

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRISLAN
I STOCKHOLM

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
2.1	Fastighetens beteckning och areal mm.....	3
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning	3
2.3	Beskrivning av våningsplanen och lägenheter	4
2.4	Gemensamma anordningar.....	4
2.5	Framtida underhållsbehov	4
2.6	Försäkring	4
2.7	Taxeringsvärde.....	4
2.8	Servitut.....	5
3	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	5
5	FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	5
5.1	Kapitalkostnader, finansiering	5
5.2	Driftskostnader.....	6
5.3	Skatter	6
5.4	Fondavsättningar	7
5.5	Lägenhetsförteckning.....	7
5.6	Känslighetsanalys och ekonomisk prognos.....	8
6	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
7	BESIKTNING	
8	INTYG	

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Grisslan, 769613-4415, har till ändamål att inneha fastigheten Apeln 9 med adress Apelbergsgatan 60, 111 37 Stockholm för att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske under våren 2006, inflyttning har delvis ägt rum. Föreningen kommer att vara näringsbostad från skattesynpunkt, föreningen kommer att beskattas utifrån vinst.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan avseende fastighetens förvärv m m avser slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Apeln 9
Adress:	Apelbergsgatan 9, 111 37 Stockholm
Markareal:	1 224 kvm
Bostadsarea:	1 703 kvm
Lokalarea	768 kvm
Källarlager	299 kvm

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

På fastigheten uppfördes år 1929 ett stenhus. Byggnaden innehåller fyra bostadsvåningar samt kontor i entréplan. Byggnadens fasad är putsad. Taket är klätt med målad falsad galvplåt. Byggnaden har tre trapphus.

2.3 Beskrivning av våningsplanen och lägenheter

Entréplan:	Två lokaler.
Plan 1-4:	Bostadslägenheter, huvudsakligen med standard från 80-talet.
Vind:	Förråd tillhörande bostadshyresgästerna.

Byggnaden inrymmer 27 stycken bostadslägenheter och två lokaler och fem lagerlokaler i källarplan.

2.4 Gemensamma anordningar

Trapphus
Hiss
Tvättstuga
Trädgård mot gata

2.5 Framtida underhållsbehov

Byggnaden har besiktigats av Värdis Jäger & J:son. Samtliga åtgärder som faller på bostadsrättsföreningen upptagna under år 1 -3 kommer att utföras. För övrigt beräknas inte finnas kostnader för nödvändigt underhåll eller andra åtgärder av betydelse.

2.6 Försäkring

Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde hos någon av de större försäkringsbolagen på marknaden.

2.7 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2006 är 42 200 000 kronor.

Varav bostad:	24 000 000 kr
Varav lokal:	18 200 000 kr

Fastigheten har typkod 321.

2.8 Servitut

Fastigheten belastas inte av servitut.

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Anskaffning Apeln 9	98 641 266: -
Omkostnader	1 200 000:-

Summa anskaffningskostnad 99 841 266: -

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	63 841 266: -
• Lån	36 000 000: -

Summa finansiering 99 841 266: -

4 FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	734 593: -
Lokalintäkter	1 687 060:-

Summa intäkter 2 421 653 kr

5 FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

5.1 Kapitalkostnader, finansiering

Följande kapitalkostnader vilka beräknas vara giltiga för närmaste 3-årsperioden. Under den närmaste treårsperioden beräknas ingen amortering ske i föreningen.

Föreningens lån om fem miljoner kronor beräknas få en genomsnittlig ränta om 3,50 procent.

Räntekostnad per år: 1 260 000: -

5.2 Driftskostnader

Drift- och underhållskostnaderna har schablonmässigt uppskattats till 275 kronor per kvm och år för bostadslägenheterna , 175 kronor för lokaldelen och 70 kronor för lagerlokalerna . Total årlig drift- och underhållskostnad uppskattas till 623 655 kronor.

Drift- och underhåll: 623 655: -

5.3 Skatter & tomträttsavgäld

Inkomstskatt

Fastighetens taxeringsvärde beräknas uppgå till 42 200 000 kronor varav byggnadens taxeringsvärde beräknas uppgå till 18 600 000. Fastighetens bokförda värde inklusive förvärvskostnader beräknas uppgå till 25 753 000 kronor. Avskrivningsgrundande belopp baseras på byggnadens andel av bokfört värde på fastigheten proportionellt mot byggnadens andel av taxeringsvärdet. Avskrivningar får göras med 2 procent på det avskrivningsgrundande beloppet.

Intäkter (Faktiska lokalintäkter + 90% bruksvärdeshyra ¹ bostäder)	3 104 808:-
Drift och underhåll	623 655:-
Räntekostnad	1 260 000:-
Avskrivningar	227 017:-
Fastighetsskatt	302 000:-
Resultat före skatt	692 136:-
Inkomstskatt	193 798:-

5.4 Fondavsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

0,1 % x 42 200 000 (beräknat taxeringsvärde). 42 200: -

Summa kostnader 2 421 653 kr

¹ Bruksvärdeshyran om 925 kronor per kvm och år är hämtad från Skatteverkets information "Förenklad fastighetstaxering 2004".

5.5 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Yta	TYP	Andelstal	Insats	Årsavgift
4401	96	3 Rok	5,6371%	3 888 000	41 410
4 402	52	2 Rok	3,0534%	2 157 000	22 430
4 403	28	1 Rkv	1,6442%	1 259 000	12 078
4 404	62	2 Rok	3,6406%	2 457 000	26 744
4 405	62	2 Rok	3,6406%	2 452 000	26 744
4406	52	2 Rok	3,0534%	1 027 727	22 430
4 407	101	3 Rok	5,9307%	1 996 159	43 567
4 408	96	3 Rok	5,6371%	1 897 339	41 410
4 409	52	2 Rok	3,0534%	2 350 000	22 430
4 410	28	1 Rkv	1,6442%	553 990	12 078
4 411	62	2 Rok	3,6406%	2 816 000	26 744
4 412	62	2 Rok	3,6406%	2 512 000	26 744
4 413	52	2 Rok	3,0534%	2 559 000	22 430
4 414	101	3 Rok	5,9307%	3 917 000	43 567
4 415	96	3 Rok	5,6371%	4 258 000	41 410
4 416	52	2 Rok	3,0534%	2 359 000	22 430
4 417	28	1 Rkv	1,6442%	1 295 000	12 078
4 418	62	2 Rok	3,6406%	2 995 000	26 744
4 419	62	2 Rok	3,6406%	1 225 365	26 744
4 420	52	2 Rok	3,0534%	2 418 000	22 430
4 421	101	3 Rok	5,9307%	3 995 000	43 567
4 422	37	1 Rok	2,1726%	2 095 000	15 960
4 423	52	2 Rok	3,0534%	2 413 000	22 430
4 424	28	1 Rkv	1,6442%	1 345 000	12 078
4 425	62	2 Rok	3,6406%	2 995 000	26 744
4 426	62	2 Rok	3,6406%	2 570 000	26 744
4 427	103	3 Rok	6,0482%	2 035 686	44 429
SUMMA	1 703		100,0000%	63 841 266	734 593

Lokal	Yta	Typ	Löptid	Kronor/kvm/år	Årshyra
4428	295	Kontor	12 m	1 844	544 000
4429	473	Kontor	12 m	1 691	800 000
4430	110	Lager	36 m	700	77 000
4431	60	Lager	Tillsvidare	500	30 000
4432	37	Lager	36 m	700	25 900
4433	32	Lager	36 m	700	22 400
4434	60	Lager	36 m	700	42 000
SUMMA	1 067				1 541 300

Hushållsel bekostar respektive bostadsrättsinnehavare.

Kontorshyresgästerna debiteras utöver ovan redovisad hyra fastighetsskatt om .
tillsammans 145 760 kronor per år

5.6 Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

A) Om räntan ökar med 0,1%-enhet per år och en inflation om 2 procent per år

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Räntesats	3,50%	3,60%	3,70%	3,80%	3,90%	4,00%	4,10%	4,20%	4,30%	4,40%	4,50%
Ränta	1 260 000	1 296 000	1 332 000	1 368 000	1 404 000	1 440 000	1 476 000	1 512 000	1 548 000	1 584 000	1 620 000
Driftkostnader	623 655	636 128	648 851	661 828	675 064	688 566	702 337	716 384	730 711	745 325	760 232
Avsättning till yttre fond	42 200	43 044	43 905	44 783	45 679	46 592	47 524	48 475	49 444	50 433	51 442
Fastighetsskatt	302 000	308 040	314 201	320 485	326 895	333 432	340 101	346 903	353 841	360 918	368 136
Inkomstskatt	193 798	197 674	201 627	205 660	209 773	213 969	218 248	222 613	227 065	231 606	236 239
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	2 421 653	2 480 886	2 540 584	2 600 755	2 661 411	2 722 559	2 784 210	2 846 374	2 909 062	2 972 283	3 036 049
Lokalintäkter	1 687 060	1 720 801	1 755 217	1 790 322	1 826 128	1 862 651	1 899 904	1 937 902	1 976 660	2 016 193	2 056 517
Årsavgift	734 593	760 085	785 367	810 434	835 283	859 908	884 306	908 472	932 402	956 090	979 532
Årsavgift kr/kvm/år	431	446	461	476	490	505	519	533	548	561	575

B) Om räntan ökar med 0,2 %-enhet per år och en inflation om 3 procent per år

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Räntesats	3,50%	3,70%	3,90%	4,10%	4,30%	4,50%	4,70%	4,90%	5,10%	5,30%	5,50%
Ränta	1 260 000	1 332 000	1 404 000	1 476 000	1 548 000	1 620 000	1 692 000	1 764 000	1 836 000	1 908 000	1 980 000
Driftkostnader	623 655	642 365	661 636	681 485	701 929	722 987	744 677	767 017	790 027	813 728	838 140
Avsättning till yttre fond	42 200	43 466	44 770	46 113	47 496	48 921	50 389	51 901	53 458	55 061	56 713
Fastighetsskatt	302 000	311 060	320 392	330 004	339 904	350 101	360 604	371 422	382 565	394 042	405 863
Inkomstskatt	193 798	199 612	205 600	211 768	218 121	224 665	231 405	238 347	245 497	252 862	260 448
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	2 421 653	2 528 503	2 636 398	2 745 370	2 855 451	2 966 674	3 079 074	3 192 667	3 307 547	3 423 694	3 541 164
Lokalintäkter	1 687 060	1 737 672	1 789 802	1 843 496	1 898 801	1 955 765	2 014 438	2 074 871	2 137 117	2 201 231	2 267 268
Årsavgift	734 593	790 831	846 596	901 874	956 650	1 010 909	1 064 637	1 117 816	1 170 430	1 222 463	1 273 897
Årsavgift kr/kvm/år	431	464	497	530	562	594	625	656	687	718	748

6 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

För bostadsrätter skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som kapitalkostnader å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning m m samt kostnader för varmvatten.


Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

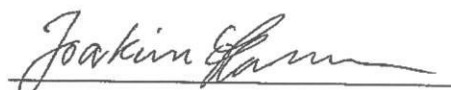
Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 29 maj 2006


Johan Ohlsson


Joakim Hansen


Anders Blom