

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARVEN 53

Org.nr 769617-1649

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 Villkor för köp
 - 1.5 Garantier
 - 1.6 Uträkning av insatser och avgifter
 - 1.7 Särskild finansiering
 - 1.8 Taxeringsuppgifter
 - 1.9 Servitut och nyttjanderätter
 - 1.10 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
- 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Lokaler
 - 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 Harven 53 som registrerades hos Bolagsverket den, 2007-08-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning till tiden.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten Stockholm Harven 53 med adress Gotlandsgatan 60, 116 65 Stockholm, under andra kvartalet 2008 och per samma tidpunkt upplåta lägenheter till medlemmarna med omgående tillträde. Förutsättningarna för köpet är till alla delar kända. Inflyttning har skett i alla lägenheter. Underhållsbehov enligt utlåtande i Teknisk besiktning (11). Finansiering av omedelbart underhållsbehov sker genom att medel avsätts i dispositionsfond.
- 1.3 Rekommenderad avsättning för reparationer har uppskattats till ca 11,7 milj kronor inkl moms. I budgeten avsätts År 1, 2 milj kr, År 3 avsätts genom upplåning 10 milj. Utöver dessa avsättningar ansvarar medlemmarna för upprustning av sina lägenheter.
- 1.4 Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av bolag. Köpeskillingen för bolaget (andelar) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i bolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget. Bostadsrättsföreningen övertar latent skatteskuld, realisationsvinst, som, vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris (utköpsvärde) och framtida försäljningspris.
- 1.5 En förutsättning för denna ekonomiska plan är att bostadsrättsföreningen får garantier att det inte finns några ej redovisade skatteskulder, andra skulder eller åtaganden hänförliga till bolaget.
- 1.6 Insatserna har beräknats utifrån aktuella hyror. Därefter har insatserna justerats i fallande skala så att översta planet får +5% på insatsen och nedersta - 5%. Årsavgifterna beräknas efter andelstal vilket förutsätter stadgeändring.
- 1.7 Föreningen erbjuder finansiering av 2/3-delar av kapital motsvarande insatser för på tillträdesdagen ej upplåtna bostadsrätter. Lånet löper räntefritt och amorteras med belopp motsvarande insatsen för senare upplåtna lägenheter. Långgivaren tillgodoräknar sig övervärdet av sådana upplåtelser (marknadsvärde / insats). Lånet är inte tidsbundet. Med denna lösning får föreningens medlemmar lägre årsavgifter. I den takt upplåtelser sker förlorar föreningen hyresintäkter som uppgår till skillnaden mellan aktuell årshyra och den fastställda årsavgiften. För att möta detta avsätts kr 150 000:- årligen till en utjämningsfond
- 1.8 Lägenhetsytorna är ej kontrollmätta utan hämtade från aktuell lägenhetsförteckning.

Boarea 2056 kvm, lokalyta 285kvm. Tomtareal 461 kvm. Taxeringsvärde för år 2007, 35 257 000:- varav markvärde 17 093 000:- och byggnadsvärde 18 164 000:-.
Byggnaden är fullvärdeförsäkrad.
- 1.9 Servitut: Inga servitut eller nyttjanderätter finns registrerade
Planer: Beslutade
 1. **Tomtindelning:** 0180-UTL 197P801 **Datum** 1928-01-21 **Registerkarta** 76B
 2. **Stadsplan:** 0180-1926B **Datum** 1939-03-17 **Registerkarta** 76D, 76B
 3. **Stadsplan:** 0180-7655 **Datum** 1985-02-18 **Registerkarta** 76B, 76C, 67D, 76A, 76D, 77C, 77D, 77A, 77B, 65C, 65D, 65A, 65B, 66A, 66D, 67C, 66B, 66C. **Genomförande** slut 1992-06-30
- 1.10 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 6 våningar BOA ca 2084 kvm. Lokalyta 312 kvm Lägenheter 47st
Byggnadsår	Byggnaden är uppförd 1935, Värdeår 1935
Antal våningar	6
Grund	På stöd eller friktionspålar av betong och/eller stål
Stomme	Tegel
Bjälklag	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Trä och stål Vindsbjälklag: Trä och stål
Fasader	Putsade
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av plåt
Balkonger	Balkongplattor av betong mellan utkragade metallbalkar. Räckten metall
Fönster	2-glas kopplade med karmar och bågar av trä
Uppvärmning	Vattenburen värme från oljepanna. I samband med tillträde installeras anslutning till fjärrvärme
Ventilation	Förstärkt självdrag i bostäder och lokaler
Trapphus	Trapp- och golvbeläggning av marmor, väggar och tak är målade
Hiss	För 3 personer
Källare	Tvättstuga
Sophantering	Sopnedkast i trapphuset till ett soprum med komprimator
Vindsplan	Lägenhetsförråd

3. Lägenhetsbeskrivning

Hall	Golv: Vägg: Tak:	Parkett Tapet/målad Målat
Vardagsrum	Golv: Vägg Tak Övrigt	Parkett Tapet Målat -
Sovrum	Golv Vägg Tak	Parkett Tapet Målat
Kök	Golv Vägg Tak Övrigt	Plastmatta/furugolv Tapet Målat Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis, ugn kolfilterfläkt, kyl/frys. Ventilation , frånluft
Badrum	Golv Vägg Tak Övrigt	Klinker Målad väv/kakel Målat Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ, ventilation med självdrag
Balkonger	Golv Räcke	Betong Metall

4. Föreningens anskaffningskostnad

4.1	Köpeskilling för föreningens fastighet	66 750 000:-
	Lagfart	1 002 075:-
	Pantbrev	23 277:-
	Bildningskostnader	625 000:-
	Dispositionsfond	2 000 000:-
		-:-
	Total anskaffningskostnad	70 400 352:-
4.2	Insatser	53 597 747:-
	Upptagande av lån	8 702 605:-
	Räntefritt lån av Wallenstam	8 100 000:-
	Summa finansiering	70 400 352:-

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.

	banken			
5.1	Lånebelopp 8 702 605 kr	Räntesats 5,26 %	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		458 047:-	
	Amortering		0:-	458 047:-
5.3	Driftkostnader			
	Fastighetsförv. adm		71 880:-	
	Fastighetsskötsel, städning		122 196:-	
	Uppvärmning, fastighetsel		342 628:-	
	Vatten och avlopp		59 900:-	
	Försäkring		28 752:-	
	Sophämtning		31 148:-	
	Löpande underhåll/diverse		37 512:-	694 016:-
5.4	Avsättningar, skatt			
	Avsättning till yttre underhållsfond, 0,3% av tax.värde, förutsätter stadgeändring		105 771:-	
	Fastighetsskatt*)		78 970:-	
	Utjämningskonto (bokas till kassan)		150 000:-	334 741:-

*) Nya regler fr om 1 januari 2008, 1 200:- per lägenhet jämte 1% på tax.värde på lokalytorna

Summa kostnader

1 486 804:-

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Lgh nr	Ant rum	BRA HR Kvm	BRA BR Kvm	Andels tal %	Alla Andelstal	Insats kr	Alla insatser	Mån.avg kr	Års.avg kr	Hyres Intäkter kr	Boendeko 5% *)
1	2 RoK	57		0,0000%	2,7351%	0	1 819 177	0	0	51 103	0
2	1 RoK		46	2,7594%	2,2073%	1 468 108	1 468 108	1 632	19 580		5 914
3	1 RoK	36		0,0000%	1,7274%	0	1 040 101	0	0	34 857	0
4	1 RoK		37	2,2196%	1,7754%	1 068 993	1 068 993	1 312	15 749		4 430
5	2 RoK		38	2,2795%	1,8234%	1 095 394	1 095 394	1 348	16 175		4 543
6	1 RoK		47	2,8194%	2,2553%	1 298 941	1 298 941	1 667	20 005		5 456
7	2 RoK		73	4,3791%	3,5029%	2 318 230	2 318 230	2 589	31 072		9 351
8	1 RoK		28	1,6797%	1,3436%	870 954	870 954	993	11 918		3 533
9	1 RoK	30		0,0000%	1,4395%	0	852 301	0	0	31 849	0
10	1 RoK		46	2,7594%	2,2073%	1 306 861	1 306 861	1 632	19 580		5 443
11	1 RoK	38		0,0000%	1,8234%	0	1 254 384	0	0	38 226	0
12	1 RoK		35	2,0996%	1,6795%	1 155 354	1 155 354	1 242	14 898		4 611
13	3 Rok		64	3,8392%	3,0710%	1 709 680	1 709 680	2 270	27 241		7 257
14	1 RoK		44	2,6395%	2,1113%	1 265 109	1 265 109	1 561	18 729		5 251
15	2 RoK		73	4,3791%	3,5029%	2 366 836	2 366 836	2 589	31 072		9 493
16	1 RoK	28		0,0000%	1,3436%	0	875 841	0	0	35 502	0
17	1 RoK		30	1,7996%	1,4395%	938 401	938 401	1 064	12 769		3 801
18	1 RoK		46	2,7594%	2,2073%	1 611 637	1 611 637	1 632	19 580		6 332
19	1 RoK		38	2,2795%	1,8234%	1 153 255	1 153 255	1 348	16 175		4 712
20	1 RoK		35	2,0996%	1,6795%	1 101 463	1 101 463	1 242	14 898		4 454
21	3 Rok	64		0,0000%	3,0710%	0	2 003 519	0	0	55 968	0
22	1 RoK		44	2,6395%	2,1113%	1 377 419	1 377 419	1 561	18 729		5 578
23	2 RoK	73		0,0000%	3,5029%	0	2 669 931	0	0	79 482	0
24	1 RoK		28	1,6797%	1,3436%	1 024 083	1 024 083	993	11 918		3 980
25	1 RoK		30	1,7996%	1,4395%	1 003 241	1 003 241	1 064	12 769		3 990
26	1 RoK		46	2,7594%	2,2073%	1 445 178	1 445 178	1 632	19 580		5 847
27	1 RoK		38	2,2795%	1,8234%	1 153 255	1 153 255	1 348	16 175		4 712
28	1 RoK	35		0,0000%	1,6795%	0	1 023 089	0	0	33 971	0
29	3 Rok		64	3,8392%	3,0710%	1 870 792	1 870 792	2 270	27 241		7 727
30	1 RoK		44	2,6395%	2,1113%	1 297 665	1 297 665	1 561	18 729		5 346
31	2 RoK		73	4,3791%	3,5029%	1 977 319	1 977 319	2 589	31 072		8 357
32	1 RoK		28	1,6797%	1,3436%	955 153	955 153	993	11 918		3 779
33	1 RoK	30		0,0000%	1,4395%	0	890 720	0	0	31 849	0
34	1 RoK		46	2,7594%	2,2073%	1 365 770	1 365 770	1 632	19 580		5 615
35	1 RoK		38	2,2795%	1,8234%	1 182 186	1 182 186	1 348	16 175		4 796
36	1 RoK		35	2,0996%	1,6795%	1 214 790	1 214 790	1 242	14 898		4 785
37	3 Rok		64	3,8392%	3,0710%	2 136 155	2 136 155	2 270	27 241		8 501
38	1 RoK		44	2,6395%	2,1113%	1 621 165	1 621 165	1 561	18 729		6 289
39	2 RoK		73	4,3791%	3,5029%	2 566 658	2 566 658	2 589	31 072		10 075
40	1 RoK	26		0,0000%	1,2476%	0	947 210	0	0	26442	0
41	1 RoK		26	1,5597%	1,2476%	947 210	947 210	922	11 067		3 685
42	1 RoK		41	2,4595%	1,9674%	1 404 796	1 404 796	1 454	17 452		5 552
43	1 RoK		31	1,8596%	1,4875%	1 088 060	1 088 060	1 100	13 195		4 273
44	1 RoK		31	1,8596%	1,4875%	1 088 093	1 088 093	1 100	13 195		4 273
45	3 RoK		58	3,4793%	2,7831%	2 161 971	2 161 971	2 057	24 688		8 363
46	1 RoK		40	2,3995%	1,9194%	1 580 711	1 580 711	1 419	17 026		6 029
47	2 RoK		65	3,8992%	3,1190%	2 406 859	2 406 859	2 306	27 667		9 326
TOT		417	1667	100%	100%	53 597 747			709 555	419 249	

*) Ränteavdrag med 30% har medräknats. Jämkning söks hos Skattemyndigheten

6. Forts. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

6.1

Lokaler

Hyresgäst	Ändamål	YTA	Hyra	Avtal t.o.m	Övrigt
Sammy Söderling	Lager	25	24 720	2009-09-30	
Stefan Olsson	Butik	60	70 188	2009-09-30	Rabatt -32 400:- upphör 2009-10-01
Melina Café	Restaurang	175	190 704	2009-09-30	
Melina Café	Kontor	25	26 442	2009-09-30	
ASAP Jakobsson	Butik	27	46 356	2012-09-30	
SUMMA		312	358 410		

Sammanställning föreningens intäkter

6.2	Årsavgifter		709 555:-	
	Hyresintäkter		419 249:-	
	Lokal		358 000:-	
		Summa intäkter		1 486 804:-

6.3	Nyckeltal:		
	Drift/kvm	312 kr	
	Insats/kvm	32 152 kr	
	Avg/Kvm	426 kr	

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. Årsavgifter	+	671	711	754	799	847	872	898	1 011
Hyror bostäder	+	419	432	578	596	613	632	651	732
Hyror lokal	+	358	390	390	394	394	394	433	477
2 Driftkostnader	-	694	708	722	736	751	766	782	846
3 Avsättning enl. stadgar	-	106	108	110	112	114	117	119	129
4 Amortering	-	0	0	0	0	0	26	26	26
5 Tomträtsavgäld	-								
6 Fastighetsskatt Inkomstskatt	-	79	81	82	84	85	87	89	96
7 DRIFTNETTO	=	569	604	776	823	871	869	931	1 084
8 Låneräntor	-	419	419	904	904	904	903	902	897
Räntebidrag	+								
10 RESULTAT EXTERN FINANSIERING	=	150	185	-129	-81	-34	-34	29	187
11 Eget Kapital (kassa)		2 106	2 395	12 726	901	948	1 046	1 147	2 062
12 Ränta eget kapital		32	36	191	14	14	16	17	31
13 REDOVISAT RESULTAT		182	221	62	-67	-19	-18	47	218

7.1 Förutsättningar

Uppräkn. Årsavg år 1 - 5	6 %	Ränta på eget kapital räknas ut med
Uppräkn. Årsavg. År 6 - 11	3 %	ränta på ränta formel
Uppräkn. Drift, fast.skatt	2 %	År 1 insättes, 2 milj kronor å föreningens dispositionsfond., år 3 insättes 10 milj
Ränta på eget kapital	1,5 %	Taxeringsvärdet beräknas öka med 2%
Taxeringsvärde	35 257 000	per år.

8. Känslighetsanalys

	tkr	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		317	298	455	560	560	575	550	513
Årsavgifter/kvm om									
1. Dagens genomsn.rta.nivå + 1%		369	350	567	673	674	689	665	630
2. Dagens genomsn.rta.nivå - 1%		265	246	343	447	446	461	435	396
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå + 1%		317	303	466	577	583	605	587	582
2. Dagens inflationsnivå - 1%		317	293	444	543	538	546	515	449

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 erlägga 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 byggnadens byggnadsvärde. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet.

Stockholm den

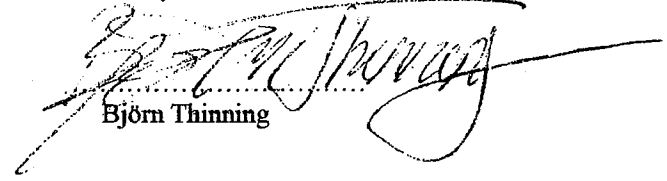
4/6-08

Bostadsrättsföreningen Harven 53


.....
Yanez Carlos Decker


.....
Jenny Gabrielle Jahns


.....
Sandra Milkovic


.....
Björn Thinning

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Harven 53 (org. nr. 769617-1649 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, fastighetsregisterutdrag, stadgar och besiktningsprotokoll. Vi noterar att den ekonomiska planen förutsätter ändring av föreningens stadga. Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten, byggnaden eller lägenheterna, dock har vi tagit del av protokoll över besiktning av fastigheten.

En stor del av föreningens finansiering beräknas ske genom lån med obundna eller korta löptider. Detta får anses innebära en stor osäkerhet om kostnadsutvecklingen. Säljaren finansierar insatserna för ej upplåtna lägenheter vid tillträdet genom ett räntefritt lån. Eventuell upplåtelseavgift för senare upplåtna lägenheter avsäger sig föreningen till förmån för fastighetens säljare som kompensation för lånet.

Avsättning till reparationsfond har gjorts med 2 000 000 kr vid fastighetens tillträde och 10 000 000 kr det tredje verksamhetsåret, vilket tillsammans med årliga avsättningar täcker reparationsbehovet som rapporterats vid den tekniska besiktningen. Vi noterar att årsavgiften höjs 6 % per år de första åren för att klara de ökade räntekostnaderna. Utöver de gemensamma reparationerna svarar bostadsrättsinnehavarna för renoveringar av lägenheterna.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Förvärvet förutsätter att säljaren garanterar att föreningen skall gå skadeslös i förhållande till ett vanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till oönskade konsekvenser och kostnader. Som intyggivare har vi inte närmare utrett detta. Vi har inte fått ta del av säljarens garantier.

Vi noterar att de blivande bostadsrättsinnehavarna redan bor i lägenheterna som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Vidare konstateras att lägenheternas ytor, som ligger till grund för andelstalsberäkningen inte grundas på någon aktuell uppmätning.

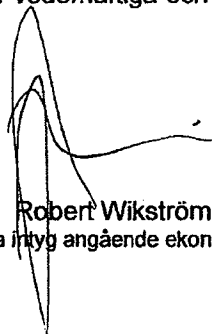
I föreningen finns 47 bostadslägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med förvärvet. Föreningens fastighet består av en byggnad varför god samverkan mellan medlemmarna erhålls. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen 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 9 juni 2008



Lennart Fällström

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



Robert Wikström

