

***Ekonomisk plan för***

***Bostadsrättsföreningen Strålgatan***

***i Stockholms kommun***

***Org.nr. 769619-6208***

## Innehållsförteckning

1	Allmänna förutsättningar .....	3
2	Beskrivning av fastigheten .....	4
2.1	Fastighetens beteckning och areal mm .....	4
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning .....	4
2.3	Lägenheter och lokaler .....	4
2.4	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta.....	5
2.5	Försäkringar .....	5
2.6	Taxeringsvärde.....	5
3	Tidpunkt för inflyttning .....	5
4	Anskaffningskostnad för fastigheten .....	6
5	Kostnader för nödvändigt underhåll och ev. byggnadsarbeten .....	6
6	Kostnader för andra åtgärder av betydelse .....	6
7	Finansieringsplan.....	6
7.1	Föreningens lån.....	6
7.2	Insatser och upplåtelseavgifter.....	6
7.3	Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter.....	6
8	Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter .....	7
8.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader .....	7
8.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	7
9.	Lägenhetsförteckning: Bostadsarea, Insatser, Avgifter .....	9
9.1	Ekonomisk prognos.....	9
9.2	Känslighetsanalys.....	10
10.	Särskilda förhållanden .....	11
11	Intyg.....	12

## 1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Strålgatan med organisationsnummer 769619-6208 registrerades hos Bolagsverket 2008-12-02 och har sitt säte i Stockholm. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten Stockholm Rensnålen 5 för en köpeskilling om 69 500 000 kronor av Heimstaden Fastigheter i Mälardalen AB. Överlåtelsen av fastigheten sker i ett första steg genom att bostadsrättsföreningen förvärvar aktierna i det aktiebolag som formellt äger fastigheten, Fastighets AB Strålgatan. Bolaget äger som sin enda tillgång fastigheten Stockholm Rensnålen 5 och är helägt av Heimstaden Fastigheter i Mälardalen AB. 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 Heimstaden Fastigheter i Mälardalen AB. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. Med anledning av förvärvsupplägget skall föreningen ha garantier att de inte drabbas av några skattekonsekvenser i form av uttagsbeskattning.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ska när denna plan är registrerad hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Denna plan är upprättad den 2010-10-08.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

De personer vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till har egen god kännedom om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till utförd fastighetsbesiktning. Under årliga kostnader har inte beaktats bokföringsmässiga avskrivningar då dessa inte påverkar föreningens likviditet. *27*

## 2 Beskrivning av fastigheten

### 2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Beteckning: Stockholm Rensnålen 5  
 Adress: Strålgatan 8  
 Stadsdel: Lilla Essingen  
 Kommun: Stockholm  
 Markareal: 448 kvm  
 Servitut: Inga inskrivna servitut.  
 Plan: 0180-608 A Stadsplan 1931-02-13  
 0180-UTL209P423 Tomtindelning 1931-04-27

### 2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

På fastigheten finns ett flerbostadshus uppfört i sju våningsplan. Huset inrymmer 44 bostadslägenheter, en lokal, ett förråd och ett garage.

Byggnadsår: 1939. Värdeår 1939.  
 Grund: Granitmurar till berg.  
 Byggnadsmaterial: Stomme av betong. Slammade tegelfasader. På yttertaket ligger tegelpannor. Kopplade tvåglasfönster. Ventilation med mekanisk frånluft. Lägenheterna har balkong. Byggnaden är ansluten till nät för el, vatten, avlopp, gas och fjärrvärme.  
 Användningssätt: Byggnaderna innehåller 44 bostadslägenheter för permanentboende.

### 2.3 Lägenheter och lokaler

44 st. bostäder med kök.

Lägenhetstyp	Antal
1 R o K	36
2 R o K	7
5 R o K	1
<b>Total lägenhetsyta (kvm)</b>	<b>1 807</b>

03

### Inredning i bostäder:

Generellt:	Golv:	Plastmatta/parkett
	Väggar:	Målat/tapeter
	Tak:	Målat
Wc generellt	Golv:	Klinker
	Väggar:	Kakel/målade
	Tak:	Målat
	Utrustning:	WC-stol, handfat.
Kök generellt		Klinker/plastmatta.
	Väggar:	Målat
	Tak:	Målat
	Utrustning:	Gasspis och fläktskåp (självdreg), kyl/frysack
	Inredning:	Köksskåp

#### 2.4 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta

För renoveringsbehov och förbättringsåtgärder har avsatts 2,5 mkr i en dispositionsfond. Utöver detta avsätts årligen kapital i reparationsfonden.

#### 2.5 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

#### 2.6 Taxeringsvärde

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 320, hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder. Vid senaste allmänna fastighetstaxering år 2007 har fastigheterna åsatts nedanstående taxeringsvärde.

	Taxeringsvärde	Skattesats	Skatt/avgift
Bostäder	27 600 000	44 x 1 277 kr/lgh	56 188
Lokaler	662 000	1,0 %	6 620
<b>Summa</b>	<b>28 262 000</b>		<b>62 808</b>

### 3 Tidpunkt för inflyttning

Inflyttning i lägenheterna har redan ägt rum. Bostäderna avser att upplåtas med bostadsrätt fr.o.m. föreningens förvärv av fastigheten.

#### 4 Anskaffningskostnad för fastigheten

Köpeskilling	69 500 000
Lagfartskostnad	1 043 375 $((0,015 \times 69\,500\,000) + 875)$
Pantbrevskostnad	0
Dispositionsfond	2 500 000
Ombildningskostnader och Kassa	800 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>73 843 375 kronor</b> , vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens förvärv.

#### 5 Kostnader för nödvändigt underhåll och ev. byggnadsarbeten

I avsnitt 2.4 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan. Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för det nödvändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras, vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

#### 6 Kostnader för andra åtgärder av betydelse

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

#### 7 Finansieringsplan

##### 7.1 Föreningens lån

Fastigheten kommer enligt köpekontraktet att säljas utan övertagande av lån.

Beräknade nya lån med en genomsnittlig ränta av 4,00 % per år.	$18\,000\,000 * 0,04 = 720\,000$
--	----------------------------------

##### 7.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	55 843 375 kr
<b>Finansiering av anskaffningskostnaden</b>	<b>73 843 375 kr</b>

##### 7.3 Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

## 8 Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

### 8.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

<b>Kapital:</b>		Per år
Genomsnittsränta 4,00 % på 18 000 000		720 000
<b>Driftkostnader:</b>		
Uppvärmning		252 000
El		41 000
Vatten		51 000
Renhållning		36 000
Försäkringspremier		30 000
Ekonomisk förvaltning		50 000
Revisions- och styrelsearvode		25 000
Fastighetsskötsel		40 000
Städning		25 000
Löpande underhåll		40 000
Kabel TV		20 000
Övrigt		10 000
<b>Summa driftkostnader</b>		<b>620 000</b>
Fastighetsavgift 44 x 1 277		56 188
Fastighetsskatt		6 620
Fondavsättning yttre underhåll *		84 786
<b>Summa årliga kostnader</b>		<b>1 487 594</b>

\* Årlig avsättning motsvarande 0,3 % av taxeringsvärdet.

### 8.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hysesintäkter garage	36 264
Hysesintäkter lokal *	258 000
Årsavgifter medlemmar	1 193 330
<b>Summa</b>	<b>1 487 594</b>
* Heimstaden erlägger 15 tkr per månad för en option att exploatera vinden inom två år. Efter färdigställandet erhåller föreningen månadsavgifter för de tillkommande lägenheterna samt nya förråd.	

## 9. Lägenhetsförteckning: Bostadsarea, Insatser, Avgifter

Lgh nr, r o k	Yta kvm	Fördeln tal	Insats	Årsavgift	Avg/mån
1101 1 rum och kök	26	1,438849%	803 502	17 170	1 431
1102 1 rum och kök	46	2,545656%	1 421 580	30 378	2 532
1103 1 rum och kök	38	2,102933%	1 174 349	25 095	2 091
1104 2 rum och kök	54	2,988379%	1 668 811	35 661	2 972
1105 1 rum och kök	35	1,936912%	1 081 637	23 114	1 926
1106 1 rum och kök	35	1,936912%	1 081 637	23 114	1 926
1107 2 rum och kök	68	3,763143%	2 101 466	44 907	3 742
1201 1 rum och kök	26	1,438849%	803 502	17 170	1 431
1202 1 rum och kök	46	2,545656%	1 421 580	30 378	2 532
1203 1 rum och kök	38	2,102933%	1 174 349	25 095	2 091
1204 2 rum och kök	54	2,988379%	1 668 811	35 661	2 972
1205 1 rum och kök	35	1,936912%	1 081 637	23 114	1 926
1206 1 rum och kök	35	1,936912%	1 081 637	23 114	1 926
1207 1 rum och kök	45	2,490315%	1 390 676	29 718	2 476
1208 1 rum och kök	23	1,272828%	710 790	15 189	1 266
1301 1 rum och kök	26	1,438849%	803 502	17 170	1 431
1302 1 rum och kök	46	2,545656%	1 421 580	30 378	2 532
1303 1 rum och kök	38	2,102933%	1 174 349	25 095	2 091
1304 2 rum och kök	54	2,988379%	1 668 811	35 661	2 972
1305 1 rum och kök	35	1,936912%	1 081 637	23 114	1 926
1306 1 rum och kök	35	1,936912%	1 081 637	23 114	1 926
1307 1 rum och kök	45	2,490315%	1 390 676	29 718	2 476
1308 1 rum och kök	23	1,272828%	710 790	15 189	1 266
1401 1 rum och kök	26	1,438849%	803 502	17 170	1 431
1402 1 rum och kök	46	2,545656%	1 421 580	30 378	2 532
1403 1 rum och kök	38	2,102933%	1 174 349	25 095	2 091
1404 2 rum och kök	54	2,988379%	1 668 811	35 661	2 972
1405 1 rum och kök	35	1,936912%	1 081 637	23 114	1 926
1406 1 rum och kök	35	1,936912%	1 081 637	23 114	1 926
1407 1 rum och kök	45	2,490315%	1 390 676	29 718	2 476
1408 1 rum och kök	23	1,272828%	710 790	15 189	1 266
1501 1 rum och kök	26	1,438849%	803 502	17 170	1 431
1502 1 rum och kök	46	2,545656%	1 421 580	30 378	2 532
1503 1 rum och kök	38	2,102933%	1 174 349	25 095	2 091
1504 2 rum och kök	54	2,988379%	1 668 811	35 661	2 972
1505 1 rum och kök	35	1,936912%	1 081 637	23 114	1 926
1506 1 rum och kök	35	1,936912%	1 081 637	23 114	1 926
1507 1 rum och kök	45	2,490315%	1 390 676	29 718	2 476
1508 1 rum och kök	23	1,272828%	710 790	15 189	1 266
1601 1 rum och kök	26	1,438849%	803 502	17 170	1 431
1602 1 rum och kök	46	2,545656%	1 421 580	30 378	2 532
1603 5 rum och kök	140	7,747648%	4 326 548	92 455	7 705
1604 2 rum och kök	60	3,320421%	1 854 235	39 624	3 302
1605 1 rum och kök	25	1,383509%	772 598	16 510	1 376
<b>1 807</b>	<b>100,00%</b>	<b>55 843 375</b>	<b>1 193 330</b>	<b>99 444</b>	

(2)



## 9.1 Ekonomisk prognos

### Ekonomisk prognos år 1-11

År	1	2	3	4	5	6	11
<b>Arliga kostnader</b>							
<u>Kapitalkostnader</u>							
Lånebelopp	18 000 000 kr						
Räntor	720 000 kr	720 000 kr	720 000 kr	720 000 kr	720 000 kr	720 000 kr	720 000 kr
Driftskostnader	620 000 kr	632 400 kr	645 048 kr	657 949 kr	671 108 kr	684 530 kr	755 777 kr
<u>Underhållskostnader</u>							
Avsättning underhåll	84 786 kr	86 482 kr	88 211 kr	89 976 kr	91 775 kr	93 611 kr	103 354 kr
<u>Övriga kostnader</u>							
Fastighetsavgifter	56 188 kr	58 436 kr	60 773 kr	63 204 kr	65 732 kr	68 361 kr	83 172 kr
Fasighetsskatt	6 620 kr	6 752 kr	6 887 kr	7 025 kr	7 166 kr	7 309 kr	8 070 kr
<b>Summa årliga kostnader</b>	<b>1 487 594 kr</b>	<b>1 504 070 kr</b>	<b>1 520 920 kr</b>	<b>1 538 154 kr</b>	<b>1 555 781 kr</b>	<b>1 573 811 kr</b>	<b>1 670 372 kr</b>
<b>Arliga intäkter</b>							
Hyror lokaler	258 000 kr	263 160 kr	268 423 kr	273 792 kr	279 267 kr	284 853 kr	314 501 kr
Hyror garage	36 264 kr	36 989 kr	37 729 kr	38 484 kr	39 253 kr	40 038 kr	44 206 kr
Årsavgift medlemmar	1 193 330 kr	1 203 920 kr	1 214 767 kr	1 225 878 kr	1 237 260 kr	1 248 920 kr	1 311 666 kr
<b>Summa årliga intäkter</b>	<b>1 487 594 kr</b>	<b>1 504 070 kr</b>	<b>1 520 920 kr</b>	<b>1 538 154 kr</b>	<b>1 555 781 kr</b>	<b>1 573 811 kr</b>	<b>1 670 372 kr</b>
Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan				4,00%			
Inflationsantagande				2,00% *			
Hyreförhandlingar bostadslägenheter				2,00%			

\* Gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.  
 Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. *en*

## 9.2 Känslighetsanalys

### Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	1 193 330 kr	1 203 920 kr	1 214 767 kr	1 225 878 kr	1 237 260 kr	1 248 920 kr	1 311 666 kr

#### Årsavgifter om:

##### Dagens inflationsnivå och

1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	1 373 330 kr	1 383 920 kr	1 394 767 kr	1 405 878 kr	1 417 260 kr	1 428 920 kr	1 491 666 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå + 2 %	1 553 330 kr	1 563 920 kr	1 574 767 kr	1 585 878 kr	1 597 260 kr	1 608 920 kr	1 671 666 kr
3. Dagens genomsnittsräntenivå - 1 %	1 013 330 kr	1 023 920 kr	1 034 767 kr	1 045 878 kr	1 057 260 kr	1 068 920 kr	1 131 666 kr
4. Dagens genomsnittsräntenivå - 2 %	833 330 kr	843 920 kr	854 767 kr	865 878 kr	877 260 kr	888 920 kr	951 666 kr

##### Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå + 1 %	1 200 444 kr	1 211 177 kr	1 222 169 kr	1 233 428 kr	1 244 960 kr	1 256 774 kr	1 320 338 kr
2. Dagens inflationsnivå + 2 %	1 207 558 kr	1 218 433 kr	1 229 570 kr	1 240 977 kr	1 252 661 kr	1 264 629 kr	1 329 010 kr
3. Dagens inflationsnivå - 1 %	1 186 216 kr	1 196 664 kr	1 207 366 kr	1 218 329 kr	1 229 559 kr	1 241 065 kr	1 302 994 kr
4. Dagens inflationsnivå - 2 %	1 179 102 kr	1 189 408 kr	1 199 965 kr	1 210 779 kr	1 221 859 kr	1 233 211 kr	1 294 322 kr

Dagens genomsnittsräntenivå	4,00%
Dagens inflationsnivå	2,00% <i>0,7</i>

## 10. Särskilda förhållanden

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsinnehavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

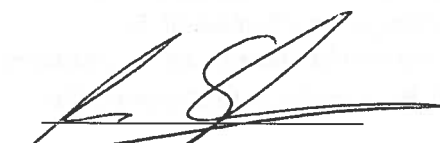
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm, hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten blir högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

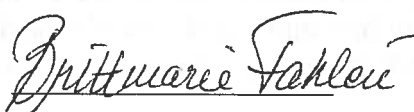
I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett sk. oäkta bostadsföretag.

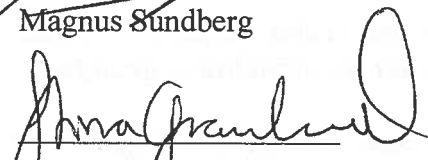
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den *10/10*.....2010

Bostadsrättsföreningen Strålgatan

  
Magnus Sundberg

  
Britt-Marie Fahlén

  
Stina Granlund

# INTYG

avseende

Bostadsrättföreningen Strålgatan, Stockholm  
Organisationsnummer 769619-6208

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen upprättad den 2010-10-08 får härmed avge följande intyg.

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

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen består av ett flerbostadshus i sju plan med garage. Byggnaden är uppförd år 1939. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet 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.

Under beräknade löpande utgifter exkl. räntor och amorteringar har inte medtagits bostadsrättshavarens kostnader för hushållsel vid beräkning av årsavgift. Bostadsrättshavaren svarar för kostnader för hushållsel. Kostnaden för hushållsel varierar efter hushållets storlek samt elförbrukning.

Normalt fastighetsunderhåll enligt besiktningens utlåtande förutsättes finansieras genom dispositionsfond samt avsättning till fond för yttre underhåll eller upptagande av nya lån.

0

KS

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Brf Strålgatan registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 2008-12-02.
- Registreringsbevis Bolagsverket, utskriftsdatum 2008-12-02.
- Stadgar för Brf Strålgatan, registrerade ursprungligen 2008-12-02, enligt registreringsbevis Bolagsverket 2008-12-02.
- Besiktningsutlåtande AP & Co Fastighetspartner AB daterat 2010-08-16.
- Fastighetsinformation, InfoTorg 2010-08-04.
- Anbud relining enligt Prolines metod. Proline AB 2010-08-20.
- Hyresgästlista.
- Förslag till försäkringslösning Trygg-Hansa 2010-09-06.
- Allmänna utrymmen beskrivning.

Stockholm 2010-10-11

  
.....  
Ole Lien  
SWEDBANK  
105 39 STOCKHOLM

Stockholm 2010-10-11

  
.....  
Keith Sandqvist  
Lavendelvägen 23  
145 74 NORSBORG

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

