

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLÅSUT 2

Org.nr 769617-2175

Stockholm

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåtelsen
 - 1.2 Tillträde
 - 1.3 Avsättning till renoveringsfond
 - 1.4 Uträkning av insatser och avgifter
 - 1.5 Särskilda villkor för köp
 - 1.6 Taxeringsuppgifter
 - 1.7 Pantbrev
 - 1.8 Servitut och nyttjanderätter
 - 1.9 3 kap 1§ bostadsrättslagen
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Lägenhetsbeskrivning**
- 4. Föreningens anskaffningskostnad**
 - 4.1 Kostnader för anskaffning
 - 4.2 Finansiering av anskaffning
- 5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader**
 - 5.1 Anlitad bank och lånebelopp
 - 5.2 Räntor och amortering
 - 5.3 Driftkostnader
 - 5.4 Skatter, avsättningar
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Redovisning av boendekostnader
 - 6.2 Sammanställning av intäkter
 - 6.3 Nyckeltal
- 7. 11-års simulering av kostnader och intäkter**
 - 7.1 Förutsättningar för simulering
- 8. Känslighetsanalys**
- 9. Särskilda förhållanden**
- 10. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, 3 kap 2§**
- 11. Teknisk besiktning**

1. Allmänna förutsättningar

- 1.1 Bostadsrättsföreningen Blåsut 2 som registrerades hos Bolagsverket den 2007-08-17 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten Stockholm Blåsut 2 under andra kvartalet 2010 och per samma tidpunkt upplåta lägenheter till medlemmarna med omgående tillträde. Förutsättningarna för köpet är till alla delar kända.
- 1.3 Underhållsbehov enligt utlåtande i Teknisk besiktning (11) har bedömts uppgå till kr 2,8 milj. År 1 avsätts till dispositionsfond 2 milj. kronor. År 5 avsätts 0,8 milj. kronor antingen genom ytterligare upplåtelser eller genom upplåning helt eller delvis. I planen förutsätts upplåning.
- 1.4 Insatserna har beräknats utifrån andelstal som är en funktion av utgående hyror och storlek på lägenheterna (BOA). Justering har gjorts för lägenheterna 16, 19 och 26. Dessa lägenheter är inte åtgärdade och har lägre hyra än andra lägenheter av motsvarande storlek. Reduktion på insatsen med ca 3% har utgått.
Under punkt 6 redovisas insatser för alla lägenheter. Kalkylen är baserad på att 80% av lägenheterna upplåtes med bostadsrätt.
Det åligger respektive bostadsrättsinnehavare att före användande av öppen spis åtgärda rökkanal. Samtliga öppna spisar belagda med eldningsförbud. I ordningställande av öppna spisarna har ej kostnadsberäknats.
Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens insats. Lägenhetsytorna är ej kontrollmätta utan hämtade från aktuell lägenhetsförteckning.
- 1.5 Fastigheten kommer att förvärfas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget. Bostadsrättsföreningen övertar latent skatteskuld som, vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris (utköpsvärde) och framtida försäljningspris
- 1.6 Boarea 1444 kvm, lokalyta 279 kvm. Markareal 1500 kvm,. Taxeringsvärde för år 2007, 15 546 000 varav markvärde 6 000 000 och byggnadsvärde 9 546 000:-. Värdeår 1945
Byggnaden är fullvärdeförsäkrad.
- 1.7 Pantbrev
Uttagna pantbrev 9 st, totalt kr 1 266 000
- 1.8 Servitut
Rättigheter: Last: 1 Avtalsservitut 01-IM2-45/475 Gårdsplan
Last: 1 Avtalsservitut 01-IM2-76/4840 Tunnel
Planer:
Beslutade:
1. **Stadsplan 0180-2754 Datum 1942-11-20 Registerkarta 97C, 97A**
2. **Tomtindelning 0180-B229//1944 Datum 1944-09-26**
3. **Stadsplan 0180-3514 Datum 1948-06-26 Registerkarta 97C, 97A**
- 1.9 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 ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskillning, som även är det slutliga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för fastighetsförvärvet jämte avsättning till dispositionsfond utgör den totala anskaffningskostnaden.

2. Beskrivning av fastigheten

Byggnadstyp	Flerfamiljshus i 3 våningsplan samt källarplan BOA ca 1337 kvm, LOA 127 kvm Lägenheter 29, 2 lokaler, 4 garage
Byggnadsår	1944
Antal våningar	3
Grund	Murar till berg
Stomme	Betong och lättbetong
Bjälklag	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Fasader	Slätputsade
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor
Fönster	2-glas kopplade, isolerglas med karmar och bågar av trä
Uppvärmning	Bergvärmeanläggning samt oljepanna
Ventilation	Mekanisk ventilation i alla bostäder bostäderna. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till 2014-06-13
Trapphus	Trapp- och golvbeläggning av sten och cementmosaik, väggar och tak är målade
Hiss	-
Källare	Lägenhetsförråd
Sophantering	Gemensamma kärl placerade utanför Klostervägen 5
Tvättstuga	Tvättstuga finns i källarplanet
Tvättutrustning	1 tvättmaskin och en torktumlare. Separat torkrum med värnefläkt.

3. Lägenhetsbeskrivning

Hall	Golv: Vägg: Tak:	Plastmatta/linolium Tapet/målad Målat
Vardagsrum	Golv: Vägg Tak Övrigt	Parkett Tapet Målat Öppen spis, eldningsförbud
Sovrum	Golv Vägg Tak	Parkett/linolium Tapet Målat
Kök	Golv Vägg Tak Övrigt	Plastmatta/linolium Tapet/Målade Målat Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, Spis med ugn, fläkt, Kyl eller kyl/frys.
Badrum	Golv Vägg Tak Övrigt	Klinker/plastmatta Kakel Målat Normal/enkel i 2 lägenheter, badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluft!
Balkonger	Golv Räcke	Betong Metall

4. Föreningens anskaffningskostnad

4.1	Bolagsköp	38 450 000
4.1.2	Lagfartskostnad	233 190
4.1.3	Pantbrev	273 871
4.1.4	Bildningskostnader	400 000
4.1.5	Dispositionsfond	2 000 000
	Total anskaffningskostnad	41 357 061
4.2	Insatser	26 397 497
4.2.1	Upptagande av lån	14 959 564
	Summa finansiering	41 357 061

5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Specifikation av lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av de årliga kapitalkostnaderna.

Som säkerhet för lån lämnas befintliga pantbrev i fastigheten.

5.1	Lånebelopp kr 14 959 564	Räntesats 4,00	Amortering 0:-/år fr o m år 6	Bindningstid 1/3-del rörligt, 1/3-del bundet 3 år, 1/3-del bundet 5 år	
5.2	Kapitalkostnader				
	Räntor			598 383	
	Amortering			0	598 383
5.3	Driftkostnader				
	Fastighetsförv. ekonomisk			60 305	
	Fastighetsskötsel, städning			99 934	
	Uppvärmning, fastighetsel			292 910	
	Vatten och avlopp			43 075	
	Försäkring			22 399	
	Sophämtning			24 122	
	KabelTV, diverse			25 992	568 737
5.4	Avsättningar, skatt				
	Avsättning till yttre underhållsfond 1)			46 638	
	Fastighetsavgift			42 493	89 131
	Summa kostnader				1 256 251

- 1) Stadgan föreskriver avsättning till yttre fond enligt upprättad underhållsplan. Föreningen har första året avsatt medel till dispositionsfond med belopp motsvarande beräknad underhållskostnad enligt teknisk utredning. Avsättning första året har schablonberäknats till 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Lgh nr	BOA		Andelstal	Insats		Årsavgift			Hyror
	BR	HR		total	kvm	år	Mån	kvm	
1	44		3,1342%	1 034 178	23 504	27 085	2 257	616	
2	46		3,2656%	1 077 530	23 425	28 221	2 352	614	
3	48		3,3960%	1 120 565	23 345	29 348	2 446	611	
4	64		4,4047%	1 453 401	22 709	38 065	3 172	595	
5	23		1,6965%	559 784	24 338	14 661	1 222	637	
6	73		4,9450%	1 631 681	22 352	42 734	3 561	585	
7	48		3,3960%	1 120 565	23 345	29 348	2 446	611	
8	44		3,1342%	1 034 178	23 504	27 085	2 257	616	
9	46		3,2656%	1 077 530	23 425	28 221	2 352	614	
10	44		3,1342%	1 034 178	23 504	27 085	2 257	616	
11	56		3,9080%	1 289 526	23 027	33 773	2 814	603	
12	48		3,3960%	1 120 565	23 345	29 348	2 446	611	
13	64		4,4047%	1 453 401	22 709	38 065	3 172	595	
14	18		1,3385%	441 668	24 537	11 567	964	643	
15	18		1,3385%	441 668	24 537	11 567	964	643	
16	64		4,1854%	1 381 056	21 579	36 170	3 014	565	
17	48		3,3960%	1 120 565	23 345	29 348	2 446	611	
18	44		3,1342%	1 034 178	23 504	27 085	2 257	616	
19	56		3,9080%	1 289 526	23 027	33 773	2 814	603	
20	44		3,0406%	1 003 286	22 802	26 276	2 190	597	
21	100		6,4488%	2 127 901	21 279	55 730	4 644	557	
22	48		3,3960%	1 120 565	23 345	29 348	2 446	611	
23	64		4,4047%	1 453 401	22 709	38 065	3 172	595	
24	18		1,3385%	441 668	24 537	11 567	964	643	
25	18		1,3385%	441 668	24 537	11 567	964	643	
26	64		4,2731%	1 409 994	22 031	36 928	3 077	577	
27	48		3,3960%	1 120 565	23 345	29 348	2 446	611	
28	44		3,1342%	1 034 178	23 504	27 085	2 257	616	
29	100		6,4488%	2 127 901	21 279	55 730	4 644	557	
SUM	1444		100%	32 996 869		864 193		1 714 284	
80%	1155	288		26 397 495		691 354		342 857	

Beräkningarna är gjorda under förutsättning att 80% av lägenheterna upplättes med bostadsrätt. Vilket motsvarar ca 24 lägenheter. Sex (6) lägenheter kvarstår som hyreslägenheter.

Lokal	KVM	HYRA
Bohm & El Konsult AB	79	45 668
Leif Swansson	64	48 688
Garage		43 200
Källarplan	24	37 800
Vindsplan	35	37 800
P-platser		8 880
SUMMA		222 036

6.1 Redovisning av boendekostnader

Lgh nr	Yta BR	Årsavgift			Boendekostnader vid olika räntesatser på lån till insats 1)					
		år	Mån	kvm	4,00%	3,00%	2,00%			
1	44	27 085	2 257	616	4 670	3%	4 067	-11%	3 464	-24%
2	46	28 221	2 352	614	4 866	10%	4 237	-4%	3 609	-18%
3	48	29 348	2 446	611	5 060	8%	4 407	-6%	3 753	-20%
4	64	38 065	3 172	595	6 563	10%	5 716	-5%	4 868	-19%
5	23	14 661	1 222	637	2 528	-15%	2 201	-26%	1 875	-37%
6	73	42 734	3 561	585	7 368	28%	6 417	11%	5 465	-5%
7	48	29 348	2 446	611	5 060	7%	4 407	-7%	3 753	-21%
8	44	27 085	2 257	616	4 670	-1%	4 067	-14%	3 464	-27%
9	46	28 221	2 352	614	4 866	7%	4 237	-7%	3 609	-21%
10	44	27 085	2 257	616	4 670	3%	4 067	-11%	3 464	-24%
11	56	33 773	2 814	603	5 823	9%	5 071	-5%	4 319	-19%
12	48	29 348	2 446	611	5 060	8%	4 407	-6%	3 753	-20%
13	64	38 065	3 172	595	6 563	13%	5 716	-2%	4 868	-16%
14	18	11 567	964	643	1 994	-28%	1 737	-37%	1 479	-46%
15	18	11 567	964	643	1 994	-28%	1 737	-37%	1 479	-46%
16	64	36 170	3 014	565	6 237	24%	5 431	8%	4 625	-8%
17	48	29 348	2 446	611	5 060	6%	4 407	-8%	3 753	-22%
18	44	27 085	2 257	616	4 670	3%	4 067	-11%	3 464	-24%
19	56	33 773	2 814	603	5 823	15%	5 071	0%	4 319	-15%
20	44	26 276	2 190	597	4 531	0%	3 945	-13%	3 360	-26%
21	100	55 730	4 644	557	9 609	-5%	8 368	-17%	7 127	-30%
22	48	29 348	2 446	611	5 060	8%	4 407	-6%	3 753	-20%
23	64	38 065	3 172	595	6 563	13%	5 716	-2%	4 868	-16%
24	18	11 567	964	643	1 994	-19%	1 737	-29%	1 479	-40%
25	18	11 567	964	643	1 994	-25%	1 737	-34%	1 479	-44%
26	64	36 928	3 077	577	6 367	16%	5 545	1%	4 722	-14%
27	48	29 348	2 446	611	5 060	7%	4 407	-7%	3 753	-20%
28	44	27 085	2 257	616	4 670	3%	4 067	-11%	3 464	-24%
29	100	55 730	4 644	557	9 609	-5%	8 368	-17%	7 127	-30%

- 1) Boendekostnad = årsavgift + ränta på lånet till insatsen. Skattereduktion med 30% har avräknats. Procentsatsen anger skillnaden mellan nuvarande hyra och blivande boendekostnad

6.2 Sammanställning föreningens intäkter

Årsavgifter	691 354
Hysesintäkter	342 857
Lokaler	222 036

SUMMA INTÄKTER

1 256 247

6.3 Nyckeltal:

Drift/kvm	330
Insats/kvm	22 851
Avg/kvm	598

7. 11-års simulering av intäkter och kostnader

	tkr	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11	
1	Lokalhyror	+	222	222	222	246	246	246	271	298
2	Hyror	+	343	351	360	369	378	388	398	439
3	Årsavgifter	+	691	705	719	734	748	763	779	843
4	Driftnkostnader	-	569	580	592	604	616	628	640	693
5	Avsättning enl stadgar	-	47	48	49	49	50	51	53	57
6	Amortering	-	0	0	0	0	52	45	45	45
7	Tomträttsavgäld	-	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Fastighetsskatt	-	42	43	44	45	46	47	48	52
	Moms	+	0	0	0	0	0	0	0	0
9	DRIFTNETTO	=	598	608	617	651	609	626	662	733
10	Låneräntor	-	598	598	598	598	630	628	627	619
11	Räntebidrag	+	0	0	0	0	0	0	0	0
12	RESULTAT EXTERN FINANSIERING	=	0	9	19	53	-21	-2	35	114
13	Kassa		2 047	96	154	222	1 126	357	408	875
14	Ränta kassa behålln.	+	2	0	0	0	1	0	0	1
15	REDOVISAT RESULTAT	=	2	9	19	53	-20	-1	35	115

7.1 Förutsättningar

Uppräkn. Årsavg år 1 - 5	2,00 %	Ränta på eget kapital räknas ut med
Uppräkn. Årsavg. År 6 - 11	200 %	ränta på ränta formel
Uppräkn. Drift, fast.skatt	2,00 %	År 1 insättes, 2 milj. kronor å föreningens
Uppräkn. hyror	2,5%	dispositionsfond. År 5 insättes 0,8 milj. kronor
Ränta på eget kapital	0,1%	Taxeringsvärdet beräknas öka med 2%
Taxeringsvärde	15 546 000	per år.

8. Känslighetsanalys

Kr/kvm	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11
Årsavgift/kvm efter ekonomisk prognos med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittliga räntenivå med 0-resultat	597	602	606	589	665	662	643	630
Årsavgifter/kvm om								
1. Dagens genomsn.rta.nivå + 1%	726	732	736	719	802	799	780	766
2. Dagens genomsn.rta.nivå - 1%	467	473	477	459	528	525	507	495
Dagens räntenivå och								
1. Dagens inflationsnivå + 1% (3%)	597	608	618	607	690	694	682	702
2. Dagens inflationsnivå - 1% (1%)	597	597	595	572	641	632	606	565

Förutsättningar för känslighetsanalysen; Angivna årsavgifter ger 0-resultat för respektive år. 11-års prognosen visar årsavgift vid förbestämd årlig höjning av avgiften och resultat för varje år.

9. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Pantsättnings- och överlåtelseavgift får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

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.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under - Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter - i föreningens stadgar.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.


Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga bokföringsmässig avskrivning med minst 0,5% av fastighetens byggnadsvärde. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.


Stockholm den 25 maj 2010
Bostadsrättsföreningen Bläsut 2



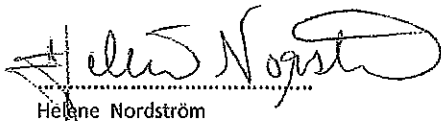
.....
Claes Göran Brile



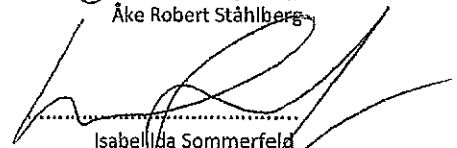
.....
Tomas Heimskiöld



.....
Åke Robert Ståhlberg



.....
Helene Nordström



.....
Isabella Sommerfeld

10.

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Blåsut 2 (org. nr. 769617-2175 med säte i Stockholm) får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har tagit del av registreringsbevis, fastighetsdatautdrag, stadgar och besiktningsprotokoll.

En stor del av föreningens finansiering beräknas ske genom lån med obundna eller korta löptider. Detta får anses innebära en stor osäkerhet om kostnadsutvecklingen. Avsättning till reparationsfond har gjorts med ca 2 000 000 kr vid fastighetens tillträde och genom nyupplåning av 800 000 kr under föreningens femte verksamhetsår. Detta täcker hela reparationsbehovet som rapporterats vid den tekniska besiktningen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten, byggnaden eller lägenheterna, dock har vi tagit del av protokoll över besiktning av fastigheten. Vi noterar att lägenhetsytorna inte är kontrollmätta i samband med förvärvet.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Som intygsgivare har vi inte närmare utrett detta.

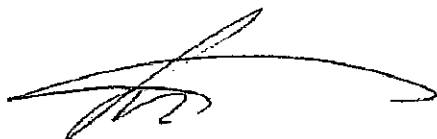
Vi noterar också att huvuddelen av dem till vilka bostadsrätter skall upplåtas, enligt styrelsen, redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. I föreningen finns 29 bostadslägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens förvärv. I byggnaden finns också två lokaler som kommer att bestå som hyresrätter.

Föreningens fastighet består av en byggnad varför god samverkan mellan medlemmarna erhålls. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

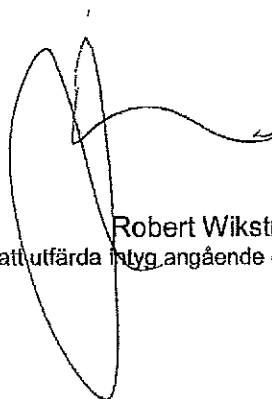
Uppsala den 6 juni 2010

Uppsala den 7 juni 2010



Lennart Fällström

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



Robert Wikström