

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KUNGS HOLMS HAMNPLAN 5

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens kostnader år 1-11
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter 1-11
- G. Andelstabell
- H. Särskilda förhållanden
- I. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- J. Stadgar
- K. Teknisk besiktning

Bolagsverket har denna dag enligt § 1 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:114) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen

Kungsholms Hamnplan 5

Stockholms kommun, bostads

Sundsvail 11 / 5 2007

Devska Popovic

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5 (769605-6691) som har registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen innehar en fastighet, Stockholm Vattuormen 17. På fastigheten finns ett flerbostadshus uppfört. Byggnaden inrymmer 22 st. bostadslägenheter samt en förrådslokal. Bostadsrättsföreningen har för avsikt att fullfölja nuvarande fastighetsägares planer, med beviljade bygglov, på att inreda och bygga om nuvarande råvindsytor till lägenhetsytor. Dessa ytor kommer inte innebära några nya lägenheter, utan kommer införlivas till befintliga lägenheter på de översta planen.

Byggnaderna är belägna på Kungsholms Hamnplan 5, ursprungligen uppförda 1912.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under maj/juni månad 2007.

Förvärvet av föreningens fastighet, Stockholm Vattuormen 17, sker genom att föreningen i ett första steg förvärvar aktierna i det bolag som formellt äger fastigheten. Bolaget äger, som sin enda tillgång, fastigheten Stockholm Vattuormen 17 och är helägt av Helux Kungsholmen KB. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolaget. Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare av fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Helux Kungsholmen KB. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. För föreningens del innebär transaktionerna en lägre stämpelskatt.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Stockholm Vattuormen 17

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Kungsholms Hamnplan 5

Tomtens areal: Totalt 728 m²

Bostadsarea: 22 bostadslägenheter om totalt 2018 m²

Lokalarea: 1 förråd om 70 m²

Byggnads typ: Flerbostadshus i 6 plan

Servitut/nyttjanderätt: Inga inskrivna

Fastighetsförsäkring: Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad på tillträdesdagen

Taxeringsvärde: För 2004: 24 800 000 kr, varav bostäder 24 800 000 kr

Typkod: 320

Gemensamma anordningar och utrymmen

Se bifogad teknisk besiktning.

Byggnadsbeskrivning

Se bifogad teknisk besiktning.

Beskrivning av lägenheternas inre standard

Se bifogad teknisk besiktning.

Fastighetens skick

Se bifogad teknisk besiktning från Värdua utförd november 2006.

Brf Kungsholms Hamnplan 5

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	24 800 000	100,00
Summa taxeringsvärde	24 800 000	100,00

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	64 500 000
Föreningsbildning	258 750
Lagfart	968 325
Fondering	5 775 000
Initialt uteblivna avgifter	53 000
Pantbrev	0
Totalt	71 555 075

D FINANSIERINGSPLAN

<u>Lån</u>		<u>Ränta %</u>	<u>Ränta kr</u>	<u>Amort</u>
Nytt lån	8 168 000	4,15%	338 972	100 000
Insatser	63 387 075			
Totalt	71 555 075			

Brf Kungsholms Hamnplan 5

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,1 % ränteförhöjning och 2 % inflationstakt)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7
Kapitalkostnader							
Räntor	338 972	342 890	346 608	350 126	353 444	356 562	359 480
Amortering / avskrivningar	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa kapitalkostnader	438 972	442 890	446 608	450 126	453 444	456 562	459 480
Driftkostnader inkl moms							
Ekonomisk / administrativ förvaltning	79 380	80 968	82 587	84 239	85 923	87 642	89 395
Vattenförbrukning	47 628	48 581	49 552	50 543	51 554	52 585	53 637
Uppvärmning	238 140	242 903	247 761	252 716	257 770	262 926	268 184
Elförbrukning	38 556	39 327	40 114	40 916	41 734	42 569	43 420
Renhållning	34 020	34 700	35 394	36 102	36 824	37 561	38 312
Försäkringar	27 216	27 760	28 316	28 882	29 459	30 049	30 650
Fastighetsskötsel / reparationer	79 380	80 968	82 587	84 239	85 923	87 642	89 395
Städning	45 300	46 267	47 193	48 136	49 099	50 081	51 083
Kabel-TV	22 680	23 134	23 596	24 068	24 550	25 041	25 541
Summa driftkostnader	612 360	624 607	637 099	649 841	662 838	676 095	689 617
Yttre underhållsfond	74 400	75 888	77 406	78 954	80 533	82 144	83 786
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt bostäder	124 000	126 480	129 010	131 590	134 222	136 906	139 644
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	124 000	126 480	129 010	131 590	134 222	136 906	139 644
Kostnader totalt	1 249 732	1 269 865	1 290 123	1 310 511	1 331 037	1 351 707	1 372 527

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter							
Månadsavgifter	1 247 232	1 267 315	1 287 522	1 307 858	1 328 331	1 348 946	1 369 712
Hyror	2 500	2 550	2 601	2 653	2 706	2 760	2 815
Ränteintäkter							
Intäkter totalt	1 249 732	1 269 865	1 290 123	1 310 511	1 331 037	1 351 707	1 372 527
Kr / m2 i årsavgift	567	577	586	595	604	614	623

	År 8	År 9	År 10	År 11
	362 198	364 716	367 034	369 152
	100 000	100 000	100 000	100 000
	462 198	464 716	467 034	469 152
	91 183	93 006	94 866	96 764
	54 710	55 804	56 920	58 058
	273 548	279 019	284 599	290 291
	44 289	45 174	46 078	47 000
	39 078	39 860	40 657	41 470
	31 263	31 888	32 526	33 176
	91 183	93 006	94 866	96 764
	52 104	53 146	54 209	55 294
	26 052	26 573	27 105	27 647
	703 409	717 477	731 827	746 463
	85 462	87 171	88 915	90 693
	142 437	145 286	148 191	151 155
	0	0	0	0
	142 437	145 286	148 191	151 155
	1 393 506	1 414 651	1 435 967	1 457 464
	1 390 635	1 411 721	1 432 980	1 454 416
	2 872	2 929	2 988	3 047
	1 393 506	1 414 651	1 435 967	1 457 464
	633	642	652	662

Brf Kungsholms Flannplan 5

Känslighetssanalys

1. Om räntan ökar med 0,2 % -enheter / år och 3 % inflationstakt

Kapitalkostnader	438 972	470 968	483 474	495 580	507 286	518 592	529 498
Driftkostnader	612 360	630 731	649 653	669 142	689 217	709 893	731 190
Avsättning till fond för yttre underhåll	74 400	76 632	78 931	81 299	81 322	83 762	86 275
Övriga kostnader	124 000	127 720	131 552	135 498	139 563	143 750	148 062
Kostnader totalt	1 249 732	1 306 051	1 343 609	1 381 519	1 417 388	1 455 997	1 495 025
Erforderliga intäkter totalt	1 249 732	1 306 051	1 343 609	1 381 519	1 417 388	1 455 997	1 495 025
Hysesintäkter	2 500	2 575	2 652	2 732	2 814	2 898	2 985
Kr/m²i årsavgift	567	593	610	627	644	661	679

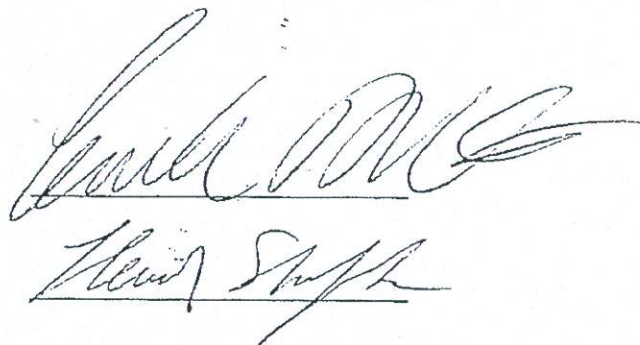
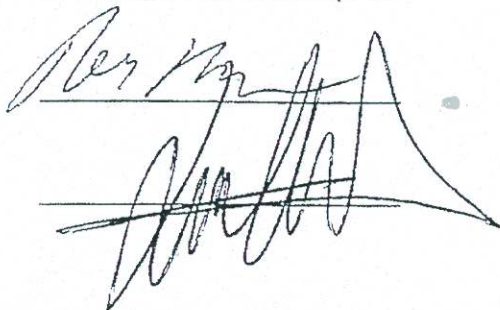
540 004	550 110	559 816	569 122
753 126	775 719	798 991	822 961
88 863	91 529	94 275	97 103
152 504	157 079	161 792	166 646
1 534 497	1 574 438	1 614 874	1 655 832
1 534 497	1 574 438	1 614 874	1 655 832
3 075	3 167	3 262	3 360
697	715	733	752

H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift - och pantsättnings får tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
4. Medlem skall teckna s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt till hemförsäkring.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm den ²² 10/4 2007

Brf Kungsholms Hamnplan 5



INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5*, org nr 769605-6691, i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

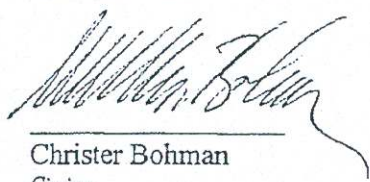
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

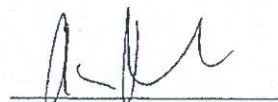
Ekonomisk plan från 2007-04-20.
Besiktningstillstånd från 2006-11-29 (VÄRDIA Jaeger & J:son AB).
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Anm; Köpeavtal mm var ej framtagna vid tidpunkten för intygsgivningen.

Stockholm 2007-04-24



Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

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