

Inköm Bolagsverket

2005 -07- 01

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASTRAEA 1 (ORG NR 702002-4860)

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående nya ekonomiska
plan för Bostadsrättsföreningen

Astraea 1

Stedholm kommun, betygas

Sundsvall 11, 7 05 20.....

Chaim Sandberg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänt	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1 Byggnadsbeskrivning	4
3.2 Teknisk status	5
4. Taxeringsvärde	5
5. Föreningens anskaffningskostnad	6
6. Fastighetslån	6
7. Insatser	6
8. Föreningens årliga kostnader	7
9. Föreningens årliga intäkter	7
10. Ekonomisk prognos med känslighetsanalys	8
11. Lägenhetsredovisning	9
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	10
13. Intyg enl 3 kap 2§ bostadsrättslagen	11

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASTRAEA 1

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Astrea 1 med org nr 702002-4860 har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1999-09-22. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler för rörelseverksamhet till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Denna ekonomiska plan ersätter tidigare registrerad plan från 1999-09-22 (s k förenklad ekonomisk plan i samband med ombildning från bostadsförening till bostadsrättsförening). Den ändrade planen föranleds av att 3 st vindslägenheter inretts.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse med bostadsrätt av lgh 27-29 avses ske i direkt anslutning till planens registrering. För övriga lägenheter har inflyttning och upplåtelse skett.

2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Astraea 1.
Kommun	Stockholm.
Församling	Adolf Fredrik.
Adress/belägenhet	Kungstensgatan 55, Upplandsgatan 26.
Tomtarea	766 m ² .
Ägarstatus	Äganderätt.
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1940-02-09 med tilläggsbestämmelser från 1977-08-12. Genomförandetiden har gått ut.
Servitut/nyttjanderätt	Fastigheten belastas av inskrivet avtalsservitut avseende ""ledning för fjärrvärme"" med rättighetsbeteckning 0180IM-02/54792.1.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos
Länsförsäkringar.

3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1884-86.
Ombyggnadsår	1925 (wc) och 1937 (cv).
Byggnadstyp	Flerbostadshus (hörnhus) i 5 våningar, inredd vind och källare.
Tomt	Asfalterad gård
Bostadslägenheter	23 bostadslägenheter om totalt 1 968 m ² .
Lokaler	3 st lokaler om totalt 377 m ² .
Gemensamma utrymmen	Källare; Undercentral, elcentral, lägenhetsförråd.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburet system.
Ventilation	Självdrag.
Hiss	2 st. En hiss i resp gathus (kap.3 resp 2 pers).
Undergrund	Lera.
Stomme	Tegelmurar.
Bjälklag	Träbjälklag med tung bjälklagsfyllning. Över källare tegelvalv mellan järnbalkar.
Yttertak	Falsad målad plåt.
Fasader	Terrasitputs.
Fönster	Kopplade 2-glasfönster.
Trapphus, entré	2 st trapphus med hiss. Steg och vilplaner i kalksten.
Tvättstuga	Belägen i gårdsbyggnad. Modernt utrustad.

Sophantering	Soprum med sopkärl i gårdsbyggnad.
Övrigt	El, vatten och avlopp, gas och värme från stadens nät. Kabel-TV och bredband.

3.2 Teknisk status

Byggnaden har löpande underhållits och är i ett gott skick.

Under senare år har följande ombyggnader och renoveringsarbeten av större omfattning skett;

- Ny takbeläggning av plåt – 2002
- Målning av trapphus – 2002
- Uppgradering av tvättstuga – 2002
- Inredning av nya källarförråd – 2002
- Installation av bredband – 2001
- Utbyte av VA-stammar – 1970-talet

4. Taxeringsvärde

Ny fastighetstaxering kommer att ske 2004 (FFT04). Nya riktvärden är fastställda. Fastighetens nya taxeringsvärde 2004 kommer att gälla i 3 år *utan omräkning* och beräknas till totalt 26 144 000 kr på sätt framgår av nedanstående tabell. I tabellen redovisas även gällande taxeringsvärde för 2003.

	Tax värde 2003	Tax värde 2004	Fördel- ning
Bostäder	17 340 000	20 600 000	78%
Lokaler	4 902 000	5 544 000	22%
Totalt	22 242 000	26 144 000	100%

5. Föreningens anskaffningskostnad

Föreningen ombildad från bostadsförening 1999.

6. Fastighetslån och uttagna pantbrev

	Kapitalskuld	Ränta	Ränta	Amortering	Bindetid
	Kr		Kr	Kr ¹⁾	
Stadshypotek	223 444	4,23%	9 452		2005-03-01
Stadshypotek	150 000	4,05%	6 075		rörligt
Stadshypotek	150 000	4,10%	6 150		rörligt
Stadshypotek	61 590	4,57%	2 815		2006-05-01
Stadshypotek	59 390	7,06%	4 193		2005-01-30
Stadshypotek	131 670	7,06%	9 296		2005-01-30
Stadshypotek	149 280	7,06%	10 539		2005-01-30
Stadshypotek	800 000	4,05%	32 400		rörligt
Stadshypotek	100 000	3,85%	3 850		rörligt
Stadshypotek	100 000	3,85%	3 850		rörligt
Summa lån	1 925 374		88 619	17 000	

1) Total amortering ca 17 000 kr/år.

Uttagna pantbrev 2 142 000

7. Insatser

Ursprungliga insatser	171 813
Tillkommande insatser	23 226
Totalt	195 039

1) Insats för lgh 27, 28 och 29.

8. Föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Ränta och amortering	105 619	105 619
----------------------	---------	---------

Drift-och underhållskostnader

Fast förv./adm	130 000	
Hiss	10 000	
Vatten och avlopp	45 000	
Uppvärmning	240 000	
El (gemensam)	50 000	
Sophämtning, grovsop	15 000	
Städning	20 000	
Försäkring	22 000	
Kabel-TV	13 000	
Övrigt	25 000	
Löpande underhåll	70 000	640 000

Avsättningar, skatt, avskrivningar

Fond för yttre underhåll ¹⁾	0	
Fastighetsskatt ²⁾	158 440	
Avskrivningar	100 000	
Inkomstskatt	194 796	453 236
Summa kostnader		1 198 856

1) Ingen fondavsättning enl föreningens stadgar.

2) Beräknat på taxvärdet för 2004 samt en skattesats för bostäder om 0,5% och lokaler om 1,0%.

9. Föreningens årliga intäkter

Årsavgifter, lokaler	225 643
Årsavgifter, bostäder	973 212
Summa intäkter	1 198 856

10. Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

Nedan redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3 % i st för 2 % samt en antagen ränteökning om 0,2 procentenheter per år.

Ekonomisk prognos

Dagens räntenivå samt dagens inflationsnivå (2%)

	År 1 kr	År 2 kr	År 3 kr	År 4 kr	År 5 kr	År 6 kr	År 11 kr
Räntekostnader	88 619	87 837	87 054	86 272	85 490	84 707	80 795
Amorteringar	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000
Drift-och underhållskostnader	640 000	652 800	665 856	679 173	692 757	706 612	780 156
Fastighetsskatt ²⁾	158 440	158 440	158 440	167 946	167 946	167 946	188 705
Avskrivningar	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Inkomstskatt	194 796	195 015	195 234	208 630	162 593	162 812	186 962
Summa kostnader	1 198 856	1 211 092	1 223 585	1 259 022	1 225 785	1 239 077	1 353 618
Avgifter	1 198 856	1 211 092	1 223 585	1 259 022	1 225 785	1 239 077	1 353 618
- erforderlig förändring / år		1,0%	1,0%	2,9%	-2,6%	1,1%	1,1%
Summa intäkter	1 198 856	1 211 092	1 223 585	1 259 022	1 225 785	1 239 077	1 353 618

Ränteantagande

4,60% Fast räntenivå motsvarande snitträntan enligt pkt 8

Ekonomisk prognos / Känslighetsanalys

Förändrade ränteantaganden samt ökad inflationstakt enl nedan.

	År 1 kr	År 2 kr	År 3 kr	År 4 kr	År 5 kr	År 6 kr	År 11 kr
Räntekostnader	88 619	92 470	96 321	100 172	104 022	107 873	121 515
Amorteringar	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000
Drift-och underhållskostnader	640 000	659 200	678 976	699 345	720 326	741 935	860 106
Fastighetsskatt ²⁾	158 440	158 440	158 440	167 946	167 946	167 946	205 029
Avskrivningar	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Inkomstskatt	194 796	193 718	192 640	204 738	157 404	156 325	175 561
Summa kostnader	1 198 856	1 220 828	1 243 377	1 289 201	1 266 698	1 291 080	1 479 211
Ränteintäkter (fondmedel)	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter	1 198 856	1 220 828	1 243 377	1 289 201	1 266 698	1 291 080	1 479 211
- erforderlig förändring / år		1,8%	1,8%	3,7%	-1,7%	1,9%	
Summa intäkter	1 198 856	1 220 828	1 243 377	1 289 201	1 266 698	1 291 080	1 479 211

Ränteantagande

Ökning med 0,2%-enheter per år under kalkylperioden.

11. Lägenhetsredovisning

Redovisning över insatser, fördelningsgrund mm

Lgh nr	Adress	Plan	Typ	Area (kvm)	Andelstal %	Insats (kr)	Årsavgift (kr)
1+2	K 55	Bv	Lokal	116	4,951	9 750	59 358
3+16	K 55	Bv	Lokal	146	8,094	15 938	97 035
4	K 55	1 tr	4 RKB	113	4,443	8 750	53 270
5	K 55	1 tr	2 RKB	67	2,856	5 625	34 245
6	K 55	1 tr	2 RKB	60	2,380	4 688	28 537
7	K 55	2 tr	4 RKB	113	4,443	8 750	53 270
8	K 55	2 tr	2 RKB	67	2,856	5 625	34 245
9	K 55	2 tr	2 RKB	60	2,380	4 688	28 537
10	K 55	3 tr	4 RKB	113	4,443	8 750	53 270
11	K 55	3 tr	2 RKB	67	2,856	5 625	34 245
12	K 55	3 tr	2 RKB	60	2,380	4 688	28 537
13	K 55	4 tr	4 RKB	113	4,443	8 750	53 270
14	K 55	4 tr	2 RKB	67	2,856	5 625	34 245
15	K 55	4 tr	2 RKB	60	2,380	4 688	28 537
17+18	U 26	Bv	Lokal	115	5,776	11 375	69 251
19	U 26	1 tr	3 RKB	106	4,253	8 375	50 987
20	U 26	1 tr	2 RKB	72	3,174	6 250	38 050
21	U 26	2 tr	3 RKB	106	4,253	8 375	50 987
22	U 26	2 tr	2 RKB	72	3,174	6 250	38 050
23	U 26	3 tr	3 RKB	106	4,253	8 375	50 987
24	U 26	3 tr	2 RKB	72	3,174	6 250	38 050
25	U 26	4 tr	3 RKB	106	4,253	8 375	50 987
26	U 26	4 tr	2 RKB	72	3,174	6 250	38 050
27	U 26	5 tr	3 RKB	100	4,333	8 533	51 949
28	U 26	5 tr	4 RKB	102	4,325	8 518	51 851
29	K 55	5 tr	3 RKB	94	4,092	8 059	49 063
Totalt				2 345	100,000	196 923	1 198 857

K 55 = Kungstensgatan 55

U 26 = Upplandsgatan 26

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

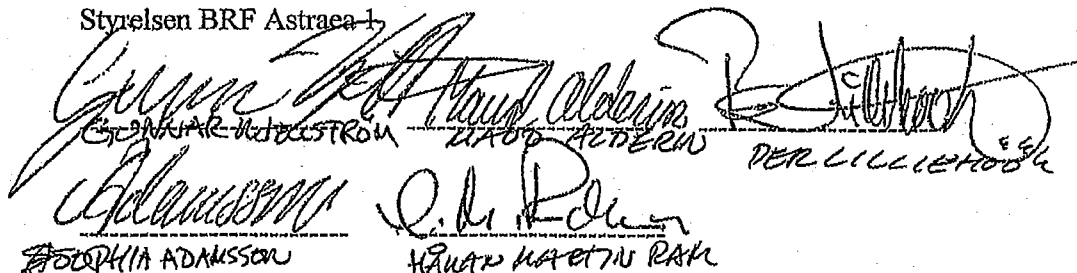
- A. Denna ekonomiska plan ersätter tidigare registrerade s k förenklade ekonomiska plan från 1999.
- B. För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock beslutas av föreningsstämman.
- C. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för täckande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att ersättning för fastighetsskatt, brukande av tvättstuga, värme, varmvatten konsumtionsvatten samt elektrisk ström skall betalas efter faktisk förbrukning eller motsvarande.

- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens eller lokalens inre i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Underhållsplan skall upprättas för att säkerställa underhållet i föreningens fastighet.
- F. I planen redovisade boareor baseras på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den samma boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- G. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.
- H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Stockholm 2004-05-24

Styrelsen BRF Astraea 1


SOPHIA ADAMSSON HÅKAN MARTIN RÅN PER LILLIEHÖG

13. INTYG ENLIGT 3 KAP 2§ BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för **Bostadsrättföreningen Astrea 1**, organisationsnummer 702002-4860, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

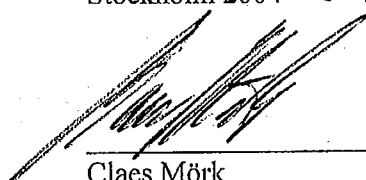
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

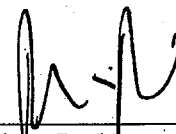
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan från 2004-05-24
Ekonomisk plan registrerad 1999-09-22
Stadgar samt förslag på stadgeändring
Registreringsbevis.
Årsredovisning inkl bokslut åren 2002 och 2003
Lånespecifikation
FDS-utdrag
Uppmättningsbevis över vindslägenheter

Stockholm 2004-05-27



Claes Mörk
Jur.kand.

Björn Rydén
Jur.kand.

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