

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Kroken 11

EKONOMISK PLAN

(enligt bostadsrättslagen 1991:614)

för Bostadsrättsföreningen Kroken 11

Bostadsrättsföreningen

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kroken 11

Organisationsnummer 769607-9818

Föreningen är registrerad hos Patent- och Registreringsverket 2002-01-29

Beskrivning av fastigheten

Föreningens fastighet utgörs av Kroken 11
Fastighetens areal är 587 m²
Marken innehas med äganderätt

Tomt och läge

Föreningens fastighet utgörs av Kroken 11. Fastigheten är belägen invid Skanstull på Södermalm i Stockholms kommun med god närhet till kommersiell och offentlig service samt kollektivtrafik. Gatadress är Rutger Fuchsgatan 8.

Bebyggelse

Flerbostadshus med putsade fasader i sex våningar med förråd och tvättstuga i källaren, lokal i gatuplan. Huset uppfördes 1927 Antalet lägenheter är 36 st.

På fastigheten finns

På fastigheten finns

Ett flerbostadshus i sex våningsplan med källare och vind och en mindre lokal i gatuplanet.

Ursprungligt byggnadsår är

1927

Bostadshuset inrymmer följande bostadslägenheter

36 bostadslägenheter fördelade på

13 st om 1 rum och kökvrå 20-39 m²

13 st om 1 rum och kök 34-49 m²

8 st om 2 rum och kök 66-73 m²

2 st om 3 rum och kök 89 m²

85% av samtliga bostadslägenheter förutsätts att de kommer att upplåtas med bostadsrätt i denna ekonomiska plan. Upplåtelseerna beräknas påbörja direkt efter planens registrering. Då samtliga hyresgäster inte kommer att teckna upplåtelse kommer ett antal lägenheter inledningsvis att upplåtas med hyresrätt. Föreningens avsikt är att även upplåta dessa lägenheter med bostadsrätt vid första möjliga tillfälle.

Lokaler

Husen innehåller

1 lokaler som upplåts med hyresrätt.

Lokalarean är

27 m²

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden är uppförd 1927. Fastigheten har åtta våningar med vind och källare, varav sex bostadsvåningar. Byggnaden har putsad fasad mot gata. Taket är en träkonstruktion med falsad takplåt åt gården och tegelpannor åt gatan. Byggnadsstommen består av murade tegeväggar med bjälklag av stål- och träbalkar. Samtliga fönster mot gatan är i tvåglasutförande med isolerglas i lättmetallbågar.

Fastigheten har två trapphus med målade väggar och trappsteg samt viloplan belagda med marmor. Trapphus A inrymmer personhiss för tre personer. Trapphus B saknar hiss.

Fastighetens källare innehåller tvättstuga, soprum, temporärt grovsoprum, undercentral för fjärrvärme och elcentral.

Fastighetens källare inrymmer lägenhetsförråd (36 st) för bostäder. Lägenhetsförråden skyddas av inklädda nätburar. Hissmaskinrum finns på vinden.

Den invändiga lägenhetsstandarden har stora olikheter då kök och badrum vissa lägenheter har rustats upp och moderniserats.

Finansieringsplan

Köpeskillingen finansieras genom bostadsrättshavarnas insatser och upplåtelseavgifter samt genom befintliga lån. För finansiering av insats och upplåtelseavgift för lägenheter som inledningsvis inte kommer att upplåtas med bostadsrätt kan en större andel av befintliga lån bibehållas eller genom upptagande av nya lån med kort räntebindningstid. Årsavgiften kan då höjas för de lägenheter som omgående upplåts med bostadsrätt.

Kostnad för anskaffande av föreningens fastighet

Köpeskillning	24 000 000
Lagfartskostnader	360 000
Pantbrevskostnader	27 320
Ombildningskostnad	250 000
Avsättning till underhåll år 1-3 enligt besiktning och kassa	5 250 000
Detta utgör den slutgiltiga anskaffningskostnaden.	29 887 320

Finansiering och kapitalkostnader, år 1

	Ränta %	Amortering	Belopp	Summa
<u>Lån</u>				
Föreningens bottenlån	4,23%	0,0%	1 033 320	43 744
Lån uteblivna insatser	3,10%		4 328 100	134 171
Räntebidrag	(se separat text under punkt E särskilda förhållanden)			-
<u>Insatser</u>				
Medlemsinsats för	85%		24 525 900	
Summa			29 887 320	177 915

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrättslägenheterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning.

Daterad datum 2004-03-08

Kapitalkostnader, år 1-3

År	Räntebidrag	Ränta	Amortering	Summa kapitalkostnad
1	-	177 915	-	177 915
2	-	177 915	-	177 915
3	-	177 915	-	177 915

Löpande kostnader och intäkter samt avsättning till underhållsfond år 1

Avsättning till fond

Fond för yttre underhåll	41 678
--------------------------	--------

Driftskostnader

Administration	40 075
Fastighetsskötsel	38 167
Städning	19 076
Renhållning	10 051
Vatten	54 229
Fastighetsel Kabel TV	38 167
Värmeenergi	174 759
Försäkringar	32 060
Fastighetsskatt	74 153
Inkomst skatt	65 533
Löpande underhåll	24 045
Löpande kostnader	570 315

Sammandrag av beräknade fondavsättningar, kostnader och intäkter, år 1

Fondavsättningar och kostnader

Kapitalkostnader netto efter räntebidrag	177 915
Fondavsättningar	41 678
Driftskostnader	570 315
SUMMA	789 908

Intäkter

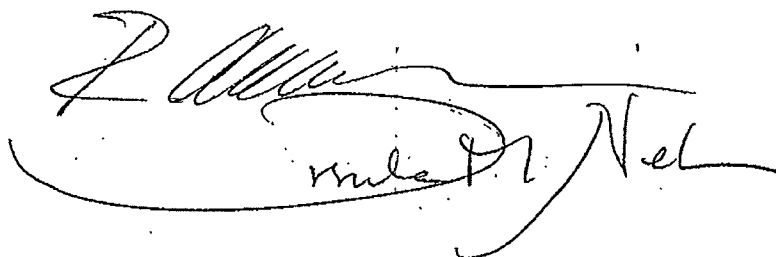
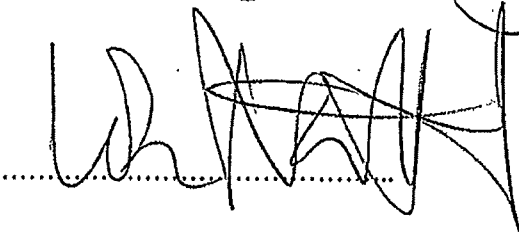
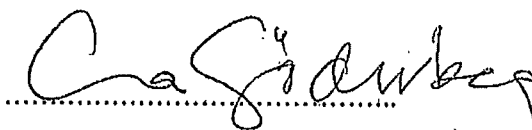
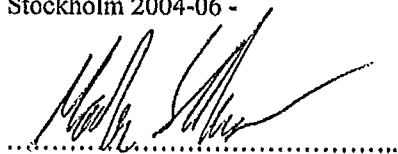
Hyra bostäder	15% kvarvarande	202 403
Årsavgifter		557 805
Hyrer lokaler		29 700
Hyrer garage		-
SUMMA		789 908

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning.
Daterad datum 2004-03-08

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

- A. Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften genom abonnemang driftkostnader för hushållsel.
- B. Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas.
- D. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E. Lägenhetsytorna är uppgivna av nuvarande fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen.
- F. Bostadsrättsföreningen har vid förvärvet träffat överenskommelse med tidigare fastighetsägare om överlåtelse till säljarna av fastighetens vind där det skall iordningställas två lägenheter. Vinden avses att byggas om inom två år från tillträdet och lägenheterna kommer att upplåtas enligt föreningens stadgar.

Stockholm 2004-06 -



Bostadsrättsföreningen Kroken 11

Uppgång	Plan	Lgh Nr gammlat	Lgh storlek	Lgh yta m²	Arsavgift år 1	Arsavgift per m²	Månadsavgift	Andelstal i %	Insats	Insats m²
8A	1	1003	1	49	19 612	400	1 634	2,9885416%	862 314	17 598
8A	1	1004	2	66	25 391	385	2 116	3,8692229%	1 116 426	16 916
8A	1	1005	1	22	9 806	446	817	1,4942708%	431 157	19 598
8A	2	1101	1	24	10 477	437	873	1,5965476%	460 668	19 194
8A	2	1102	1	42	17 797	424	1 483	2,7119439%	782 504	18 631
8A	2	1103	1	49	19 806	404	1 651	3,0181311%	870 852	17 772
8A	2	1104	2	66	25 643	389	2 137	3,9075320%	1 127 479	17 083
8A	3	1202	2	73	27 923	383	2 327	4,2550302%	1 227 746	16 818
8A	3	1203	1	42	17 971	428	1 498	2,7385316%	790 176	18 814
8A	3	1204	2	66	25 894	392	2 158	3,9458412%	1 138 533	17 251
8A	4	1301	1	24	10 683	445	890	1,6278525%	469 701	19 571
8A	4	1302	1	49	20 195	412	1 683	3,0773101%	887 927	18 121
8A	4	1303	1	42	18 146	432	1 512	2,7651192%	797 848	18 995
8A	4	1304	2	66	26 146	396	2 179	3,9841503%	1 149 587	17 418
8A	5	1401	1	24	10 785	449	899	1,6435049%	474 217	19 759
8A	5	1402	3	89	34 178	384	2 848	5,2081844%	1 502 770	16 885
8A	5	1403	1	42	18 320	436	1 527	2,7917069%	805 519	19 179
8A	5	1404	2	66	26 397	400	2 200	4,0224595%	1 160 640	17 585
8A	6	1501	1	34	16 065	473	1 339	2,4480651%	706 365	20 775
8A	4	1502	1	40	17 577	439	1 465	2,6784501%	772 840	19 321
8A	4	1503	1	40	17 577	439	1 465	2,6784501%	772 840	19 321
8A	6	1504	2	66	26 648	404	2 221	4,0607686%	1 171 694	17 753
8A	6	1505	1	20	9 159	458	763	1,3956471%	402 700	20 135
8B	1	2001	1	28	11 511	411	959	1,7541440%	506 141	18 076
8B	1	2002	2	73	26 553	364	2 213	4,0461948%	1 167 489	15 993
8B	1	2003	1	28	11 511	411	959	1,7541440%	506 141	18 076
8B	0	2101	1	42	17 448	415	1 454	2,6587685%	767 161	18 266
8B	0	2102	1	21	9 428	449	786	1,4365927%	414 514	19 739
8B	0	2103	1	39	15 107	387	1 259	2,3021002%	664 248	17 032
8B	0	2201	1	42	17 448	415	1 454	2,6587685%	767 161	18 266
8B	0	2202	1	21	9 428	449	786	1,4365927%	414 514	19 739
8B	0	2203	1	28	11 397	407	950	1,7367762%	501 129	17 897
8B	0	2301	1	42	17 448	415	1 454	2,6587685%	767 161	18 266
8B	0	2302	1	21	9 428	449	786	1,4365927%	414 514	19 739
8B	0	2303	1	28	11 397	407	950	1,7367762%	501 129	17 897
8B	6	2401	3	89	35 939	404	2 995	5,4765197%	1 580 195	17 755
									28 854 000	
									100,00000000%	
					656 241					
					1 603					

BETALNINGSSANALYS

Bostadsrättsförening
FASTIGHETEN:

Bostadsrättsföreningen Kroken 11
Kroken 11

85%

Specifikation, lån	Ar 0	Skuld	Ränta, %	Amortering	Räntekostn	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Lån 1	Ar 0	344 440	5,00%	0	17 222	409	418	426	434	443	452	461	470	480	489	499
Lån 2	Ar 0	344 440	4,35%	0	14 983	557 803	568 961	580 341	591 947	603 786	615 862	628 179	640 743	653 558	666 629	679 962
Lån 3	Ar 0	344 440	3,35%	0	11 539	202 403	208 475	214 729	221 171	227 806	234 641	241 680	248 930	256 398	264 090	272 013
Lån 4	Ar 0	4 328 100	3,10%	0	134 171	29 700	30 294	30 900	31 518	32 148	32 791	33 447	34 116	34 798	35 494	36 204
Summa		5 361 420		0	177 915											
Inbetalningar	Infl. Höjning	0,00														
Ar 1 (start år)	409															
Arsvigt	557 803	2,00														
Hyra lgh	202 403	3,00														
Hyra lokaler	29 700	2,00														
Övriga inbet garage	0	2,00														
Räntebidrag	0	2,00														
Tot inbet	789 908															
Utbetalningar																
Administration	-40 075	3,00														
Fast skattel	-38 167	3,00														
Städning	-19 076	2,00														
Renhållning	-10 051	2,00														
Vatten	-54 229	2,00														
Fastighetsl	-38 167	4,00														
Värmeenergi	-174 758	3,00														
Försäkring	-32 060	2,00														
Fast skatt	-74 153	2,00														
Inkomst skatt	-65 533															
Akut U-hall	-24 045	2,00														
Plan U-hall	-41 678	2,00														
Ränta, lån 1	-17 222															
Ränta, lån 2	-14 983															
Ränta, lån 3	-11 539															
Ränta, lån 4	-134 171															
Amortering	0															
Övriga utbet	-789 908	0,00														
Tot utbet																
Betalt netto	0															
BN i % av IN	0,00%															
Avsatt UH fond	-41 678															
Ack. UH fond	41 678															
Ack bet netto	0															
Ack behållning	41 678															

Bet analys

HSB Stockholm Fastighetsförsäljning datum 2004-03-08

Bostadsrättsföreningen Kroken 11
Känslighetsanalys

Ar	2005	2006	2007	2008	2009	2010	20015
Arsavgift om 85% köper bostaden och om	Kr per m ² /år	Kr per m ² /år	Kr per m ² /år	Kr per m ² /år	Kr per m ² /år	Kr per m ² /år	Kr per m ² /år
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens ränte nivå snitt 3,32%	409	418	426	434	443	452	499
2. Dagens ränte nivå + 1%	438	446	455	465	474	483	534
3. Dagens ränte nivå + 2%	466	475	485	495	504	515	568
4. Dagens ränte nivå + 3%	494	504	514	525	535	546	603
5. Dagens ränte nivå - 1%	381	389	396	404	412	421	465
6. Dagens ränte nivå - 2%	353	360	367	374	382	389	430
Dagens räntenivå och							
7. Dagens inflationsnivå + 1%	409	422	434	447	461	475	550
8. Dagens inflationsnivå + 2%	409	426	443	461	479	498	606
9. Dagens inflationsnivå - -1%	409	413	418	422	426	430	452
10. Dagens inflationsnivå -2%	409	409	409	409	409	409	409

Känslighetsanalys