

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIDDARSPORREN 24

I STOCKHOLMS KOMMUN

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

F Beräkning av föreningens årliga intäkter

G Särskilda förhållanden

H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

I Stadgar

J Teknisk Besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Riddarsporren 24 (769604-5397) 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 består av en fastighet, Stockholm Riddarsporren 24. På fastigheten finns 5- och 6-plansbyggnader med souterrängplan och källare. Byggnaderna inrymmer 234 st bostadslägenheter Fastigheten är belägen på Hagagatan 15A-21 och Frejgatan 59-61. Utöver lägenheter inryms dagis, garage och kontor.

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 driftskostnader. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under september månad 2010.

Kostnaden för respektive hyresgäst är beräknad till belopp vid 100 % (undantaget Stadsdelsförvaltningens lägenheter) respektive 80 % anslutning vilket framgår av boendekostnadskalkylen.

Vid 80 % anslutning ökar föreningens lån med ca 95 mkr och hyresintäkterna ökar med ca 3,5 mkr.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Riddarsporren 24
Upplåtelseform:	Tomträtt. Avgäld 2 795 900 kr 7 år t.o.m. 2019-11-01
Adress:	Hagagatan 15 A-21 och Frejgatan 59-61
Tomtens areal:	12 720 m ²
Bostadsarea:	19 043 m ²
Lokalarea:	1 679 m ²
Förråd och lager:	332 m ²
Garage:	9 296 m ²
Byggnadens utformning:	På tomten finns ett flertal 5- och 6-plansbyggnader uppfört 1979-1981
Servitut/nyttjanderätt:	För Riddarsporren 24 finns ett avtalsservitut gällande Parkeringsplatser. (01-im2-91/43721.1)
Brandförsäkring:	If
Taxeringsvärde:	451 400 000 kr (beräknat 2010)
Typkod:	321

Gemensamma anordningar och utrymmen

Fjärrvärme
Elcentral
Sopnedkast i trapphus med sopsug
Källarförråd
Kodlåsning
18 trapphus med hiss
Tvättstuga

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av en sluttande stadstomt.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta
Källarväggar	Betong
Bjälklag	Betong
Ytterväggar	Betong/lättbetong, utvändig puts och träpanel
Tak	Plåt
Fönster	2-glas fönster i trä med ytterbåge delvis av plåt
Trapphus	Målade väggar med golv av betongmosaik
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation	Mekanisk frånluft

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl/frys, målade skåpsnickerier, golv med linoleum, parkett Målade/tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Badrum med badkar eller dusch, tvättställ och WC-golv med plastmatta eller klinker, väggar med kakel eller målade glasfiberväv.
Invändiga golv	Parkett/linoleum
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet/målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

I källarplanen finns garage, lokaler, förråd, skyddsrum, sopkarusell, elcentral och undercentral för fjärrvärme.

Fastighetens skick

Se den tekniska besiktningen.

Brf Riddarsporren 24

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	407 000 000	90,16
Lokaler	44 400 000	9,84
Summa taxeringsvärde	451 400 000	100,00

Anskaffningskostnad 100% anslutning

Köpeskilling	555 000 000
Föreningsbildning	1 500 000
Lagfart	8 325 825
Fondering	56 000 000 *
Pantbrev	2 000 000
Totalt	622 825 825

80 % anslutning

555 000 000
1 500 000
8 325 825
56 000 000*
3 853 945
624 679 770

* år 4-11 tillkommer 24 375 000 kr enligt besiktningen

D FINANSIERINGSPLAN

Lån

Nytt lån	100 000 000
Totalt Lån	100 000 000
Insatser	522 825 825
Totalt	622 825 825

Finansieringsplan vid 80% anslutning

Totalt lån	192 697 246
Insatser	431 982 524
Totalt	624 679 770

<u>Ränta %</u>	<u>Ränta kr</u>	<u>Amortering</u>
4,00%	4 000 000	0
	4 000 000	0

<u>Ränta %</u>	<u>Ränta kr</u>	<u>Amortering</u>
4%	7 707 890	0

Brf Riddarsporren 24

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	4 000 000	4 100 000	4 200 000	5 275 000	5 375 000	5 475 000	5 975 000
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Amortering * utgår vid försäljning av lägenheter.	4 000 000	4 100 000	4 200 000	5 275 000	5 375 000	5 475 000	5 975 000
Summa kapitalkostnader	4 000 000	4 100 000	4 200 000	5 275 000	5 375 000	5 475 000	5 975 000
Driftkostnader inkl moms	672 245	685 690	699 404	713 392	727 660	742 213	819 463
Ekonomisk / administrativ förvaltning	403 347	411 414	419 642	428 035	436 596	445 328	491 678
Vattenförbrukning	2 496 910	2 546 848	2 597 785	2 649 741	2 702 736	2 756 790	3 043 719
Uppvärmning	326 519	333 049	339 710	346 505	353 435	360 503	398 025
Elförbrukning	288 105	293 867	299 744	305 739	311 854	318 091	351 198
Renhållning	230 484	235 094	239 796	244 591	249 483	254 473	280 959
Försäkringar	672 245	685 690	699 404	713 392	727 660	742 213	819 463
Fastighetskötsel / reparationer	384 140	391 823	399 659	407 652	415 805	424 122	468 265
Städning	192 070	195 911	199 830	203 826	207 903	212 061	234 132
Kabel-TV	743 680	758 554	773 725	789 199	804 983	821 083	906 542
Garage DoU + Admin.	339 250	346 035	352 956	360 015	367 215	374 559	413 544
Lokaler DoU + Admin	6 748 995	6 883 975	7 021 654	7 162 087	7 305 329	7 451 436	8 226 987
Summa driftkostnader	677 100	690 642	704 455	718 544	732 915	747 573	825 381
Yttre underhållsfond	298 818	304 794	310 890	317 108	323 450	329 919	364 257
Övriga kostnader	440 000	448 800	457 776	466 932	476 270	485 796	536 358
Fastighetsskatt bostäder	2 795 900	2 795 900	2 795 900	2 795 900	2 795 900	2 795 900	4 193 850
Fastighetsskatt lokaler	3 534 718	3 549 494	3 564 566	3 579 940	3 595 620	3 611 615	5 094 465
Tomträttsavgäld	14 960 813	15 224 111	15 490 675	16 735 571	17 008 864	17 285 624	20 121 833
Summa övriga kostnader	14 960 813	15 224 111	15 490 675	16 735 571	17 008 864	17 285 624	20 121 833
Kostnader totalt	14 960 813	15 224 111	15 490 675	16 735 571	17 008 864	17 285 624	20 121 833
F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER							
Intäkter	7 985 937	8 109 738	8 234 014	9 333 777	9 459 034	9 584 797	11 619 498
Månadsavgifter	6 974 876	7 114 374	7 256 661	7 401 794	7 549 830	7 700 827	8 502 335
Hyror							
Ränteintäkter	14 960 813	15 224 111	15 490 675	16 735 571	17 008 864	17 285 624	20 121 833
Intäkter totalt	430	437	443	502	509	516	626

Brf Riddersporren 24

Känslighetsanalys

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

Kapitalkostnader	4 200 000	4 400 000	4 600 000	4 800 000	5 000 000	6 000 000
Driftkostnader	6 748 995	7 160 009	7 374 809	7 596 053	7 823 935	9 070 085
Avsättning till fond för yttre underhåll	677 100	718 335	739 885	740 100	762 303	883 718
Övriga kostnader	3 534 718	3 749 982	3 862 482	3 978 356	4 097 707	4 750 365
	14 960 813	16 028 327	16 577 176	17 114 510	17 683 945	20 704 169
Kostnader totalt	14 960 813	16 028 327	16 577 176	17 114 510	17 683 945	20 704 169
Efforderliga intäkter totalt	6 974 876	7 399 646	7 621 635	7 850 284	8 085 793	9 373 650
Hysesintäkter	430	465	482	499	517	610
Kr / m2 i årsavgift						