

*/Utkast 2009-04-02/*

***EKONOMISK PLAN***

***BRF TAPTOT 11***

***769605-3466***

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt .....	3
2	Beskrivning av fastigheten .....	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status .....	4
3.1	Byggnadsbeskrivning .....	4
3.2	Teknisk status .....	5
4	Taxeringsvärde .....	5
5	Föreningens anskaffningskostnad .....	6
6	Finansiering.....	6
6.1	Kommande lån för reparationer .....	6
7	Föreningens utgifter .....	7
7.1	Drifts- och underhållskostnader .....	7
7.2	Historiska driftkostnader .....	7
7.3	Fastighetsskatt/avgift .....	8
8	Föreningens inkomster .....	8
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
9.1	Ekonomisk prognos .....	9
9.2	Känslighetsanalys .....	10
10	Lägenhetsredovisning.....	10
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser .....	12
12	Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen .....	14

BILAGA:        BESIKTNINGS PROTOKOLL

# EKONOMISK PLAN

## BRF TAPTOT 11

### 1 Allmänt

Brf Taptot 11 med org.nr. 769605-3466 har registrerats hos Bolagsverket 2000-02-09. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

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

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

*Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat lagerbolag (nedan kallad NYAB). Bolagets enda tillgång är fastigheten Taptot 11. Brf Taptot 11 förvärvar sedan Fastigheten (interntransaktion) från NYAB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. NYAB kommer därefter att säljas vidare för likvidering. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.*

Ekonomiska planen förutsätter att föreningens stadgar Stadgeändring §4, 1st ändras från ” Årsavgiften avvägs, så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader ... ” till att få följande lydelse ” Årsavgiften avvägs, så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader ... ”.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter planens registrering. Inflyttning har skett.

### 2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Taptot 11
Kommun	Stockholms kommun
Församling	Oscars församling

Adress/belägenhet	Strindbergsgatan 41
Tomtarea	1 466 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd Stadsplan fastställd 1932-09-02.
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Avtalsservitut avseende gårdsplan..  Fastigheten har förmån av servitut avseende Avtalsservitut avseende gårdsplan..
Försäkring	Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde.  Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

### 3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

#### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1934
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 5 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	1 933 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	25 lägenheter om sammanlagt 1 933 m <sup>2</sup> .
Lokaler	0 lokal om sammanlagt 0 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, tvättstuga, vind, lägenhetsförråd.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, ny undercentral 1999. Gammalt expansionskärl. Vattenradiatorer från byggnadsåret.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med förstärkt självdragsventilation och tilluft via vägventiler under fönster.

Hiss	En linhiss för 3 personer.
Grundläggning	Grundmurar av betong till friktionsmark.
Stomme	Tegel, stålbalkar.
Bjälklag	Konstruktionsbetong på stålbalkar.
Yttertak	Skiffer. Krönplåtar och takavvattning av koppar.
Fasader	Putsad.
Fönster	Tvåglas inåtgående träfönster.
Trapphus, entré	Naturstensgolv, målade väggar o tak. Handledare av trä. Smidesräcke.
Tvättstuga	Två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp, en mangel, en centrifug, tvättbänk. WC i anslutning till tvättstuga.
Sophantering	Sopnedkast i trapphus till sopsäcksväxlare. Soplyft till gatan.
Övrigt	Balkonger. Takterrass.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Truuberg, den 2008-05-30 med reviderade uppgifter 2009-03-20. Bristerna på kort sikt enligt besiktningsutlåtandet uppgår till ca 6 705 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 6 705 000 kr inkl moms (reparationer t o m 2010).

## 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2009 är 34 638 000, fördelat på bostäder 34 600 000 kr och lokaler 38 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna/ fastighetstaxeringen 2007. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2010.

Ort/Datum  
Stockholm 2009-03-20

Handläggare  
Hillar Truuberg

Uppdrag nr.

## Taptot 11, Stockholm, reviderad kostnadskalkyl

### Uppdrag / bakgrund

Den 30 maj 2008 upprättade undertecknad en statusbesiktningsrapport av rubricerade fastighet. Med anledning av förändrad marknadssituation inom byggentreprenadbranschen uppdateras kostnadssammanställningen i rapporten till dagens kostnadsläge. Bedömda genomförandetider för tekniskt nödvändiga underhållsåtgärder kvarstår oförändrade. Ingen ny besiktning har utförts i samband med denna kostnadsjustering.

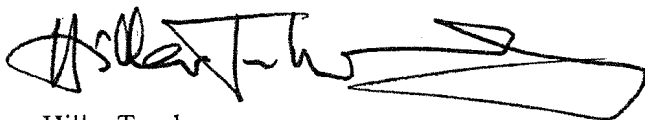
### Kostnadssammanställning (kostnadsläge mars 2009):

(i kostnaden ingår entreprenad, projektledning/besiktning samt moms mm)

Partiell omputsning / avfärgning fasader, 2013	1 500 kkr
Reparation balkonger, 2013	700 kkr
Renovering / målning fönster, 2009	500 kkr
Utbyte maskinpark i tvättstuga, 2009	160 kkr
Värmeåtgärder, 2009	320 kkr
Stambyte / badrumsrenovering, 2009	4 400 kkr
Utbyte elinstallationer, 2009	1 200 kkr
Utbyte hissmaskin mm, 2011	350 kkr

Stockholm 20 mars 2009

ProjektledarHuset AB



Hillar Truuberg

## 5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	60 000 000	kr	31 040	kr/kvm
Lagfartskostnad* <sup>1</sup>	520 395	kr		
Pantbrevskostnad	326 375	kr	Befintliga pantbrev:	700 000
Ombildningskostnad	575 000	kr		
Reparationsfond	6 705 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	250 000	kr		
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>68 376 770</b>	<b>kr</b>		

## 6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	3 000 000	ca 5 år	5,50	165 000	0	165 000	5,50
Lån vilande insatser 1	6 613 604	ca 3 år	4,50	297 612	0	297 612	4,50
Lån vilande insatser 2	5 000 000	Rörlig	3,00	150 000	0	150 000	3,00
Summa lån år 1	14 613 604	Snittränta:	4,22	612 612	0	612 612	

Insatser:	53 763 166
Upplåtelseavgifter:	0
Summa finansiering år 1	68 376 770

Not: Räntorna angivna med ca 1% marginal till aktuell ränta.

### 6.1 Kommande lån för reparationer

Större underhållsåtgärder under prognosperioden som ej täcks av den initiala reparationsfonden vid kalkylstarten och som beräknas finansieras genom upptagande av lån vid de tidpunkter då dessa underhållsåtgärder beräknas utföras.

Lån	Belopp	Utbetalning år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr
Omputsning fasad	1 500 000	år 5	4,50	67 500	2 614	70 114
Renovering balkong	700 000	år 5	4,50	31 500	1 220	32 720
Utbyte hissmaskin mm	350 000	år 3	4,50	15 750	610	16 360
Summa reparationslån	2 550 000	Snittränta:	4,50	114 750	4 444	119 194

<sup>1</sup> Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet för fastigheten.

## 7 Föreningens utgifter

### 7.1 Drifts- och underhållskostnader

Styrelse/revision	10 000	kr	5	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	40 000	kr	21	kr/kvm
Vatten	45 000	kr	23	kr/kvm
Värme	360 000	kr	186	kr/kvm
El	60 000	kr	31	kr/kvm
Renhållning	55 000	kr	28	kr/kvm
Trappstädning	30 000	kr	16	kr/kvm
Fast skötsel	50 000	kr	26	kr/kvm
Försäkring	20 000	kr	10	kr/kvm
Kabel TV	10 000	kr	5	kr/kvm
Löpande underhåll	30 000	kr	16	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	710 000	kr	367	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	38 660	kr	20	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt normala kostnader 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. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

### 7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

	Utfall 2007	Utfall 2008	Budget 2009	
Vatten	28 000	36 000	44 000	kr
Värme	308 000	354 000	346 000	kr
El	36 000	42 000	64 000	kr
Renhållning	54 000	59 000	54 000	kr
Kabel TV	0	9 400	0	kr



### 7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	34 600 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	31 800	kr
Taxeringsvärde lokaler	38 000	kr
Fastighetsskatt	380	kr

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 1 272 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

## 8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	1 036 214	kr	648	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	350 610	kr	1 053	kr/kvm
Årlig höjning av avg. och hyra:	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

## 9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 6 705 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 6 705 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras (se 6.1) alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

## 9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 83 % av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2009	2 2010	3 2011	4 2012	5 2013	6 2014	11 2019
Ränta	612 612	612 612	628 362	628 335	727 305	726 983	721 721
Avskrivningar	20 509	22 150	23 922	25 836	27 903	30 135	44 278
Drift	710 000	724 200	738 684	753 458	768 527	783 897	865 486
Fastighetsskatt/avgift	32 180	32 824	33 480	34 150	34 833	35 529	39 227
<b>S:a kostnader</b>	<b>1 375 301</b>	<b>1 391 786</b>	<b>1 424 448</b>	<b>1 441 778</b>	<b>1 558 567</b>	<b>1 576 544</b>	<b>1 670 712</b>
Årsavgift/kvm (bostäder)	648	661	674	687	701	715	789
Årsavgifter bostäder	1 036 214	1 056 938	1 078 077	1 099 639	1 121 632	1 144 064	1 263 139
Hysesintäkter bostäder	350 610	357 622	364 775	372 070	379 512	387 102	427 392
Ränteintäkter	2 500	2 459	2 538	2 579	2 745	2 013	-1 177
<b>S:a intäkter</b>	<b>1 389 324</b>	<b>1 417 019</b>	<b>1 445 390</b>	<b>1 474 287</b>	<b>1 503 888</b>	<b>1 533 179</b>	<b>1 689 354</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>14 023</b>	<b>25 234</b>	<b>20 942</b>	<b>32 510</b>	<b>-54 679</b>	<b>-43 365</b>	<b>18 642</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>							
Årets resultat enligt ovan	14 023	25 234	20 942	32 510	-54 679	-43 365	18 642
Återföring avskrivningar	20 509	22 150	23 922	25 836	27 903	30 135	44 278
Amorteringar	0	0	-610	-659	-4 546	-30 379	-44 637
Amortering i % per år	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,21	0,31
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>34 532</b>	<b>47 384</b>	<b>44 254</b>	<b>57 687</b>	<b>-31 322</b>	<b>-43 609</b>	<b>18 283</b>
Avsättning till yttre underhåll	-38 660	-39 433	-40 222	-41 026	-41 847	-42 684	-47 126
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>-4 128</b>	<b>7 950</b>	<b>4 032</b>	<b>16 660</b>	<b>-73 169</b>	<b>-86 293</b>	<b>-28 843</b>
Ingående saldo kassa	250 000						
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>284 532</b>	<b>331 916</b>	<b>376 170</b>	<b>433 856</b>	<b>402 534</b>	<b>358 925</b>	<b>323 869</b>
Ack avs underhåll enl ek plan	38 660	78 093	118 315	159 341	201 188	243 872	470 443

## 11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholms kommun den

---

Björn Brodin

---

Anitra Gahn

---

Åsa Mirelli

---

Lars-Åke Söderström

## 12 Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

*(Denna sida ersätts med intygsgivarnas egen formulering)*

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Taptot 11, org.nr. 769605-3466, 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 de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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.

Stockholm 2009-

---

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