

201010110877

**Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Primusköket 5,
Stockholms kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten/erna	Sid 3-5
C. Kostnader för föreningens fastighet	Sid 4
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 9
Tabell:redovisning av andelstal, insatser, Upplåtelseavgifter, Årsavgifter, etc	Sid 9
F. Ekonomisk prognos	Sid 11
G. Känslighetsanalys	Sid 12
H. Särskilda förhållanden	Sid 13
Teknisk besiktning	Bilaga 1
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Primusköket 5

orgnr 769604-4093

upprättad den
14 september 2010

BRF Primusköket 5 har ursprungligen registrerats hos Bolagsverket
1999-06-03

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Primusköket 5 i Stockholms kommun med adress Essinge Brogata 10, 112 61 Stockholm, Stockholms län, upplåta bostäder och i förekommande fall lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten och efter att full insats erlagts. Beräknad tillträdesdag är 2010-10-29.

Lägenhet 9001, 9002, 9003, 9004 och 1056 är under byggnation. De kommer att upplåtas per föreningens tillträdesdag, därvid kommer insats att erläggas enligt denna ekonomiska plan samt kommer årsavgift att betalas fr.o.m. detta datum. Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal, vilka framgår av denna ekonomiska plan.

Lägenheternas färdigställande och avgränsning mellan föreningens åtaganden och bostadsrättsinnehavarens åtagande regleras i upplåtelseavtalen och i separat upprättat entreprenadavtal. De åtgärder bostadsrättshavaren utför i de delar där föreningen har ansvaret skall ses som om bostadsrättshavaren utför en entreprenad för föreningen och att kostnaden för detta utgör betalning av en upplåtelseavgift som ligger på lägenheterna utöver angiven insats.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2010-09-14 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

Förvärvet kommer att ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i Primbro AB org.nr 556801-4822 . Bolagets enda tillgång är fastigheten Stockholm Primusköket 5. Fastigheten flyttas (transportförsäljs) från Primbo AB till Brf Primusköket 5. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Primbro AB kommer därefter att avvecklas genom säljarens försorg. Regeringsrätten fastställde 2006-05-03 (mål 111-05) Skatterättsnämndens förhandsbesked att bostadsrättsförening kan genomföra s.k. underprisöverlåtelse.

- Tomt: Tomtareal är 523 kvm. Tomten är anslutna till kommunens nät för vatten, avlopp, fjärrvärme och elektrisk kraft.
- Stadsplan: För fastigheten gäller stadsplan 0180-608A fastställd 1931 samt 0180 KGL.BREV9P221..
- Byggnaden: Tomten är bebyggd med ett flerbostadshus med 7 våningar ovan mark, suterrängvåning i två plan samt efter ombyggnation inredd vind.

Byggnaden är nybyggd år 1932.

Fastigheten består av 34 st bostadslägenheter, varav:

17 st om 1 rum och kök/kv, c:a	589 m ²
8 st om 2 rum och kv, c:a	515 m ²
3 st om 3 rum och kök, c:a	286 m ²
6 st om 4 rum och kök, c:a	730 m ²

med en total uthyrningsbar bostadsyta 2 120 m²
om

1 lokal	47 m ²
total uthyrningsbar yta	2 167 m ²

Tax. värde:

Fastigheten är åsatt typkod 321- Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Satta taxeringsvärden per enhet är enligt allmän fastighetstaxering AFT 2007;

Taxeringsvärde totalt 33 744 000 kr fördelat bostad mark 16 800 000 kr, bostad byggnad 12 000 000 kr, lokal mark 1 375 000 och lokal byggnad 3 569 000. Värdeår 1932.

Fastighetsskatt

Skattesats 1 % har använts för lokaler.
För bostäder har 1 277 kr tagits upp per lägenhet.

Brandförsäkring:

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

Total anskaffningskostnad

Köpeskilling	50 000 000
Lagfart	506 160
Föreningsbildning	562 500
Dispositionsfond	9 500 000
Pantbrevskostnad	223 679

Total förvärvskostnad	60 792 339
-----------------------	------------

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

*Lagfart skall beräknas på det högre av värdena
taxeringsvärde och pris vid försäljning till
Primbros AB*

GRUNDDATA OCH ANTAGANDEN

Inflation

Hyrer och driftskostnader har beräknats stiga med en inflation om 2 %.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt

Beräkningar se ovan.

Driftskostnader	Dessa är budgeterade efter erfarenhetsvärden och driftstatistik för denna fastighet.
Hyror för bostäder	Dessa är upptagna enligt hyresaviseringslista som erhållits från föregående fastighetsägare.
Räntor	Räntesatser är de föreningen fått i offert från vald bank. Bundna räntor ligger fast under räntebindningstiden. Därefter har de vid förnyelsen höjts med 0,5 %.
Amortering	Enligt vald banks offert är lånen amorteringsfria de 5 första åren. Därefter har amortering lagts in enligt en amorteringsplan som erhållits från vald bank.
Dispositionsfond	Dispositionsfonden är avsatt enligt gjord teknisk besiktning. Därvid har avdrag gjorts med 500 000 kr för sådana reparationer som vindsexploator kommer att åtgärda.
Känslighetsanalyser	Känslighetsanalys har gjorts genom att höja räntorna med ytterligare 0,5 % vid ränteförfallodag och höja inflationen till 2,5 %. Resultatet finns som en bilaga till planen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten:	Beskrivning framgår av bilaga 1.
Lägenheter:	Beskrivning framgår av bilaga 1.

BRF Primusköket 5

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader, A1.1, A1.2

			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Lånebelopp	%	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta
Ny bank	5 000 000	4,00	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000	270 000	269 136	268 137	267 003	265 734	264 330
Ny bank	6 000 000	2,70	162 000	162 000	192 000	192 000	192 000	192 000	191 386	190 675	189 869	188 966	187 968
Ny bank	233 780	2,00	4 676	5 844	5 844	5 844	5 844	5 844	5 826	5 804	5 780	5 752	5 722
Totalt	12 233 780	3,32	406 676	407 845	437 845	437 845	437 845	467 845	466 347	464 616	462 651	460 453	458 020

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjd med 0,5 %

Amorteringar, C1

	Amortering	Löp-tid/år	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ny bank	0	5	0	0	0	0	0	19 200	22 200	25 200	28 200	31 200	34 200
Ny bank	0	2	0	0	0	0	0	19 200	22 200	25 200	28 200	31 200	34 200
Ny bank	0		0	0	0	0	0	748	865	982	1 099	1 216	1 333
0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	0		0	0	0	0	0	39 148	45 265	51 382	57 499	63 616	69 733

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

Extern finansiering

i bank	12 233 780
Egenfinansiering	
Insatser och	48 558 559
Upplåtelseavgifter	0
Totalt	60 792 339

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	50 000 000
Lagfart	506 160
Pantbrevskostnad	223 679
Ombildningskostnader	562 500
Dispositionsfond, eftersatt underhåll	9 500 000
Totalt	60 792 339

A2, A3, A4 samt C2

BRF Primusköket 5

201010110883

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR, A2, A3 samt A4

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kommunal fastighetsavgift	92 858	94 715	96 609	98 542	100 512	102 523	104 573	106 665	108 798	110 974	113 193
Försäkring	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570
Ekonomisk förvaltning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	59 755	60 950
Arvode till styrelse och revisorer	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570
Fastighetsskötsel	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	59 755	60 950
Städning	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	39 416	40 204	41 008	41 828	42 665
Vatten och avloppsavgifter	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760
Fastighetsel	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	73 201	74 665	76 158	77 681	79 235
Renhållning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	28 154	28 717	29 291	29 877	30 475
Kostnad för värme och varmvatten	310 000	316 200	322 524	328 974	335 554	342 265	349 110	356 093	363 214	370 479	377 888
Kabel-TV	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	16 892	17 230	17 575	17 926	18 285
Markskötsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rep och diverse utgifter	108 520	110 690	112 904	115 162	117 466	119 815	122 211	124 655	127 148	129 691	132 285
Driftkostnad för tot uthyrbar yta om 350 kr/kvm	758 520	773 690	789 164	804 947	821 046	837 467	854 217	871 301	888 727	906 502	924 632
Totalt löpande utgifter	851 378	868 406	885 774	903 489	921 559	939 990	958 790	977 966	997 525	1 017 476	1 037 825

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL, C2

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt 38 i stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet	101 232	103 257	105 322	107 428	109 577	111 768	114 004	116 284	118 609	120 982	123 401
Totalt avsättning till fond	101 232	103 257	105 322	107 428	109 577	111 768	114 004	116 284	118 609	120 982	123 401

Sammanställning

BRF Primusköket 5

201010110884

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	0	0	1 359	1 380	1 428	1 447	1 468	1 557	1 583	1 609	1 635
(räntesats = 0,00 %)											
Årsavgifter för bostadsrätter (enl tabell B1 -B2)	1 303 246	1 322 346	1 369 277	1 387 912	1 406 893	1 495 431	1 519 828	1 544 318	1 569 042	1 593 944	1 619 031
Hyror för bostäder och lokaler (enl tabell B1 -B2)	56 040	57 161	58 304	59 470	60 659	61 873	63 110	64 372	65 660	66 973	68 312
Summa inkomster:	1 359 286	1 379 507	1 428 940	1 448 762	1 468 980	1 558 751	1 584 406	1 610 248	1 636 285	1 662 525	1 688 979

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Räntor (enl. tabell A1)	406 676	407 845	437 845	437 845	437 845	467 845	466 347	464 616	462 651	460 453	458 020
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	39 148	45 265	51 382	57 499	63 616	69 733
Öpande utgifter (enl. tabell A2-4)	851 378	868 406	885 774	903 489	921 559	939 990	958 790	977 966	997 525	1 017 476	1 037 825
Avsättning till fonder (enl. tabell C2) (enl tabell 3)	101 232	103 257	105 322	107 428	109 577	111 768	114 004	116 284	118 609	120 982	123 401
Summa utgifter:	1 359 286	1 379 507	1 428 940	1 448 762	1 468 980	1 558 751	1 584 406	1 610 248	1 636 285	1 662 525	1 688 979

Inflationsantagande 2,00% per år

BRF Primusköket 5

Lnr	Plan	Beskrivn	Typ	Brf yta	Ej brf yta	Andel %	Insats	Hyror	Ars-	Ars-	Ars-	Ars-	Ars-	Ars-	Ars-	Ars-	Ars-	Ars-	Ars-
									avgift	avgift/ hyror	avgift/ hyror	avgift/ hyror	avgift/ hyror	avgift/ hyror	avgift/ hyror	avgift/ hyror	avgift/ hyror	avgift/ hyror	avgift/ hyror
2010																			
BOSTÄDER																			
9001	Tr	3 R o k BOSTAD		90,0	0,0	3,9619	975 207		51 633	52 390	54 249	54 988	55 740	59 247	60 214	61 184	62 164	63 150	64 144
9002	Tr	3 R o k BOSTAD		100,0	0,0	4,3094	1 083 563		56 163	56 986	59 008	59 811	60 629	64 445	65 496	66 551	67 617	68 690	69 771
9003	Bv	3 R o k BOSTAD		96,0	0,0	4,1287	1 040 220		53 807	54 596	56 534	57 303	58 087	61 742	62 749	63 760	64 781	65 809	66 845
9004	1 Tr	4 R o k BOSTAD		116,0	0,0	5,0045	1 256 933		65 221	66 177	68 525	69 458	70 408	74 839	76 080	77 285	78 523	79 769	81 024
1001	1 Tr	1 R o k BOSTAD		32,0	0,0	1,6682	1 004 893		21 740	22 059	22 842	23 153	23 469	24 946	25 353	25 762	26 174	26 590	27 008
1002	1 Tr	2 R o k BOSTAD		67,0	0,0	3,0236	1 663 443		39 404	39 982	41 401	41 964	42 538	45 215	45 953	46 593	47 441	48 194	48 952
1003	1 Tr	1 R o k BOSTAD		29,0	0,0	1,5639	954 235		20 382	20 680	21 414	21 706	22 002	23 387	23 769	24 152	24 538	24 928	25 320
1005	1 Tr	1 R o k BOSTAD		32,0	0,0	1,6682	1 004 893		21 740	22 059	22 842	23 153	23 469	24 946	25 353	25 762	26 174	26 590	27 008
1011	2 Tr	4 R o k BOSTAD		118,0	0,0	5,1755	2 703 018		67 449	68 438	70 867	71 831	72 814	77 396	78 659	79 926	81 208	82 494	83 793
1012	2 Tr	1 R o k BOSTAD		39,0	0,0	1,9497	1 141 669		25 409	25 781	26 686	27 060	27 430	29 156	29 632	30 109	30 591	31 077	31 566
1013	2 Tr	1 R o k BOSTAD		39,0	0,0	1,9497	1 141 669		25 409	25 781	26 686	27 060	27 430	29 156	29 632	30 109	30 591	31 077	31 566
1014	2 Tr	2 R o k BOSTAD		67,0	0,0	3,0840	1 692 825		40 193	40 781	42 229	42 804	43 389	46 119	46 872	47 627	48 390	49 158	49 931
1015	2 Tr	1 R o k BOSTAD		29,0	0,0	1,5795	961 834		20 585	20 887	21 628	21 923	22 223	23 621	24 006	24 393	24 784	25 177	25 573
1021	3 Tr	4 R o k BOSTAD		118,0	0,0	5,2262	2 733 672		68 111	69 109	71 562	72 535	73 527	78 155	79 430	80 710	82 002	83 303	84 614
1022	3 Tr	1 R o k BOSTAD		39,0	0,0	1,9688	1 150 956		25 658	26 034	26 958	27 325	27 699	29 442	29 922	30 404	30 891	31 381	31 875
1023	3 Tr	1 R o k BOSTAD		39,0	0,0	1,9688	1 150 956		25 658	26 034	26 958	27 325	27 699	29 442	29 922	30 404	30 891	31 381	31 875
1024	3 Tr	2 R o k BOSTAD		67,0	0,0	3,1143	1 707 516		40 587	41 181	42 643	43 223	43 814	46 572	47 331	48 094	48 864	49 640	50 421
1025	3 Tr	1 R o k BOSTAD		29,0	0,0	1,5952	969 433		20 789	21 094	21 842	22 140	22 443	23 865	24 244	24 635	25 029	25 426	25 827
1031	4 Tr	4 R o k BOSTAD		118,0	0,0	5,2770	2 758 325		68 772	69 780	72 256	73 240	74 241	78 913	80 201	81 493	82 798	84 112	85 436
1032	4 Tr	1 R o k BOSTAD		39,0	0,0	1,9679	1 160 243		25 907	26 287	27 220	27 590	27 968	29 728	30 213	30 699	31 191	31 686	32 185
1033	4 Tr	1 R o k BOSTAD		39,0	0,0	1,9679	1 160 243		25 907	26 287	27 220	27 590	27 968	29 728	30 213	30 699	31 191	31 686	32 185
1034	4 Tr	2 R o k BOSTAD		67,0	0,0	3,1445	1 722 206		40 981	41 581	43 057	43 643	44 240	47 024	47 791	48 561	49 338	50 121	50 910
1035	4 Tr	1 R o k BOSTAD		29,0	0,0	1,6108	977 031		20 993	21 301	22 057	22 357	22 663	24 089	24 482	24 876	25 274	25 676	26 080
1041	5 Tr	4 R o k BOSTAD		118,0	0,0	5,3277	2 782 979		69 433	70 451	72 951	73 944	74 955	79 672	80 972	82 277	83 594	84 921	86 257
1042	5 Tr	1 R o k BOSTAD		39,0	0,0	2,0070	1 169 531		26 156	26 540	27 482	27 856	28 237	30 013	30 503	30 995	31 491	31 991	32 494
1043	5 Tr	1 R o k BOSTAD		39,0	0,0	2,0070	1 169 531		26 156	26 540	27 482	27 856	28 237	30 013	30 503	30 995	31 491	31 991	32 494
1044	5 Tr	2 R o k BOSTAD		67,0	0,0	3,1747	1 736 897		41 375	41 981	43 471	44 062	44 665	47 476	48 250	49 028	49 813	50 603	51 400
1045	5 Tr	1 R o k BOSTAD		29,0	0,0	1,5265	984 630		21 197	21 507	22 271	22 574	22 883	24 323	24 719	25 118	25 520	25 925	26 333
1051	6 Tr	2 R o k BOSTAD		63,0	0,0	3,0576	1 679 992		39 848	40 432	41 867	42 437	43 017	45 724	46 470	47 219	47 975	48 737	49 504
1052	6 Tr	2 R o k BOSTAD		50,0	0,0	2,5787	1 447 304		33 607	34 099	35 310	35 790	36 280	38 563	39 192	39 823	40 461	41 103	41 750
1053	6 Tr	1 R o k BOSTAD		39,0	0,0	2,0261	1 178 818		26 405	26 792	27 743	28 121	28 505	30 299	30 794	31 290	31 791	32 295	32 804
1054	6 Tr	2 R o k BOSTAD		67,0	0,0	3,2050	1 751 588		41 769	42 381	43 885	44 482	45 090	47 928	48 710	49 495	50 287	51 085	51 889
1055	6 Tr	1 R o k BOSTAD		29,0	0,0	1,6421	992 229		21 401	21 714	22 485	22 791	23 103	24 556	24 957	25 359	25 765	26 174	26 586

1058	7 Tr	4 R o k	BOSTAD	142,5	0,0	6,3995	1 544 077	83 401	84 624	87 627	88 820	90 034	95 700	97 261	98 829	100 401	102 005	103 610
	DEL TOTAL	årsavgifter		2120,5	0,0	100,000	48 558 559	1 303 246	1 322 346	1 389 277	1 387 912	1 406 893	1 495 431	1 519 828	1 544 318	1 569 042	1 593 944	1 619 031
	DEL TOTAL	bostadshyror						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

LOKALER																		
406	BV	Kontor	0	47				56 040	57 161	58 304	59 470	60 659	61 873	63 110	64 372	65 660	66 973	68 312
40xx	BV	P-plats	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	DEL TOTAL	lokalkyror		9,9	46,7	0,0	0	56 040	57 161	58 304	59 470	60 659	61 873	63 110	64 372	65 660	66 973	68 312
	TOTAL			2120,5	46,7	100,000	48 558 559	56 040	57 161	58 304	59 470	60 659	61 873	63 110	64 372	65 660	66 973	68 312

Övriga (Ränteinkomster)																		
								0	0	0	1359	1380	1428	1447	1468	1557	1583	1609
								0	0	0	1359	1380	1428	1447	1468	1557	1583	1609
																		1635

Ekonomisk prognos
Löpande penningvärde. SEK

BRF Primusköket 5

Utskriven:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
A. Summa kostnader (A1-A4)	1 258 054										
A1. Summa Kapitalkostnader	1 731 365	1 759 027	1 816 051	1 843 615	1 871 731	1 930 408	1 958 162	1 986 268	2 014 736	2 043 579	2 072 808
1.1 Låneräntor	879 987	890 622	930 277	940 126	950 172	990 418	999 373	1 008 302	1 017 211	1 026 103	1 034 983
1.2 Avgår räntebidrag	406 676	407 845	437 845	437 845	437 845	467 845	466 347	464 616	462 651	460 453	458 020
1.3 Avskrivningar	0	0	0								
A2. Driftkostnader	473 311	482 777	492 433	502 281	512 327	522 574	533 025	543 686	554 559	565 651	576 964
A3. Underhållskostnader	758 520	773 690	789 164	804 947	821 046	837 467	854 217	871 301	888 727	906 502	924 632
A4. Summa övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.1 Fastighetskatt	92 858	94 715	96 609	98 542	100 512	102 523	104 573	106 665	108 798	110 974	113 193
4.2 Bolagsskatt(schablonskatt)	92 858	94 715	96 609	98 542	100 512	102 523	104 573	106 665	108 798	110 974	113 193
4.3 Övriga (tomträtt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa intäkter (B1- B2)	1 359 286	1 379 507	1 428 940	1 448 762	1 468 980	1 558 751	1 584 406	1 610 248	1 636 285	1 662 525	1 688 979
B1. Arsavgifter	1 303 246	1 322 346	1 369 277	1 387 912	1 406 893	1 495 431	1 519 828	1 544 318	1 569 042	1 593 944	1 619 031
B2. Summa övriga intäkter	56 040	57 161	59 663	60 850	62 087	63 320	64 578	65 930	67 243	68 582	69 947
2.1 Hyresintäkter	56 040	57 161	58 304	59 470	60 659	61 873	63 110	64 372	65 660	66 973	68 312
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Ränteinkomster)	0	0	1 359	1 380	1 428	1 447	1 468	1 557	1 583	1 609	1 635

C. Förutsättningar

1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	39 148	45 265	51 382	57 499	63 616	69 733
2. Avsättningar till underhåll m m	101 232	103 257	105 322	107 428	109 577	111 768	114 004	116 284	118 609	120 982	123 401
3. Låneräntor (%) viktat medel	3,32%	3,33%	3,58%	3,58%	3,58%	3,82%	3,82%	3,82%	3,82%	3,82%	3,82%
4. Subventionsränta (%)											
5. Intäktsräntor (%) viktat medel	0,00%	0,00%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
6. Inflation (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
7.											
8. Avskrivning (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beräkn. Arsavgift (A+C1+C2-A1.3-B2)											

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde, SEK

Känslighetsanalys: Ränta + 1%, Inf 2,5 %

Utskriven:

BRF Primusköket 5

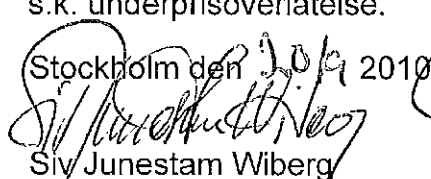
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
A. Summa kostnader (A1-A4)	1 258 054	1 766 820	1 860 765	1 895 559	1 931 222	2 027 777	2 063 554	2 100 002	2 137 146	2 175 010	2 213 618
A1. Summa Kapitalkostnader	1 731 365	894 157	966 286	978 718	951 460	1 064 521	1 076 216	1 087 981	1 099 825	1 111 756	1 123 782
1.1 Läneräntor	879 987	409 013	469 013	469 013	469 013	529 013	527 321	525 363	523 141	520 655	517 904
1.2 Avgår räntebidrag	406 676	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Avskrivningar	0	485 144	497 272	509 704	522 447	535 508	548 896	562 618	576 684	591 101	605 878
A2. Driftkostnader	758 520	777 483	796 920	816 843	837 264	858 196	879 651	901 642	924 183	947 288	970 970
A3. Underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4. Summa övriga kostnader	92 858	95 179	97 559	99 998	102 498	105 060	107 687	110 379	113 138	115 967	118 866
4.1 Fastighetsskatt	92 858	95 179	97 559	99 998	102 498	105 060	107 687	110 379	113 138	115 967	118 866
4.2 Bolagsskatt(schablonskatt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 Övriga (tomträtt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa intäkter (B1- B2)	1 359 286	1 385 439	1 469 849	1 494 870	1 520 517	1 645 952	1 677 321	1 709 099	1 741 303	1 773 950	1 807 058
B1. Årsavgifter	1 303 246	1 327 998	1 409 613	1 433 136	1 457 190	1 581 055	1 610 813	1 640 841	1 671 348	1 702 256	1 733 582
B2. Summa övriga intäkter	56 040	57 441	60 236	61 734	63 326	64 898	66 508	68 258	69 955	71 694	73 476
2.1 Hyresintäkter	56 040	57 441	58 877	60 349	61 858	63 404	64 989	66 614	68 279	69 986	71 736
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Ränteinkomster)	0	0	1359	1385	1468	1493	1519	1644	1676	1707	1740
C. Förutsättningar											
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	39 148	45 265	51 382	57 499	63 616	69 733
2. Avsättningar till underhåll m m	101 232	103 763	106 357	109 016	111 741	114 535	117 398	120 333	123 341	126 425	129 586
3. Läneräntor (%) viktat medel	3,32%	3,34%	3,83%	3,83%	3,83%	4,32%	4,32%	4,32%	4,32%	4,32%	4,32%
4. Subventionsränta (%)											
5. Intäktsräntor (%) viktat medel	0,00%	0,00%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
6. Inflation (%)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
7.											
8. Avskrivning (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beräkn. Årsavgift (A+C1+C2-A1.3-B2)											

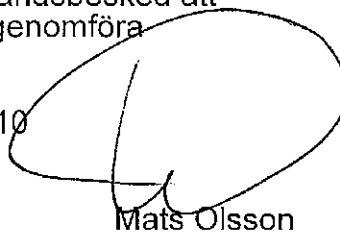
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Primusköket 5

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

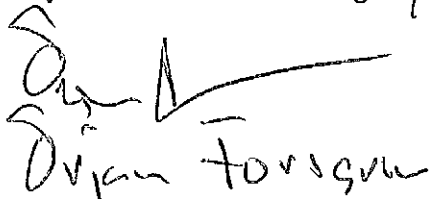
- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i **Brf Primusköket 5** betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
- D De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E Upptagna lägenhetsytor baseras på den information som styrelsen erhållit från föregående fastighetsägare. Lägenheterna har inte kontrollmätts av föreningen. Vid upplåtelse av lägenheter kommer bostadsrättshavarna att få acceptera den metodik som använts vid sättande av andelstal samt att acceptera den yta som redovisats i ekonomisk plan. Skulle vid förnyad kontrollmätning lägenheten visa sig vara större eller mindre än i ekonomisk plan upptagen yta skall detta ej föranleda ändring av andelstal, årsavgift eller insats.
- F Förvärvet kommer att ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i Primbro AB org.nr 556801-4822. Bolagets enda tillgång är fastigheten Stockholm Primusköket 5. Fastigheten flyttas (transportförsäljs) från Primbro AB till Brf Primusköket 5. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Primbro AB org.nr 556801-4822 kommer därefter att avvecklas genom säljarens försorg. Regeringsrätten fastställde 2006-05-03 (mål 111-05) Skatterättsnämndens förhandsbesked att bostadsrättsförening kan genomföra s.k. underprisöverlåtelse.

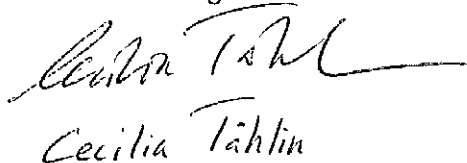

Asa Hamnestråhl

Stockholm den 20/9 2010

Siv Junestam Wiberg


Mats Olsson

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevitnas:


Diana Forsgren

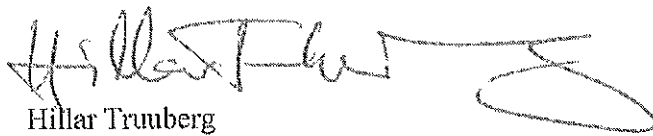

Cecilia Tählin

Stockholm Primusköket 5

**Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till ekonomisk plan.**

Stockholm 10 april 2010

Projektledarhuset AB



Hillar Truuberg

Stockholm Primusköket 5 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Primusköket 5 genom Galären AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 28 mars 2010 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter, som kan anses representativa, i fastighetens hyreslokaler samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningsstillfället var det mulet samt ca + 2 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, information från fastighetsägare och fastighetsskötare samt genom ritningsstudier.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Åsa Hamneståhl, boende
- Siv Junestam Wiberg, boende
- Pär Lördal, ISS, fastighetsskötare
- Dan Epsten, Tenzing
- Cecilia Tåhlin, Galären
- Örjan Forsgren, Galären
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Primusköket 5		
Adress:	Essinge Brogata 10		
Kommun:	Stockholm		
Nuvarande ägare:	Maj Hammarstrand-Landgrens Dödsbo		
Ägandeform:	Äganderätt		
Areal:	523 m ²		
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät		
Byggnad:	Hyreshus med källare, suterräng, bottenvåning och 4-5 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321		
Byggnadsår:	1932		
Areor:	Bostäder	1 703 m ²	
	Lokaler	448 m ²	
	Totalt	2 151 m ²	
Standard:	Modern		
Källare / Suterräng:	Driftsutrymmen, sophantering, lokaler		
Bottenvåning:	Bostadsentré, lokaler, vissa driftsutrymmen		
Övr våningsplan:	Bostäder		
Vindsplan:	Hissmaskinrum, tvättstuga, förråd		
Undergrund:	Berg		
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg		
Stomme:	Tegel, konstruktionsbetong, stålbalkar.		
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme		
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.		
Yttertak:	Falsad plåt.		

Fasad:	Naturstenssockel, puts i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcke, plåtskärm samt piskbalkonger med betongplatta och smidesräcken.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönster mot Essingeleden har invändig tilläggsruta och utvändig plåtbeklädnad. Lokalfönster mot Essingeleden utan utvändig plåtbeklädnad.
Trapphus / entré:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Handledare och räcke.
Entréport:	Aluminiumparti med glasinslag. Kodlås. Ståldörr på baksida.
Övriga dörrar:	Ståldörr till källare och vind Gårdsdörr av stål Lgh-dörrar av trä
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum I huvudsak parkett eller trägolv i övriga rum. Linoleumplattor eller parkett i kök. Avvikelse förekommer.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelse förekommer.
Badrum / duschrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kakel på vägg samt partiellt målade väggar, målade tak, badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator eller elhandduktork som värmekälla. Variationer förekommer.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 Mangel. Målade betong på golv, målade väggar och målade tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från 2001.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer av i huvudsak av äldre typ, radiatorventiler i huvudsak utbytta för ca 10 år

	och stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret.
Ventilation:	Bostäder: Självdragfrånluft. Tilluft i form av väggventiler under fönster. Lokaler: Mekanisk till- och frånluft med eget aggregat samt egen komfortkyla.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentraler, huvudledningar mm från byggnadsåret. Elinstallationer inom lägenheterna av blandad ålder. 1-fas installationer i lägenheterna. Installationer till och i lokal av modern typ.
Hiss:	1 linhiss för 3 personer, 250 kg i gatuhuset. Hissen är ej säkerhetsanpassad. Hissmaskin från 1995.
Sophantering:	Sopnedkast till säckväxlare i soprum. Viss möjlighet till sortering.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor i allmänt slitet skick.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1932, utvändigt i huvudsak underhållen. Flertalet installationer är i behov av utbyte inom nära framtid.
OVK-status:	Godkänd OVK saknas.
Energideklaration:	Ej utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar ej redovisade.
Asbest:	Finns i rörisoleringar i källar- / suterrängplan.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Fuktgenomslag noterades i källarytterväggar mot gatan, men inte mot gården. Omdränering bedöms behöva utföras inom något år.

Inga marksättningar noterades.

Utvändigt mark i övrigt i allmänt slitet skick.

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bärande bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

Sprickbildning förekommer i normal omfattning i icke bärande innerväggar.

5.1c Fasad

Gatufasad: Puts i genomgående slitet skick. Omputsning / avfärgning rekommenderas inom något år.

Gårdsfasad: Putsad fasad i lite bättre skick. Partiell omputsning bedöms bli aktuell om ca 4-5 år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med falsad plåt. Plåten är genomgående i behov av renovering och partiellt utbyte inom något år. Parallellt byts takstegar mm.

5.1e Balkonger / Piskbalkonger

Balkongplattor med begynnande fuktgenomslag. Kommande renoveringsbehov bedöms generellt ligga ca 5 år bort, men gatusidans utförs lämpligen parallellt med omputsning av gatufasaden inom något år. Parallellt åtgärdas smidesräcken etc.

5.1f Fönster

Gatusida: 2-glasfönster på kopplade träbågar. Fönstren är genomgående i nära förestående behov av ommålning / renovering.

Gårdssida: Ommålning av plåtinklädnader behöver utföras på bostadsfönstren. Lokalfönster utan beklädnad i nära förestående behov av renovering.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréparti:

Aluminiumparti med glas i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark av blandad ålder. 1 TM i behov av utbyte inom nära framtid. Övrig maskinpark har ca 5-6 års återstående teknisk livslängd. Ytskikt i allmänt slitet skick.

Installationsutrymmen:

Byggtekniskt i slitet skick.

Sophantering:

Med idag tillfredsställande funktion. Sopsäcksväxlaren är ca 25 år gammal. När funktion upphör rekommenderas behållarsystem införas.

Lägenhetsförråd, övriga förråd:

I normalt till slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

6 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Alla lägenheter kan anses ha generellt likartad grundstandard. Besökta lägenheter kan anses vara i normalt skick.

I många lägenheter förekommer färgsläpp i taken pga målningsbehandling med fel färg.

Fastigheten är i huvudsak ej stambytt. I samband med stambytet som bör ske inom nära framtid behöver huvuddelen av badrummen och wc:arna renoveras. Elinstallationer inom lägenheterna i behov av utbyte i flertalet fall.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler*Outhyrd lokal*

Golv, väggar och tak i normalt skick. Våutrymmen i normalt skick, men kommer att behöva renoveras i samband med kommande stambyte. I lokalen finns egeninstallerad till- och frånluftsventilation samt kyla.

För lokalerna gäller generellt eget inre underhållsansvar samt eget ansvar för verksamhetsberoende installationer.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Undercentral med värmeväxlare och huvuddel av annan utrustning installerad 2001 med lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Radiatorer och värmestammar från byggnadsåret i normalt skick. Radiatorventiler i huvudsak utbyta för ca 10 år sedan och i gott skick. Vissa äldre enheter finns kvar och byts inom nära framtid. Stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret i behov av utbyte inom nära framtid.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Begränsade delar utbyta. Övriga enheter från byggnadsåret i behov av utbyte inom nära framtid. Parallellt renoveras berörda badrum och wc:ar.

Tappkall- och tappvarmvatten installationer byts parallellt med och i lika omfattning avlopp ovan.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Självdraagsfrånluft. Tilluft: Vägghventiler under fönster. Bristfällig funktion i besökta lägenheter.

Outhyrd lokal:

Egen till- och frånluftsfläkt med bedömt tillfredsställande funktion.

Godkänd OVK-besiktning saknas för alla system.

5.3 El-anläggning

Servis, serviscentral, fastighetscentral, huvudledningar mm från byggnadsåret i behov av utbyte inom nära framtid. Installationer inne i vissa lägenheter samt i lokalerna utbyta och kan sparas.

Utbyte av fastighetsel samt alla övriga enheter rekommenderas inom nära framtid.

5.4 Övrigt

5.4a Hiss

1 linhiss för 3 personer, 250 kg. Hissmaskin och styr och reglerutrustning mm är enligt uppgift från 1995. Inget bedömt åtgärdsbehov utöver normal service på 10 år.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge april 2010)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark, grundläggning

Omdränering gatusida, ca 2011 ca 200 kkr

6.1c Fasad

Omputsning gatusida, ca 2011 ca 550 kkr

Omputsning gårdssida, ca 2015 ca 650 kkr

6.1d Tak

Renovering plåttak, ca 2011 ca 300 kkr

6.1e Balkonger

Renovering gatusida, ca 2011 ca 450 kkr

Renovering gårdssida, ca 2015 ca 200 kkr

6.1f Fönster

Ommålning / renovering gatusida + lokalfönster, ca 2010 ca 550 kkr

Ommålning plåtinklädnad gårdssida, ca 2012 ca 50 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM i tvättstuga, ca 2010 40 kkr

Utbyte övrig maskinpark, ca 2016 120 kkr

6.1h Lägenheter

Färgsläpp i rumstak (ansvar åligger respektive bostadsrättshavare)

Badrumsrenovering (ingår 6.2c nedan)

Omtrådning elinstallationer (ingår 6.3 nedan)

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamventiler + vissa rad.ventiler, ca 2010 ca 100 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar, ca 2010 ca 5 200 kkr

(inkl renovering 25 badrum, 8 wc:ar etc)

6.2d Ventilation

Rensning ventilationskanaler + OVK, ca 2010 ca 100 kkr

201010110899

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetselinstallationer, ca 2010
(inkl omtrådning 15 lgh)

ca 1 300 kkr

HS

Sammanfattning:

Fastighet ursprungligen uppförd 1932, utvändigt i huvudsak renoverad för ca 30 år sedan i normalt till slitet skick för byggnadsåret. Badrummen har många fall ytskiktsrenoverats under varierande tillfällen utan att VA-stammar bytts ut annat än partiellt. Fastighetens elinstallationer är också i huvudsak tekniskt uttjänta liksom gatufasad, fönster och yttertak.

Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:

8 790 000:-

Mellan 3 och 10 år:

1 020 000:-

Totalt:

9 810 000:-



INTYG

avseende
Bostadsrättföreningen Primusköket 5, Stockholm
Organisationsnummer 769604-4093

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen upprättad den 2010-09-14 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 och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen består av flerbostadshus med 7 våningar ovan mark, suterrängvåning i två plan samt efter ombyggnad inredd vind. Byggnaden är nybyggd år 1932. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna

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.

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

Under beräknade löpande utgifter exkl. räntor och amorteringar har inte medtagits bostadsrättshavarens kostnader för hushållsel vid beräkning av årsavgift. Bostadsrättshavaren svarar för kostnader för hushållsel. Kostnaden för hushållsel varierar efter hushållets storlek samt elförbrukning.

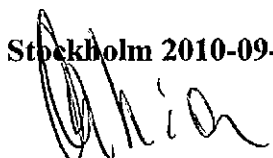
Normalt fastighetsunderhåll enligt besiktningsutlåtande förutsättes finansieras genom dispositionsfond samt avsättning till fond för yttre underhåll eller upptagande av nya lån.


KS

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Brf Primusköket 5 registrerades ursprungligen hos PRV nuvarande Bolagsverket 1999-06-03
- Registreringsbevis Bolagsverket, utskriftsdatum 2010-09-13
- Stadgar för Brf Primusköket 5, registrerade ursprungligen hos PRV 2000-05-26, enligt registreringsbevis Bolagsverket 2000-.
- Nya stadgar för Brf Primusköket 5, ej undertecknade
- Statusbesiktning avseende Kv. Primusköket 5, Stockholm 2010-03-28, ProjektledarHuset AB.
- Beslut, hyreshusenhet, fastighetstaxering, 2010.
- Hyresgäsförteckning.

Stockholm 2010-09-20



.....
Ole Lien
SWEDBANK
105 39 STOCKHOLM

Stockholm 2010-09-20



.....
Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

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