Inkom PRV Bolag

2004 -06- 03

EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen

Rörstrand 26

ORG. NR. 769610-1422

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen

Rörstrand 26

i Stockholms kommun, betygas

Sundsvall 7/6 2004

Mariana Ström

9.071.666

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

		Sid
1.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3	Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4	Gemensamma anordningar	3
1.5	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6	Försäkringar	4
1.7	Taxeringsvärde	4
2.	TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	5
3.	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4.	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5.	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6.	FINANSIERINGSPLAN	6
6.1	Föreningens lån	6
6.2	Insatser och upplåtelseavgifter	6
6.3	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7.	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8.	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	7
9.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10.	INTYG	9

Bilaga 1 Prognos

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Rörstrand 26
Adress:	Kammakargatan 19
Stadsdel:	Norrmalm
Kommun:	Stockholm
Markareal:	503 m^2

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i sten i 5 våningar, överbyggd gård samt källareutrymmen under hela byggnaden.

Byggnadsår:	1937
Ombyggnadsår:	2004 (stambyte)
Grund:	Undergrund av grus och hård pinnmo 2 meter över berg, grundläggning av utbredda plattor av betong samt grundmurar av betong.
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar av tegel som utvändigt är beklädda med fasadtegel. 2-glasfönster och bjälklag av betong mellan järnbalkar. Yttertak belagt med målad galvplåt. Byggnaden är ansluten till kommunens nät för el, vatten, avlopp, gas samt fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 17 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Det finns dessutom bygglov för en lägenhet om 59 kvm på vinden. Härutöver finns 2 st lokaler.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

17 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Summa bostadslägenhetsyta inkl vindslägenhet	866 m^2
<u>Lokaler:</u>	
Biljardhall	305 m^2
Kontor/övernattningslägenhet	88 m^2
Total lägenhetsyta	1.259 m^2

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Med rostfria diskbänkar, elspisar/gasspisar, kyl/frysenheter, köksfläkt samt äldre skåp- och bänkinredning med målade luckor eller nya köksinredningar från Marbodal. Modern standard. Golv belagda med parkett/klinkerplattor eller plastmatta.
Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc, badkar eller dusch och handdukstork. Golv belagda med keramiska plattor och väggar klädda med kakel/målade.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett i vardagsrum och sovrum, parkett/klinkerplattor/plastmatta i kök, klinker eller parkett i hall.

1.4 Gemensamma anordningar mm

1 stycken trapphus med hiss (3 personer / 250kg)
1 stycken tvättstuga med torkrum
Centralvärmeanläggning ansluten till fjärrvärmenätet
KabelTV (UPC)
Servitut: Fastigheten belastas av ett inskrivet servitut för elledning.
Gemensamhetsanläggningar: Fastigheten ingår ej i inskriven gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Vid besiktning utförd av Storstaden Värdering AB, 2004-03-25 och 2004-04-04 konstaterades nedanstående renoveringsbehov. De erforderliga renoveringsarbetena har kostnadsuppskattats till att ej överstiga 300 tkr inkl moms.

Yttertak:	Ingen notering
Fasader:	Noterades endast en mindre putsskada på fasaden mot gården, på det översta planet.
Plåt:	Ingen notering
Balkonger:	Ingen notering
Gård:	Noterades endast en del bubblor i beläggningen (gården har enligt uppgift renoverats för 8-9 år sedan)
Fönster:	Ingen notering (nymålade)
Dörrar:	Justering/målning/låsbyte i erforderlig omfattning
Allm.utr:	Målning i trapphus och källare i erforderlig omfattning
OVK-besikt.:	Ingen notering

Hiss:	Byte av lås
Tvättstuga:	Uppfräschning av tvättstuga/torkrum i erforderlig omfattning
Värme/ Pannrum:	Byte av äldre radiatorventiler i lägenheter, kontroll/byte av äldre utrustning i fjärrvärmecentralen i erforderlig omfattning
El-Installationer:	Ingen notering
Badrum:	Ingen notering

För att finansiera de närmaste årens reparationer, har avsatts en fond, se avsnitt 3 nedan. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Resultatet från den förenklade fastighetstaxeringen 2004 är inte fastställt, utan är fortfarande okänt. Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den förenklade fastighetstaxeringen år 2004, har taxeringsvärdet uppskattats till nedanstående:

Prognos Taxeringsvärde 2004 i tkr efter inredning av vinden.

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	6.400	5.600	12.000
Lokaler	396	2.050	2.446
Summa	6.796	7.650	14.446

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 321 och värdeår 1937.

53

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna har redan ägt rum. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Bostadsrättsföreningen avser att köpa samtliga aktier i QA Fastigheter Norrmalm AB för att därefter köpa den av bolaget ägda fastigheten Rörstrand 26.

Köpeskilling bolag	20.450.000
Köpeskilling fastighet	8.050.000
Lagfartskostnad	217.690
Pantbrevskostnad	179.559
Dispositionsfond	300.000
Omkostnader	312.500
Summa	29.509.749

kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

I avsnitt 1.5 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån med en genomsnittlig ränta av 4,25 % per år.	14.557.938 kr

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	14.631.811 kr
Insats för vindslägenhet	300.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	29.509.749 kr

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

		Kr
Kapital		
Genomsnittsränta 4,25 % på 14.577.938 kr	per år	619.562
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader		322.000
Fastighetsskatt		84.460
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		43.338
Inkomstskatt enligt schablonmetoden		0
Summa årliga kostnader		1.069.360

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

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

D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

E. Upptagna lägenhetsytor baseras på den information som styrelsen erhållit från föregående fastighetsägare.

Stockholm 2004-05-28

Bostadsrättsföreningen
Rörstrand 26

Roger Flisbäck

Urban Nilsgården

Ann-Charlotte Jeding Steinmann

10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 26 (org nr 769610-1422), får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet förutsatt att förvärvet genomförs i enlighet med Aktiebolagslagens och Inkomstskattelagens regler om finansiering av förvärv av bolag.

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, tekniskt besiktningsutlåtande samt utdrag ur lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2004-05-28

Tony Weideskog

Jonas Åkerberg

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

BILAGA 1 PROGNOS

ÅR FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader											
Räntor	619 562	619 562	619 562	619 562	619 562	619 562	619 562	619 562	619 562	619 562	619 562
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår räntebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	322 250	328 695	335 269	341 974	348 814	355 790	362 906	370 164	377 567	385 119	392 821
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	43 338	44 205	45 089	45 991	46 910	47 849	48 806	49 782	50 777	51 793	52 829
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	84 460	86 149	87 872	89 630	91 422	93 251	95 116	97 018	98 958	100 938	102 956
Schablonskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	39 548	40 734	41 956	43 215	44 512	45 847	47 222	48 639	50 098	51 601	53 149
Hyror lokaler mm	479 643	489 236	499 021	509 001	519 181	529 565	540 156	550 959	561 978	573 218	584 682
Årsavgifter medlemmar	550 419	548 641	546 815	544 941	543 016	541 040	539 011	536 928	534 789	532 592	530 337
Ränteantagande	4,25%										
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, lokalhyror, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning									
Hyresförhandlingar bostadslägenheter	3,0%										
Taxeringsvärde	14 446 000	14 734 920	15 029 618	15 330 211	15 636 815	15 949 551	16 268 542	16 593 913	16 925 791	17 264 307	17 609 593
Föreningslån	14 577 938	14 577 938	14 577 938	14 577 938	14 577 938	14 577 938	14 577 938	14 577 938	14 577 938	14 577 938	14 577 938

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.
Föreningen kommer att uppta amorteringsfria lån för att undvika schablonbeskattning.
Intäkter från försäljning av eventuella tomma hyresrätter såsom bostadsrätter tillkommer

KÄNSLIGHETSANALYS ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	550 419	548 641	546 815	544 941	543 016	541 040	539 011	536 928	534 789	532 592	530 337
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	550 419	694 420	692 595	690 720	688 796	686 819	684 791	682 707	680 568	678 372	676 116
2. Dagens räntenivå - 1%	550 419	402 862	401 036	399 161	397 237	396 578	397 228	397 878	398 527	399 174	399 819
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	550 419	548 345	546 209	544 008	541 741	539 407	537 002	534 525	531 974	529 346	526 640
2. Dagens inflationsnivå -1%	550 419	548 937	547 416	545 855	544 254	542 611	540 924	539 193	537 417	535 594	533 722

Objektslista

Utskrivet: 2004-04-12 19:21:27
Av:

4, Rörstrand 26

Hyresobjekt	Adress	Postadress	Hyresgäst	Avtalsnr	Typ	Våning	Storlek	Hyra ex. tillägg och moms
41001	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			lokal Garage/Biljard		305 m2	254 880,00 kr
41002	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			lokal Kontor/Bost		88 m2	237 180,00 kr
41003	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			1 rok	1	48 m2	51 285,00 kr
41004	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			1 rok	1	38 m2	43 467,00 kr
41005	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			2 rok	2	65 m2	[illegible] kr
41006	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			1 rok	2	36 m2	39 548,00 kr
41007	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			1 rok		48 m2	51 285,00 kr
41008	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			1 rok		38 m2	[illegible] kr
41009	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			2 rok		65 m2	63 879,00 kr
41010	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			1 rok		36 m2	41 822,00 kr
41011	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			1 rok		48 m2	51 285,00 kr
41012	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			1 rok		38 m2	43 467,00 kr
41013	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			2 rok		65 m2	[illegible] kr
41014	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			1 rok		36 m2	[illegible] kr
41015	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			1 rok		48 m2	51 285,00 kr
41016	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			1 rok		38 m2	43 467,00 kr
41017	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			2 rok		63 m2	63 666,00 kr
41018	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			2 rok		65 m2	[illegible] kr
41019	Kammakarg 19	111 60 STOCKHOLM			1 rok		32 m2	[illegible] kr

Antal hyresobjekt i fastigheten: 19

Totalt för fastighet:	1 447 618,00 kr
Snitthyra/m²:	1 206,00 kr

Hyror bost 955.558kr/år = 79.630/mån
2.654,33/dag

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hyresintäkter uthyrda lokaler	479.643
Hyra bostad nr 41006	39.548
Årsavgifter medlemmar	550.169
	1.069.360

Kostnaden för lägenhetens förbrukning av gas, el samt hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lägenhet nr	Yta m²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år
41003	48	5,5639%	885 884	30 611
41004	38	4,7118%	750 215	25 923
41005	65	7,4735%	1 189 932	41 117
41006	36			
41007	48	5,5639%	885 884	30 611
41008	38	5,5639%	885 884	30 611
41009	65	6,9367%	1 104 467	38 164
41010	36	4,5325%	721 660	24 936
41011	48	5,5639%	885 884	30 611
41012	38	4,7118%	750 215	25 923
41013	65	6,9367%	1 104 467	38 164
41014	36	4,5325%	721 660	24 936
41015	48	5,5639%	885 884	30 611
41016	38	4,7118%	750 215	25 923
41017	63	6,9135%	1 100 768	38 036
41018	65	8,2054%	1 306 467	45 144
41019	32	4,4110%	702 326	24 268
41020	59	8,1031%		44 581
	866	**100%**	**14 631 811**	**550 169**

Brf Rörstrand 26

Lgh nr	Bostads-rätt	Namn 1	Personnr 1	Namn 2	Personnr 2	Gatuadress	Postadress	Lgh yta	Antal rok	Nuv. års-hyra kr	Insats kr	Års-avgift kr	Andel %
41003	Ja	Joakim Schöldström	651109-1412			Kammakargatan 19	111 60 STOCKHOLM	48	1	51 285	885 884	30 625	5,3353%
41004	Ja	Ingemar Emanuelsson	361205-5610			Box 255	511 23 KINNA	38	1	43 467	750 215	25 935	4,5182%
41005	Ja	Birgitta Jeding	440308-0767			Bromma Kyrkväg 460A	160 58 BROMMA	65	2	68 804	1 189 932	41 135	7,1665%
41006	Nej	Lars Olsson				Kammakargatan 19	111 60 STOCKHOLM	36	1	39 548	682 189	23 583	4,1085%
41007	Ja	Ola Stödberg	550512-0179			Kammakargatan 19	111 60 STOCKHOLM	48	1	51 285	885 884	30 625	5,3353%
41008	Ja	Anders Jeding	711108-0094			Kammakargatan 19	111 60 STOCKHOLM	38	1	51 285	885 884	30 625	5,3353%
41009	Ja	Roger Flisbäck	750117-0679	Paula Hidalgo Jarrett	811001-0165	Kammakargatan 19	111 60 STOCKHOLM	65	2	63 879	1 104 467	38 181	6,6517%
41010	Ja	Maaret Nissilä	590725-2588			Kammakargatan 19	111 60 STOCKHOLM	36	1	41 822	721 660	24 948	4,3463%
41011	Ja	Bengt Ehrenfeldt	650326-0215			Kammakargatan 19	111 60 STOCKHOLM	48	1	51 285	885 884	30 625	5,3353%
41012	Ja	Urban Nilsgården	640427-0339			Kammakargatan 19	111 60 STOCKHOLM	38	1	43 467	750 215	25 935	4,5182%
41013	Ja	Birgitta Jeding	440308-0767			Kammakargatan 19	111 60 STOCKHOLM	65	2	63 879	1 104 467	38 181	6,6517%
41014	Ja	Ann-Charlotte Jeding Steinmann	690710-0207			Urban Hjärnes väg 25	168 58 STOCKHOLM	36	1	41 822	721 660	24 948	4,3463%
41015	Ja	Lennart Andersson	470819-5112			Skånegatan 29	412 52 GÖTEBORG	48	1	51 285	885 884	30 625	5,3353%
41016	Ja	Torbjörn Dimling	661216-0116	Joakim Dimling	650916-0013	Herdevägen 23	163 55 SPÅNGA	38	1	43 467	750 215	25 935	4,5182%
41017	Ja	Iris Popp	670723-6649	Klas Ekströmer	670731-3554	Kammakargatan 19	111 60 STOCKHOLM	63	2	63 666	1 100 768	38 053	6,6295%
41018	Ja	Lennart Jeding	430518-0699			Bromma Kyrkväg 460A	160 58 BROMMA	65	2	75 519	1 306 467	45 164	7,8683%
41019	Ja	Lennart Jeding	430518-0699			Bromma Kyrkväg 460A	160 58 BROMMA	32	1	40 708	702 326	24 279	4,2298%
41020		Vindslgh				Kammakargatan 19	111 60 STOCKHOLM	59		70 800	0	44 601	7,7702%
		SUMMA:						**866**		**957 274**	**15 314 001**	**574 000**	**100,00%**

Lgh nr	Hyresgäst	Persnr/Org.nr	Gatuadress	Postadress	Lgh yta	Bashyra	Indextillägg	Fastigh.skatt	Totalt	Månadshyra /kvartalshyra
41001	Plankton AB	556595-3253	Kammakargatan 23 2 tr	111 60 STOCKHOLM	305	240 000	14 897		254 897	21 241
41002	Strokirk-Landströms AB	556500-5971	Box 684	531 16 LIDKÖPING	88	220000 *	8 012	9 648	237 660	59 415

* Observera att Strokirk-Landströms AB bashyra är 205.000 kr/år men idag utgående bashyra är 220.000 kr/år