

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ASPVIRKET 6
I STOCKHOLM

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	4
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	5
5.1	Kapitalkostnader, finansiering	5
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 har till ändamål att inneha fastigheten Aspvirket 6 i Stockholm med adress Skönviksvägen 286 & 288, 122 66 Enskede, 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 vintern 2006, 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:	Aspvirket 6
Adress:	Skönviksvägen 286 & 288
Markareal:	1 325 kvm
Bostadsarea:	1 473 kvm
Lokalarea:	268 kvm
Garage:	2 st
Parkeringsplatser	10 st

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

På fastigheten uppfördes år 1961 ett betonghus. Byggnaden innehåller fem våningar samt källare. Byggnadens fasad är putsad. Taket är klätt med plåt. Byggnaden har två trapphus.

2.3 Beskrivning av våningsplanen och lägenheter

Källarplan: Tvättstuga, lägenhetsförråd, undercentral för fjärrvärme, lokaler
Plan 1-5: Bostadslägenheter, modern standard med kök och badrum

Byggnaden inrymmer 35 stycken bostadslägenheter och fem lokaler.

2.4 Gemensamma anordningar

Trapphus

Tvättstuga

Trädgård mot såväl gata som gård

2.5 Framtida underhållsbehov

Byggnaden har genomgått en omfattande ROT-renovering under år 2005. Det beräknas inte finnas kostnader för underhåll eller andra åtgärder av betydelse.

2.6 Försäkring

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

2.7 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet enligt gällande regler beräknas bli 14 098 000 kronor.

Varav bostad: 13 400 000 kr

Varav lokal: 698 000 kr

Fastigheten bedöms få typkod 321.

2.8 Servitut

Fastigheten belastas inte av servitut.

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling för fastigheten inklusive entreprenad och byggherrekostnader	59 140 000: -
Likviditetsreserv	50 000: -
Summa anskaffningskostnad	59 190 000: -

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	39 190 000: -
• Lån	20 000 000: -
Summa finansiering	59 190 000: -

4 FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder inklusive bostadsrättslokaler	842 553: -
Lokalintäkter	129 500:-
Garage och parkeringsplatser	72 000: -
Räntebidrag	96 000:-

Räntebidragets storlek bestäms av ett schablonbaserat bidragsunderlag om 10 000 000 kronor och en subventionsränta om 3,20 procent. Räntebidraget beräknas bli 96 000 kronor. Beräkningarna är gjorda i enlighet med Boverkets regler.

Summa intäkter **1 140 053 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 20 miljoner kronor beräknas få en genomsnittlig ränta om 3,0 procent.

Räntekostnad per år: 600 000: -

5.2 Driftskostnader

Drift- och underhållskostnaderna har schablonmässigt uppskattats till 275 kronor per kvm och år för bostadslägenheterna och 175 kronor för lokaldelen Total årlig drift- och underhållskostnad uppskattas till 451 975 kronor.

Drift- och underhåll: 451 975: -

5.3 Skatter

Inkomstskatt

Schablonintäkt (3 % av taxeringsvärde) med tillägg för intäktsräntor och med avdrag för utgiftsräntor ger ett skattemässigt underskott. Schablonskatt utgår därför inte.

Fastighetsskatt

Fastigheten beräknas få värdeår 1983. Fastighetsskatten uppgår till 73 980 kronor

73 980:-

5.4 Fondavsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

0,1 % x 14 098 000 14 098: -

Summa kostnader 1 140 053 kr

5.5 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Läge	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift bostad	Årsavgift lokal	Årshyra
Garage								24 000
P-platser								48 000
L1	Kv	Kontor	74					74 000
L2	Kv	Kontor	74					55 500
0 4	Kv	Brf-lokal	47,0	2,9504%	470 000		24 859	
0 5	Kv	Brf-lokal	43,0	2,6993%	430 000		22 743	
0 6	Kv	Brf-lokal	30,0	1,8832%	300 000		15 867	
11	Plan 1	1	30	1,8832%	775 000	15 867		
12	Plan 1	1	45	2,8249%	1 150 000	23 801		
13	Plan 1	2	59	3,7037%	1 395 000	31 206		
14	Plan 1	1	43	2,6993%	925 000	22 743		
21	Plan 2	1	38	2,3854%	925 000	20 099		
22	Plan 2	1	32	2,0088%	845 000	16 925		
23	Plan 2	1	31	1,9460%	845 000	16 396		
24	Plan 2	1	31	1,9460%	845 000	16 396		
25	Plan 2	1	32	2,0088%	825 000	16 925		
26	Plan 2	2	51	3,2015%	1 495 000	26 974		
28	Plan 2	4	86	5,3986%	2 295 000	45 486		
29	Plan 2	3	72	4,5198%	1 895 000	38 081		
31	Plan 3	1	38	2,3854%	945 000	20 099		
32	Plan 3	1	32	2,0088%	895 000	16 925		
33	Plan 3	1	31	1,9460%	895 000	16 396		
34	Plan 3	1	31	1,9460%	895 000	16 396		
35	Plan 3	1	32	2,0088%	875 000	16 925		
36	Plan 3	2	51	3,2015%	1 495 000	26 974		
38	Plan 3	4	86	5,3986%	1 250 000	45 486		
39	Plan 3	3	72	4,5198%	1 945 000	38 081		
41	Plan 4	1	38	2,3854%	975 000	20 099		
42	Plan 4	1	32	2,0088%	915 000	16 925		
43	Plan 4	1	31	1,9460%	915 000	16 396		
44	Plan 4	1	31	1,9460%	915 000	16 396		
45	Plan 4	1	32	2,0088%	895 000	16 925		
46	Plan 4	1	32	2,0088%	895 000	16 925		
47	Plan 4	1	19	1,1927%	695 000	10 049		
48	Plan 4	4	86	5,3986%	1 250 000	45 486		
49	Plan 4	3	72	4,5198%	1 995 000	38 081		
52	Plan 5	1	32	2,0088%	915 000	16 925		
53	Plan 5	1	31	1,9460%	915 000	16 396		
54	Plan 5	1	31	1,9460%	915 000	16 396		
55	Plan 5	1	32	2,0088%	895 000	16 925		
56	Plan 5	1	32	2,0088%	895 000	16 925		
57	Plan 5	1	19	1,1927%	595 000	10 049		
SUMMA			1 741	100%	39 190 000	779 084	63 469	201 500

Årsavgifterna för bostäderna och bostadsrättslokalerna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årshyran för kontorslokalerna fastställs genom sedvanlig hyresförhandling.

Hushållsel ingår inte i årsavgiften.

5.6 Känslighetsanalys och Ekonomisk prognos

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

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Räntesats	3,00%	3,10%	3,20%	3,30%	3,40%	3,50%	3,60%	3,70%	3,80%	3,90%	4,00%
Ränta	600 000	620 000	640 000	660 000	680 000	700 000	720 000	740 000	760 000	780 000	800 000
Driftkostnader	451 975	461 015	470 235	479 639	489 232	499 017	508 997	519 177	529 561	540 152	550 955
Avsättning till yttre fond	14 098	14 380	14 668	14 961	15 260	15 565	15 877	16 194	16 518	16 848	17 185
Fastighetskatt	73 980	75 460	76 969	78 508	80 078	81 680	83 313	84 980	86 679	88 413	90 181
Schablonkatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 140 053	1 170 854	1 201 871	1 233 109	1 264 571	1 296 262	1 328 187	1 360 351	1 392 758	1 425 413	1 458 322
Lokalintäkter & räntebidrag	297 500	303 450	309 519	315 709	322 024	328 464	335 033	341 734	348 569	355 540	362 651
Årsavgift totalt	842 553	867 404	892 352	917 399	942 547	967 798	993 154	1 018 617	1 044 189	1 069 873	1 095 671
Årsavgift (kr/kvm/år)	529	545	560	576	592	608	623	639	655	672	688

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

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Räntesats	3,00%	3,20%	3,40%	3,60%	3,80%	4,00%	4,20%	4,40%	4,60%	4,80%	5,00%
Ränta	600 000	640 000	680 000	720 000	760 000	800 000	840 000	880 000	920 000	960 000	1 000 000
Driftkostnader	451 975	465 534	479 500	493 885	508 702	523 963	539 682	555 872	572 548	589 725	607 417
Avsättning till yttre fond	14 098	14 521	14 957	15 405	15 867	16 343	16 834	17 339	17 859	18 395	18 947
Fastighetskatt	73 980	76 199	78 485	80 840	83 265	85 763	88 336	90 986	93 716	96 527	99 423
Schablonkatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 140 053	1 196 255	1 252 942	1 310 130	1 367 834	1 426 069	1 484 852	1 544 197	1 604 123	1 664 647	1 725 786
Lokalintäkter & räntebidrag	297 500	306 425	315 618	325 086	334 839	344 884	355 231	365 887	376 864	388 170	399 815
Årsavgift totalt	842 553	889 830	937 324	985 044	1 032 996	1 081 185	1 129 621	1 178 310	1 227 259	1 276 477	1 325 971
Årsavgift (kr/kvm/år)	529	559	588	618	648	679	709	740	770	801	832

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 insatser 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.

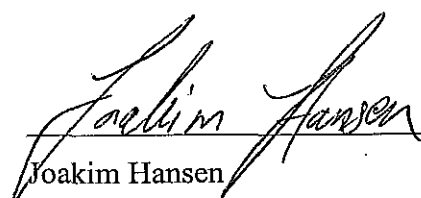
Stockholm den 16 januari 2006



Johan Ohlsson



Anders Blom



Joakim Hansen

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Aspvirket 6*, org nr 769612-6528, 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.

Det noteras att det inte är fråga om en ombildning enligt Ombildningslagen.

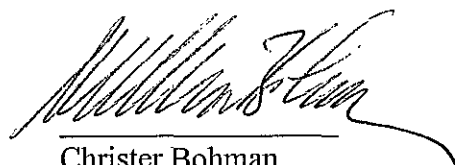
Vi noterar även att avskrivning inte behandlas i planen. Då avskrivningar utgör en bokföringsmässig post föreligger inget formellt fel men vi vill göra uppmärksam på att föreningen är skyldig att göra avskrivningar, vilket kan komma att påverka årsavgiftuttaget.

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 2006-01-16.
Beräkningsunderlag för beräkning av taxeringsvärdet.
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2006-01-17



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

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