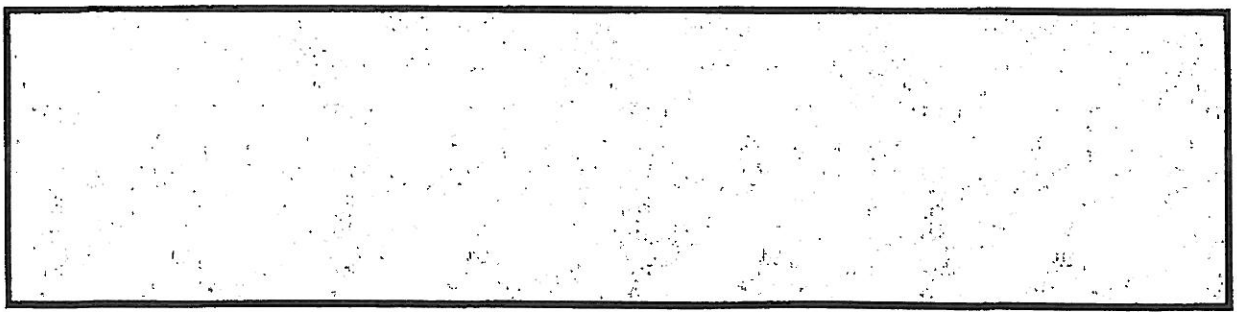
20100624343 3

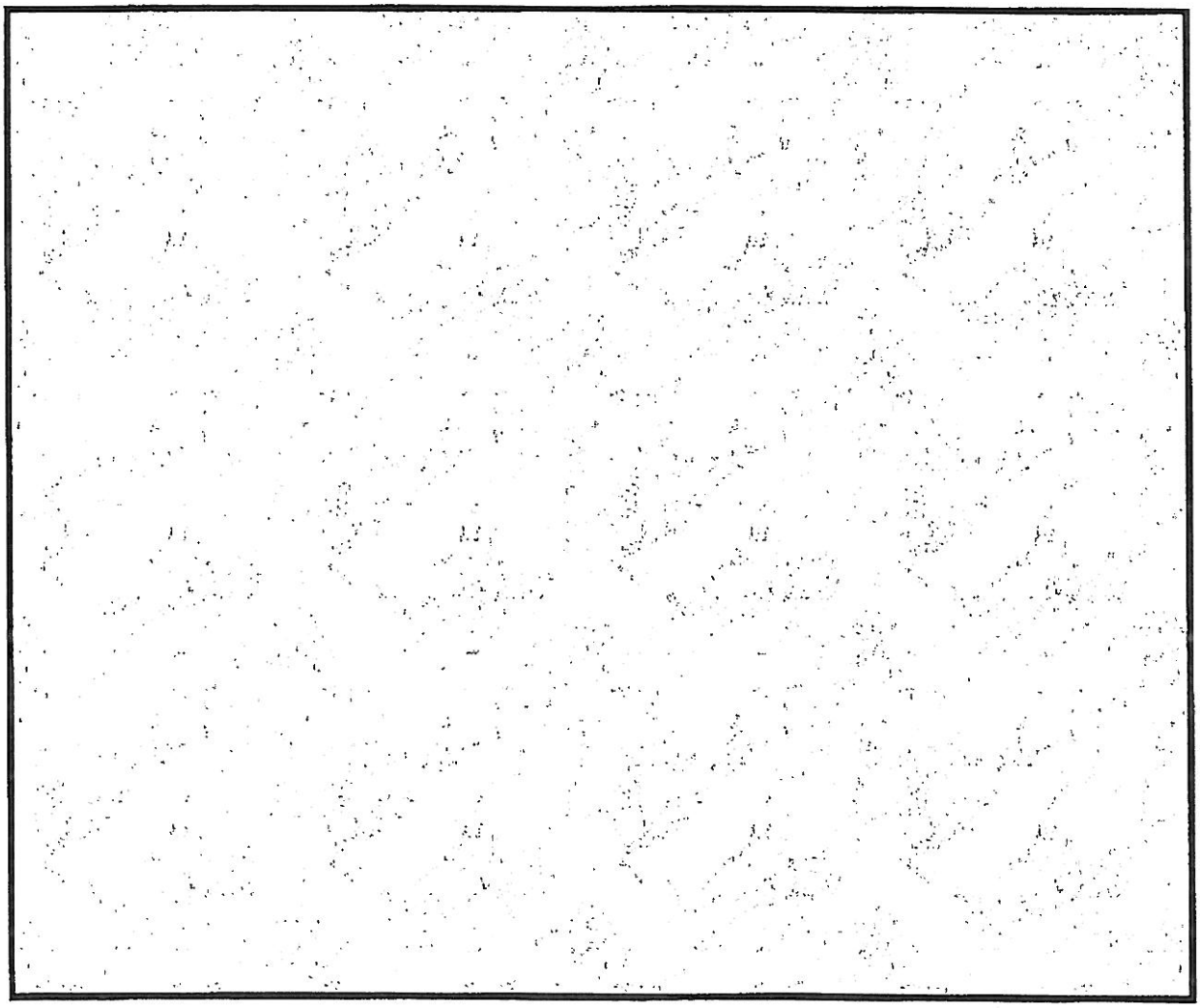


EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen

Hängboken i Stockholm

ORG. NR. 769605-0108



Registrerades av Bolagsverket 2010-06-29

20100624343 4

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	3
1.7	Taxeringsvärde	3
2.	TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3.	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4.	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5.	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6.	FINANSIERINGSPLAN	5
6.1	Föreningens lån	5
6.2	Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7.	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8.	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
9.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10.	INTYG	9

Bilaga 1 Prognos

20100624 3435

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	System 7
Adress:	Fridhemsgatan 1,3 och Norr Mälarstrand 92
Stadsdel:	Kungsholmen
Kommun:	Stockholm
Markareal:	1.356 m^2

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i 8 våningar samt ett vindsplan. Byggnaden inrymmer främst bostäder. På bottenvåningen finns två lokaler. I källarplanet, som ligger i souterräng finns tvättstugor, undercentral för fjärrvärme och lägenhetsförråd.

Byggnadsår:	1939
Ombyggnadsår	2006
Grund:	Grundmurar av betong
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar av betong som utvändigt är beklädda med puts. Kopplade 2-glasfönster och bjälklag av betong. Yttertak belagt med kopparplåt. Byggnaden är ansluten till områdets nät för el, vatten, avlopp samt fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 60 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 2 st lokaler.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

60 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadsyta	4.545 m^2
Lokalyta - kafé	96 m^2
Lokalyta - lager	18 m^2
Total yta	4.659 m^2

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Släta lackade skåpluckor, diskbänk, elspis, kyl/frys och spiskåpa. Golv belagda med plastmatta.

20100624336

Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc, badkar och handdukstork. Golv belagda med klinker samt väggar klädda med målad puts och kakel.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Plastmatta och parkett.

1.4 Gemensamma anordningar mm

2 stycken trapphus med en hiss i vardera trapphus.
2 stycken tvättstugor.
Centralvärmeanläggning ansluten till fjärrvärmenätet.
Kabel-TV (ComHem).
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 Värdia Jaeger & J:Son AB 2010-05-12, konstaterades nedanstående renoveringsbehov. De erforderliga renoveringsarbetena har kostnadsuppskattats till att ej överstiga 1.125 tkr inkl moms.

Skorsten	Öppna spisar har eldningsförbud. Orsaken till detta är inte känd. En fortsatt teknisk utredning utförd av en skorstensfejarmästare rekommenderas. Åtgärdsbehov beräknas inom den närmaste 3-års perioden.
Takterrass/trappa	Stora takterrassen samt trappan bedöms vara i behov av renovering på längre sikt, under perioden 4 – 11 år. Slitytan behöver tas bort. Tätskiktet och takbrunnar behöver förnyas och bytas ut. Ovanpå detta tillkommer ny slityta av betong.

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

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den förenklade fastighetstaxeringen år 2010, har taxeringsvärdet uppskattats till nedanstående:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	60.000 tkr	46.000 tkr	106.000 tkr
Lokaler	600 tkr	772 tkr	1.372 tkr
Totalt	60.600 tkr	46.772 tkr	107.372 tkr

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 2006.

20100624 3437

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)

Köpeskilling	172.000.000	
Lagfartskostnad	1.459.240	
Pantbrevskostnad	844.959	
Dispositionsfond = Ing balans	2.000.000	
Omkostnader	743.750	
Summa	177.047.949	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.

20100624 3438

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån med en genomsnittlig ränta av 4,0 % per år.	40.297.949 kr

6.2 *Insatser och upplåtelseavgifter*

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	132.500.000 kr
Insats och upplåtelseavgift, lgh 3102 och 3159	4.250.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	177.047.949 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 4,0 % på 40.297.949 kr	per år	1.611.918
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader		1.505.625
Fastighetsskatt/kommunal avgift		90.340
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		322.116
Inkomstskatt enligt schablonmetoden		0
Summa årliga kostnader		3.529.999

20100624343 9

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hyresintäkter uthyrda lokaler	205.743
Hyra bostad nr 3105, 3108, 3132, 3135, 3140, 3315, 3344	485.309
Årsavgifter medlemmar	2.838.947
	3.529.999

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lägenhet nr	Yta m²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år
102	41	1,1601%	[1] 1.435.233	32 936
103	111	2,4914%	3 152 699	70 731
104	92	2,1301%	2 695 437	60 472
105	41			
108	44			
109	126	2,7767%	3 698 626	78 830
110	109	2,4534%	3 267 964	69 651
111	44	1,2172%	1 621 316	34 555
116	44	1,2172%	1 637 529	34 555
117	126	2,7767%	3 735 613	78 830
118	109	2,4534%	3 300 644	69 651
119	44	1,2172%	1 637 529	34 555
124	44	1,2172%	1 653 742	34 555
125	126	2,7767%	3 772 599	78 830
126	109	2,4534%	3 333 324	69 651
127	44	1,2172%	1 653 742	34 555
132	44			
133	126	2,7767%	3 809 585	78 830
134	109	2,4534%	3 366 003	69 651
135	44			
140	44			
141	126	2,7767%	3 846 572	78 830
142	109	2,4534%	3 398 683	69 651
143	44	1,2172%	1 686 168	34 555
148	44	1,2172%	1 702 381	34 555
149	126	2,7767%	3 883 558	78 830
150	109	2,4534%	3 431 363	69 651
151	44	1,2172%	1 702 381	34 555
156	126	2,7767%	3 920 544	78 830
157	44	1,2172%	1 718 595	34 555
158	109	2,4534%	3 464 042	69 651
159	44	1,2172%	[1] 1.702.381	34 555
306	76	1,8258%	2 310 375	51 833
307	60	1,5215%	1 925 312	43 194

20100624344 0

312	60	1,5215%	1 925 312	43 194
313	76	1,8258%	2 310 375	51 833
314	77	1,8448%	2 457 307	52 373
315	65			
320	65	1,6166%	2 153 310	45 894
321	80	1,9019%	2 533 306	53 993
322	80	1,9019%	2 558 639	53 993
323	65	1,6166%	2 174 843	45 894
328	65	1,6166%	2 174 843	45 894
329	80	1,9019%	2 558 639	53 993
330	80	1,9019%	2 583 972	53 993
331	65	1,6166%	2 196 376	45 894
336	60	1,5215%	2 067 178	43 194
337	80	1,9019%	2 583 972	53 993
338	80	1,9019%	2 609 305	53 993
339	65	1,6166%	2 217 909	45 894
344	65			
345	80	1,9019%	2 609 305	53 993
346	77	1,8448%	2 555 599	52 373
347	60	1,5215%	2 107 710	43 194
352	65	1,6166%	2 239 442	45 894
353	80	1,9019%	2 634 638	53 993
354	75	1,8068%	2 526 973	51 293
355	72	1,7497%	2 447 173	49 673
360	71	1,7307%	2 420 574	49 134
361	75	1,8068%	2 526 973	51 293
	4 545	**100,00%**	**132 500 000**	**2 838 947**

[1] Insats som betalas vid senare tillfälle.

201006243443

BILAGA 1 PROGNOS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	1 611 918	1 611 918	1 611 918	1 611 918	1 611 918	1 611 918	1 611 918	1 611 918	1 611 918	1 611 918	1 611 918
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår räntebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	1 505 625	1 535 738	1 566 452	1 597 781	1 629 737	1 662 332	1 695 578	1 729 490	1 764 080	1 799 361	1 835 348
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfonderin	322 116	328 558	335 129	341 832	348 669	355 642	362 755	370 010	377 410	384 958	392 658
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/kommunal avgift	90 340	92 147	93 990	95 870	97 787	99 743	101 738	103 772	105 848	107 965	110 124
Schablonskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	485 309	499 868	514 864	530 310	546 219	562 606	579 484	596 869	614 775	633 218	652 215
Hyror lokaler mm	205 743	209 858	214 055	218 337	222 703	227 157	231 700	236 334	241 061	245 882	250 800
Årsavgifter medlemmar	2 838 947	2 858 634	2 878 570	2 898 754	2 919 188	2 939 871	2 960 804	2 981 987	3 003 420	3 025 102	3 047 033
Ränteantagande	4,00%										
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalhyror									
Hyresförhandlingar bostadslägenheter	3,0%										
Taxeringsvärde	107 372 000	109 519 440	111 709 829	113 944 025	116 222 906	118 547 364	120 918 311	123 336 678	125 803 411	128 319 479	130 885 869
Föreningslån	40 297 949	40 297 949	40 297 949	40 297 949	40 297 949	40 297 949	40 297 949	40 297 949	40 297 949	40 297 949	40 297 949

Fastigheten förvärvas 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	2 838 947	2 858 634	2 878 570	2 898 754	2 919 188	2 939 871	2 960 804	2 981 987	3 003 420	3 025 102	3 047 033
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	2 838 947	3 261 614	3 281 549	3 301 734	3 322 167	3 342 851	3 363 784	3 384 966	3 406 399	3 428 081	3 450 013
2. Dagens räntenivå - 1%	2 838 947	2 455 655	2 475 590	2 495 775	2 516 208	2 536 892	2 557 825	2 579 007	2 600 440	2 622 122	2 644 054
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	2 838 947	2 875 758	2 913 673	2 952 725	2 992 950	3 034 381	3 077 054	3 121 009	3 166 281	3 212 912	3 260 942
2. Dagens inflationsnivå -1%	2 838 947	2 841 511	2 843 809	2 845 831	2 847 564	2 848 996	2 850 115	2 850 907	2 851 359	2 851 458	2 851 189

20100624344 1

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 2010-06-05

Bostadsrättsföreningen Hängboken i Stockholm

Inger Asker Lauren

Louise Blomqvist

Roland Carlström

Anita Häll

Ulf Larsson

Ola Sundblad

Göran Åhblom

Intyg

20100624 3442

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Hängboken, org. nr 769605-0108 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, försäljningspromemoria, 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.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 4,0 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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 2010-06-07

.....
Anders Fredriksson

.....
Ole Lien

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