

Ekonomisk plan

för



Bostadsrättsföreningen

Kastanjen Karlberg

(769615-8885)

Stockholm

Upprättad i april 2008

av

STOCK - Ekonomisk Bostadsrättsförening

part of
Bjerkborn

Innehåll

- 1 Allmänna förutsättningar
- 2 Beskrivning av fastigheten
- 3 Fastighetens skick
- 4 Beräknade kostnader för förvärv & finansiering
- 5 Beräkning av föreningens årliga kostnader & intäkter
- 6 Fördelningsgrunder avseende insatser & årsavgifter
- 7 Insatser & boendekostnader
- 8 Ekonomisk prognos & Känslighetsanalys
- 9 Särskilda förhållanden
- 10 Intyg
- 11 Bilagor

Kontaktuppgifter

För föreningen:

Sebastian Frizzo
Karlbergvägen 83 B
113 35 Stockholm
Tel. 070-682 25 93

För SBR – Svensk Bostadsrättsbildning:

D. Ingemar Bjerkborn
Kent Sylsjö
Kungsgatan 44, Box 5353
102 49 Stockholm
Tel. 08-661 91 60
Henrik Smithsgatan 14
211 56 Malmö
Tel. 040-611 99 60
info@bjerkborn.se

1. Allmänna förutsättningar

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kastanjen Karlberg (769615-8885) som har registrerats hos Bolagsverket (se *Registreringsbevis* under rubriken Bilagor) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen kommer att utgöras av fastigheten Stockholm Kadetten 28 med adress Karlbergsvägen 83A-B. Byggnaden innehåller 35 bostadslägenheter och 2 lokaler. En lokal är uthyrd för förskoleverksamhet till Norrmalms Stadsdelsförvaltning Stockholm, den andra lokalen, 5 kvm, används som lager. Dessutom finns ett garage med 24 platser. Byggnaderna uppfördes ursprungligen 1982.

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

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på förvärvskostnaden samt föreningens årliga kapital och driftskostnader, gällande vid tillfället för upprättandet av planen.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter tre

besiktningar; byggnads-, el- och VVS-tekniskt.

Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet. Planen redovisar därför den slutliga kostnaden för förvärvet.

Kapitalkostnaderna grundas på en kalkylränta som väl motsvarar gällande marknadsnivå.

Driftskostnaderna är baserade på en analys av den nuvarande fastighetsägarens faktiska kostnader och intagna offerter.

I framläggandet av denna ekonomiska plan har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan insats och årsavgift i syfte att ge medlemmarna ett långsiktigt tryggt boende.

Fastighetens mycket centrala läge, insatsens och avgiftens storlek samt avsättningar till reparationer och underhåll borgar för en god framtida utveckling både för föreningen men i synnerhet för dess medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker under maj 2008 då fastigheten tillträtts.

Inflyttning har skett.

Planens offentlighet

BRL 3 kap. 5§ Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. Beskrivning av fastigheten

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Kadetten 28
Upplåtelseform	Tomträtt
Adress	Karlbergsvägen 83 A-B 113 35 Stockholm
Tomtareal	2056 kvm
Area	3879 kvm bostadsyta enligt Lantmäteriet. Enligt fakturering 3189 kvm bostadsyta och 690 kvm lokaler
Byggnadsutformning	På tomten finns 1 byggnadskropp om 8 våningar med 35 lägenheter och 2 lokaler. Den ena barnstuga/förskola, den andra förråd. Under mark finns ett garage med 24 platser.
Byggnadsår	1982
Servitut/nyttjanderätt	Se utdrag ur Fastighetsdata under rubriken, Bilagor.
Försäkringar	S:t Erik Försäkrings AB, fullvärde.
Taxeringsvärde	57 118 Tkr varav byggnadsvärde 29 118 Tkr, markvärde 28 000Tkr.
Typkod	321 hyreshusenhet, 825 specialenhet, skolbyggnad
Gemensamma utrymmen och anordningar	Sop- och pappersavfallsrum Cykelförråd Garage El-central Förråd Tvättstuga Trapphus Kabel-TV
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Undergrund: berg/grus Grundmurar: betong Stomme: betong Bjälklag: trä/betong Fasad: putsad Tak: plåt Fönster: 3-glas med träbågar Balkong Trapphus: målat/kakel Uppvärmning: fjärrvärme Ventilation: självdrag

<p>Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard</p>	<p>Kök: elspis, kyl, frys, målade köksluckor. målade/vävspännda väggar och målade tak</p> <p>Badrum: helkaklade med badkar, tvättstall och WC-stol. Golv: klinkers.</p> <p>Äldre badrum: målade/vävspännda väggar. Golv: plastmatta</p> <p>Invändigt golv: parkett, PVC. eller Linoleum.</p> <p>Invändiga tak: målade</p> <p>Invändiga väggar: tapeter, målade</p>
--	--

3. Fastighetens skick

Fastighetens skick

Byggnaden har under åren genomgått löpande underhåll.

Byggnaden är uppförd under en period då kaseinhaltigt flytspackel var vanligt. Vid fukt kan detta material avge dålig lukt (ammoniak). Det kan dessutom successivt brytas ned vid en fukthalt överstigande 75 %. Det nuvarande skicket får anses som acceptabelt.

Fastigheten har 20080221 besiktigats avseende fastighetens övergripande skick; byggnads-, el- och VVS-tekniskt. Ansvarig för besiktningen har varit projektledare Axel Stureson, Midroc Engineering AB. Se bilagda protokoll under rubriken *Besiktningensprotokoll*.

Vidstående sammanställning har upprättats på så sätt att det som avser åtgärder belöpande på de fem första åren har upptagit i reparationsfonden. Vad avser åtgärder

belöpande på tio års sikt finns en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden.

Vissa åtgärder avseende det inre underhållet; reparationer, standardhöjning har lagts in i reparationsfonden för att höja standarden för enskilda lägenheter. Övriga åtgärder avseende inre underhållet ankommer den enskilde bostadsrättsinnehavaren och har därför ej medtagits. Viss särskild avvikelser kan föreligga i det enskilda fallet.

I de avseende där det vid besiktningen framkommit flera alternativa åtgärder har det alternativ valts som besiktningsmannen förordar.

Efter genomförda åtgärder kommer byggnaden att få ett skick som bör rubriceras som mycket gott.

Sammanställning av reparationsbehovet i föreningen

År	1	2-5	10
Bygg	815 000	255 000	20 000
El	155 000	0	0
VVS	5 000	0	0
+moms	243 750	63 750	5 000
Totalt	1 218 750	318 750	25 000

I denna ekonomiska plan finns kostnad för renovering enligt de besiktningar som gjort av respektive bygg-, el- och VVS tekniska konsulter. Kostnader för sådant som ankommer på den enskilde bostadsrättsinnehavaren har inte tagits upp i denna sammanställning.

De kostnader som kommer på renovering inom 5 år tas upp direkt som ett lån under posten "Reparationsbehov" på sidan "Kostnader för förvärv...". De kostnader som tas upp under 10 år läggs på underhållsplan.

Efter tillträde måste låssystem bytas ut i fastigheten. Kostnaden för detta uppskattas till ungefär 50 000 inklusive moms. Denna kostnad finns inte upptagen i sammanställningen ovan men har tagits med i kalkylen i posten "Reparationsbehov".

4. Beräknade kostnader för förvärv & finansieringsplan

Förvärvskostnader och Finansiering

Sammanställning kostnader och finansiering

Se sammanställning nästa sida.

Lånebindningstid

Styrelsen har för avsikt att binda lånen med 1/3 på 10 år, 1/3 på 3 år – samt 1/3 rörligt. Denna placeringsstrategi anser styrelsen ansvarsfull och syftar till att ge föreningen ekonomisk stabilitet de närmaste kommande åren.

Verklig räntekostnad, likviditet och kassaflöde

Den verkliga räntekostnaden blir avsevärt mindre än kalkylerat då lånedelen för renoveringen inte kommer att lyftas omedelbart. Om så sker över en 3 års period minskar räntebelastningen årligen med c:a 25 000:-.

Årsavgiften

Trots dessa positiva avvikelser från grundkalkylen har styrelsen beslutat att från dag 1 uttaxera månadsavgiften i enlighet med grundkalkylen.

Bostadsrätt kontra hyresrätt

En viss initial kostnadsökning kan ske om ett större antal medlemmar väljer att inte omvandla sin hyresrätt till bostadsrätt. Detta borde mer än väl kompenseras

av kommande hyreshöjningar, vilket även Hyresgästföreningen befarar som sannolikt. Därtill kommer även ett dolt övervärde föreningen tillgodo vilket kan realiseras genom försäljning när respektive hyresavtal upphör.

Övriga kostnader

Initiala kostnader för föreningsbildning och lagfart är av engångskaraktär och uppgår till c:a 2 000 000:-. Pantbrev på fastigheten finns uttagna till ett belopp av 15 696 000:-. Ytterligare pantbrevskostnad uppgår till 200 000:-.

Kostnader för förvärv av Kadetten 28 samt dess finansiering

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	105 000 000
Föreningsbildning	375 000
Lagfart 1,5 % Köpeskilling	1 576 000
Dispositionsfond	370 000
Reparationsbehov	1 587 500
Pantbrev	<u>200 000</u>
Totalt	109 108 500

Finansieringsplan

		Ränta	Ränta kr	Amortering
Lån 1				
För bostäderna	25 469 000	4,90%	1 247 981	0
För lokalerna	<u>500 000</u>	4,90%	<u>24 500</u>	<u>0</u>
	25 969 000		1 272 481	0

Insatser 83 139 500

Totalt 109 108 500

Taxeringsvärde

		%	Mark	Byggnad		Skatt
Bostäder	55 000 000	96,3	28 000 000	27 000 000		
Lokaler	<u>2 118 000</u>	<u>3,7</u>	<u>0</u>	<u>2 118 000</u>	1,0%	<u>21 180</u>
Summa taxeringsvärde	57 118 000	100,0	28 000 000	29 118 000		21 180

5. Beräkning av föreningens årliga intäkter & kostnader

Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter	2008		
	Bostäder	Lokaler	Hela Huset
Lokaler (Daghem+förråd)		674 430	674 430
Garage (24 st á 13 800 kr)		331 200	331 200
Hyror lägenheter	0		0
Månadsavgift lägenheter restpost	1 546 241		1 546 241
Återföring av skattemässig avskrivning	291 180		291 180
Ränteintäkter	25000	0	25000
<i>Intäkter totalt</i>	<i>1 862 421</i>	<i>1 005 630</i>	<i>2 868 051</i>

Driftkostnader inkl moms

Uppvärmning	300 000	0	300 000	
Elförbrukning	75 000	0	75 000	
Vattenförbrukning	75 000	0	75 000	
Renhållning (Sophämtning)	75 000	0	75 000	
Försäkringar	25 000	0	25 000	
Kabel-TV (ComHem) + fibernät (Stokab)	21 210	0	21 210	
Förvaltning	155 000	0	155 000	
Övriga driftskostnader	25 000	0	25 000	
Tomträttsavgäld	320 000	0	320 000	
<i>Underhållskostnader</i>				
Löpande underhåll (lokaler)	0	50 000	50 000	
Avsättning till yttre underhållsfond	120 000	0	120 000	
<i>Summa driftkostnader</i>	<i>1 191 210</i>	<i>50 000</i>	<i>1 241 210</i>	320
				kr/kvm
Kvar till kapitalet och skatter	671 211	955 630	1 626 841	
Kapitalkostnader				
Räntekostnader fastighetslån	1 247 981	24 500	1 272 481	
Avskrivning (skattemässig, 1 % byggnadsvärde)	291 180	0	291 180	
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>1 539 161</i>	<i>24 500</i>	<i>1 563 661</i>	
<i>Vinst före skatter</i>	<i>-867 950</i>	<i>931 130</i>	<i>63 180</i>	
Fastighetsskatt				
Kommunal fastighetsavgift (35 á 1200kr)	42 000	0	42 000	
Fastighetsskatt lokaler	0	21 180	21 180	
<i>Summa fastighetsskatt/avgift</i>	<i>42 000</i>	<i>21 180</i>	<i>63 180</i>	
<i>Kostnader totalt</i>	<i>2 772 371</i>	<i>95 680</i>	<i>2 868 051</i>	
Intäkter ./ Kostnader = vinst	-909 950	909 950	0	

6. Fördelningsgrunder avseende insatser & årsavgifter

Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

Insatser

Frågan om differentiering av insatser har varit föremål för en ingående och djup diskussion. Parametrar har bl.a. varit lägenhetsstorlek, belägenhet i fastigheten, störningseffekter etc. Efter flera förslag har styrelsen beslutat om nedanstående differentiering:

- 1 Höjningar och sänkningar av insatsen ska ta ut varandra eftersom den totala insatsen för samtliga lägenheterna ej ska ändras.
- 2 De lägenheter som ligger nedanför våningsplan 4 erhåller en sänkning av insatsen. Nivåerna ligger på -1 % för våning 3 och -2 % för våning 2.
- 3 De lägenheter som ligger ovanför våningsplan 5 erhåller en höjning av insatsen. Våning 6 får en höjning med c:a 1,08 % och våning 7 med c:a 2,15 %.
- 4 Balkong kontra inte balkong ska ej påverka insatsen.

Årsavgifter

Frågan om andelstalsbestämningen har varit föremål för en mycket ingående diskussion. Expertis har konsulterats och referenspersoner utanför styrelsen har fått lämna synpunkter på olika alternativ.

Enligt stadgarna skall årsavgiften fördelas i förhållande till lägenhetens insats. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. Styrelsen har beslutat att årsavgifterna skall baseras på ett andelstalsystem utefter lägenhetsyta.

Erforderliga ändringar i stadgarna kommer att göras.

7. Insatser & boendekostnader

Insatser och Boendekostnader

Detaljredovisning

Tabellen på omstående sida visar differentiering, insatser, årsavgifter och boendekostnader i förhållande till nuvarande hyresnivå. Obs! jämförelsen mellan 2008 års hyresnivå sker mot i planen fastställd månadsavgift och ränteinbetalning vid 100 %-ig belåning med 30 % ränteavdrag. Kalkylräntan är 4,90 %.

Detaljredovisning

BRF Kastanjen Karlberg

Lgh	Y	Namn	Komm	Andels- tal	Differen- tierung	Differentierad insats	Tidigare insats	Beräknad årsavgift	Rta/år 4,90%	Rta/år 70%	Boende- kostnad netto	Kr /kvm	Beräknad månads- kostnad	Års- hyra 2008	Hyra /kvm	Månads- hyra 2008	Förändrad månadskostnad kr	%
1462-0001	2	Anders Andersson/Irene Holsten-An	88	2,76	-2%	2 248 338	2 294 223	42 668	110 169	77 118	119 786	1 361	9 982	96 828	1 100	8 069	1 913	39
1462-0002	2	Gunnar/Agneta Norring	105	3,29	-2%	2 682 676	2 737 425	50 911	131 451	92 016	142 927	1 361	11 911	103 164	983	8 597	2 528	34
1462-0003	3	Sven Pettersson	105	3,29	-1%	2 271 280	2 294 223	42 668	111 293	77 905	120 573	1 370	10 048	90 240	1 025	7 520	3 392	39
1462-0004	3	Noui Boulala	88	2,76	-1%	2 710 050	2 737 425	50 911	132 792	92 955	143 866	1 370	11 989	103 164	983	8 597	2 578	34
1462-0005	4	Marie-louise Werklund-Hallberg	105	3,29	-1%	2 294 223	2 294 223	42 668	112 417	78 692	121 360	1 379	10 113	90 420	1 028	7 525	3 162	36
1462-0006	4	Fredrik/Sara Hjelmstedt	88	2,76	-1%	2 737 425	2 737 425	50 911	134 134	93 894	144 805	1 379	12 067	106 860	1 018	8 905	2 690	36
1462-0007	5	Tom Ryk	105	3,29	-1%	2 294 223	2 294 223	42 668	112 417	78 692	121 360	1 379	10 113	89 076	1 012	7 423	3 479	41
1462-0008	5	Sven Gullman	88	2,76	-1%	2 737 425	2 737 425	50 911	134 134	93 894	144 805	1 379	12 067	103 056	981	8 588	2 753	37
1462-0009	6	Lef Nyström	105	3,29	-1%	2 294 223	2 294 223	42 668	112 417	78 692	121 360	1 379	10 113	89 172	1 013	7 431	3 516	41
1462-0010	6	Dag Svensson/Eva Schelin	80	2,51	-1%	2 130 521	2 085 657	58 789	104 396	73 077	111 866	1 398	10 954	103 620	987	8 635	2 119	29
1462-0011	7	?	94	2,95	-1%	2 503 363	2 450 647	45 578	122 665	85 865	131 443	1 398	12 151	103 620	987	8 635	2 119	29
1462-0012	7	Charlotte Uggla	122	3,83	-2%	3 117 014	3 180 627	59 154	152 734	106 914	145 815	1 389	9 322	86 436	1 080	7 203	2 757	33
1462-0013	2	Staffan Björk	90	2,82	-2%	2 299 437	2 346 364	43 638	112 672	78 871	122 509	1 361	5 445	56 952	1 187	4 746	2 506	34
1462-0014	2	Georgios Georgiadis	48	1,51	-2%	1 226 366	1 251 394	23 274	60 092	42 064	65 338	1 361	9 982	89 712	1 019	7 476	4 213	43
1462-0015	2	Marie Eriksson	88	2,76	-2%	2 248 338	2 294 223	42 668	110 169	77 118	119 786	1 361	9 982	116 604	956	7 917	2 584	30
1462-0016	2	Agneta/Bo Löfstedt	122	3,83	-1%	3 148 821	3 180 627	59 154	154 292	108 005	167 158	1 370	10 276	94 704	1 052	7 892	825	18
1462-0017	3	Birgitta Nelson/Torgny Ljungkvist	90	2,82	-1%	2 322 900	2 346 364	43 638	113 822	79 675	123 314	1 370	5 481	55 872	1 164	4 656	2 631	35
1462-0018	3	Christophe Mourou	48	1,51	-1%	1 238 880	1 251 394	23 274	60 705	42 494	65 767	1 370	10 048	89 004	1 011	7 417	4 157	42
1462-0019	3	Karin Broman	88	2,76	-1%	2 271 280	2 294 223	42 668	111 293	77 905	120 573	1 370	10 048	118 368	970	9 864	2 782	37
1462-0020	3	Carola Hedman	122	3,83	0%	3 180 627	3 180 627	59 154	155 851	109 096	124 118	1 379	5 516	55 896	1 165	4 658	858	18
1462-0021	4	Anders/Malin Nordin	90	2,82	0%	2 346 364	2 346 364	43 638	114 972	80 480	124 118	1 379	5 516	89 028	1 012	7 419	2 694	36
1462-0022	4	Li Cederwall/Sebastian Frizzo	48	1,51	0%	1 251 394	1 251 394	23 274	61 318	42 923	66 196	1 379	10 113	117 984	967	9 832	4 189	43
1462-0023	4	Ingela Olsson	88	2,76	0%	2 294 223	2 294 223	42 668	112 417	78 692	121 360	1 379	10 113	90 364	1 006	7 547	2 796	37
1462-0024	4	Johan Jonsson	122	3,83	0%	3 180 627	3 180 627	59 154	155 851	109 096	124 118	1 379	5 516	55 860	1 164	4 655	861	19
1462-0025	5	Berit Blomqvist	90	2,82	0%	2 346 364	2 346 364	43 638	114 972	80 480	124 118	1 379	5 516	88 944	1 011	7 412	4 149	42
1462-0026	5	Ingela Simonsson	48	1,51	0%	1 251 394	1 251 394	23 274	61 318	42 923	66 196	1 379	10 113	119 640	981	9 970	2 860	38
1462-0027	5	Karin Åkerblom	88	2,76	0%	2 294 223	2 294 223	42 668	112 417	78 692	121 360	1 379	10 113	90 660	1 007	7 555	884	19
1462-0028	6	Gudrun Danielsson	122	3,83	+1,08%	3 214 836	3 180 627	59 154	157 527	110 269	124 984	1 389	10 415	56 052	1 168	4 671	2 621	35
1462-0029	6	Erkki Laurila/Conny Olsson	90	2,82	+1,08%	2 371 600	2 346 364	43 638	116 208	81 346	124 984	1 389	5 555	90 756	1 031	7 563	3 592	39
1462-0030	6	Bror Söderholm	48	1,51	+1,08%	1 264 853	1 251 394	23 274	61 978	43 384	66 658	1 389	10 184	110 712	1 006	9 226		
1462-0031	6	Christina Rydfors-Eriksson	88	2,76	+1,08%	2 318 898	2 294 223	42 668	113 626	79 558	122 207	1 389	12 818	110 712	1 006	9 226		
1462-0032	7	Ingabritt Lund Edholm	110	3,45	+2,15%	2 929 467	2 867 778	53 335	143 544	100 481	153 816	1 398	12 818	110 712	1 006	9 226		

Detaljredovisning

[illegible]

8. Ekonomisk prognos & Känslighetsanalys

Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
<i>Kapitalkostnader</i>											
Räntekostnader	1 272 481	1 272 481	1 272 481	1 272 481	1 272 481	1 272 481	1 272 481	1 272 481	1 272 481	1 272 481	1 272 481
Avskrivning (skattemässig)	291 180	291 180	291 180	291 180	291 180	291 180	291 180	291 180	291 180	291 180	291 180
Driftskostnader	1 121 210	1 143 634	1 166 507	1 189 837	1 213 634	1 237 906	1 262 665	1 287 918	1 313 676	1 339 950	1 366 749
<i>Underhållskostnader</i>											
Yttre underhållsfond enligt underhållsplan	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	135 139	137 842	140 599	143 411	146 279
<i>Övriga kostnader</i>											
Fastighetsavgifter	42 000	42 840	43 697	44 571	45 462	46 371	47 299	48 245	49 210	50 194	51 198
Fastighetskart lokaler	21 180	21 604	22 036	22 476	22 926	23 384	23 852	24 329	24 816	25 312	25 818
Summa Kostnader (löpande)	2 868 051	2 894 139	2 920 748	2 947 890	2 975 575	3 003 813	3 032 616	3 061 995	3 091 962	3 122 528	3 153 705
<i>Intäkter exklusive årsavgifter</i>											
Lokalhyresintäkter	674 430	687 919	701 677	715 711	730 025	744 625	759 518	774 708	790 202	806 006	822 126
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Återföring av skattemässig avskrivning	291 180	291 180	291 180	291 180	291 180	291 180	291 180	291 180	291 180	291 180	291 180
Ränteintäkter	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Garage	331 200	337 824	344 580	351 472	358 502	365 672	372 985	380 445	388 054	395 815	403 731
<i>Årsavgifter</i>											
Löpande penningvärde totalt	1 546 241	1 552 216	1 558 311	1 564 528	1 570 868	1 577 336	1 583 933	1 590 662	1 597 526	1 604 527	1 611 668
Löpande penningvärde/kvm	485	487	489	491	493	495	497	499	501	503	505
Fast penningvärde totalt	1 515 923	1 491 942	1 468 431	1 445 382	1 422 784	1 400 629	1 378 909	1 357 615	1 336 738	1 316 271	1 296 205
Fast penningvärde/kvm	475	468	460	453	446	439	432	426	419	413	406
Summa Intäkter (löpande)	2 868 051	2 894 139	2 920 748	2 947 890	2 975 575	3 003 813	3 032 616	3 061 995	3 091 962	3 122 528	3 153 705

Räntebärande: 4,9%

Inflationsantagande: 2 %

Prognosen beräknas på belär, 1/1-31/12

Känslighetsanalys

Fast penningvärde

Årsavgift	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
	1 515 923	1 491 942	1 468 431	1 445 382	1 422 784	1 400 629	1 378 909	1 357 615	1 336 738	1 316 271	1 296 205

Enligt ekonomisk prognos

Enligt ekonomisk prognos

men med	1 770 521	1 741 548	1 713 143	1 685 295	1 657 993	1 631 227	1 604 985	1 579 258	1 554 035	1 529 307	1 505 064
Räntenivå +1%	2 025 119	1 991 154	1 957 855	1 925 208	1 893 202	1 861 824	1 831 061	1 800 901	1 771 332	1 742 343	1 713 923
Räntenivå +2%											
Räntenivå -1%	1 261 325	1 242 336	1 223 719	1 205 468	1 187 575	1 170 032	1 152 833	1 135 972	1 119 441	1 103 235	1 087 346
Räntenivå -2%	1 006 726	992 730	979 008	965 555	952 365	939 435	926 758	914 329	902 144	890 198	878 487

Enligt ekonomisk prognos

men med	1 501 205	1 465 929	1 431 680	1 398 429	1 366 146	1 334 804	1 304 374	1 274 831	1 246 149	1 218 301	1 191 265
Inflationsnivå +1%	1 530 932	1 518 703	1 506 595	1 494 607	1 482 737	1 470 986	1 459 350	1 447 830	1 436 424	1 425 130	1 413 949
Inflationsnivå -1%	1 486 770	1 440 636	1 396 275	1 353 621	1 312 608	1 273 172	1 235 252	1 198 791	1 163 733	1 130 023	1 097 609
Inflationsnivå +2%											
Inflationsnivå -2%	1 546 241	1 546 241	1 546 241	1 546 241	1 546 241	1 546 241	1 546 241	1 546 241	1 546 241	1 546 241	1 546 241

Analysen avser helår, 1/1-31/12

Anslutningsgrad

Andel hyresgäster som köper

	100%	90%	80%	70%
Ökat lån för föreningen (kr)	0	8 313 950	16 627 900	24 941 850
Ökade räntekostnader (kr)	0	407 384	814 767	1 222 151
Ökade hyresintäkter (kr)	0	324 816	649 632	974 448
Ökat kostnadsnetto (kr)	0	82 568	165 135	247 703
Årsavgift (kr/kvm och år)	485	568	671	804

9. Särskilda förhållanden

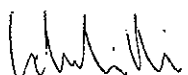
Särskilda förhållanden

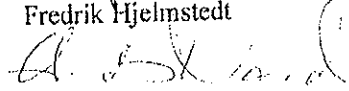
- Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i planen utvisande andelstabell eller som styrelsen annorledes beslutar.
- Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- Bostadsrättsinnehavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Inom föreningen skall följande fonder bildas:
 - Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- I enlighet med vad som framgår av rubriken besiktningsprotokoll har omedelbar avsättning till renovering skett med 1 537 500 för de första 5 årens uppgradering av fastigheternas skick. Därutöver görs avsättning 120 000:- + 50 000:- årligen för reparationer och underhåll. Detta torde väl svara mot behovet. Dessutom finns en dispositionsfond om 370 000:-.
- Likviditeten och kassaflödet kommer att vara mycket gott bl.a. beroende på ovanstående två punkter och att den avsatta reparationskostnaden ej kommer räntebelastas förrän åtgärden vidtagits och lånet upptagits.
- Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.

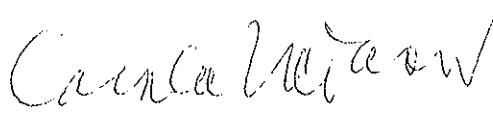
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor och av vilka det framgår bl.a. vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation

Stockholm i april 2008

Styrelsen för Brf Kastanjen Karlberg


Sebastian Frizzo


Fredrik Hjelmstedt

Anders Nordin


Carola Hedman

10. Intyg

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för *Bostadsrättsföreningen Kastanjen Karlberg*, org nr. 769615- 8885, Stockholm kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns 1 stycken hus innehållande sammanlagt 35 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt 2 st lokaler.

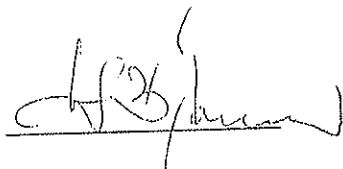
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, finansieringskalkyl, underhållsplan, besiktningsprotokoll, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation och information från Fastighetsdatasystemet (FDS).

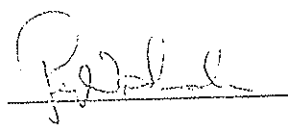
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2008-04-29



Lennart Björnsson
NAI Svefa
Box 17122
200 10 Malmö

Malmö 2008-04-29



Per Wieslander
NAI Svefa
Box 17122
200 10 Malmö

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

Svefa AB
Södra Långgatan 25
Box 17122, 200 10 Malmö
Tel 040-660 81 40
Fax 040-660 59 40
www.naisvefa.se

Org nr: 556514-3434
Styrelsens säte: Stockholm