

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKROVET 8

ORG. NUMMER 769608-6425

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens reparationsbehov
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Förvärvskostnader
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Fastighets- och inkomstskatt
 - c) Driftkostnader
 - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Känslighetsanalys avgifter.
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
13. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av:

Advokatfirman Carler KB
Jur. kand. Susanne Mattsson
Box 7557, 103 93 Stockholm
Tel 08-545 184 50
E-mail: carler@carler.se

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Skrovet 8
i Stockholms kommun, betygas
Sundsvall 25.11.2004

Susanne Mattsson

MM
ka

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Skrovet 8 i Stockholm som registrerats hos Patent- och registreringsverket den 21 augusti 2002 med organisationsnummer 769608-6425, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Inflyttning

Då samtliga lägenheter är uthyrda har inflyttning skett.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av fastigheten avses lägenheterna upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten som beräknas ske under januari 2005.

Besiktning utlåtande

Densia AB har den 18 augusti 2004 utfört en teknisk besiktning av fastigheten. Besiktning utlåtandet finns som bilaga till den ekonomiska planen.

Fastighetsköp

Föreningen avser att förvärva fastigheten Stockholm Skrovet 8 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

För föreningens och medlemmarnas ställningstagande till förvärv av fastigheten har denna ekonomiska plan upprättats.

Handwritten signature

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet

Fastighet	Stockholm Skrovet 8.
Adress	Slipgatan 11.
Kommun	Stockholm.
Församling	Högalid.
Dispositions rätt	Äganderätt.
Areal	390 kvm.
Plan	Stadsplan, Del av stadsdelen södermalm (del av Bergsundsområdet) 0180-1693, arkivplats: A3, 0180 E 52/1936. Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått. Tomtindelning: Skrovet t 5 - 10. 0180-B111/1938.

Byggnad

Byggnad	Ett gathus med sju våningar.
Byggnadsår	1939.
Värdeår	1939.
Ombyggnadsår	Se bilaga lämnad av säljaren.
Lägenheter	41 stycken bostadslägenheter om totalt 1 667 m ² och 1 uthyrd lokal och 1 lager om totalt 198 m ² .
Övrigt	3 stycken parkeringsplatser.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas yta och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10.
Undergrund	Murar till Berg.
Källarväggar	Betong.

Handwritten signature

Bjälklag	Betong.
Ytterväggar	Tegel och betong.
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.
Fasad	Putsad.
Fönster	Tvåglas kopplade med karmar och bågar i trä.
Balkonger	Betongplattor i betong med räcken i metall.
Trapphus	Trapp- och golvbeläggning av sten, målade väggar och tak.
Sophantering	Sopinkast på entréplan, sopkarusell för 5 stycken säckar i soprum.
Tvättstuga	Fyra tvättstugor med två maskiner i varje och en torktumlare samt torkskåp.
Uppvärmning	Vattenburen värme från två stycken oljepannor. Fjärrvärmeanslutningar finns indraget i pannrummet.
Hiss	En stycken för tre personer.
Ventilation	Mekanisk ventilation i lägenheter och lokal.
Installationer	El samt vatten och avlopp från/till stadens nät.
Förråd	I källarplan och på vinden.

Bostäder

Kök	Golv	Plastmatta/linoleum.
	Väggar	Tapet/Målat.
	Inredning	Variierande köksinredning med bänk och skåpinredning, gasspis och ugn, kyl/frys.
Badrum	Golv	Klinker/plastmatta.
	Väggar	Kakel.
	Inredning	Normal badrumsinredning med badkar, tvättställ, WC.

Handwritten signature

Bostadsrum Golv Plastmatta/linoleum

 Väggar Tapet, målat.

Gemensamma anordningar

Källarvåning

Tvättstuga med 2 tvättmaskiner.
1 centrifug. 1 torktumlare.
1 mangel och 1 torkskåp. Förråd
m.m .

Gatuplan

Sopinkast.

Vind

Förråd.

Servitut mm

Servitut dagvattenledning

1996-10-29 Aktnr 50966

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår inte i någon
gemensamhetsanläggning.

Handwritten signature

3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

Densia AB har vid sin besiktning av fastigheten noterat att följande behöver åtgärdas.

A. Behov snarast och inom den närmaste treårsperioden, förutom löpande underhåll och oförutsedda kostnader.

Ytskikt i tvättstugan	50 000 kr	✓
Elinstallationer i allmänna utrymmen samt elstigare	900 000 kr	✓
Avloppsstammar och vattenstammar för köksavlopp	800 000 kr	✓

Summa inkl. moms **2 187 500 KRONOR**

B. Behov som bedöms åtgärdas inom fem år, förutom löpande underhåll och oförutsedda kostnader.

Hissen	250 000 kr	
Värmepannor	300 000 kr	
Tvättstugans maskinella utrustning	100 000 kr	?

Summa inkl. moms **812 500 KRONOR**

Summa inkl. moms totalt **3 000 000 KRONOR**

Utöver detta tillkommer föreningens ansvar för VA-stam till lokal varför 100 000 kronor avsätts för utbyte av denna.

4. FÖRSÄKRING

Fastigheten är och kommer att vara fullvärdeförsäkrad.

Styrelsen kommer att rekommendera bostadsrättshavarna att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

5. TAXERINGSVÄRDE ÅR 2005		Bostad	Lokal				
Byggnad	10 829 000	9 800 000	1 029 000				
Mark	12 237 000	11 200 000	1 037 000				
Summa	23 066 000	21 000 000	2 066 000				
6. FÖRVARVSKOSTNAD							
Köpeskilling	39 600 000	21 233 kr/kvm					
Lagfart	595 650	Utfagna Pantbrev (SEK)	7 584 250				
Avsättning till reparationer 6)	2 820 000	Nyutfagna Pantbrev (SEK)	8 686 550				
Intecknings- och utbildningskostnad	574 531	Pantbrev totalt (SEK)	16 270 800				
Disponibla medel (kassa)	200 000						
Summa	43 790 181						
		*Amorteringsfritt de fyra första åren, därefter 0,5 procent rak amortering.					
7. FINANSIERINGSPLAN							
Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amor. Kr*	Räntebindn.		
Nytt lån	3 500 000	4,70	164 500	0	5 år		
Nytt lån	3 500 000	4,10	143 500	0	3 år		
Nytt lån	3 500 000	3,60	126 000	0	2 år		
Nytt lån	812 463	3,00	24 374	0	rörlig ränta		
Nytt lån (kvarvarande hyresrätter)	4 958 331	3,00	148 750	0	rörlig ränta		
Summa	16 270 794		607 124	0			
				Insatser totalt	32 477 718		
Insatser vid fastighetsköpet	27 519 387			Bostadsrätter	27 519 387		
Summa finansiering	43 790 181			Ej bostadsrätter	4 958 331		
8. ÅRLIGA KOSTNADER 1)							
	År 2005	År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	År 2010	År 2015
Ränlor	607 124	607 124	607 124	607 124	603 723	600 323	583 320
Amorteringar	0	0	0	0	81 354	81 354	81 354
Fastighetsskatt	125 660	128 173	130 737	133 351	136 018	138 739	153 179
Inkomstskatt	24 320	28 195	32 147	36 179	45 438	50 669	78 140
Värme 2)	350 000	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	298 773
Vatten 2)	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
El 2)	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785
Kabel-TV 2)	9 000	9 180	9 364	9 551	9 742	9 937	10 971
Sophämtning 2)	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	29 256
Försäkring 3)	19 000	19 380	19 768	20 163	20 566	20 978	23 161
Löpande underhåll	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Hisskötsel mm	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Städning av trappor m m 3)	27 000	27 540	28 091	28 653	29 226	29 810	32 913
Teknisk förv. / fastighetsskötsel 3)	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Ekonomisk förvaltning 3)	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Revision	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Övrigt	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Avsättn. till yttre fond	69 198	70 582	71 994	73 433	74 902	76 400	84 352
Summa	1 520 302	1 434 954	1 454 899	1 475 243	1 579 094	1 597 896	1 695 666
				D o U tot kr	694 000		
Drift och underhåll kr /kvm	372	Bostäder					
9. ÅRLIGA INTÄKTER 4)							
	År 2005	År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	År 2010	År 2015
Årsavgifter	987 642	891 681	900 800	910 103	1 002 691	1 010 004	1 046 795
Lokal- och bostadshyra	530 660	541 273	552 099	563 141	574 403	585 892	646 872
Ränteintäkter 5)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Summa	1 520 302	1 434 954	1 454 899	1 475 243	1 579 094	1 597 896	1 695 666
1) Samtliga kostnadsuppgifter är i förekommande fall angivna inklusive mervärdesskatt. Kostnaderna beräknas öka med en inflation om 2 % per år. Räntekostnader har lämnats oförändrade.							
2) Kostnaderna beräknas på av fastighetsägaren lämnade uppgifter med ett tillägg om upp till 5 %. Värme- och vattenkostnaderna är höga. Anledningen till detta är att fastigheten är oljeuppvärmd. Kostnad att anlägga fjärrvärmeanläggning bedöms uppgå till 312 500 kronor inklusive moms. Värme- och vattenkostnaderna borde i så fall kunna sjunka till ca 250 000 kronor per år.							
3) Enligt offerter.							
4) Intäkter för hyror och kabel-TV förväntas öka med 2 % per år. Ränteintäkter har lämnats oförändrade.							
5) Räntan beräknas till 1 % och baseras på disponibla medel							
6) Utöver vad besiktningssmannen funnit har avsatts 100 000 kronor för extra åtgärder i lokal avseende vatten- och avloppstammar. 280 000 kronor har ej fonderats då de beräknas avsättas i yttre fond.							

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

0155 2014 Herligare
byggnadsstämman



10. LÄGENHEITSFÖRTECKNING												
Adress	Lgh nr	Vån	Antal rum	Ut-formn.	Yta	Insatser		Andelstal		Årsavg.		Hyra
						totalt	tillträde	alla borätt	tillträde	tillträde / mån.	Årsavg.	
Slipg. 11	11	1	1	rokv	24	500 827	500 827	1,440	1,730	17 090	1 424	0
Slipg. 11	12	1	1	rok	43	769 887	769 887	2,579	3,100	30 619	2 552	0
Slipg. 11	13	1	1	rok	42	861 329	0	2,519	0,000	0	0	49 056
Slipg. 11	14	1	1	rok	37	810 972	810 972	2,220	2,668	26 347	2 196	0
Slipg. 11	15	1	2	rok	57	950 032	0	3,419	0,000	0	0	54 108
Slipg. 11	16	1	1	rok	42	924 538	924 538	2,519	3,028	29 907	2 492	0
Slipg. 11	21	2	1	rokv	24	500 194	500 194	1,440	1,730	17 090	1 424	0
Slipg. 11	22	2	1	rok	43	768 412	768 412	2,579	3,100	30 619	2 552	0
Slipg. 11	23	2	1	rok	42	867 229	867 229	2,519	3,028	29 907	2 492	0
Slipg. 11	24	2	1	rok	37	795 170	795 170	2,220	2,668	26 347	2 196	0
Slipg. 11	25	2	2	rok	57	942 237	942 237	3,419	4,110	40 588	3 382	0
Slipg. 11	26	2	1	rok	42	738 071	738 071	2,519	3,028	29 907	2 492	0
Slipg. 11	31	3	1	rokv	24	487 974	487 974	1,440	1,730	17 090	1 424	0
Slipg. 11	32	3	1	rok	43	761 880	0	2,579	0,000	0	0	43 392
Slipg. 11	33	3	1	rok	42	860 276	860 276	2,519	3,028	29 907	2 492	0
Slipg. 11	34	3	1	rok	37	809 287	809 287	2,220	2,668	26 347	2 196	0
Slipg. 11	35	3	2	rok	57	950 243	0	3,419	0,000	0	0	54 120
Slipg. 11	36	3	1	rok	42	803 177	803 177	2,519	3,028	29 907	2 492	0
Slipg. 11	41	4	1	rokv	24	503 987	503 987	1,440	1,730	17 090	1 424	0
Slipg. 11	42	4	1	rok	43	824 246	824 246	2,579	3,100	30 619	2 552	0
Slipg. 11	43	4	1	rok	42	884 506	884 506	2,519	3,028	29 907	2 492	0
Slipg. 11	44	4	1	rok	37	798 120	798 120	2,220	2,668	26 347	2 196	0
Slipg. 11	45	4	2	rok	57	955 300	955 300	3,419	4,110	40 588	3 382	0
Slipg. 11	46	4	1	rok	42	752 399	752 399	2,519	3,028	29 907	2 492	0
Slipg. 11	51	5	1	rokv	24	606 227	606 227	1,440	1,730	17 090	1 424	0
Slipg. 11	52	5	1	rok	43	757 245	757 245	2,579	3,100	30 619	2 552	0
Slipg. 11	53	5	1	rok	42	873 549	873 549	2,519	3,028	29 907	2 492	0
Slipg. 11	54	5	1	rok	37	804 441	804 441	2,220	2,668	26 347	2 196	0
Slipg. 11	55	5	2	rok	57	943 290	0	3,419	0,000	0	0	53 724
Slipg. 11	56	5	1	rok	42	966 677	966 677	2,519	3,028	29 907	2 492	0
Slipg. 11	61	6	1	rokv	24	491 556	0	1,440	0,000	0	0	27 996
Slipg. 11	62	6	1	rok	43	761 880	761 880	2,579	3,100	30 619	2 552	0
Slipg. 11	63	6	1	rok	42	890 827	890 827	2,519	3,028	29 907	2 492	0
Slipg. 11	64	6	1	rok	37	796 224	796 224	2,220	2,668	26 347	2 196	0
Slipg. 11	65	6	2	rok	57	949 400	949 400	3,419	4,110	40 588	3 382	0
Slipg. 11	66	6	1	rok	42	744 603	744 603	2,519	3,028	29 907	2 492	0
Slipg. 11	71	7	2	rok	54	914 635	914 635	3,239	3,893	38 452	3 204	0
Slipg. 11	72	7	1	rok	36	792 642	792 642	2,160	2,596	25 635	2 136	0
Slipg. 11	73	7	1	rok	29	690 665	690 665	1,740	2,091	20 650	1 721	0
Slipg. 11	74	7	2	rok	46	938 865	938 865	2,759	3,317	32 755	2 730	0
Slipg. 11	75	7	1	rok	32	734 700	734 700	1,920	2,307	22 786	1 899	0
Slipg. 11	0	-	-	Lokal	175	0	0	0,000	0,000	0	0	211 214
Slipg. 11	0	-	-	Lager	23	0	0	0,000	0,000	0	0	29 250
Slipg. 11	0	-	-	P-plats (3)	0	0	0	0,000	0,000	0	0	7 800
					1 865	32 477 718	27 519 387	100,000	100,000	987 642	82 303	530 660
						Intäktsfördelning						
						Årsavgifter	987 642 kr					
						Bostadshyror	282 396 kr	Yffördelning	kvm			
						Lokalthyror	240 464 kr	bostad	1 667			
						P-plats	7 800 kr	lokal	198			
						Totalt	1 518 302 kr	Totalt	1 865			

Handwritten marks and initials at the bottom right corner.

11. Känslighetsanalys avseende avgifter i Bostadsrättsföreningen							
Denna känslighetsanalys är upprättad enligt 4 b § Bostadsrättsförordningen (1991:630). Känslighetsanalysen avser en beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer för föreningens sex första verksamhetsår samt för det elfte verksamhetsåret.							
Hyresintäkter, fastighetsskatt och samtliga kostnader förväntas öka eller minska med inflationen.							
Ränteutgifter och ränteintäkter förväntas öka eller minska med ränteförändring.							
Ränteförändringen beräknas utifrån att räntan ökar eller minskar omedelbart. Inflationen beräknas utifrån att den påverkar avgifter från och med år 2006.							
Hänsyn har tagits till inkomstskatt. Föreningens lån börjar amorteras från och med år 2009. Hänsyn har tagits till räntekostnadsänkning på grund av amortering.							
Årsavgifter	År 2005	År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	År 2010	År 2015
Dagens inflationsnivå (2 %)							
Räntan + 1 %	1 148 349	1 052 389	1 061 508	1 070 811	1 162 732	1 171 363	1 215 339
Räntan + 2 %	1 309 057	1 213 096	1 222 216	1 231 519	1 322 626	1 328 459	1 357 846
Räntan + 3 %	1 469 765	1 373 804	1 382 924	1 392 226	1 482 521	1 487 540	1 512 859
Räntan - 1 %	896 252	804 166	817 238	830 572	928 857	940 322	985 244
Räntan - 2 %	779 102	687 016	700 088	713 422	811 896	824 175	871 604
Räntan - 3 %	661 952	569 866	582 939	596 273	695 560	708 028	757 965
Dagens räntenivå (enl kalkyl)	År 2005	År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	År 2010	År 2015
Inflationsnivå + 1 % (3 %)	987 642	1 000 430	1 060 307	1 098 855	1 227 778	1 252 202	1 448 682
Inflationsnivå + 2 % (4 %)	987 642	1 035 207	1 085 334	1 138 176	1 286 210	1 345 711	1 694 740
Inflationsnivå - 1 % (1 %)	987 642	999 475	1 011 466	1 023 617	1 118 040	1 128 766	1 184 296
Inflationsnivå - 2 % (0%)	987 642	987 642	987 642	987 642	1 066 547	1 064 099	1 051 857

15
Kad

12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- C. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- F. Enligt bifogat besiktningsutlåtande föreligger nödvändigt underhållsbehov. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen.

Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Stockholm 2004-11-15

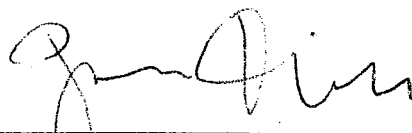
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKROVET 8



Thom Arkestål



Eva L-Öhman



Jonas Tingvall



Einar Jansson

15

13. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Skrovet 8, org. nummer 769608-6425, får härmed avge följande intyg.

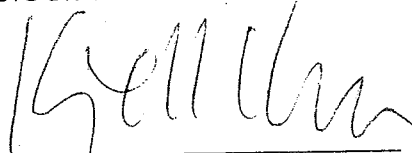
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Som grund för bedömningen av den ekonomiska planen har använts fastighetsdatautdrag, uppgift om ansökan om dödning av pantbrev, registreringsbevis, stadgar, hyresgästlista och lokalhyresavtal, marknadsvärdering bostadsrätter, bankoffert, av fastighetsägaren lämnade driftskostnader, i fastigheten gällande avtal, taxeringsbeslut, intyg från OVK, ledningsrätt.

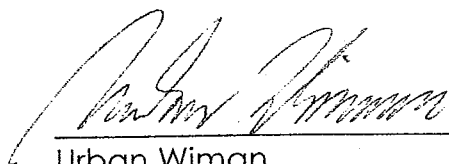
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Planen vilar enligt vår uppfattning på tillförlitliga grunder

Stockholm 2004-11-22



Kjell Karlsson
Advokat



Urban Wiman
Jur. kand.

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 Stockholm
Tel. 08 - 21 14 01

Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 Stockholm
Tel. 08 - 34 05 02

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