
<b>Inflation +2%</b>	<b>523</b>	<b>546</b>	<b>569</b>	<b>594</b>	<b>619</b>	<b>646</b>	<b>795</b>

## Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Stockholm Revskär 4 Nyckel: 010489778	2008-06-05	2008-05-19	2009-04-24
<b>Församling</b> Farsta			



## Adress

**Adress**  
Larsbodavägen 53-59  
123 41 Farsta

## Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6571439.0	676481.1	6569973.7	155393.6	STOCKHOLM

## Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 433 kvm	9 433 kvm	

## Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556035-9555 AB Stockholmskem Box 9003 102 71 Stockholm Köp: 1999-10-01 Ingen köpeskilling redovisad.	1/1	2000-01-10	1013

## Anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4  
Totalt belopp: 5.952.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	2.700.000 SEK Omfattning: Beviljad i: Gäller i:	2000-11-17 Stockholm Revskär 1 Stockholm Revskär 4	81361
3	227.000 SEK Omfattning: Beviljad i: Gäller i:	2000-11-17 Stockholm Revskär 1 Stockholm Revskär 4	81364
4	2.700.000 SEK Omfattning: Beviljad i: Gäller i:	2000-11-17 Stockholm Revskär 3 Stockholm Revskär 4	81375
5	325.000 SEK Omfattning: Beviljad i: Gäller i:	2000-11-17 Stockholm Revskär 3 Stockholm Revskär 4	81376

## Inskrivningar

Nr Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1 Servitut elledning	2001-06-18	53076
Anmärkning: Sammanläggning 03/10018		
6 Servitut fjärrvärmeledningar	2008-01-30	1938

## Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Elledningar	Last	Avtalsservitut	0180IM-01/53076.1
Fjärrvärmeledningar	Last	Avtalsservitut	0180IM-08/1938.1

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv eriksö mm	1958-02-21	0180-5192
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Arkivplats: A2		

## Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320) 174562-1 Omfattar hel registerfastighet	2008	2007

Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	Juridisk form	Ägandetyp
108.699.000 SEK	70.310.000 SEK	38.389.000 SEK	Övriga aktiebolag	Lagfart
<b>Taxerad ägare</b> 556035-9555 AB Stockholmshem Box 9003 102 71 Stockholm	<b>Andel</b> 1/1			

### Värderingsenhet bostadsmark 300022349.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
38.000.000 SEK	0180257	
<b>Byggrätt ovan mark</b> 1 7610 kvm	<b>Klassificering av byggnadsrätt</b> Uppgift saknas	<b>Riktvärde byggrätt</b> 2.200 SEK/kvm

### Värderingsenhet lokalmark 300022350.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
389.000 SEK	0180257	
<b>Byggrätt ovan mark</b> 433 kvm	<b>Klassificering av byggnadsrätt</b> Uppgift saknas	<b>Riktvärde byggrätt</b> 900 SEK/kvm

### Värderingsenhet bostäder 300009371.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
68.000.000 SEK	1 4088 kvm	
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 10.520.000 SEK/år	<b>Under byggnad</b> Nej
<b>Nybyggnadsår</b> 1959	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1959

### Värderingsenhet lokaler 300009372.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
2.310.000 SEK	728 kvm	
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 546.000 SEK/år	<b>Under byggnad</b> Nej
<b>Nybyggnadsår</b> 1959	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1959

## Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	2003-04-07	0180K-2003-03356

## Ursprung

Stockholm Revskär 1, 3