

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

Vindruvan 10

769623-3944

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3.	FÖRSÄKRING	4
4.	TAXERINGSVÄRDE	5
5.	FÖRVÄRVSKOSTNADER.....	5
6.	FINANSIERINGSPLAN.....	5
7.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	6
	7.1 Kapitalkostnader.....	6
	7.2 Driftskostnader	6
	7.3 Fastighetsskatt och fastighetsavgift	6
	7.4 Fondavsättningar	6
8.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	7
	8.1 Årsavgifter.....	7
9.	TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS: LÄGENHETSAREA, ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	7
10.	EKONOMISK PROGNOSES/KÄNSLIGHETSANALYS.....	8
11.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTT SINNEHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE	9

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Vindruvan 10 med org.nr. 769623-3944 har registrerats hos Bolagsverket . Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har omregistrerats från en ekonomisk förening vilken i sin tur sedan tidigare äger en hyresfastighet i Stockholm.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Eftersom föreningen redan äger en fastighet blir reglerna enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (OmbL 1982:352) ej tillämpliga.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga. Inför omregistreringen har den tidigare ekonomiska föreningen genomfört omfattande ombyggnads- och renoveringsarbeten.

Bostadsrättsföreningen står vid övertagandet inte någon entreprenadrisk. Samtliga avtal rörande arbeten är tecknade med annan motpart.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Vindruvan 10
Kommun	Stockholm
Församling	Kungsholmen
Adress/belägenhet	Hantverkargatan 22
Tomtarea	337 m ²
Ägarstatus	Äganderätt

Planförhållanden

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	0180-UTL35P347	Tomtindelning	1897-09-10
Planer	0180-1955A	Stadsplan	1938-07-22
Planer	0180-6734	Stadsplan	1967-12-15
Planer	0180-7654A	Stadsplan	1983-10-21
Planer	0180K-P2003-11119	Ändring av detaljplan	2007-08-23
Bestämmelser (Avregistrering)	0180-P046	Fråga väckt om byggnadsminne	1990-06-21
Bestämmelser	0180-P052	Byggnadsminne	1991-04-09

Servitut /Nyttjanderätt Inga.

Försäkring Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3. BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1901
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 4 våningsplan samt källare och vind.
Bostadslägenheter	5 lägenheter om sammanlagt 818 m ² .
Lokaler	2 lokaler om sammanlagt 278 m ² .

Gemensamma utrymmen	Trapphus, innergård, källare.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med vattenburen värme och radiatorer i rum. Ventilation med viss återvinning av värme från frånluft.
Ventilation	Mekanisk frånluft i lägenheter. Mekanisk till och frånluft i lokaler
Hiss	1 st i till köksentré i lägenheter (kapacitet 630 kg)
Grundläggning	Grundmurar i natursten
Stomme	Tegel
Bjälklag	Tegel i källarbjälklag i övrigt träbjälklag
Yttertak	Plåt
Fasader	Tegel och sandsten
Fönster	2-glas, kopplade.
Trapphus, entré	1 st trapphus.
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare i varje lägenhet.
Sophantering	Uppsamlingskärl med sopsortering på gård.
Övrigt	Inför omregistrering till bostadsrättsförening har omfattande renoverings- och ombyggnadsarbeten utförts.

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet, typkod 321 – bostäder och lokaler. Vid den förenklade fastighetstaxeringen 2010 taxerades fastigheten till:

Taxeringsvärde bostäder	19 200 000
Taxeringsvärde lokaler	5 204 000

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 365 kr per lägenhet.

Fastighetsavgiften beräknas enligt följande:

Bostäder	1 365 kr x 5 lgh	6 825
----------	------------------	-------

Fastighetsskatten beräknas enligt följande:

Taxeringsvärde lokal * 1,0 %	52 040
------------------------------	--------

Summa fastighetsskatt	58 865
------------------------------	---------------

5. FÖRVÄRVSKOSTNADER

Bostadsrättsföreningen bildas genom omregistrering av en ekonomisk förening vilket innebär att någon fastighetstransaktion ej genomförs. Bostadsrättsföreningen övertar den historiska anskaffningskostnaden.

Anskaffningskostnad fastighet inklusive renovering	66 224 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa	66 274 000 kr

6. FINANSIERINGSPLAN

Insatser bostadsrätter	45 224 000 kr
Kassa/aktiekapital dotterbolag	50 000 kr
Lån (säkerhet för lånen utgörs av pantbrev)	21 000 000 kr
Summa	66 274 000 kr

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

21 000 000 kr bundet lån 3 år, ränta: 3,85% (enligt offert från Ålandsbanken): **808 500 kr**

Summa: 808 500 kr

7.2 Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning och revision	23 000 kr
Vatten	13 693 kr
Värme	144 370 kr
El	20 152 kr
Renhållning/sophantering	20 000 kr
Trappstädning	12 000 kr
Fastighetsskötsel	22 000 kr
Försäkring	26 864 kr
Löpande underhåll	10 000 kr

Summa **292 079 kr**

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från tidigare fastighetsägare samt den normala kostnadsbildningen för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Kvarvarande bedömt underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden. Inledningsvis försörjs fastigheten med värme via fjärrvärme.

7.3 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Summa fastighetsskatt	58 865 kr
-----------------------	------------------

7.4 Fondavsättningar

Avsättning till underhållsfond i avvaktan på att underhållsplan upprättas	20 000 kr
--	------------------

TOTALA KOSTNADER	1 179 444 kr
-------------------------	---------------------

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder: (818 kvm x 561,423 kr/kvm) 459 244 kr
 Hyresintäkter lokaler: 720 200 kr

SUMMA INTÄKTER 1 179 444 kr

9. TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS: BOSTADSAREA, ANDELSTAL, ÅRSavgIFTER OCH HYROR

LGH	YTA	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSavgIFT
01	198	24,2 %	10 890 000	111 162
02	198	24,2 %	10 890 000	111 162
03	198	24,2 %	10 890 000	111 162
04	198	24,2 %	10 890 000	111 162
05	26	3,2 %	1 664 000	14 596

Uthyrningslokaler:

L1, 138 kvm, årshyra 537 500 kr
 L2, 140 kvm, årshyra 182 700 kr

10. EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS

Vid en årlig inflationstakt om 2 % och en årlig räntekökning om 0,1 % (räntan låst de första 3 åren).

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	3,85%	3,85%	3,85%	3,95%	4,05%	4,15%	4,25%	4,35%	4,45%	4,55%	4,65%
Ränta	808 500	808 500	808 500	829 500	850 500	871 500	892 500	913 500	934 500	955 500	976 500
Driftskostnader	292 079	297 921	303 879	309 957	316 156	322 479	328 928	335 507	342 217	349 061	356 043
Fastighetsbeskatt	52 040	53 081	54 142	55 225	56 330	57 456	58 605	59 778	60 973	62 193	63 436
Fastighetsavgift	6 825	6 962	7 101	7 243	7 388	7 535	7 686	7 840	7 997	8 157	8 320
Avsättning till yttre fond	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	22 974	23 433	23 902	24 380
Hyresintäkt lokaler	-720 200	-734 604	-749 296	-764 282	-779 568	-795 159	-811 062	-827 283	-843 829	-860 706	-877 920

Summa årsavgift 459 244 452 259 445 134 458 867 472 454 485 893 499 181 512 315 525 291 538 107 550 759

Årsavgift (kr/kvm/år) 561 553 544 561 578 594 610 626 642 658 673

Vid en årlig inflationstakt om 3 % och en årlig räntekökning om 0,2 % (räntan låst de första 3 åren).

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	3,85%	3,85%	3,85%	4,05%	4,25%	4,45%	4,65%	4,85%	5,05%	5,25%	5,45%
Ränta	808 500	808 500	808 500	850 500	892 500	934 500	976 500	1 018 500	1 060 500	1 102 500	1 144 500
Driftskostnader	292 079	300 841	309 867	319 163	328 737	338 600	348 758	359 220	369 997	381 097	392 530
Fastighetsbeskatt	52 040	53 601	55 209	56 866	58 571	60 329	62 138	64 003	65 923	67 900	69 937
Fastighetsavgift	6 825	7 030	7 241	7 458	7 682	7 912	8 149	8 394	8 646	8 905	9 172
Avsättning till yttre fond	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	22 974	23 433	24 136	24 860
Hyresintäkt lokaler	-720 200	-741 806	-764 060	-786 982	-810 591	-834 909	-859 956	-885 755	-912 328	-939 698	-967 889

Summa årsavgift 459 244 448 566 437 564 468 228 498 548 528 513 558 112 587 335 616 171 644 841 673 111


Årsavgift (kr/kvm/år) 561 548 535 572 609 646 682 718 753 788 823

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Stockholm den ^{30/8} 2012

Brf Vindruvan 10:


.....
Einar Janson


.....
Mats Janson

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Vindruvan 10, org. nr 769623-3944 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 vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, lokalhyreskontrakt med tilläggsbeställningar, underlag för beräkning av fjärrvärmekostnader mm, bankoffert, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är initialt beräknad till 3,85 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att 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.

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 2012-09-03

.....
Ole Lien

.....
Alf Larsson

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