



HYRESRÄTTSOMBILDNING

Bostadsrättsföreningen Femettan

EKONOMISK PLAN

Stockholm 2005-12-12

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

Läsecirkeln 4



WV
12

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar.....	1
Organisationsnummer och ändamål	1
Förvärvskostnad och årliga kostnader	1
Fastighetsköp	1
Inflyttning	1
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	1
Utlåtande avseende renoveringsbehov.....	1
Beskrivning av Fastigheten.....	2
Tomt och läge	2
Kartor.....	2
Uthyrningsbar area	3
Byggnadsbeskrivning.....	3
Teknisk beskrivning	3
Taxeringsinformation.....	5
Tomträtt.....	5
Mervärdesskatt	6
Räntebidrag	6
Servitut och Nyttjanderätter.....	6
Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar	6
Detaljplan.....	6
Driftskostnader	6
Hyreskontrakt	7
Hyreskontraktsstruktur	7
Fastighetens reparationsbehov	8
Försäkringsskydd	8
Ekonomisk kalkyl med prognos.....	9
Lägenhetsförteckning.....	10
Känslighetsanalys	11
Särskilda förhållanden.....	12
Intyg avseende ekonomisk plan	13

Bilaga

- 1 Besiktningsprotokoll över genomförd besiktning från Densia AB.

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Femettan, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 2005-10-27 med organisationsnummer 769613-3086, 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 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 förvärvet av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fastighetsköp

Föreningen avser att förvärva tomträtten till fastigheten Läsecirkeln 4 (Fastigheten) för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. För föreningens ställningstagande till förvärv av Fastigheten har denna ekonomiska plan upprättats.

Inflyttning

Samtliga lägenheter är uthyrda varför inflyttning får anses ha skett.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av Fastigheten avses lägenheterna upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet till Fastigheten som beräknas ske under februari månad år 2006.

Utlåtande avseende renoveringsbehov

Lars Widebeck vid Densia AB har 2005-11-24 utfört en teknisk besiktning av Fastigheten. Besiktningsutlåtandet finns som bilaga till denna ekonomiska plan.

Beskrivning av Fastigheten

Tomt och läge

Fastigheten är belägen i Abrahamsberg i Stockholms kommun och tillhör Bromma församling. Fastighetens adress är Abrahamsbergsvägen 51. Tomten innehas med tomträtt och har en areal om 883 kvm.

Fastigheten är belägen i ett lugnt område och har ett mycket attraktivt bostadsläge. Den typ av bostadslägenheter som huvudsakligen återfinns i Fastigheten (4-5ROK) är kraftigt underrepresenterade i lägenhetsbeståndet i närområdet. Den omgivande bebyggelsen utgörs i huvudsak av flerbostadshus uppförda under 1930- och 1940-talet. Fastigheten erbjuder goda parkeringsmöjligheter i garage (6 st) och på mark (2 st). Kommunikationsläget bedöms som gott med tunnelbanestation Abrahamsberg inom behagligt gångavstånd och bussar i närområdet. Närservicen i området är god med tillgång till butiker, restauranger, skolor och idrottsanläggningar såväl i Abrahamsberg, Alvik och Brommaplan.

Kartor



Uthyrningsbar area

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till ca 759 kvm. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika lägenhetstyperna enligt nedan:

Lokaltyp	Area kvm	Andel
Bostäder	684	90%
Garage	75	10%
Summa	759	100%

Byggnadsbeskrivning

Fastigheten omfattar ett flerbostadshus i tre våningsplan med inbyggd källare. Fastigheten har en kuperad gård med planteringar, berg i dagen och parkerings-
ytor.

Byggnaden är uppförd under år 1939 och har därefter delvis stamrenoverats under 1990- och 2000-talet.

Teknisk beskrivning

Allmänt

Grundläggning	Murar till berg (bedömt)
Källarväggar	Betong.
Stomme	Tegel.
Bjälklag	Betong.
Ytterväggar	Tegel.
Yttertak	Sadeltak med beläggning av betongpannor ovan underlagspapp. Taket är kompletterat med gångbryggor och snörasskydd.
Fasader	Tegel.
Balkonger	Betongplattor med smidesräcken och plåtskärmar.
Fönster	Tvåglasfönster i kopplade träbågar med karmar av trä.
Trapphus	Ett trapphus med målade väggar samt trapplöp och vilplan belagda med natursten.

Sophantering	Hushållsavfallet hanteras i kärl utanför entréen. Grovsopor hanteras av hyresgästerna själva.	
Tvättstuga	Tvättstuga i källaren med två tvättmaskiner och ett torkrum med avfuktare.	
Uppvärmning	Vattenburen värme från oljeeldad värmeanläggning från år 1997/1998. Byggnaden har förberedda borrhål för bergvärme och är förberedd för övergång till uppvärmning med värmepumpar.	
Ventilation	Självdraagsventilation. Fastigheten genomgick obligatorisk ventilationskontroll (OVK) år 1995 Denna aktuella typen av ventilationssystem skall besiktigas med nio års intervaller. Ny OVK-besiktning skulle ha genomförts senast under september månad år 2004.	
Installationer	El, kabelteve samt vatten och avlopp från/till stadens nät.	
Förråd	Samtliga bostadslägenheter har tillgång till förråd i källaren som skyddas av burar av trä.	
Bostäder		
Kök	Golv	Plastmatta.
	Väggar	Tapet, i övrigt målat.
	Inredning	Rostfri diskbänk, gas- eller elspis, kyl- och frysskåp. Kökssnickerier med släta lackade luckor.
Badrum	Golv	Klinker.
	Väggar	Kakel, i övrigt målade betongväggar.
	Inredning	Badkar eller duschplats, handfat och WC.
Bostadsrum	Golv	Parkett eller trägolv i merparten av bostadsrummen. Plastmatta eller klinker i hall.
	Väggar	Tapet, målat.

Särskilt

Samtliga bostadslägenheter utom lägenheten om 1ROK är utrustade med balkonger och öppna spisar samt WC-rum.

Gemensamma
anordningar

Kommunikationsytor, lägenhetsförråd, städförråd,
oljeledad väremanläggning, elcentral, och tvättstuga.

Taxeringsinformation

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens taxeringsvärde för år 2006 efter genomförd FFT04.

Fastighet/Del	Typ kod	Beräknat taxvärde FFT 04 tkr		
		Mark	Byggnad	Totalt
Bostadsdel	320	2 736	2 856	5 592
Lokaldel	320	56	178	234
Summa		2 792	3 034	5 826

Fastigheten har typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Fastighetens värdeår är 1938. Fastighetsskatt bedöms för år 2006 utgå med 1,0 % för lokaler och 0,5 % för bostäder, motsvarande 30 300 kr.

Tomträtt

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nedan anges tomträttsavtalen i sammandrag.

Lagfaren ägare	Stockholms Stad
Tomträttsinnehavare	Roland Alvinger
Ändamål	Bostäder
Tomträttsavgäld	24 700 kr per år
Perioddatum från	1999-01-01
Avgäldsperiod	10 år
Nästa avgäldsreglering	Senast 2009-01-01

För den nästa tioårsperiod kommer avgäldsnivån för Fastigheten att – enligt nuvarande beslut i kommunfullmäktige (2004-06-07) - fastställas till 55,60 kronor/kvm BTA. Fastighetens totala BTA uppgår till 756 kvm.

Tomträttsavgälden för tioårsperioden från och med den 1 april 2009 kommer således att utgå med ett belopp om 42 300 kronor per år. Under år 2009 och 2010 lämnas dock en rabatterad tomträttsavgäld så att tomträttsavgäld kommer att utgå med ett belopp om 33 300 kronor för år 2009 och 37 600 kronor för år 2010. För tiden därefter utgår full tomträttsavgäld.

Mervärdesskatt

Fastigheten är ej registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Räntebidrag

Fastigheten är i dagsläget oberoende av räntebidrag.

Servitut och Nyttjanderätter

Fastigheten belastas inte av några inskrivna servitut.

Ett nyttjanderättsavtal avseende ömsesidigt nyttjande av mark med ägaren till fastigheten Läsecirkeln 3 är dock under framtagande och följer Fastigheten. Avtalet innebär att ägaren till Läsecirkeln 4 låter ägaren till Läsecirkeln 3 nyttja en del av tomtmarken som en del av den trädgård som tillhör Läsecirkeln 3. Som motprestation upplåter ägaren till Läsecirkeln 3 en mark som behövs som komplement till den markparkering som återfinns inom Läsecirkeln 4.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas ej av någon skyldighet att ingå i samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

Detaljplan

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Tomtindelning	Läsecirkeln t 1-12	1938-03-31	0180-B43/1938
Stadsplan	Del av abrahamsberg	1939-09-29	0180-2238

Driftskostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftskostnader för Fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av Fastighetsägaren för år 2004 inklusive mervärdesskatt.

Driftskostnader kr/kvm	År 2004
Vatten	20
Oljeleveranser	146
Ei	19
Sophämtning	11
Kabel-TV	8
Summa DoU-kostnader m.m.	204

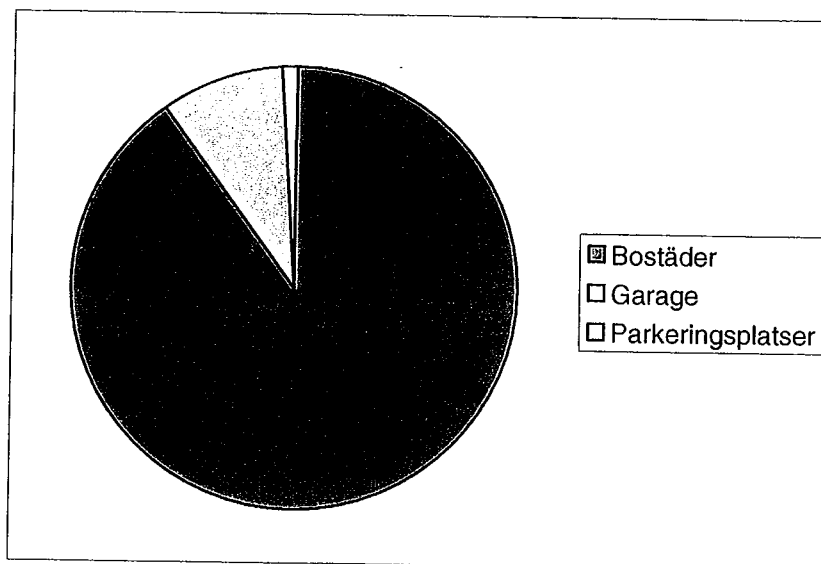
Hyreskontrakt

Hyreskontraktsstruktur

I Fastigheten finns 7 stycken upplåtna hyresavtal avseende bostadslägenheter samt sex avtal avseende garageplatser och två avtal för parkeringsplatser.

Tre av garageplatserna nyttjas för närvarande vederlagsfritt av den nuvarande ägaren till Fastigheten.

Lokaltyp	Intäkt, tkr	Area kvm	Hyra kr/kvm	Andel
Bostäder	595	684	870 kr	90,0%
Garage	59	75	784 kr	8,9%
Parkeringsplatser	7			1,1%
Summa	661	759	871 kr	100,0%



Fastighetens reparationsbehov

Fastighetens renoveringsbehov har efter besiktning genomförd av Lars Widebeck vid Densia AB den 24 november 2005 bedömts enligt följande.

Behov inom 11 år, förutom löpande underhåll

Renovering av vatten- och avloppsstammar i de kök, WC-rum och badrum som är orenoverade	600 000 kr
Renovering av felaktigt utförda ytskikt i badrummet i lägenhet 6	90 000 kr
Renovering av vatten- och avloppsstammar i källare och under bottenplattan på byggnaden	200 000 kr
Renovering av plåttak ovan burspråk på gavlar	40 000 kr
Renovering av balkongdörrar och fönster	310 000 kr
Renovering av balkongplattor och infästningar samt tätning av stuprör	150 000 kr
Nya stigarledningar för el till ej moderniserade bostadslägenheter	120 000 kr
Utbyte av maskiner i tvättstuga och torkrum	100 000 kr

Obligatorisk ventilationskontroll och besiktning av oljetank utförs av den nuvarande ägaren intill dess godkänt slutresultat föreligger.

Summa exkl. moms 1 610 000 kr

TOTALT (inkl. moms) 2 012 500 kr

Utöver ovanstående åtgärder finns noteringar i protokollet avseende åtgärdsbehov i respektive bostadslägenhet som belastar bostadsrättshavarnas ekonomi.

Försäkringsskydd

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdeförsäkring avseende Fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

Ekonomisk kalkyl med prognos

TAXERINGSVÄRDE ÅR 2004-2006

Byggnad	3 034 000
Mark	2 792 000
Summa	5 826 000

Bostad	Lokal
2 856 000	178 000
2 736 000	56 000
5 592 000	234 000

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	12 000 000
Lagfart	181 650
Avsättning till reparationer	2 012 500
Intecknings- och utbildningskostnad	239 550
Disponibla medel (kassa)	100 000
Summa	14 533 700

15 610 kr/kvm

Befintliga pantbrev (SEK)	3 950 000
Nyuttag av pantbrev (SEK)	0
Pantbrev totalt (SEK)	3 950 000

FINANSIERINGSPLAN

Långlivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Nytt lån	800 000	4,25	34 000	0	5 år
Nytt lån	800 000	3,50	28 000	0	3 år
Nytt lån	800 000	3,25	26 000	0	2 år
Nytt lån	733 700	2,25	16 508	0	rörlig ränta
Nytt lån (kvarvarande hyresrätter)	0	2,25	0	0	rörlig ränta
Summa	3 133 700	3,33%	104 508	0	

Insatser vid fastighetsköpet	11 400 000
Upplåtelseavgifter	0
Summa finansiering	11 400 000

Insatser totalt	11 400 000
Bostadsrätter	11 400 000
Ej bostadsrätter	0

EKONOMISK PROGNOSEN

ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	104 508	104 508	104 508	104 508	104 508	104 508	104 508
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	24 700	24 700	24 700	33 300	37 600	42 300	42 300
Fastighetsskatt	30 300	30 906	31 524	32 155	32 798	33 454	36 936
Inkomstskatt	13 040	14 019	15 017	13 628	13 462	13 206	18 829
Värme	115 000	116 950	119 289	121 675	124 108	126 590	139 766
Vatten	17 500	17 850	18 207	18 571	18 943	19 321	21 332
Kabel-TV	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
El	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Sophämtning	7 000	7 140	7 283	7 428	7 577	7 729	8 533
Solning	2 500	2 550	2 601	2 653	2 706	2 760	3 047
Försäkring	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 752
Löpande underhåll	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Städning av trappor m m	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Fastighetsservice	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Ekonomisk förvaltning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Revision	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 752
Övrigt	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Avsätt. till yttre fond	17 478	17 828	18 184	18 548	18 919	19 297	21 306
Summa	448 026	454 771	462 000	475 566	486 183	497 239	537 961

Drift och underhåll kr /kvm	361 Bostäder	D o U tot kr	258 000
Drift och underhåll kr /kvm	150 Garage		

ÅRLIGA INTÄKTER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	378 626	384 003	389 837	401 979	411 145	420 720	453 582
Hyresintäkter	68 400	69 768	71 163	72 587	74 038	75 519	83 379
Ränteläntätkter	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Summa	448 026	454 771	462 000	475 566	486 183	497 239	537 961

I den ekonomiska prognosen förutsätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade. Hyresintäkterna förutsätts följa inflationen.

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	117 478	135 306	153 490	172 037	190 956	210 253	311 760

Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh nr	Vån	Antal rum	Ut- formn.	Yta	Insatser totalt	Insatser Vid Tillträde	Andelstal alla borrhätter	Andelstal Vid Tillträde	Årsavg. / mån.	Hyra	Uppl- avgifter
Abrahamsbergv. 51	1	1	4	ROK	100	1 633 987	1 633 987	14,715	14,715	55 714	4 643	0
Abrahamsbergv. 51	2	1	1	ROK	28	457 516	457 516	4,174	4,174	15 803	1 317	0
Abrahamsbergv. 51	3	1	4	ROK	100	1 633 987	1 633 987	14,715	14,715	55 714	4 643	0
Abrahamsbergv. 51	4	2	4	ROK	114	1 900 000	1 900 000	16,599	16,599	62 849	5 237	0
Abrahamsbergv. 51	5	2	4	ROK	114	1 900 000	1 900 000	16,599	16,599	62 849	5 237	0
Abrahamsbergv. 51	6	3	4	ROK	114	1 937 255	1 937 255	16,599	16,599	62 849	5 237	0
Abrahamsbergv. 51	7	3	4	ROK	114	1 937 255	1 937 255	16,599	16,599	62 849	5 237	0
Abrahamsbergv. 51	-	-	-	GARAGE	75	0	0	0,000	0,000	0	0	60 000
Abrahamsbergv. 51	-	-	-	PARKERING	0	0	0	0,000	0,000	0	0	8 400
					759	11 400 000	11 400 000	100,000	100,000	378 626	31 552	68 400

Yt fördelning

Bostäder	684
Lokaler	75
Totalt	759

Intäktsfördelning

Årsavgifter	378 626
Hyror	
Bostäder	0
Parkering	68 400
Totalt	447 026

Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad.

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	378 626	375 763	372 929	376 314	376 632	377 266	363 921
-2%	378 626	378 626	378 626	384 818	387 914	391 298	391 298
-1%	378 626	381 490	384 381	393 494	399 540	405 903	421 253
0%	378 626	384 003	389 837	401 979	411 145	420 720	453 582
+1%	378 626	387 216	396 063	411 368	423 850	436 901	489 767
+2%	378 626	390 079	401 990	420 569	436 548	453 330	528 800
+3%	378 626	392 942	407 974	429 949	449 617	470 402	571 361

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad. Räntekänsligheten är beräknad med hänsyn tagen till de bedömda bindningstiderna för bostadsrättsföreningens lån.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	362 778	368 505	357 066	351 935	361 108	353 410	386 312
-2%	368 061	373 787	368 108	368 738	377 911	375 973	408 875
-1%	373 344	379 070	379 151	385 541	394 713	398 536	431 437
0%	378 626	384 003	389 837	401 979	411 145	420 720	453 582
+1%	383 909	389 635	401 236	419 146	428 319	443 661	476 563
+2%	389 192	394 918	412 279	435 948	445 121	470 567	499 125
+3%	394 474	400 201	423 321	458 727	468 065	501 904	529 182

Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

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 andelsantal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

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.

Enligt bifogat besiktningsutlåtande föreligger nödvändigt underhållsbehov. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen.

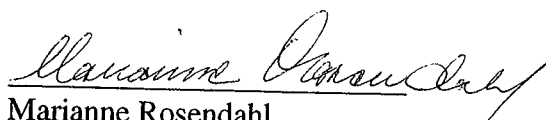
Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Stockholm 2005-12-12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FEMETTAN



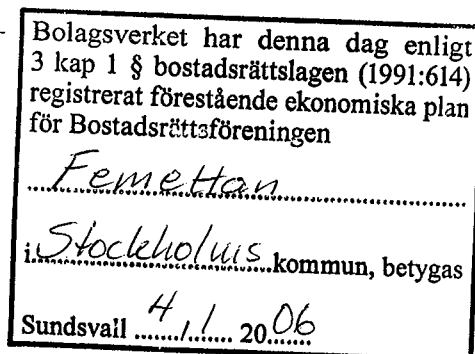
Per Axelsson



Marianne Rosendahl



Sten Svensson



Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Femettan, org. nummer 769613-3086, 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 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.

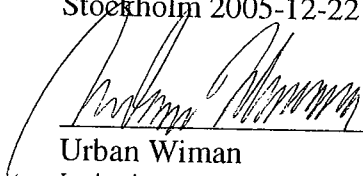
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen
- c) FDS-utdrag per 2005-12-19
- d) Taxeringsbeslut enligt FFT 2004
- e) Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
- f) Tomträttsavtal
- g) Utkast till köpeavtal
- h) Hyreslista
- i) Karta beskrivande avtalsytor för nyttjanderättsavtal under framtagande
- j) Besiktningsprotokoll över genomförd besiktning
- k) Sammanställning över driftskostnader för år 2004 och de senaste renoveringsåtgärderna
- l) Planritningar
- m) Offert avseende finansiering från SHB Brommaplan

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 planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2005-12-22


Urban Wiman
Jur. kand.

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


Kjell Karlsson
Advokat

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

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