

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BLOMPOTTAN 5

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
2.1	Fastighetens beteckning och areal mm.....	3
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning	3
2.3	Beskrivning av våningsplanen och lägenheter	3
2.4	Gemensamma anordningar.....	4
2.5	Framtida underhållsbehov	4
2.6	Försäkring.....	4
2.7	Taxeringsvärde	4
2.8	Servitut	4
3	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	5
5	FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
5.1	Kapitalkostnader, finansiering.....	6
5.2	Driftskostnader	6
5.3	Skatter	6
5.4	Fondavsättningar	6
5.5	Lägenhetsförteckning	7
5.6	Känslighetsanalys och ekonomisk prognos.....	8
6	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
7	INTYG	

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Blompottan 5, 769613-5727, har till ändamål att inneha fastigheten Blompottan 5 i Stockholm med adress Luntmakargatan 85, 113 51 Stockholm, för att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske under våren 2007, inflyttning har delvis ägt rum.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan avseende fastighetens förvärv m m avser slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Blompottan 5
Adress:	Luntmakargatan 85
Markareal:	332 kvm
Bostadsarea:	984 kvm
Lokalarea:	244 kvm
Garageplatser:	6 st + 1 MC-plats

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

På fastigheten uppfördes år 1945 ett bostadshus i betong. Byggnaden innehåller sex våningar samt vind och källare. Byggnadens fasad är putsad. Taket är klätt med plåt. Byggnaden har ett trapphus.

2.3 Beskrivning av våningsplanen och lägenheter

Källarplan: Tvättstuga, lägenhetsförråd, undercentral för fjärrvärme, garage

- Plan 1: Affärslokal.
Plan 2-6: Bostadslägenheter, varierande standard.
Plan 7: Råvind med bygglov för bostad.

Byggnaden inrymmer efter genomförd vindsinredning 26 stycken bostadslägenheter och en lokal.

2.4 Gemensamma anordningar

Trapphus
Tvättstuga

2.5 Framtida underhållsbehov

Byggnaden kommer att ROT-renoveras under våren 2007.

2.6 Försäkring

Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde hos någon av de större försäkringsbolagen på marknaden.

2.7 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2007 beräknas till 20 664 000 kronor.

Varav bostad: 16 200 000 kr
Varav lokal: 4 464 000 kr

Fastigheten har typkod 321.

2.8 Servitut

Fastigheten belastas av servitut för trädgård och har två förmånsservitut för tillfartsväg.

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Anskaffning Blompottan 5 inklusive entreprenad	36 784 790: -
Kassalikviditet	50 000:-
Summa anskaffningskostnad	36 834 790:-

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	20 834 790: -
• Lån	16 000 000: -

Summa finansiering	36 834 790: -
---------------------------	----------------------

4 FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	655 704: -
Lokalintäkt	320 100:-
Garage och parkeringsplatser	147 600: -

Summa intäkter	1 123 404 kr
-----------------------	---------------------

5 FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

5.1 Kapitalkostnader, finansiering

Följande kapitalkostnader vilka beräknas vara giltiga för närmaste 3-årsperioden. Under den närmaste treårsperioden beräknas ingen amortering ske i föreningen.

Föreningens lån om 16 miljoner kronor beräknas få en genomsnittlig ränta om 4,25 procent.

Räntekostnad per år: 680 000: -

5.2 Driftskostnader

Drift- och underhållskostnaderna har schablonmässigt uppskattats till 275 kronor per kvm och år för bostadslägenheterna och 175 kronor för lokaldelen. Genom servitutsavtal har fastighetsägaren inte någon kostnad för garageplatserna. Total årlig drift- och underhållskostnad uppskattas till 318 800 kronor.

Drift- och underhåll: 313 300: -

5.3 Skatter

Fastighetsskatt

Fastigheten har f n värdeår 1945. Värdeåret efter genomförd ROT-renovering beräknas bli 1970. Fastighetsskatten uppgår till 109 440 kronor

109 440:-

5.4 Fondavsättningar

Till underhållsfond skall avsättningar göras enligt styrelsens underhållsplan. Intill dess att en underhållsplan är upprättad görs avsättningar med 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

0,1 % x 20 664 000 20 664: -

Summa kostnader

1 123 404 kr

5.5 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Läge	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift
4	1 tr	1	22	2,2358%	506 798	14 660
5	1 tr	2	60	6,0976%	1 382 176	39 982
6	1 tr	1	22	2,2358%	506 798	14 660
7	1 tr	1	22	2,2358%	506 798	14 660
8	1 tr	2	60	6,0976%	1 382 176	39 982
9	2 tr	1	22	2,2358%	506 798	14 660
10	2 tr	2	60	6,0976%	1 382 176	39 982
11	2 tr	1	22	2,2358%	506 798	14 660
12	2 tr	1	22	2,2358%	506 798	14 660
13	2 tr	2	60	6,0976%	1 382 176	39 982
14	3 tr	1	22	2,2358%	506 798	14 660
15	3 tr	2	60	6,0976%	1 382 176	39 982
16	3 tr	1	22	2,2358%	506 798	14 660
17	3 tr	1	22	2,2358%	506 798	14 660
18	3 tr	2	60	6,0976%	1 382 176	39 982
19	4 tr	1	22	2,2358%	506 798	14 660
20	4 tr	2	60	6,0976%	1 382 176	39 982
21	4 tr	1	22	2,2358%	506 798	14 660
22	4 tr	1	22	2,2358%	506 798	14 660
23	4 tr	2	60	6,0976%	1 382 176	39 982
24	5 tr	2	48	4,8780%	1 105 741	31 986
25	5 tr	2	38	3,8618%	875 378	25 322
26	5 tr	2	54	5,4878%	1 243 959	35 984
27	5 tr	1	20	2,0325%	460 725	13 327
28	6 tr	2	40	4,0650%	5 000	26 655
29	6 tr	2	40	4,0650%	5 000	26 655
SUMMA			984	100,0000%	20 834 790	655 704

Egen förbrukning av el ingår ej i årsavgifterna.

Lokal	Yta	Typ	Förfall	Årshyra
Continenta	244	Butik	2009-11-14	320 100
Garage		P-platser		147 600
SUMMA	244			467 700

5.6 Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

A) Om räntan ökar med 0,1%-enhet per år och en inflation om 2 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	4,25%	4,35%	4,45%	4,55%	4,65%	4,75%	4,85%	4,95%	5,05%	5,15%	5,25%
Ränta	680 000	696 000	712 000	728 000	744 000	760 000	776 000	792 000	808 000	824 000	840 000
Driftkostnader	313 300	319 566	325 957	332 476	339 126	345 909	352 827	359 883	367 081	374 423	381 911
Avsättning till yttre fond	20 664	21 077	21 499	21 929	22 367	22 815	23 271	23 736	24 211	24 695	25 189
Fastighetsskatt	109 440	111 629	113 861	116 139	118 461	120 831	123 247	125 712	128 226	130 791	133 407
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 123 404	1 148 272	1 173 318	1 198 544	1 223 955	1 249 554	1 275 345	1 301 332	1 327 518	1 353 909	1 380 507
Lokalintäkter	467 700	477 054	486 595	496 327	506 254	516 379	526 706	537 240	547 985	558 945	570 124
Årsavgift totalt	655 704	671 218	686 722	702 217	717 701	733 175	748 639	764 092	779 533	794 964	810 383
Årsavgift (kr/kvm/år)	666	682	698	714	729	745	761	777	792	808	824

B) Om räntan ökar med 0,2 %-enhet per år och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	4,25%	4,45%	4,65%	4,85%	5,05%	5,25%	5,45%	5,65%	5,85%	6,05%	6,25%
Ränta	680 000	712 000	744 000	776 000	808 000	840 000	872 000	904 000	936 000	968 000	1 000 000
Driftkostnader	313 300	322 699	332 380	342 351	352 622	363 201	374 097	385 319	396 879	408 785	421 049
Avsättning till yttre fond	20 664	21 284	21 922	22 580	23 258	23 955	24 674	25 414	26 177	26 962	27 771
Fastighetsskatt	109 440	112 723	116 105	119 588	123 176	126 871	130 677	134 597	138 635	142 794	147 078
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 123 404	1 168 706	1 214 407	1 260 520	1 307 055	1 354 027	1 401 448	1 449 331	1 497 691	1 546 542	1 595 898
Lokalintäkter	467 700	481 731	496 183	511 068	526 400	542 192	558 458	575 212	592 468	610 242	628 550
Årsavgift totalt	655 704	686 975	718 224	749 451	780 655	811 834	842 989	874 119	905 223	936 299	967 348
Årsavgift (kr/kvm/år)	666	698	730	762	793	825	857	888	920	952	983

6 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

För bostadsrätter skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som kapitalkostnader å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning m m samt kostnader för varmvatten.

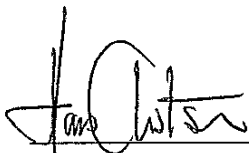
Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

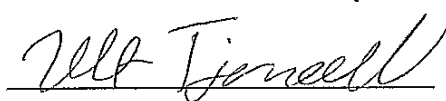
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

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

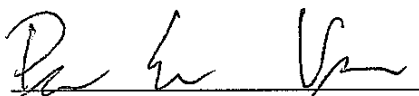
Stockholm den 2/4 2007



Hans Christensen



Ulf Tjernell



Per-Erik Vass

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Blompottan 5*, org nr 769613-5727, i Stockholms kommun 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.

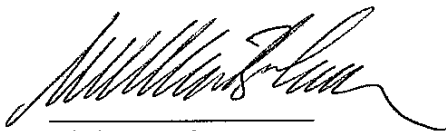
Avskrivning behandlas inte i planen. Då avskrivningar utgör en bokföringsmässig post föreligger inget sådant krav men vi vill göra uppmärksam på att föreningen är skyldig att göra avskrivningar, vilket kan komma att påverka årsavgiftsuttaget.

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

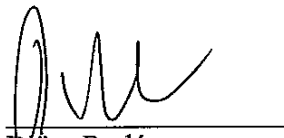
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2007-04-02.
Beräkning av nytt tax värde 2007.
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2007-04-05



Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

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