

ANKOM
2001-01-19
AD Adm. utredning
STOCKHOLM

Org. nr 769605-3458

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYA KLARA

Stockholms kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- | | | |
|----|---|-----|
| A. | Allmänna förutsättningar | 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | 3-4 |
| C. | Beräknade kostnader för föreningens fastighet | 5 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | 5-6 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | 6 |
| | Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter, etc. | 7 |
| F. | Särskilda förhållanden | 8 |
| G. | Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg | |

Sam- och registreringsverket har denna dag,
enligt 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat föresående ekonomiska plan för
Bostadsrättsföreningen
Nya Klara
i *Stockholms* kommun, belägs
Sundsvall *19.01.2001*
(utan avgift)

Evelin Norden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Nya Klara som har sitt säte i Stockholm och som registrerats hos PRV 2000-02-09 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under december månad 2000 har föreningen förvärvat fastigheten Hägern Mindre 6 inkl den på fastigheten påbörjade byggnationen. Bostadsrättsföreningen har även tecknat entreprenadkontrakt med SIFAB Fastighets AB, dat. 2000-12-19, att på totalentreprenad slutföra byggnadsprojektet innefattande 34 lägenheter samt kontors- och butikslokaler.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i oktober månad 2001 och avslutas i november månad 2001.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd.

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 kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december månad 2000.

SIFAB Fastighets AB har ansökt om statligt räntebidrag, i vilket ärende länsstyrelsen i Stockholms län meddelat beslut 2000-04-07. Föreningen kommer att ansöka om övertagande av beslutet.

Produktionsgarantiförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti i särskild garantiförbindelse. Byggförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti. Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Hägern Mindre 6 i Stockholms kommun.

Adress: Klara Östra Kyrkogata

Tomtens areal: 941 m²

Lägenhetsarea: 3626 m²

Antal bostadslägenheter: 34 st

Kontor 810 m²

Butik 256 m²

Byggnadens utformning: Ett flerbostadshus i nio våningar med lokaler i två av våningarna. Våning 1 är källare och översta våningen är teknikrum (våning 9).

Gemensamma anordningar

Byggnaden kommer att anslutas till stadens ledningsnät för fjärrvärme, fjärrkyla (avser endast lokaler), vatten, avlopp och elektricitet.

Tre entréer med postboxar, trapphus, hissar och hisschakt.

Ventilationsanläggning med mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

Ledningar för kabel-TV.

Porttelefon/ kortläsare.

Gemensamma utrymmen

Cykelrum i entréplanet.

Gemensamhetslokaler i gatuplan.

Parkering

I mån av plats erbjuds bostadsrättshavarna i samband med upplåtelsen parkering i grannfastigheten Hägern Mindre 7. Bostadsrättshavarna tecknar separata avtal med uthyraren.

Gemensambetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning har inrättats, registrerad 2000-05-31 för att tillgodose föreningens och fastigheten Hägern Mindre 7 gemensamma behov av innergård.

Föreningen beräknas svara för 1/3 av drifts och underhållskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas för Brunkebergsfaret.

Servitut/ Ledningsrätt

Servitut som belastar Hägern Mindre 6, gäller parkeringsplatser, ledningar för fjärrvärme, fjärrkyla, kallvatten, nyttjande av pumpgrop, dagvatten samt tryckledning.

Servitut till förmån för Hägern Mindre 6 gäller angöring med bil, soprum, entré, trapphus, hissar, utrymning, fönster och fasadunderhåll, sprinkler, spillvattenledningar, tryckledningar, oljeavskiljare och pumpgrop.

Fastigheten belastas av servitut gällande ledningar, underhåll, tillträde samt eventuella ändringar av nätstation belägen i Hägern Mindre 6 för Birka Nät Stockholms räkning.

Fastigheten belastas av servitut för kabeltunnel och rörtunnel.

Fastigheten belastas av ledningsrätt avseende kulvert för renat avlopp.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	Sju samt källarvåning och teknikvåning
Grundläggning	Bottenplatta av betong, pålning
Yttervägg	Putsfasad med sockel i natursten
Lägenhetsskiljande väggar	Betong/Gips
Bjälklag	Betong
Kommunikationer	Tre trapphus med hissar
Yttertak	Isolerad trästomme klädd med plåttak
Fönster	1 + 2 isolerglas
Tamburdörr	Säkerhetsdörr
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer och konvektorer
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning Kyla, avser endast lokalerna.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd är belägna i källar- och entréplanet, lägenhet 1, 2 och 3 har dock sina förråd i lägenheten.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Hall	Klinker med golvvärme	Tapet	Målat/Grängat	Hylla med klädstång.
Kök	Parkett	Tapet/kakel	Målat	Inbyggnadshäll, inbyggnadsugn, mikro, kyl, frys, diskmaskin. köksskåp.
Badrum	Klinker med golvvärme	Kakel	Målat	Toalettstol, handfat, duschplats, badkar i lgh 26,28,30,32&34 tvättmaskin, torktumlare handdukstork.
Toalett	Klinker med golvvärme	Kakel	Målat	Toalettstol, handfat, samt duschplats i lgh 26,28,30,4, 32 & 34.
Ej extra toalett i lgh 1,2, 3, 13, 14, 23 & 24				
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat/Grängat	
Övriga rum	Parkett	Tapet/Målat	Målat/Grängat	

Försäkringar

Byggnaden avses bli fullvärdeförsäkrad hos Adeförvaltning/Trygg Hansa.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet inkl på fastigheten nedlagda kostnader	50 000 000
Nybyggnadskostnader, inkl mervärdesskatt, inskrivningskostnader mm, lagfart och anslutningsavgifter	127 620 000
Likviditetsreserv och oförutsedd post	250 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	177 870 000

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas till 56 544 kkr för bostadsdelen och 38 080 kkr för lokaldelen.

I kontraktssumman ingår mervärdesskatt som föreningen kommer att få återbetalt från skattemyndigheten. Entreprenören äger därmed rätt att erhålla denna mervärdesskatt, vilket beaktas vid fastställandet av kontraktssumman.

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga kostnader avser första året från slutlig placering av lån och förutsatt att räntebidragsperiodens första år löper från samma dag.

Kapitalkostnader

Nettoräntekostnaden för föreningens lån, dvs föreningens räntekostnad för beräknade lån minskat med det räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering. Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i fastigheten.

Långivare	Belopp	Löptid	Räntesats	Ränta *	Amort	Kapital-
FöreningsSparbanke	kr	år	%	kr	kr	kostnad kr
Lån 1	18 000 000	2	5,98%	1 076 126	12 468	1 088 594
Lån 2	18 000 000	5	6,29%	1 131 912	12 468	1 144 380
Lån 3	18 000 000	10	6,57%	1 182 299	12 468	1 194 767
Lån 4	3 000 000	5	5,74%	172 156	2 078	174 234
Lån 5	3 000 000	10	6,06%	181 754	2 078	183 832
Summa	60 000 000			3 744 247	41 560	3 785 807

* Lånen amorteras kvartalsvis varför räntekostnaden per årsbasis skiljer sig från det exakta beloppet. I kontraktssumman ingår mervärdesskatt som föreningen kommer att få återbetalt från skattemyndigheten. Entreprenören äger därmed rätt att erhålla denna mervärdesskatt, vilket beaktas vid fastställandet av kontraktssumman.

Lån	60 000 000
Insatser	117 870 000
Summa finansiering	<u>177 870 000</u>

Lån med amortering enligt 50 årig serieplan.

Räntebidragssunderlag 32 236 000 kr

Kapitalkostnad år 2	3 787 518 kr
Kapitalkostnad år 3	3 789 412 kr

Amortering år 2	45 966 kr
Amortering år 3	50 840 kr

Avgår beräknat räntebidrag	-580 248
Subventionsränta beräknas bli 6,00 %	

Summa beräknad nettokapitalkostnad år 1	3 205 559
<i>Summa beräknad nettokapitalkostnad år 2</i>	3 207 270
<i>Summa beräknad nettokapitalkostnad år 3</i>	3 209 164

	Transport
	3 205 559
<i>Driftskostnader inkl moms i förekommande fall</i>	
Ekonomisk förvaltning	38 000
Teknisk förvaltning, serviceavtal & underhåll	70 000
Föreningens administration	10 000
Vattenförbrukning	105 000
Uppvärmning b)	338 000
Elförbrukning c)	174 000
Invändig städning av gemensamma ytor	85 000
Utestädning (inkl snöröjning)	38 000
Sophämtning	70 000
Hisskostnad	45 000
Försäkringar	23 000
Gemensamhetsanläggning	12 000
Kyla	10 700
Kabel-TV endast basutbud	24 000
Fastighetsskatt d)	
Revisionsarvode	16 000
Styrelsearvode	17 000
Övrigt	25 000
	1 100 700
<i>Avsättning för underhåll</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll a) 25 kr/m ² yta 4 692m ²	117 300
Kostnadsreserv e)	220 316
Summa kostnader för drift, underhåll	1 438 316
Summa kostnader	4 643 875

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
b) Uppvärmningskostn. är beräknad efter normalförbrukning, lokaler ca 75 kr/m² och bostäder ca 50 kr/m², exklusive moms.
c) Individuella kostnader för hushållsel betalas av respektive brukare och beräknas till ca 3 000 kr/år.
d) Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsskatt för bostäderna under de första fem åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv skatt i fem år. Eventuell fastighetsskatt under värdeåret/färdigställandeåret betalas av entreprenören. Lokalhyresgäster bekostar själva sin fastighetsskatt.
e) Reserv för framtida kostnadsökningar och intäktsminskningar, t ex ändrade lånevillkor och räntebidrag vid låneomsättning, extra amorteringar m m.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av lokalhyror och årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift bostadsrättslägenheter	1 377 875
Hyra lokaler	3 266 000 *
Summa intäkter	4 643 875

*För kommersiell lokal skall lokalhyresgäst då föreningen registrerat sig för frivillig skattskyldighet avseende lokalerna, utöver ovan redovisad hyra erlägga ett belopp motsvarande mervärdesskatten.

I tabell återfinns en specifikation över lägenheters huvuddata såsom, andelstal, insatser, årsavgifter, etc

Lgh nr 1	Lgh Plan nr 2 nr	Lgh typ	Lgh-yta ca m ²		Andelstal %	Insats kr	Årsavgift* kr
1	A41 4	2 rok	94	U	2,4483	2 250 000	33 735
2	A51 5	2 rok	94	B	2,4631	2 400 000	33 938
3	A61 6	2 rok	94	B	2,4631	2 500 000	33 938
4	A71 7	5 rok	152	2B, T	4,1925	5 900 000	57 767
5	B41 4	3 rok	101	U	2,7712	2 950 000	38 184
6	B42 4	3 rok	94	U	2,6016	2 700 000	35 847
7	B51 5	4 rok	108	B	2,9555	3 400 000	40 723
8	B52 5	3 rok	96	B	2,6649	3 000 000	36 719
9	B61 6	4 rok	108	B	2,9555	3 700 000	40 723
10	B62 6	3 rok	96	B	2,6649	3 200 000	36 719
11	B71 7	4 rok	97	B,T	2,8072	3 800 000	38 680
12	B72 7	3 rok	84	B,T	2,4924	3 300 000	34 342
13	B81 8	3 rok	81	B	2,3311	3 100 000	32 120
14	B82 8	3 rok	86	B	2,4522	3 250 000	33 788
15	C41 4	4 rok	107	U	2,9165	3 200 000	40 186
16	C42 4	3 rok	93	U	2,5774	2 700 000	35 513
17	C51 5	4 rok	111	B	3,0282	3 300 000	41 725
18	C52 5	3 rok	96	B	2,6649	3 000 000	36 719
19	C61 6	4 rok	111	B	3,0282	3 400 000	41 725
20	C62 6	3 rok	96	B	2,6649	3 200 000	36 719
21	C71 7	4 rok	100	B,T	2,8799	3 900 000	39 681
22	C72 7	3 rok	85	B,T	2,5166	3 300 000	34 676
23	C81 8	3 rok	86	B	2,4522	3 250 000	33 788
24	C82 8	3 rok	85	B	2,4280	3 220 000	33 455
25	D41 4	3 rok	96	U,B	2,6944	2 750 000	37 125
26	D42 4	5 rok	164	U	4,3119	4 000 000	59 413
27	D51 5	4 rok	105	2B	2,8828	3 400 000	39 721
28	D52 5	5 rok	164	B	4,3266	4 500 000	59 615
29	D61 6	4 rok	105	2B	2,8828	3 600 000	39 721
30	D62 6	5 rok	164	B	4,3266	4 700 000	59 615
31	D71 7	4 rok	94	B,T	2,6903	3 700 000	37 069
32	D72 7	5 rok	164	B	4,3266	4 900 000	59 615
33	D81 8	3 ½ rok	89	B	2,5692	3 700 000	35 400
34	D82 8	4 rok	126	B,T	3,5687	4 700 000	49 172
Justering					- 0,0002		-1
Summa			3 626		100	117 870 000	1 377 875

Ok ävr.

* Hushållsel ingår ej i årsavgiften.

U = Uteplats ingår i upplåtelsen, i en omfattning som framgår av resp. upplåtelseavtal

B = Balkong ingår i upplåtelsen, i en omfattning som framgår av resp. upplåtelseavtal

T = Terrass ingår i upplåtelsen, i en omfattning som framgår av resp. upplåtelseavtal

Lokalfördelning	Kontor	Butik 1	Butik 2
Yta m ²	810	199	57
Hyra kr/m ² , år	3400*	2000*	2000*

*För kommersiell lokal skall lokalhyresgäst då föreningen registrerat sig för frivillig skattskyldighet avseende lokalerna, utöver ovan redovisad hyra erlagga ett belopp motsvarande mervärdesskatten.

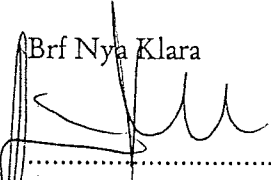
F. Särskilda förhållanden

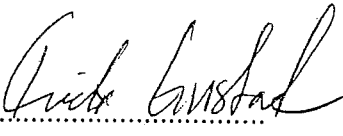
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämman. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. 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 och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
4. Respektive lokalhyresgäst skall teckna separat elabonnemang.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 001219

Ort och datum

Brf Nya Klara


Björn Åke


Frida Gustafsson


Klas Rutherford

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 19 december 2000 för Bostadsrättsföreningen Nya Klara 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.

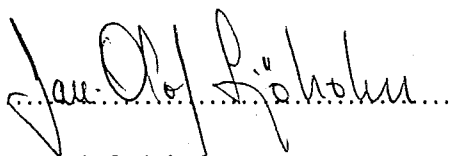
För att undvika att onödiga merkostnader uppstår, kräver detta enligt vår bedömning aktivitet och vaksamhet hos föreningens styrelse vad avser tidpunkten för inbetalning av insatser, erläggande av entreprenadsumma för undvikande av dröjsmålsräntor samt starttidpunkt för subventionens påbörjande, i nära samarbete med entreprenör och långivare.

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.

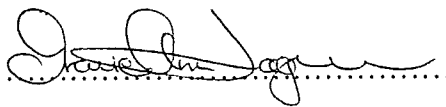
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm den 16 januari 2001



Jan-Olof Sjöholm
Byggningsingenjör
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Lagström
Jurist
Stora slingan 5A
192 73 SOLLENTUNA