



EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen

DILIGENSEN 7

ORG. NR. 769614-8803

Beläggande har denna dag enligt
§ 10 i Bostadsrättslagen (1991:614)
ingenom förordande ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Diligensen 7
i **Stockholms** kommun, betygas
Sundsväl **30,5** 20**07**
Henrik Pajon

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	4
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	9
10. INTYG	10

Bilaga 1 Prognos

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Diligensen 7
Adress:	Rosénlundsgatan 18
Stadsdel:	Högalid
Kommun:	Stockholm
Markareal:	612 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i 6 plan varav bottenvåningen inrymmer lokaler och övriga våningsplan bostäder. Dessutom finns en oinredd vind och källare.

Byggnadsår:	1932
Grund:	Stöd- eller friktionspålar av betong och/eller stål.
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar av tegel som utvändigt är beklädda med fasadputs. 2-glasfönster (extra ljudisolerande ruta i fönster mot gatorna). Bjälklag av trä mellan stålbalkar och yttertak belagt med falsad plåt. Byggnaden är ansluten till områdets nät för el, vatten, avlopp samt fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 40 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 2 st lokaler.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

40 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadslägenhetsyta	1.935 m ²
---------------------	----------------------

Lokaler:

Pizzeria	50 m ²
Restaurang	190 m ²

Total lägenhetsyta	2.175 m ²
--------------------	----------------------

Den oinredda vinden kommer att byggas om till två vindslägenheter om totalt ca 150 m². Dessutom kommer en lokalyta om 40 m² att färdigställas.

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis och kylvärme. Golv belagda med plastmatta/linoleum.
------------------	--

Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc och badkar eller dusch. Golv belagda med cementmosaik och väggar klädda med kakel. I vissa badrum är inredningen utrivna.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett i vardagsrum och hall samt parkett/linoleum i sovrum.

1.4 Gemensamma anordningar mm

1 styck trapphus med en hiss
1 styck tvättstuga
Centralvärmeanläggning ansluten till fjärrvärmenätet
Centralantenn
Fastigheten belastas ej av något inskrivet servitut.
Fastigheten ingår ej i inskriven gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Vid besiktning utförd av Densia AB, 2006-09-22 konstaterades nedanstående renoveringsbehov. De erforderliga renoveringsarbetena, inklusive en upphandlingskostnad om 10%, har kostnadsuppskattats till att ej överstiga 12.512.500 kr.

VA-stammar	Ett traditionellt stambyte med renovering av samtliga badrum och toaletterum bör utföras.
Elinstallation	Hela elinstallationen bör bytas ut i sin helhet, från kommunens anslutningspunkt till och med installationen i lägenheterna.
Fönster och dörrar	Fönster och dörrar till trapphusbalkongerna bör målas om och tätningsslister bör monteras. Dessutom bör beslag och hängning justeras. Entréporten och källarytterdörren bör renoveras. Fönster till lägenheter bör målas om utvändigt och mellan rutorna. Portar till restauranger och lokaler bör ses över och justeras.
Tvättstuga	Tvättstugan bör renoveras med nya ytskikt och maskinerna med kringutrustning bör bytas ut.
Trapphuset	Skadorna på väggarna skall lagas. Tak och väggar bör målas om. Handledare och övriga detaljer bör ses över och åtgärdas.
Hissutrustning	På sikt bör hissutrustningen bytas ut. Dessutom bör korg och fronter på sikt renoveras.
Värmeanläggning	Värmeväxlarna med kringutrustning bör bytas ut. Nya termostatventiler på radiatorerna bör monteras. Vissa värmerör och radiatorer bör bytas ut.
Ventilationssystemet	OVK skall utföras. Ventilationskanalerna bör rensas. Tilluften bör förbättras, t ex med spaltventiler i fönstren. Frånluften bör återskapas där den är förtäpetserad.

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

Vid senaste förenklade fastighetstaxeringen år 2004 har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	13.800 tkr	9.000 tkr	22.800 tkr
Lokaler	1.134 tkr	2.332 tkr	3.466 tkr
Totalt	14.934 tkr	11.332 tkr	26.266 tkr

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 321 och värdeår 1932.

Efter justering med hänsyn till att vinden blir en bostadsyta om 150 m² har fastighetens taxeringsvärde beräknats till nedanstående.

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	14.000 tkr	10.600 tkr	24.600 tkr
Lokaler	1.134 tkr	2.332 tkr	3.466 tkr
Totalt	15.134 tkr	12.932 tkr	28.066 tkr

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2007 har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	17.000 tkr	15.800 tkr	32.800 tkr
Lokaler	1.008 tkr	3.903 tkr	4.911 tkr
Totalt	18.008 tkr	19.703 tkr	37.711 tkr

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 Goldcup D 1498 AB (org nr 556702-2529) för att därefter köpa den av bolaget ägda fastigheten Diligensen 7.

Köpeskilling aktier och fastighet	65.000.000
Lagfartskostnad	394.815
Pantbrevskostnad	409.692
Dispositionsfond = Ing balans	12.512.500
Omkostnader	500.000

Summa	78.817.007	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, kan komma 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 4,4 % per år. 20.964.594 kr

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	45.352.413 kr
Upplåtelseavgifter disponibla lägenheter	12.500.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	<u>78.817.007 kr</u>

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.

Kapital		Kr
Genomsnittsränta		
4,4 % på 20.964.594 kr	per år	920.429
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader		688.500
Fastighetsskatt		147.510
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		113.133
Inkomstskatt enligt schablonmetoden		<u>0</u>
Summa årliga kostnader		1.869.572

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DILIGENSEN 7

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hysesintäkter uthyrda lokaler	560.000
Hyra bostad nr 1	40.572
Årsavgifter medlemmar	1.269.000
	<u>1.869.572</u>

Kostnaden för lägenhetens förbrukning av gas, kabel-TV/bredband, el samt hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter M.M.

Lägenhet nr	Yta m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år
1	45			
2	45	2,2321%	1 087 588	28 326
3	43	2,1429%	1 044 084	27 193
4	71	3,3929%	1 653 133	43 055
5	36	1,8304%	891 822	23 227
6	45	2,2321%	1 087 588	28 326
7	70	3,3482%	1 631 382	42 489
8	32	1,6518%	804 815	20 961
9	45	2,2321%	1 087 588	28 326
10	45	2,2321%	1 087 588	28 326
11	43	2,1429%	1 044 084	27 193
12	71	3,3929%	1 653 133	43 055
13	36	1,8304%	891 822	23 227
14	45	2,2321%	1 087 588	28 326
15	70	3,3482%	1 631 382	42 489
16	32	1,6518%	804 815	20 961
17	45	2,2321%	1 087 588	28 326
18	45	2,2321%	1 087 588	28 326
19	43	2,1429%	1 044 084	27 193
20	71	3,3929%	1 653 133	43 055
21	36	1,8304%	891 822	23 227
22	45	2,2321%	1 087 588	28 326
23	70	3,3482%	1 631 382	42 489
24	32	1,6518%	804 815	20 961
25	45	2,2321%	1 087 588	28 326
26	45	2,2321%	1 087 588	28 326
27	43	2,1429%	1 044 084	27 193
28	71	3,3929%	1 653 133	43 055
29	36	1,8304%	891 822	23 227
30	45	2,2321%	1 087 588	28 326
31	70	3,3482%	1 631 382	42 489
32	32	1,6518%	804 815	20 961
33	45	2,2321%	1 087 588	28 326

Hyses

1,9592% (16/8-10)

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DILIGENSEN 7

34	45	2,2321%	1 087 588	<i>Ansarg.</i> 28 326
35	43	2,1429%	1 044 084	27 193
36	71	3,3929%	1 653 133	43 055
37	36	1,8304%	891 822	23 227
38	45	2,2321%	1 087 588	28 326
39	70	3,3482%	1 631 382	42 489
40	32	1,6518%	804 815	20 961
41	150	6,9196%	1	87 810
	2 085	100,00%	45 352 413	1 269 000

43 94 km 3,9039% ^{Obs:} Fr 1/6-10: 51 552:— (tidigare 50.000:—)

Lgh

42 114 km

1 320 552:—

Ansarg.

67.416:—

Sia tot. 1,387 968:—

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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. Lägenheternas areor är inte uppmätta av bostadsrättsföreningen. Areauppgifterna härrör från tidigare fastighetsägare. Mindre avvikelser kan därför förekomma
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. 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.

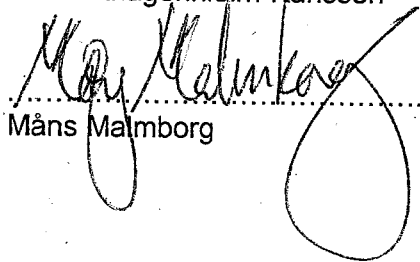
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2007-05-18

Bostadsrättsföreningen Diligensen 7



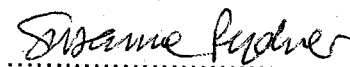
Ulrika Knagenhielm-Karlsson



Måns Malmberg



Björn Carlsson



Susanne Rydner

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Diligensen 7, 769614-8803 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. 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, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

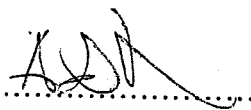
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Vi har som intygsgivare ej haft möjlighet att närmare utreda huruvida upplägget med försäljning av fastigheten via ett aktiebolag kan komma att i framtiden innebära oönskade skattekonsekvenser.

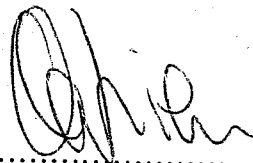
Vi noterar också att de till vilka bostadsrätter ska upplåtas redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om lägenheternas förutsättningar. Härom förtjänar det noteras att de i planen uppgivna lägenhetsytorna inte baseras på nya uppmätningar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2007-05-25



Anders Fredriksson



Ole Lien

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

BILAGA 1 PROGNO

Bostadsrättsföreningen Dilligensen 7

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	920 429	920 429	920 429	920 429	920 429	920 429	920 429	920 429	920 429	920 429	920 429
Andoreringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgiär räntebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	688 500	702 270	716 315	730 642	745 255	760 160	775 363	790 870	806 687	822 821	839 278
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	113 133	115 396	117 704	120 058	122 459	124 908	127 406	129 954	132 553	135 204	137 908
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tonträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	147 510	150 460	153 469	156 539	159 670	162 863	166 120	169 443	172 831	176 288	179 814
Schablonskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	40 572	41 789	43 043	44 334	45 664	47 034	48 445	49 898	51 395	52 937	54 525
Hyror lokaler mm	560 000	571 200	582 624	594 276	606 162	618 285	630 651	643 264	656 129	669 252	682 637
Årsavgifter medlemmar	1 269 000	1 275 566	1 282 251	1 289 057	1 295 986	1 303 040	1 310 222	1 317 534	1 324 977	1 332 554	1 340 267
Ränteantagande	4,4%										
Inflationsantagande	2,0%										
Hyresförhandlingar bostadslägenheter	3,0%										
Taxeringsvärde	37 711 000	38 465 220	39 234 524	40 019 215	40 819 599	41 635 991	42 468 711	43 318 085	44 184 447	45 068 136	45 969 499
Föreningslån	20 964 594	20 964 594	20 964 594	20 964 594	20 964 594	20 964 594	20 964 594	20 964 594	20 964 594	20 964 594	20 964 594
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
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	1 269 000	1 275 566	1 282 251	1 289 057	1 295 986	1 303 040	1 310 222	1 317 534	1 324 977	1 332 554	1 340 267
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	1 269 000	1 485 212	1 491 897	1 498 703	1 505 632	1 512 686	1 519 868	1 527 180	1 534 623	1 542 200	1 549 913
2. Dagens räntenivå - 1%	1 269 000	1 065 920	1 072 605	1 079 411	1 086 340	1 093 394	1 100 576	1 107 888	1 115 331	1 122 908	1 130 621
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 269 000	1 279 457	1 290 228	1 301 322	1 312 749	1 324 518	1 336 641	1 349 127	1 361 988	1 375 235	1 388 879
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 269 000	1 271 674	1 274 351	1 277 029	1 279 709	1 282 388	1 285 067	1 287 745	1 290 420	1 293 092	1 295 760