

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Prästgårdsgränd 8-18
i Stockholms kommun
Org.nr. 769622-9355

09

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	5
2.6	Taxeringsvärde.....	5
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	6
7	Finansieringsplan.....	6
7.1	Föreningens lån	6
7.2	Insatser och upplåtelseavgifter.....	6
7.3	Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter.....	7
8	Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
8.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	7
8.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
9.	Lägenhetsförteckning: Bostadsarea, Insatser, Avgifter	8
9.1	Ekonomisk prognos	10
9.2	Känslighetsanalys	11
10.	Särskilda förhållanden	12
11	Intyg.....	13



1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Prästgårdsgränd 8-18 med organisationsnummer 769622-9355 registrerades hos Bolagsverket 2011-04-05 och har sitt säte i Stockholms Kommun, Stockholms Län. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten Stockholm Prästgårdsgärdet 6 för en köpeskilling om 101 000 000 kronor av AB Familjebostäder (556035-0067) för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ska när denna plan är registrerad hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Denna plan är upprättad den 2012-02-15.

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 Prästgårdsgärdet 6
 Adress: Prästgårdsgränd 8-14, 12 A-c, 14 A-B, 18
 Stadsdel: Älvsjö
 Kommun: Stockholm
 Markareal: 6 277 kvm
 Servitut: 01-IM2-2000/50499.1 Ledning fjärrvärme. Avtalsservitut: Last
 Plan: 0180-7873 Stadsplan 1981-10-07
 0180-8229 Stadsplan 1983-10-24

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

På fastigheten finns flera bostadshus i tre till fyra våningar ovan mark. Byggnaderna inrymmer 85 lägenheter, en kontorslokal samt två mindre lagerutrymmen.

Byggnadsår: 1985
 Grund: Grundläggning av betongmurar. Undergrund av i huvudsak berg.
 Byggnadsmaterial: Stomme och bjälklag av betong. Fasad av tegel. Yttertak belagt med betongpannor och målad plåt. Byggnaderna har 2+1-glasfönster utvändigt klädda med plåt. Samtliga trapphus har hiss. Byggnaden är ansluten till nät för el, vatten, avlopp och fjärrvärme. Ventilation med mekanisk frånluft. OVK genomförd och godkänd i mars 2010, nästa besiktning 2016. Sopsug i samfällighet. Nyrenoverad tvättstuga i en separat byggnad på gården som även innehåller kontorslokal.
 Användningssätt: Byggnaden innehåller 85 st bostadslägenheter för permanentboende.

2.3 Lägenheter

85 st. bostäder med kök.

Lägenhetstyp	Antal
2 R o K	35
3 R o K	31
4 R o K	16
5 R o K	3
Total lägenhetsyta (kvm)	6 393
Kontor	1

Lagerlokal	2
Total yta (kvm)	6 426

Inredning i bostäder:

Generellt:	Golv:	Linoleum/plast/parkett
	Väggar:	Målat/tapeter
	Tak:	Målat
Wc generellt	Golv:	Plastmatta
	Väggar:	Kakel/målad väv på vägg
	Tak:	Målat
	Utrustning:	WC-stol, handfat, dusch/badkar.
Kök generellt	Golv:	Linoleum/trä
	Väggar:	Målat
	Tak:	Målat/vävtapet
	Utrustning:	Eldspis, kyl- och frysskåp, rostfri diskbänk, ventilator. Vitvaror av skiftande ålder.
	Inredning:	Köksskåp och snickerier från byggnadsåret.

2.4 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta

För renoveringsbehov och förbättringsåtgärder har avsatts 1 500 000 kr i en dispositionsfond. Utöver detta avsätts årligen kapital i reparationsfonden.

2.5 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

2.6 Taxeringsvärde

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 320, hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder. Vid senaste allmänna fastighetstaxering år 2010 har fastigheterna åsatts nedanstående taxeringsvärde.

	Taxeringsvärde	Skattesats	Skatt/avgift
Bostäder	87 000 000	85 x 1 365 kr/lgh	116 025
Lokaler	182 000	1,0 %	1 820
Summa	87 182 000		117 845

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

Köpeskillning	101 000 000
Lagfartskostnad	1 546 190 (0,015 x 103 024 375) + 825
Ersättning för fiberinstallation	924 375
Ersättning för tvättstuga	500 000
Ersättning för grovsoprum	600 000
Pantbrevskostnad	923 788 (0,02 x 46 170 643) + 375
Dispositionsfond	1 500 000
Ombildningskostnader och Kassa	1 156 587
Summa anskaffningskostnad	108 150 940 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 4,50 % per år.	$46\,170\,643 * 0,045 = 2\,077\,679$
--	--------------------------------------

7.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	61 980 297 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	108 150 940 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 4,5 % på 46 170 643		2 077 679
Driftkostnader:		
Uppvärmning		700 000
El		280 000
Vatten		85 000
Renhållning		150 000
Försäkringspremier		80 000
Ekonomisk förvaltning		60 000
Revisions- och styrelsearvode		50 000
Fastighetsskötsel		100 000
Städning		50 000
Löpande underhåll		260 000
Kabel TV/bredband		50 000
Övrigt		19 005
Summa driftkostnader		1 884 005
Fastighetsavgift 85 x 1 365		116 025
Fastighetsskatt		1 820
Fondavsättning yttre underhåll *		261 546
Summa årliga kostnader		4 341 075

* Årlig avsättning motsvarande 0,3 % av taxeringsvärdet.

8.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar	2 418 215
Hyror bostäder	1 898 392
Hyror lokal och lager	24 468
Summa	4 341 075

9. Lägenhetsförteckning: Bostadsarea, Insatser, Avgifter

Lgh nr	Lgh typ	Yta kvm	Insats alla	Insats 2012	Årsavgift	Årsavg 2012	Avg/mån 2012
306804408	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804415	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804423	4	99	1 311 401	1 311 401	51 165	51 165	4 264
306804435	3	75	1 022 073	1 022 073	39 877	39 877	3 323
306804444	5	105	1 379 278	1 379 278	53 814	53 814	4 484
306804453	2	69	938 201	938 201	36 605	36 605	3 050
306804469	2	63	878 248	878 248	34 266	34 266	2 855
306804475	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804487	4	99	1 302 734	1 302 734	50 827	50 827	4 236
306804493	3	75	1 022 073	1 022 073	39 877	39 877	3 323
306804504	5	105	1 379 278		53 814		
306804517	2	69	938 201	938 201	36 605	36 605	3 050
306804523	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804531	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804545	4	99	1 302 734	1 302 734	50 827	50 827	4 236
306804557	3	75	1 022 073		39 877		
306804565	5	105	1 379 278	1 379 278	53 814	53 814	4 484
306804301	4	93	1 242 775		48 488		
306804313	3	75	1 022 073		39 877		
306804327	2	63	871 076		33 986		
306804334	2	63	871 076		33 986		
306804341	2	69	938 201		36 605		
306804352	4	93	1 235 688		48 211		
306804362	3	75	1 022 073		39 877		
306804375	2	63	871 076		33 986		
306804386	2	63	871 076		33 986		
306804391	2	69	938 201		36 605		
306806743	2	49	721 074		28 133		
306806731	3	69	966 026	966 026	37 690	37 690	3 141
306806753	2	57	813 128	813 128	31 725	31 725	2 644
306806762	2	63	879 247		34 305		
306804114	4	89	1 191 245		46 477		
306804122	3	75	1 022 073		39 877		
306804133	4	99	1 302 734	1 302 734	50 827	50 827	4 236
306804144	4	89	1 198 331	1 198 331	46 754	46 754	3 896
306804156	3	75	1 022 073	1 022 073	39 877	39 877	3 323
306804168	4	99	1 292 728	1 292 728	50 437	50 437	4 203
306804175	3	74	1 010 598	1 010 598	39 429	39 429	3 286
306804186	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804198	4	89	1 194 994	1 194 994	46 624	46 624	3 885
306804205	3	75	1 022 073	1 022 073	39 877	39 877	3 323
306804216	4	99	1 302 734	1 302 734	50 827	50 827	4 236
306804222	3	74	1 017 685	1 017 685	39 706	39 706	3 309
306804235	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804242	4	89	1 191 245	1 191 245	46 477	46 477	3 873
306804254	3	75	1 022 073	1 022 073	39 877	39 877	3 323
306804262	4	99	1 309 899	1 309 899	51 107	51 107	4 259
306804274	3	74	1 010 598	1 010 598	39 429	39 429	3 286
306804284	2	63	878 006	878 006	34 256	34 256	2 855

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Prästgårdsgränd 8-18

306806771	3	77	1 054 251		41 133		
306806781	2	60	853 274		33 291		
306804771	3	76	1 033 195		40 311		
306804783	3	77	1 044 245	1 044 245	40 742	40 742	3 395
306804793	3	77	1 044 245		40 742		
306804803	2	63	871 076		33 986		
306804814	2	63	871 076		33 986		
306804822	3	77	1 051 600	1 051 600	41 029	41 029	3 419
306804837	3	77	1 037 251		40 469		
306804844	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804853	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
30680486	3	77	1 059 340		41 331		
306804872	3	77	1 044 245	1 044 245	40 742	40 742	3 395
306804882	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804893	2	63	872 082	872 082	34 025	34 025	2 835
306804905	3	77	1 044 245	1 044 245	40 742	40 742	3 395
306804572	3	77	1 051 332	1 051 332	41 019	41 019	3 418
306804587	3	74	1 012 361	1 012 361	39 498	39 498	3 292
306804596	4	99	1 306 823	1 306 823	50 987	50 987	4 249
306804608	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804614	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804625	3	75	1 022 073	1 022 073	39 877	39 877	3 323
306804631	3	75	1 022 073	1 022 073	39 877	39 877	3 323
306804642	4	99	1 309 899	1 309 899	51 107	51 107	4 259
3068046510	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804663	2	63	878 084	878 084	34 259	34 259	2 855
306804676	3	77	1 051 332	1 051 332	41 019	41 019	3 418
306804682	3	75	1 022 073	1 022 073	39 877	39 877	3 323
306804698	3	75	1 022 073		39 877		
306804703	4	99	1 314 700	1 314 700	51 294	51 294	4 275
306804712	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804723	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804732	3	77	1 051 443	1 051 443	41 023	41 023	3 419
306804748	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804752	2	63	871 076	871 076	33 986	33 986	2 832
306804764	3	77	1 044 245	1 044 245	40 742	40 742	3 395
		6 393	86 924 392	61 980 297	3 391 430	2 418 215	

9.1 Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos år 1-11

År	1	2	3	4	5	6	11
Arliga kostnader							
<u>Kapitalkostnader</u>							
Lånebelopp	46 170 643 kr						
Räntor	2 077 679 kr	2 077 679 kr	2 077 679 kr	2 077 679 kr	2 077 679 kr	2 077 679 kr	2 077 679 kr
Driftskostnader	1 884 005 kr	1 931 105 kr	1 979 383 kr	2 028 867 kr	2 079 589 kr	2 131 579 kr	2 411 686 kr
<u>Underhållskostnader</u>							
Avsättning underhåll	261 546 kr	268 085 kr	274 787 kr	281 656 kr	288 698 kr	295 915 kr	334 801 kr
<u>Övriga kostnader</u>							
Fastighetsavgifter	116 025 kr	118 926 kr	121 899 kr	124 946 kr	128 070 kr	131 272 kr	148 522 kr
Fastighetsskatt	1 820 kr	1 866 kr	1 912 kr	1 960 kr	2 009 kr	2 059 kr	2 330 kr
Summa årliga kostnader	4 341 075 kr	4 397 660 kr	4 455 659 kr	4 515 109 kr	4 576 045 kr	4 638 504 kr	4 975 017 kr
Arliga intäkter							
Hyror lägenheter	1 898 392 kr	1 945 852 kr	1 994 498 kr	2 044 361 kr	2 095 470 kr	2 147 856 kr	2 430 102 kr
Hyror lokaler	24 468 kr	25 080 kr	25 707 kr	26 349 kr	27 008 kr	27 683 kr	31 321 kr
Årsavgift medlemmar	2 418 215 kr	2 426 728 kr	2 435 455 kr	2 444 399 kr	2 453 567 kr	2 462 964 kr	2 513 594 kr
Summa årliga intäkter	4 341 075 kr	4 397 660 kr	4 455 659 kr	4 515 109 kr	4 576 045 kr	4 638 504 kr	4 975 017 kr
Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan				4,50%			
Inflationsantagande				2,50% *			
Hysesförhandlingar bostadslägenheter				2,50%			

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

9.2 Känslighetsanalys

Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	11
Arsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	2 418 215	2 426 728	2 435 455	2 444 399	2 453 567	2 462 964	2 513 594
<u>Arsavgifter om:</u>							
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	2 879 921	2 888 435	2 897 161	2 906 105	2 915 273	2 924 671	2 975 300
2. Dagens genomsnittsräntenivå + 2 %	3 341 628	3 350 141	3 358 867	3 367 812	3 376 980	3 386 377	3 437 007
3. Dagens genomsnittsräntenivå - 1 %	1 956 509	1 965 022	1 973 748	1 982 693	1 991 861	2 001 258	2 051 887
4. Dagens genomsnittsräntenivå - 2 %	1 494 802	1 503 316	1 512 042	1 520 986	1 530 154	1 539 551	1 590 181
Dagens räntenivå och							
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	2 418 215	2 430 134	2 442 470	2 455 237	2 468 452	2 482 129	2 558 039
2. Dagens inflationsnivå + 2 %	2 418 215	2 433 539	2 449 553	2 466 287	2 483 775	2 502 049	2 606 521
3. Dagens inflationsnivå - 1 %	2 418 215	2 423 323	2 428 508	2 433 770	2 439 111	2 444 533	2 472 885
4. Dagens inflationsnivå - 2 %	2 418 215	2 419 918	2 421 629	2 423 349	2 425 077	2 426 814	2 453 797
Dagens genomsnittsräntenivå	4,50%						
Dagens inflationsnivå	2,50%						

10. Särskilda förhållanden

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsinnehavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andels-/fördelningstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

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

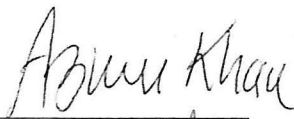
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm, hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten blir högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett sk. oäkta bostadsföretag.

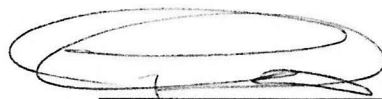
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 20/2/2012

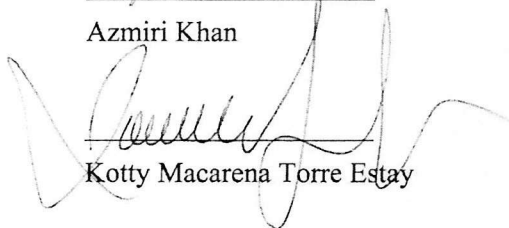
Bostadsrättsföreningen Prästgårdsgränd 8-18



Azmiri Khan



Gary Gäverström



Kotty Macarena Torre Estay

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Prästgårdsgränd 8-18, org. nr 769622-9355 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, registreringsbevis, värderingsutlåtande, teknisk besiktningsutlåtande, förbrukningsdata, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

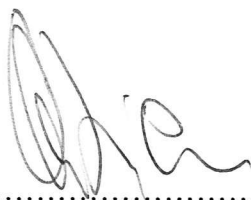
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är initialt beräknad till 4,5 %. 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 har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

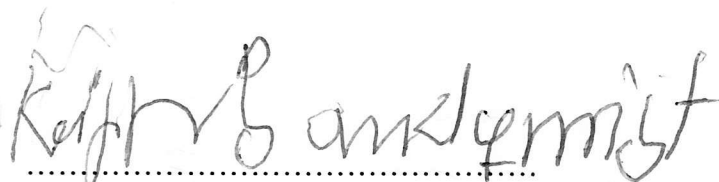
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 2012-02-28



Ole Lien
Allhelgonagatan 7
118 58 STOCKHOLM



Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

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

