

***Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Stören 15
i Stockholms kommun
Org.nr. 769607 - 1690***

Innehållsförteckning

1	Allmänna förutsättningar	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
2.1	Fastighetens beteckning och areal mm	4
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	4
2.3	Lägenheter och lokaler	4
2.4	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta.....	5
2.5	Försäkringar	6
2.6	Taxeringsvärde.....	6
3	Tidpunkt för inflyttning	6
4	Anskaffningskostnad för fastigheten	6
5	Kostnader för nödvändigt underhåll och ev. byggnadsarbeten	6
6	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	7
7	Finansieringsplan.....	7
7.1	Föreningens lån	7
7.2	Insatser och upplåtelseavgifter.....	7
7.3	Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter.....	7
8	Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	8
8.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	8
8.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	8
9.	Lägenhetsförteckning: Bostadsarea, Insatser, Avgifter	9
9.1	Ekonomisk prognos.....	10
9.2	Känslighetsanalys.....	11
10.	Särskilda förhållanden	12
11	Intyg.....	13

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stören 15 registrerades 2001-05-23 och har sitt säte i Stockholm. Föreningen har erbjudits att förvärva tomträtten till fastigheten Stockholm Stören 15 för en köpeskilling om 45 500 000 kronor av AB Familjebostäder. Tillträdet beräknas till 2010-05-01 eller dag parterna överenskommer, och lägenheterna beräknas upplåtas så snart fastigheten tillträts och den ekonomiska planen registrerats av Bolagsverket. Denna plan är upprättad 2010-01-13.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

De personer vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till har egen god kännedom om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till utförd fastighetsbesiktning. Under årliga kostnader har inte beaktats bokföringsmässiga avskrivningar då dessa inte påverkar föreningens likviditet.

2 Beskrivning av fastigheten

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Beteckning: Stockholm Stören 15
 Adress: Timmermansgatan 37
 Stadsdel: Södermalm
 Kommun: Stockholm
 Markareal: 579 kvm
 Servitut: Inga inskrivna servitut. Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt är inskriven 2008-05-29.
 Plan: 0180-B1/1934 Tomtindelning: 1933-11-25
 0180-1510 Stadsplan: Kv. Stören 1935-01-25
 0180-7655 Stadsplan: Södermalm och S:a Hammarbyhamnen 1985-02-18
 0180K-P2003-11118 Ändring av detaljplan: Maria Magdalena församling Vindinredningsförbud upphävd. 2007-03-29

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

En byggnad uppförd i sex våningsplan samt källare och vind som inrymmer 52 bostadslägenheter och fem butiker.

Byggnadsår: 1934-35. Renoveringar 1990-91, 2004-05.
 Grund: Undergrund av morän, lera samt delvis berg. Grundläggning av betongmurar.
 Byggnadsmaterial: Stomme av betong/tegel, putsade fasader och yttertak belagt med plåt. 2-glasfönster. Två trapphus och en personhiss. Tvättstuga i källaren med moderna maskiner. Stammar bytta 1990, el bytt 1991, Tak och fönster renoverade 2004-2005. Byggnaden är ansluten till nät för el, vatten, avlopp och fjärrvärme. Ventilation med mekaniska frånluft.
 Användningssätt: Byggnaderna innehåller 52 bostadslägenheter för permanentboende, fem butikslokaler och en mindre lagerlokal.

2.3 Lägenheter och lokaler

52 st. bostäder med kök.

Lägenhetstyp	Antal
1 R o K	37
2 R o K	15
Total lägenhetsyta (kvm)	1 985

Lokaltyp	Area kvm
Butikslokaler 5 st	303
Lagerlokaler 1 st	2
Total lokalyta (kvm)	305
Total yta (kvm)	2 290

Inredning i bostäder:

Generellt:	Golv:	Linoleum- eller plastmatta.
	Väggar:	Målat/tapeter
	Tak:	Målat
Wc generellt	Golv:	Klinker
	Väggar:	Kakel/målade
	Tak:	Målat
	Utrustning:	WC-stol, handfat.
Kök generellt	Golv:	Linoleum- eller plastmatta.
	Väggar:	Målat
	Tak:	Målat
	Utrustning:	Gasspis och kolfilterfläkt, kyl/frysåp.
	Inredning:	Kökssåp.

2.4 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta

För renoveringsbehov och förbättringsåtgärder har avsatts 4 mkr i en dispositionsfond. Utöver detta avsatts årligen kapital i reparationsfonden.

- Översyn och rengöring ventilation inom ett år ca 125 000 kronor
- Fönster, underhåll inom ett år ca 175 000 kronor
- Stamspolning inom tre år ca 100 000 kronor
- Översyn av elstigare inom tre år ca 100 000 kronor
- Förbättringar fasad inom tio år ca 400 000 kronor
- Ombyggnation av toaletter i samtliga lägenheter till våtutrymmen med dusch inom ett år ca 3 mkr

2.5 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

2.6 Taxeringsvärde

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler. Vid senaste allmänna fastighetstaxering år 2007 har fastigheterna åsatts nedanstående taxeringsvärde.

	Taxeringsvärde	Skattesats	Skatt/avgift
Bostäder	29 200 000	52 x 1 272 kr/lgh	66 144
Lokaler	4 173 000	1,0 %	41 730
Summa	33 373 000		107 874

3 Tidpunkt för inflyttning

Inflyttning i lägenheterna har redan ägt rum. Bostäderna avser att upplåtas med bostadsrätt fr.o.m. föreningens förvärv av fastigheten.

4 Anskaffningskostnad för fastigheten

Köpeskilling	45 500 000
Kostnad separering fjärrvärme	520 000
Kostnad tvättstuga	400 000
Lagfartskostnad	683 325 (0,015x45 500 000)
Pantbrevskostnad	300 375 ((0,02x15 000 000) + 375)
Dispositionsfond	4 000 000
Ombildningskostnader	700 000
Summa anskaffningskostnad	52 103 700 kronor , vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens förvärv.

5 Kostnader för nödvändigt underhåll och ev. byggnadsarbeten

I avsnitt 2.4 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan. Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för det

nödvändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras, vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

6 Kostnader för andra åtgärder av betydelse

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

7 Finansieringsplan

7.1 Föreningens lån

Fastigheten kommer enligt köpekontraktet att säljas utan övertagande av lån.

Beräknade nya lån med en genomsnittlig ränta av 4,00 % per år.	$12\,000\,000 * 0,04 = 480\,000$
--	----------------------------------

7.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	40 103 700 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	52 103 700 kr

7.3 Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

8 Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

8.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapital:	Per år
Genomsnittsränta 4,00 % på 18.000 000	480 000
Driftkostnader:	
Uppvärmning	400 000
El	50 000
Vatten	45 000
Sophämtning	35 000
Försäkringspremier	30 000
Ekonomisk förvaltning	80 000
Revisions- och styrelsearvode	30 000
Fastighetsskötsel	75 000
Städning	30 000
Löpande underhåll	80 000
Kabel TV	15 000
Övrigt	50 000
Summa driftskostnader	920 000
Tomträttsavgäld	158 900
Fastighetsavgift	66 144
Fastighetsskatt	41 730
Fondavsättning yttre underhåll *	100 119
Summa årliga kostnader	1 766 893

* Årlig avsättning motsvarande 0,3 % av taxeringsvärdet.

8.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler	711 000
Hysesintäkter bostäder	0
Årsavgifter medlemmar	1 055 893
Summa	1 766 893

9. Lägenhetsförteckning: Bostadsarea, Insatser, Avgifter

Lgh nr	Lgh typ	Yta kvm	Fördeln tal	Insats	Årsavgift	Avg/mån
1770	1	29	1,471428%	590 097	15 537	1 295
1771	1	36	1,820119%	729 935	19 219	1 602
1772	1	30	1,563705%	627 104	16 511	1 376
1773	1	35	1,777992%	713 041	18 774	1 564
1774	2	43	2,133273%	855 521	22 525	1 877
1775	1	32	1,650615%	661 958	17 429	1 452
1776	1	37	1,866895%	748 694	19 712	1 643
1777	1	39	1,942846%	779 153	20 514	1 710
1778	2	51	2,498185%	1 001 865	26 378	2 198
1779	1	37	1,869884%	749 893	19 744	1 645
1780	2	45	2,217194%	889 177	23 411	1 951
1781	1	35	1,745777%	700 121	18 434	1 536
1782	1	30	1,590274%	637 759	16 792	1 399
1783	1	35	1,757733%	704 916	18 560	1 547
1784	2	43	2,127959%	853 390	22 469	1 872
1785	1	32	1,621057%	650 104	17 117	1 426
1786	1	37	1,897118%	760 815	20 032	1 669
1787	1	39	1,961444%	786 612	20 711	1 726
1788	2	51	2,537707%	1 017 714	26 795	2 233
1789	1	37	1,869220%	749 626	19 737	1 645
1790	2	45	2,260369%	906 492	23 867	1 989
1791	1	35	1,773010%	711 043	18 721	1 560
1792	1	30	1,546435%	620 178	16 329	1 361
1793	1	35	1,784966%	715 837	18 847	1 571
1794	2	43	2,141244%	858 718	22 609	1 884
1795	1	32	1,652940%	662 890	17 453	1 454
1796	1	37	1,854939%	743 899	19 586	1 632
1797	1	39	1,967090%	788 876	20 770	1 731
1798	2	51	2,573907%	1 032 232	27 178	2 265
1799	1	37	1,842319%	738 838	19 453	1 621
1800	2	45	2,217194%	889 177	23 411	1 951
1801	1	35	1,745777%	700 121	18 434	1 536
1802	1	30	1,512227%	606 459	15 967	1 331
1803	1	35	1,752419%	702 785	18 504	1 542
1804	2	43	2,309958%	926 379	24 391	2 033
1805	1	32	1,611426%	646 241	17 015	1 418
1806	1	37	1,842319%	738 838	19 453	1 621
1807	1	39	1,941850%	778 754	20 504	1 709
1808	2	51	2,587192%	1 037 560	27 318	2 276
1809	1	37	1,911731%	766 675	20 186	1 682
1810	2	45	2,217194%	889 177	23 411	1 951
1811	1	35	1,729503%	693 595	18 262	1 522
1812	1	30	1,524847%	611 520	16 101	1 342
1813	1	35	1,790612%	718 102	18 907	1 576
1814	2	43	2,127959%	853 390	22 469	1 872
1815	1	32	1,617404%	648 639	17 078	1 423
1816	1	37	1,911731%	766 675	20 186	1 682
1817	1	39	1,935539%	776 223	20 437	1 703
1818	2	51	2,587192%	1 037 560	27 318	2 276
1819	1	37	1,842319%	738 838	19 453	1 621
1820	2	45	2,217194%	889 177	23 411	1 951
1821	1	35	1,748766%	701 320	18 465	1 539
		1 985	100,00%	40 103 700	1 055 893	

9.1 Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos år 1-11

År	1	2	3	4	5	6	11
Årliga kostnader							
<u>Kapitalkostnader</u>							
Lånebelopp	12 000 000 kr						
Räntor	480 000 kr	480 000 kr	480 000 kr	480 000 kr	480 000 kr	480 000 kr	480 000 kr
Driftskostnader	920 000 kr	938 400 kr	957 166 kr	976 311 kr	995 838 kr	1 015 754 kr	1 121 475 kr
<u>Underhållskostnader</u>							
Avsättning underhåll	100 119 kr	102 121 kr	104 164 kr	106 247 kr	108 372 kr	110 539 kr	122 045 kr
<u>Övriga kostnader</u>							
Fastighetsavgifter	66 144 kr	68 790 kr	71 541 kr	74 403 kr	77 379 kr	80 474 kr	97 909 kr
Fastighetsbeskatt	41 730 kr	42 565 kr	43 416 kr	44 284 kr	45 170 kr	46 073 kr	50 869 kr
Tomträttsavgäld	158 900 kr	158 900 kr	158 900 kr	158 900 kr	158 900 kr	158 900 kr	183 698 kr
Summa årliga kostnader	1 766 893 kr	1 790 776 kr	1 815 189 kr	1 840 146 kr	1 865 659 kr	1 891 741 kr	2 065 995 kr
Årliga intäkter							
Hyror lokaler	711 000 kr	725 220 kr	739 724 kr	754 519 kr	769 609 kr	785 001 kr	866 705 kr
Årsavgift medlemmar	1 055 893 kr	1 065 556 kr	1 075 465 kr	1 085 627 kr	1 096 049 kr	1 106 740 kr	1 199 290 kr
Summa årliga intäkter	1 766 893 kr	1 790 776 kr	1 815 189 kr	1 840 146 kr	1 865 659 kr	1 891 741 kr	2 065 995 kr
Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan			4,00%				
Inflationsantagande			2,00%	*			
Hyrreförhandlingar bostadslägenheter			2,00%				

* Gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

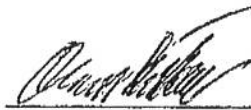
10. Särskilda förhållanden

- A. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter om styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm, hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2010 -01-10

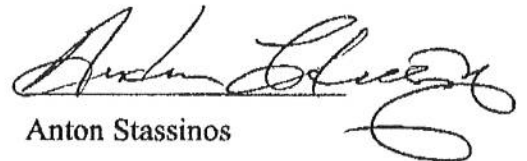
Bostadsrättsföreningen Stören 15



Oscar Eriksson



Ulrik Bolin



Anton Stassinou

9.2 Känslighetsanalys

Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
Arsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	1 055 893 kr	1 065 556 kr	1 075 465 kr	1 085 627 kr	1 096 049 kr	1 106 740 kr	1 199 290 kr
<u>Arsavgifter om:</u>							
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	1 175 893 kr	1 185 556 kr	1 195 465 kr	1 205 627 kr	1 216 049 kr	1 226 740 kr	1 319 290 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå + 2 %	1 295 893 kr	1 305 556 kr	1 315 465 kr	1 325 627 kr	1 336 049 kr	1 346 740 kr	1 439 290 kr
3. Dagens genomsnittsräntenivå - 1 %	935 893 kr	945 556 kr	955 465 kr	965 627 kr	976 049 kr	986 740 kr	1 079 290 kr
4. Dagens genomsnittsräntenivå - 2 %	815 893 kr	825 556 kr	835 465 kr	845 627 kr	856 049 kr	866 740 kr	959 290 kr
Dagens räntenivå och							
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	1 068 100 kr	1 077 976 kr	1 088 101 kr	1 098 484 kr	1 109 132 kr	1 120 053 kr	1 214 171 kr
2. Dagens inflationsnivå + 2 %	1 080 308 kr	1 090 395 kr	1 100 738 kr	1 111 342 kr	1 122 215 kr	1 133 365 kr	1 229 052 kr
3. Dagens inflationsnivå - 1 %	1 043 686 kr	1 053 136 kr	1 062 828 kr	1 072 769 kr	1 082 967 kr	1 093 427 kr	1 184 409 kr
4. Dagens inflationsnivå - 2 %	1 031 478 kr	1 040 718 kr	1 050 192 kr	1 059 912 kr	1 069 884 kr	1 080 115 kr	1 169 529 kr
Dagens genomsnittsräntenivå	4,00%						
Dagens inflationnivå	2,00%						

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Stören 15, org. nr 769607-1690 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

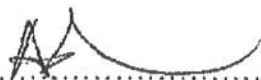
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 4,0 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att 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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2010-01-22



Anders Fredriksson



Ole Lien

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