

EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen Tavastgatan 31.

Organisationsnummer 769616-2986

Som registrerats ursprungligen 2007-03-23

Upprättad den 2009-02-20

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens försäkringar
4. Kostnader för fastighetens förvärv
5. Finansiering
- 6 a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 6 b. Känslighetsanalys.
7. Tabell / lägenhetsbeskrivning.
8. Särskilda förhållanden.
9. Utlåtande teknisk besiktning / underhållsplan

1. Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Viggen 18 Stockholms kommun, Stockholms Län, samt däri at sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse av bostadsrätter är tänkt att ske i april-maj 2009. Medlemmarna har redan flyttat in som hyresgäster i fastigheterna.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Viggen 18
Kommun	Stockholm
Adress	Tavastgatan 31, 118 24 Stockholm
Kommundel/läge	Södermalm
Församling	Maria Magdalena
Län	Stockholms län
Tomtareal	594
Byggnadsår	1931. Ombyggnadsår 1975
Taxeringsvärde	Markvärde 13 021 kkr. Byggnadsvärde 13 617 kkr Summa 26 638 kkr.
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med äganderätt.
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer.
Gällande planbestämmelser	Statsplan från 1939-09-08.
Vatten och avlopp	Anslutet till det kommunala V-a-nätet.
El	Fastigheten är anslutet till samhällets ledningsnät.
Ventilation bostäder och lokaler	Självdragssystem med tilluftsventilation via lufspalter i fönster. Senaste OVK - besiktning för lokalen är med godkänt utfört 2004. Tidpunkten för nästa besiktning har gått ut. För bostäderna har senaste OVK- besiktningen utförts 1995. Tidpunkten för nästa besiktning har gått ut 2004. OVK- besiktning för bostäder har beställts men är vid kontroll med kommunen 2009-02-19 inte inrapporterad.

Byggnadsbeskrivning

Generellt

Flerbostadshus med fyra bostadsplan samt vindsplan med förråd och källare/suterrängvåning med gemensamma utrymmen och en kommersiell lokal

Undergrund

Sannolikt undergrund av morän och berg.

Grundläggning

Grundsulor/grundmurar av betong.

Stomme

Murad tegelstomme. Innerväggar delvis av träkonstruktion.

Bjälklag

Betong/trä

Fasader

Puts

Yttertak

Fälsad bandtäckt plåt

Fönster

Kopplade 2-glasfönster med snickerier av trä.

Hängrännor och stuprör

Målad, galvaniserad plåt.

Balkonger

Tre vädringsbalkonger mot gården. Betongbjälklag & metallräcken.

Trapphus

Trapplopp och plan i kalksten. Målat tak och väggar.

Lägenhetsbeskrivning

Rum/hallar

Parkett-, furu-, plast- och laminatgolv. Malade och tapetserade väggar. Målat tak.

Kök/kokvrå

Gasspis, kyl eller kyl/frys. Blandat nyare samt äldre skapinredning. Generellt enkel standard.

Badrum/WC

Plastmattor, väggar med malad väv och malat tak. Några lägenheter har kakel.

Gemensamma utrymmen

Lägenhetsförråd

På vinden av träkonstruktion.

Sophantering

Sopkarusell med sophiss i källare

3. Fastighetens försäkringar

Försäkringen kommer att ha fastigheten försäkrad till fullvärde.

4. Kostnader för fastighetens förvärv.

Köpeskilling	48 000 000
Lagfartskostnad 1,5% samt avgifter.	721 000
Pantbrev 1)	245 000
Förvärvskostnader	275 000
Reparationsfond enligt underhållsplan de första 10 åren	890 000
Slutlig total anskaffningskostnad	50 131 000

1) Befintliga pantbrev finns på 6 650 000 kr. Säljaren ersätts med 2 % av befintliga pantbrev.

5. Finansiering

Finansiering:	Lånebelopp	Bindnings- tid	Ca ränta % 1)	Årlig ränte- kostnad	Amortering
Lån BRIF	12 180 532	1-5 år	3,0 %	365 416	()
Insatser medlemmar	37 732 727				
Upplatelseavgifter	217 741				
Totalt	50 131 000				

1) Vid kalkyltillfället 2009-02-20 bedömd genomsnittlig ränta. Definitiv ränta fastställs när lånen lyfts.

6a. Föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos

Föreningens kostnader

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Driftkostnader	583 040	594 701	606 595	618 727	631 101	643 723	710 723
Räntor	365 416	365 416	365 416	365 416	365 416	365 416	365 416
Yttre reparationsfond	53 276	54 342	55 428	56 537	57 668	58 821	64 943
Skatt & avgifter	66 172	67 495	68 845	70 222	71 627	73 059	80 663
Summa kostnader	1 067 904	1 081 954	1 096 284	1 110 902	1 125 812	1 141 019	1 221 745

År 1 är 2009. Driftskostnaderna baseras på en schablonkostnad på 320 kr/kvm bostads- och lokalyta grundat på av fastighetsägaren uppgivna kostnader samt bedömning av kostnad för förvaltning, revision och styrelsearvoden (ingen driftkostnad beräknas för antennutrymmet om ca 6 kvm på vinden). Avsättning till ”Yttre reparationsfond” görs med 0,2 % av taxeringsvärdet. Skatten beräknas med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Den kommunal avgift är 1 272 kr/lägenhet för 2009.

Alla kostnader utom räntekostnad och antas öka med 2 % årlig inflation.

Föreningens intäkter

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	276 252	274 469	272 650	270 794	268 902	266 972	256 726
Hyra bostäder	369 468	376 857	384 395	392 082	399 924	407 923	450 379
Hyra lokaler	422 184	430 628	439 240	448 025	456 986	466 125	514 640
Summa intäkter	1 067 904	1 081 954	1 096 284	1 110 902	1 125 812	1 141 019	1 221 745

År 1 är 2009. Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. Hyresintäkterna för bostäderna och lokalerna väntas öka med 2% årligen.

6b. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens räntenivå	276 252	274 469	272 650	270 794	268 902	266 972	256 726
Dagens räntenivå + 1 %	276 252	396 274	394 455	392 600	390 707	388 777	378 531
Dagens räntenivå + 2 %	276 252	518 079	516 260	514 405	512 513	510 582	500 336
Dagens räntenivå + 3 %	276 252	639 885	638 066	636 210	634 318	632 388	622 142
Dagens räntenivå - 1 %	276 252	152 663	150 844	148 989	147 097	145 166	134 920
Dagens räntenivå - 2 %	276 252	30 858	29 039	27 184	25 291	23 361	13 115

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas av räntan för föreningens lån stiger med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 eller 2 procentenheter.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå	276 252	274 469	272 650	270 794	268 902	266 972	256 726
Dagens inflationsnivå + 1 %	276 252	273 577	270 822	267 984	265 061	262 050	245 587
Dagens inflationsnivå + 2 %	276 252	272 685	268 976	265 119	261 107	256 934	233 431
Dagens inflationsnivå - 1 %	276 252	271 666	266 960	262 131	257 177	252 096	224 667

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 %. Räntan antas ligga kvar på dagens nivå.

7. Tabell / Lägenhetsbeskrivning

Lgh	Plan	Andel	Yta	Insats	Upplåtelseavgift	Justerad hyra	Månadsavgift
1	BV	5,094%	90	2 451 499	299	6 393	1 460
2	BV	2,904%	46	1 339 495		3 645	832
3	BV	1,735%	25	800 390	20 250	2 178	497
4	BV	3,521%	60	1 694 537	35 411	4 419	1 009
5	BV	1,512%	21	697 125		1 897	433
6	BV	1,570%	22	724 319	5 250	1 971	450
7	BV	2,283%	35	1 052 854	40 193	2 865	654
8	BV	3,446%	58	1 589 387	13 950	4 325	988
9	BV	1,611%	22	775 368		2 022	462
10	1 tr	5,106%	90	2 559 636	63 375	6 408	1 463
11	1 tr	2,979%	47	1 493 520		3 739	854
12	1 tr	1,807%	26	905 939		2 268	518
13	1 tr	3,806%	64	1 908 143		4 777	
14	1 tr	1,689%	24	846 821		2 120	484
15	1 tr	2,367%	36	1 186 748		2 971	678
16	1 tr	2,430%	37	1 218 304		3 050	696
17	1 tr	3,582%	60	1 795 500	19 650	4 495	
18	1 tr	1,618%	22	810 871		2 030	
19	2 tr	5,112%	90	2 562 832	11 557	6 416	1 465
20	2 tr	2,981%	47	1 494 319	1 000	3 741	854
21	2 tr	1,816%	26	910 332		2 279	520
22	2 tr	3,810%	64	1 910 140	990	4 782	1 092
23	2 tr	1,692%	24	848 419		2 124	485
24	2 tr	2,369%	36	1 187 547	531	2 973	679
25	2 tr	2,434%	37	1 220 301	11 672	3 055	698
26	2 tr	3,588%	60	1 798 696		4 503	
27	2 tr	1,624%	22	814 067	10 500	2 038	
28	3 tr	5,124%	90	2 568 823	12 849	6 431	1 468
29	3 tr	2,986%	47	1 496 716		3 747	
30	3 tr	1,823%	26	913 927		2 288	522
31	3 tr	3,821%	64	1 915 333	415	4 795	1 095
32	3 tr	1,700%	24	852 413		2 134	487
33	3 tr	2,380%	36	1 193 139		2 987	682
34	3 tr	2,450%	37	1 228 290	10 500	3 075	
35	3 tr	3,594%	60	1 801 492	23 440	4 510	
36	3 tr	1,634%	22	819 259		2 051	468
		Lokal	225			28 445	
		Antenn	6			6 737	
S:a		100,000%	1828	37 732 727	217 741	160 684	21 995

Andelstalen och insatsen beräknats efter justerad hyra där oförklarliga hyresskillnader justerats. Lägenheter på BV har rabatt på insatsen med 4 % eller 8 % beroende på läget mot gata eller gard. Upplåtelseavgiften tas ut som en konantersättning av de lägenheter som har hyresförlägg för tillval t.ex. säkerhetsdörr, kaklat badrum eller parkettgolv. Åtta lägenheter beräknas kvarsta som hyreslägenheter, de lägenheter som inte har någon månadsavgift i tabellen ovan. Vid summering av insatser och upplåtelseavgift har hyreslägenheternas insatser och upplåtelseavgifter inte medräknats. Lokalen kommer inte att upplåtas med bostadsrätt.

8. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen anordnunda beslutat. Upplatelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen
- b) 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.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

9. Utlåtande teknisk besiktning / underhållsplan

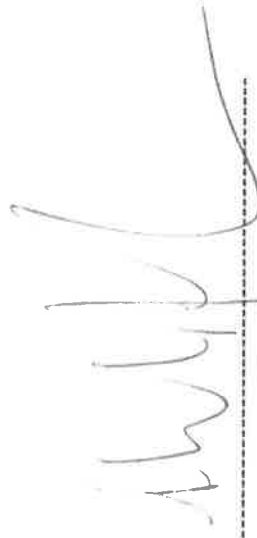
Bilaga 2.

Stockholm 2009-02-20

Bostadsrättsföreningen Tavastgatan 31



Styrelseordförande: Robert Dahlstrand



Styrelseledamot: Henrik Albertsson



Styrelseledamot: Kerstin Nolin

Intyg av ekonomisk plan avseende BRF Tavastgatan 31

Undertecknad intygsgivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen BRF Tavastgatan 31, org nr 769616-2986, Stockholm kommun och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och framstår som hållbar. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar (utlåtande, ekonomiska planen, registreringsbevis, stadgar, fastighetsregisterutdrag, lägenhetsförteckning med uppgift om ytor) och i övrigt med förhållanden kända för oss.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Bedömda driftskostnader baseras på erfarenhetstal. Taxeringsvärdet är enligt planen för BRF Tavastgatan 31, 26 638 000 kr för 2008.

Vi har besökt fastigheten men ej gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter, av planen framgår dock att föreningen kommer att avsätta medel för underhållskostnader.

Intygsgivarna får, bl a i anslutning till risker med korta lån (1-5 år) och ränteutvecklingen och om kostnaderna för projektet överstiger det kalkylerade upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker eller om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

Den ekonomiska planen framstår som vederhäftig och hållbar.

Vi kan som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Vi anser därför att föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen och att förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda. En förutsättning är dock att den ekonomiska planen uppfyller de villkor så som de anges på sidan två i planen.

Knivsta den 28 februari 2009

Södertälje den 28 februari 2009

Arne Göthlin Byggnadsingenjör

Dennis Harding Advokat

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