EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 8
(ORG NR 769606-0123)

Registrerat av Bolagsverket 2009-01-09

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ALLMÄNT	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3.	BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS	4
3.1	Byggnadsbeskrivning	4
3.2	Teknisk status	4
4.	TAXERINGSVÄRDE	5
5.	FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD	5
6.	FINANSIERING	5
7.	FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
8.	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, SKATTEBERÄKNING	6
9.	EKONOMISK PROGNOS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS	7
10.	LÄGENHETSREDOVISNING OCH KONTRAKTS-SPECIFIKATION	9
11.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIK-TELSER	11
12.	INTYG ENL 3 KAP 2§ BOSTADSRÄTTSLAGEN	12

BILAGA: BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 8

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Staren 8 med org.nr. 769606-0123 har registrerats hos Bolagsverket 2000-08-18. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter planens registrering. Inflyttning har skett.

2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Staren 8
Kommun	Stockholm
Församling	Johannes församling
Adress/belägenhet	Roslagsgatan 60
Tomtarea	599 kvm
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Stadsplaner fastställda 19560511 och 19670716.
Försäkring	Fastigheten kommer vid tillträdet att vara försäkrad till fullvärde
Rättigheter/belastningar	Enligt uppgifter från Fastighetsdatasystemet (FDS- utdrag) finns endast noterat att redovisning av rättigheter kan vara ofullständig samt ett belastande ledningsrätt till förmån för Stockholm Vatten AB. Ändamålet avser bräddavloppsmagasin.

3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	Byggnaden på Roslagsgatan 60 upp-fördes 1963.
Byggnadstyp	Flerbostadshus med bostäder och lokaler
Bostadslägenheter	28 st bostadslägenheter om totalt 1.458 kvm
Lokaler	5 st lokaler om totalt 1.278 kvm
Gemensamma utrymmen	Trapphus Tvättstuga Soprum (inom kort färdigställt i bottenvåningen. Mao en förändring i förhållande till besiktningsprotokollet)
Gemensamma anordningar	Ventilationssystem Trapp- och ytterbelysning TV-nät Undercentral för värme och varmvatten Elcentral Vattenmätare Hiss
Gemensamma anordningar på tomtmark	Gångytor på tomtmark
Bostädernas sekundärutrymmen	Lägenhetsförråd belägna på vinden
Övrigt	Byggnaden är ansluten till samhällets ledningsnät för el, tele, vatten och avlopp Godkänd OVK-besiktning numera utförd. Mao en förändring i förhållande till besiktningsprotokollet.

I övrigt hänvisas till bilagda besiktningsprotokoll.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till bifogade besiktningsprotokoll. Det totala omedelbara renoveringsbehovet (inom ca 3-4 år) har angetts till totalt 3.700.000 kr inkl moms, men exkl stambyte med badrumsrenovering. Nytt soprum är under iordningställande, varför 200.000 kronor avgår.
Som initial reparationsfond avsätts 3 500 000 kr. Stambyte inkl badrumsrenovering är i besiktningsprotokollet upptaget med 4 500 000 kronor. Ett alternativ enligt besiktningsprotokollet är att låta utföra en s.k. rörinfodring till en uppskattad kostnad av 1 000 000 – 1 200 000 kronor. Formellt sett skall bostadsrättsföreningen enligt stadgarna

svara för stammarna, men i princip svarar bostadsrättshavaren för övriga delar. Mot bakgrund av ovanstående belastas den ekonomiska prognosen år 3 med en kostnad av 1 200 000 för s.k. rörinfodring. Vidare belastas den ekonomiska prognosen år 11 med en kostnad av 1 700 000 kronor för utbyte av tätskikt på terrassbjälklaget.

4. *Taxeringsvärde*

Fastigheterna har under år 2007 omfattats av förenklad fastighetstaxering (AFT07).

Gällande taxeringsvärde för Staren 8 betr år 2007 framgår av nedanstående sammanställning.

	Byggnad	Mark	Tax.värde 2007	Fördelning
Bostäder	11 000 000	13 000 000	24 000 000	76%
Lokaler	6 400 000	990 000	7 390 000	24%
	17 400 000	13 990 000	31 390 000	100%

Fastighetens nya taxeringsvärde 2007 kommer att gälla i 3 år *utan omräkning*.

Taxeringsvärdet för år 2007*) läggs till grund för nedan upprättade ekonomiska prognoser vad gäller lokaldelen. Numera utgår fastighetsavgift beträffande bostäder med f.n. 1 200 kronor per bostad och år (dock max 0,4% av taxeringsvärdet för bostadsdelen). Fastighetsavgiften är indexerad och beräknas preliminärt uppgå till 1 250 kronor per bostad och år för 2009.

5. Föreningens anskaffningskostnad

Köpeskilling	51 500 000
Lagfartskostnad	772 500
Pantbrevskostnad	320 000
Övriga omkostnader	430 000
Initial avsättning till yttre reparationsfond	3 500 000
Förenings anskaffningskostnad	56 522 500
Uttagna pantbrev	3 600 000

6. Finansiering

Långivare	Kapitalskuld	Ränta%	Ränta kr	Amortering kr	Bindnings-tid
Nyupplåning	13 349 000	4,0	533 960	0	0-5 år
Nyupplåning (Avser ej erlagda insatser)	6 251 000	4,0	250 040	0	0-5 år
Summa lån	19 600 000	4,0	784 000	0	
Insatser	35 422 500				
Upplåtelseavgifter	1 500 000				
Totalt	56 522 500				

7. Föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader		
Ränta och amortering		784 000
Drift- och underhållskostnader		
Fastighetsförvaltning	100 000	
Fastighetsskötsel och löpande underhåll	125 000	
Vatten och avlopp	38 000	
Uppvärmning	340 000	
El (gemensam)	70 000	
Sophämtning inkl grovsopor	30 000	
Städning	30 000	
Försäkring	30 000	
Övrigt/oförutsett	25 000	788 000
Avsättningar, skatt		
Fond för yttre underhåll*	150 000	
Fastighetsskatt/avgift**	108 900	
Skatt***)	3 889	262 789
Summa kostnader		1 834 789

* Minst 0.3 % av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna.
** Beräknat utifrån taxvärde 2007 samt en skattesats för lokaler om 1,0%.
***) Äkta/Oäkta (skattemässigt). Föreningen torde omedelbart eller på sikt vara ett s.k. äkta bostadsföretag (numera benämnt privatbostadföretag). Grundförutsättningen för att vara ett s.k. privatbostadsföretag är att föreningens hus används så att av fastighetens taxeringsvärde, minst 60%, belöper på till medlemmar upplåtna bostadslägenheter. I det fall lokallägenhet nr 3 (som torde kunna friställas from 20081231) om 32 kvm kan upplåtas med bostadsrätt för bostadsändamål samt ca 94% av nuvarande bostadsytan upplåtes med bostadsrätt för bostadsändamål torde föreningen vara ett s.k. privatbostadsföretag. Även om 94 % av bostadsytan inte initialt upplåts med bostadsrätt kan eventuellt vissa uthyrda bostadslägenheter anses som "kvalificerad användning" om det med viss sannolikhet blir bostadsrätter inom en inte allt för avlägsen framtid. En ytterligare möjlighet för att klassas som s.k. privatbostadsföretag är att knyta vissa garageplatser såsom bostadskomplement med bostadsrätt till bostadsrättslägenheter. Mot bakgrund av det initiala reparationsbehovet som föreligger torde någon inkomstskatt för föreningen ej vara aktuell inom prognosperioden (11 år) även i det fall föreningen inte har status som privatbostadsföretag.

8. Föreningens årliga intäkter

Hyresintäkter, bostäder	233 000	
Hyresintäkter, lokaler	956 779	
Ränteintäkt	13 889	
Årsavgifter (742 500 x 85%) = ca	631 121	
Summa intäkter		1 834 789

9. Föreningens prognos samt känslighetsanalys

I kapital 9 redovisas en ***ekonomisk prognos*** för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år. Bostadshyror förväntas dock öka med 1% utöver inflationen. Därutöver redovisas en ***känslighetsanalys*** utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3 % i stället för 2% samt en antagen ränteutveckling om + 0,2 % per år.

Ekonomisk prognos

Inflationsnivå (2%)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	784 000	784 000	832 000	832 000	832 000	832 000	880 400
Amortering	0	0	0	0	0	98 000	104 000
Drifts- och underhållkostn.	788 000	803 760	819 835	836 232	852 957	870 016	960 568
Avsättningar	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Fastighetsskatt/avgift	108 900	111 078	113 300	115 566	117 877	120 234	132 748
Inkomstskatt	3 889	3 889	3 889	3 889	3 889	3 889	3 889
Summa kostnader	1 834 789	1 855 727	1 925 084	1 946 868	1 969 087	2 089 751	2 264 454
Hyresintäkter, bostäder	233 000	239 990	247 190	254 605	262 244	270 111	313 133
Hyresintäkter, lokaler (inkl f s)	956 779	975 915	995 433	1 015 342	1 035 648	1 056 361	1 166 308
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter	13 889	13 889	13 889	13 889	13 889	13 889	13 889
Årsavgifter	631 121	625 933	668 572	663 032	657 306	749 390	771 124
erforderlig förändring/år		-0,8%	6,8%	-0,8%	-0,9%	14,0%	
Summa intäkter	1 834 789	1 855 727	1 925 084	1 946 868	1 969 087	2 089 751	2 264 454

Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys

Inflationsnivå (3%)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	784 000	823 200	915 200	956 800	998 400	1 040 000	1 320 600
Amortering	0	0	0	0	0	98 000	104 000
Drifts- och underhållkostn.	788 000	811 640	835 989	861 069	886 901	913 508	1 059 006
Avsättningar	150 000	154 500	159 135	163 909	168 826	173 891	201 587
Fastighetsskatt/avgift	108 900	112 167	115 532	118 998	122 568	126 245	146 352
Inkomstskatt	3 889	3 889	3 889	3 889	3 889	3 889	3 889
Summa kostnader	1 834 789	1 905 396	2 029 745	2 104 665	2 180 584	2 355 533	2 835 435
Hyresintäkter, bostäder	233 000	242 320	252 013	262 093	272 577	283 480	344 897
Hyresintäkter, lokaler (inkl f s)	956 779	985 482	1 015 047	1 045 498	1 076 863	1 109 169	1 285 831
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter	13 889	13 889	13 889	13 889	13 889	13 889	13 889
Årsavgifter	631 121	663 705	748 796	783 184	817 255	948 995	1 190 818
erforderlig förändring/år		5,2%	12,8%	4,6%	4,4%	16,1%	
Summa intäkter	1 834 789	1 905 396	2 029 745	2 104 665	2 180 584	2 355 533	2 835 435

Redovisning av insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Bostäder:

Lgh nr	Antal rum	Tr	Andelstal årsavg	Yta	Insats	Årsavg	Upplåtelse-avgifter	Anm
102	1	1	1,74%	23,5	647 961	12 895		
104	4	1	7,29%	112	3 088 154	54 152	1 200 000	outhyrd
106	3	1	5,66%	84,7	2 335 416	42 004		
201	2	2	3,46%	50,5	1 410 370	25 663		
202	2	2	4,48%	65,4	1 826 499	33 234		
203	1	2	1,74%	23,5	656 311	12 895		
204	1	2	1,74%	23,5	656 311	12 895		
205	3	2	5,66%	84,7	2 365 512	42 004		
301	2	3	3,46%	50,5	1 427 165	25 663		
302	2	3	4,48%	65,4	1 848 250	33 234		
303	1	3	1,74%	23,5	689 126	12 895		
304	1	3	1,74%	23,5	689 126	12 895		
305	3	3	5,66%	84,7	2 393 681	42 004		
401	2	4	3,46%	50,5	1 443 817	25 663		
402	2	4	4,48%	65,4	1 869 815	33 234		
403	1	4	1,74%	23,5	696 875	12 895	300 000	outhyrd
404	1	4	1,74%	23,5	696 875	12 895		
405	3	4	5,66%	84,7	2 421 610	42 004		
501	2	5	3,46%	50,5	1 460 612	25 663		
502	2	5	4,48%	65,4	1 891 565	33 234		
503	1	5	1,74%	23,5	704 691	12 895		
504	1	5	1,74%	23,5	704 691	12 895		
505	3	5	5,66%	84,7	2 449 780	42 004		
601	2	6	3,46%	50,5	1 478 556	25 663		
602	2	6	4,48%	65,4	1 914 803	33 234		
603	1	6	1,74%	23,5	713 041	12 895		
604	1	6	1,74%	23,5	713 041	12 895		
605	3	6	5,66%	84,7	2 479 875	42 004		
			100,00%	**1458**	**41 673 532**	**742 500**	**1 500 000**	

Lokaler:		Våning	Yta	Typ	Löptid år/mån	U/F***)	Hyra**)	Moms reg
Lgh nr	Namn							
1	Utopia	Bv	125	Kontor	20090930	9/36	118 879	Ja
2	Pointbreak	Bv	270	Kontor	20091231	9/36	305 517	Ja
3	Reskab	1 tr	32	Kontor	20081231*)	9/36	55 384	Ja
9001	Frisell	kv	20	arkiv	20090331	3/3	3 600	nej
9101/9102	Eurocars	2 plan kv	831	bilverksamhet	20091231/20100331	9/36	473 399	Ja
			1278				**956 779**	

*) Hyreskontraktet uppsagt för avflyttning 20081231.

**) Samtliga lokalhyror inkl fastighetsskatt och indexuppräkning per 20090101 utom lokal nr 9001, som ej har index- och fastighetsskatteklausul.

***) U står för uppsägningstid i månader och F står för förlängningstid i månader

Redovisning av insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Bostäder:

Lgh nr	Antal rum	Tr	Andelstal årsavg	Yta	Insats	Årsavg	Upplåtelse-avgifter	Anm
102	1	1	1,74%	23,5	647 961	12 895		
104	4	1	7,29%	112	3 088 154	54 152	1 200 000	outhyrd
106	3	1	5,66%	84,7	2 335 416	42 004		
201	2	2	3,46%	50,5	1 410 370	25 663		
202	2	2	4,48%	65,4	1 826 499	33 234		
203	1	2	1,74%	23,5	656 311	12 895		
204	1	2	1,74%	23,5	656 311	12 895		
205	3	2	5,66%	84,7	2 365 512	42 004		
301	2	3	3,46%	50,5	1 427 165	25 663		
302	2	3	4,48%	65,4	1 848 250	33 234		
303	1	3	1,74%	23,5	689 126	12 895		
304	1	3	1,74%	23,5	689 126	12 895		
305	3	3	5,66%	84,7	2 393 681	42 004		
401	2	4	3,46%	50,5	1 443 817	25 663		
402	2	4	4,48%	65,4	1 869 815	33 234		
403	1	4	1,74%	23,5	696 875	12 895	300 000	outhyrd
404	1	4	1,74%	23,5	696 875	12 895		
405	3	4	5,66%	84,7	2 421 610	42 004		
501	2	5	3,46%	50,5	1 460 612	25 663		
502	2	5	4,48%	65,4	1 891 565	33 234		
503	1	5	1,74%	23,5	704 691	12 895		
504	1	5	1,74%	23,5	704 691	12 895		
505	3	5	5,66%	84,7	2 449 780	42 004		
601	2	6	3,46%	50,5	1 478 556	25 663		
602	2	6	4,48%	65,4	1 914 803	33 234		
603	1	6	1,74%	23,5	713 041	12 895		
604	1	6	1,74%	23,5	713 041	12 895		
605	3	6	5,66%	84,7	2 479 875	42 004		
			100,00%	**1458**	**41 673 532**	**742 500**	**1 500 000**	

Lokaler:		Våning	Yta	Typ	Löptid år/mån	U/F***)	Hyra**)	Moms reg
Lgh nr	Namn							
1	Utopia	Bv	125	Kontor	20090930	9/36	118 879	Ja
2	Pointbreak	Bv	270	Kontor	20091231	9/36	305 517	Ja
3	Reskab	1 tr	32	Kontor	20081231*)	9/36	55 384	Ja
9001	Frisell	kv	20	arkiv	20090331	3/3	3 600	nej
9101/9102	Eurocars	2 plan kv	831	bilverksamhet	20091231/20100331	9/36	473 399	Ja
			1278				**956 779**	

*) Hyreskontraktet uppsagt för avflyttning 20081231.
**) Samtliga lokalhyror inkl fastighetsskatt och indexuppräkning per 20090101 utom lokal nr 9001, som ej har index- och fastighetsskatteklausul.
***) U står för uppsägningstid i månader och F står för förlängningstid i månader

Förutsättningar:

Genomsnittsinsats: **28 426**
exkl balkongtillägg

Fördelningen av insatserna efter kvm med justering för höjd över havet enligt nedanstående modell

	Procent	Trappor
Avdrag med	-3,00%	1
Avdrag med	-1,75%	2
Avdrag med	-0,58%	3
Tillägg med	+0,58%	4
Tillägg med	+1,75%	5
Tillägg med	+3,00%	6

Balkongtillägg kr 25000

Årsavgifter Kvm/år	2009
24	549
51-65	508
85-86	496
112	484

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

A. Insats och avgift fastställs av styrelsen

B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Beträffande föreningens skattemässiga status hänvisas till sidan 6 (under kommentarer till Skatt, markerat med ***).

C. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.

D. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

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

F. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2008-12-14

Christopher af Trampe

Henrik Ekstrand

Caroline Schlyter

Christina Wedekull

Christer Svensson

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Staren 8,* org nr 769606-0123, 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.

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 2008-12-14.
Besiktningsprotokoll från 2008-06-11 med komplettering 2008-12-11 (ProjektledarHuset AB).
"Analys av fastighetsförvaltningen 2007" (Diligentia).
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2008-12-18

Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB

Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

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