



Bostadsrättsföreningen Gråberget 18

Org.nr. 769604-4283

Ekonomisk plan
upprättad 2009-01-15

Innehållsförteckning

<i>Allmänna förutsättningar</i>	<i>3</i>
<i>Beskrivning av fastigheten</i>	<i>3</i>
<i>Objekt.....</i>	<i>3</i>
<i>Byggnad</i>	<i>4</i>
<i>Taxeringsvärde 2007.....</i>	<i>7</i>
<i>Försäkring</i>	<i>7</i>
<i>Förvärvskostnader samt finansieringsplan.....</i>	<i>8</i>
<i>Beräkning av årliga kostnader.....</i>	<i>9</i>
<i>Beräkning av årliga intäkter.....</i>	<i>10</i>
<i>Tabell/Lägenhetsförteckning</i>	<i>11</i>
<i>Prognos</i>	<i>12</i>
<i>Särskilda förhållanden.....</i>	<i>13</i>
<i>Intyg</i>	<i>14</i>

Bilaga: Teknisk besiktning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gråberget 18, som registrerats hos Bolagsverket 1999-06-08 med organisationsnummer 769604-4283, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknads-
mässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beskrivning av fastigheten

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Gråberget 18
Adress:	Tjärhovsgatan 8a och 8b
Församling:	Katarina
Kommun:	Stockholm
Förening:	Brf Gråberget 18
Tomt:	Äganderätt
Tomtareal:	574 kvm
Gällande planbestämmelser:	Stadsplan fastställd 1938-11-11 (aktbeteckning 0180-1363) Stadsplan fastställd 1985-02-18 (aktbeteckning 0180-7655) Ändring av detaljplan 2005-06-20 (aktbeteckning 0180K-P2003-11095)
Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät
Läge:	Välbeläget inom Södermalm med närhet till allmänna kommunikationer butiker och kommunal service vid Medborgarplatsen

Byggnad

Byggnadsår: 1890

Ombyggnadsår: 1982

Typ: Flerfamiljshus i sten i 4 våningar med förrådsvind och källare.

Lägenhetsyta:	Bostäder 12 st	1 052 kvm
	Lokaler 2 st	<u>300 kvm</u>
	Totalt	1 352 kvm

Ytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade av oss.

Fördelning

4 st 2 rok, badrum
2 st 3 rok, badrum
6 st 4 rok, badrum

Standard: Modern

Källarutrymmen: Tvättstuga, el-central, cykelrum, toalett, uthyrda lokaler mm

Vind: Lägenhetsförråd

Grundläggning: Grundmurar till berg.

Stomme: Tegel

Bjälklag: Betong mellan järnbalkar i källare och trä mellan våningar

Yttertak: Målad plåt

Fasadbehandling: Putsade fasader

Fönster: 3-glas, Isolerglas.

Hiss: Finns ej

Inv. väggbehandling: Sedvanlig målningsbehandling

Inv. takbehandling: Sedvanlig målningsbehandling

Golvbeläggningar:

Parkett/furugolv/laminat i vardagsrum
Linoleum/furugolv i sovrum
Furugolv/laminat/klinker i kök
Laminat/plastmatta i hall
Betong i källare

Köksinredningar:	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis, köksfläkt och kyl/frys. De besiktigade lägenheterna har modern standard från ombyggnaden 1982
Badrum:	Golv: Klinker/plastmatta Väggar: Kakel/målad väv Inredning: Badkar/duschplats, tvättställ, wc-stol Standard: Modern från ombyggnad 1982
Tvättstuga:	2 st tvättmaskiner Miele WS 5445 äldre modell 1 st torktumlare, E-lux T4190, relativt ny 1 st torkskåp, E-lux, relativt ny 1 st elmangel äldre modell 1 st rostfri tvättbänk Golvbeläggning av plastmatta och målade väggar
Uppvärmning:	Elektrisk uppvärmning i samtliga utrymmen med huvudsakligen oljefyllda panelradiatorer.
Ventilation:	Självdrag i lägenheter. Mekanisk i kontor och allmänna utrymmen/källare.
OVK-besiktning:	Är enligt protokoll godkänd för bostäder till 2017-01-09
EnergideklARATION	Till årsskiftet 2008/2009 ska alla hyres- och bostadshus vara energideklarerade. EnergideklARATION är enligt Öhlin & Fellingner beställd och kommer att utföras och bekostas av säljaren.
Sophantering:	Soprum i entréplan för hushållssopor. Plats för grovsopor i samma utrymme.
Installationer:	Vatten och avlopp, växelström, kabel-tv (ComHem), kodlås
Eldstäder:	Kalkelugnar (plomberade)
Allmänt:	Fastigheten totalrenoverades 1982. Nyare renoveringar är byte av varmvattenberedare 1996 samt målning av dörrar och trapphus under 2002. Då byttes även spis, samt kyl/frys i bostäderna enligt säljarens ombud Öhlin & Fellingner.

Bedömda reparationer

Yttertak	Ingen notering förutom mindre målning efter flagad färg.
Fönster/dörrar:	Målning i erforderlig omfattning
Allmänna utr/källare	Kontroll/åtgärd om förekomst av fukt/mögel. Putslagning och målning i erforderligt omfattning
Tvättstuga:	Byte av maskiner i erforderlig omfattning samt uppfräschning av ytskikt.
Elinstallationer	Mätning av spänning, åtgärd i erforderlig omfattning, då enligt uppgift glödlampor ofta går sönder.
VA-stammar:	Ingen notering, spolning och rensning vid behov
Övrigt:	Övrigt underhåll, oförutsett och ej specificerat.
	Kostnaderna för ovanstående har bedömts <u>ej överstiga</u> 500 000 kr inklusive moms
Anmärkning:	Kostnaderna ovan har bedömts av besiktningsmannen genom erfarenhetsmässiga beräkningar. Någon offert- eller anbudsförfrågan har således inte legat till grund för bedömningarna.

Taxeringsvärde 2007

Stockholm Gråberget 18

Typkod: 321. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Taxering FFT 2007

	tkr		Bostad, tkr	Lokal, tkr
Mark	9 200	varav	8 600	600
Byggnad	10 812	varav	8 200	2 612
<i>Summa</i>	<i>20 012</i>		<i>16 800</i>	<i>3 212</i>

Försäkring

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde. Fastigheten är försäkrad med en så kallad Allframtidsförsäkring hos Brandkontoret till ett belopp om 17,5 Mkr. Försäkringen ger en årlig återbäring/utbetalning om cirka 70 000 kr/år.

Förvärvskostnader samt finansieringsplan

Köpeskilling	41 000 000 kr
Lagfart 1)	617 000 kr
Pantbrevskostnader	144 000 kr
Dispositionsfond/kassa	500 000 kr
Initialkostnader	343 750 kr
<i>Summa slutlig förvärvskostnad</i>	<i>42 604 750 kr</i>

Finansieringsplan 2)

Långivare	Belopp	Ränta %	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	12 994 750 kr	3,75%	487 303 kr
<i>Summa lån</i>	<i>12 994 750 kr</i>		<i>487 303 kr</i>
 Insats från medlemmar	 29 610 000 kr		
<i>Summa finansiering</i>	<i>42 604 750 kr</i>		

1) Förvärv av fastigheten kommer att ske genom köp av ett bolag (Hovtjär Fastighets AB). Kostnaden kommer dock inte att bli större än här angivna. Bolagsförvärvet gör att lagfartskostnaden kan bli något lägre än här angivet.

2) Finansieringen är baserad på att ca 92 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 8 % kvarstår som hyresrättslägenheter .

Beräkning av årliga kostnader ¹⁾

Driftskostnad

Driftskostnaden är uppskattad till 325 100 kr
vilket motsvarar ca 240 kr/kvm

Kapitalkostnad	Belopp	Ränta %	Amortering	Räntekostnad
	12 994 750 kr	3,75%	0 kr	487 303 kr
Summa	12 994 750 kr			487 303 kr

Kostnad för lån per tre år 1 461 909 kr
Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria 2)

Avsättning fond

Fond yttre underhåll 0,15% av 2007 taxvärde 30 018 kr

Skatt

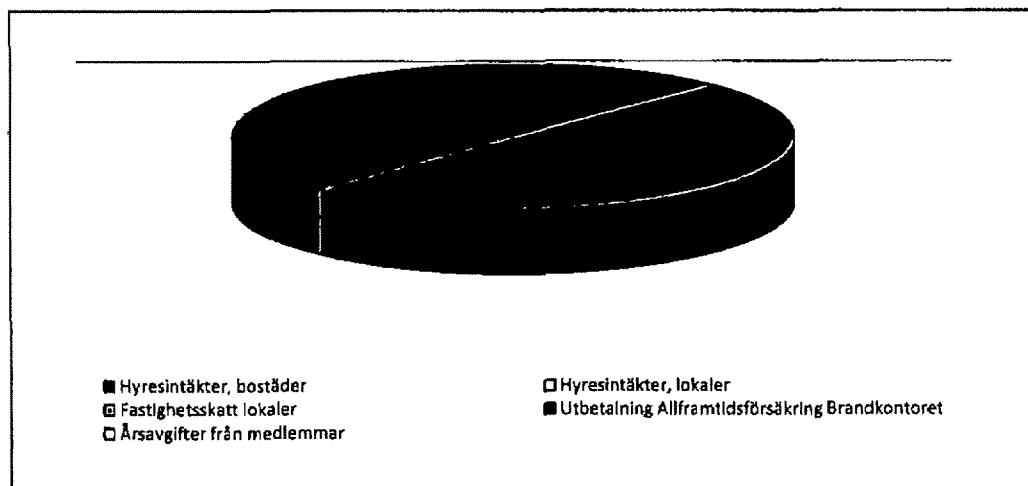
Fastighetsskatt 46 520 kr
Summa totala kostnader 888 941 kr

1) Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

2) Enligt planen kommer föreningen att upplåta 1 lägenhet med hyresrätt. När den blir ledig och upplåts med bostadsrätt kommer amortering eller avsättning till dispositionsfond att göras.

Beräkning av årliga intäkter

Hysesintäkter, bostäder	109 366 kr 1)
Hysesintäkter, lokaler	443 384 kr
Fastighetsskatt lokaler	32 116 kr
Utbetalning Allframtidsförsäkring Brandkontoret	70 000 kr
Årsavgifter från medlemmar	234 075 kr
Summa totala intäkter	888 941 kr



1) Hyresintäkter 2009 = 2008 års hyra samt antagen hyreshöjning med 3 %.

Tabell/Lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, %	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2009 (om hr), kr
1	48 m ²	1 512 000 kr	5,1064%	11 953 kr	53 860 kr
2	112 m ²	3 528 000 kr	11,9149%	27 890 kr	109 366 kr
3	48 m ²	1 512 000 kr	5,1064%	11 953 kr	53 860 kr
4	112 m ²	3 528 000 kr	11,9149%	27 890 kr	109 366 kr
5	94 m ²	2 961 000 kr	10,0000%	23 407 kr	95 383 kr
6	112 m ²	3 528 000 kr	11,9149%	27 890 kr	109 366 kr
7	48 m ²	1 512 000 kr	5,1064%	11 953 kr	53 860 kr
8	112 m ²	3 528 000 kr	11,9149%	27 890 kr	109 366 kr
9	48 m ²	1 512 000 kr	5,1064%	11 953 kr	53 860 kr
10	112 m ²	3 528 000 kr	11,9149%	27 890 kr	109 366 kr
11	94 m ²	2 961 000 kr	10,0000%	23 407 kr	96 224 kr
12	112 m ²	3 528 000 kr	11,9149%	27 890 kr	109 366 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Hyrona 2009 är uppskattade (hyra 2008 uppräknade med 3%)

Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel samt elkostnad för uppvärmning då lägenheterna värms med direktverkande el (uppvärmningen går på samma abonnemang som hushållselen med individuell mätning) och tillägg till hemförsäkring, ett sk bostadsrättstillägg.

9. PROGNOSEN

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	Ar 1 2009	Ar 2 2010	Ar 3 2011	Ar 4 2012	Ar 5 2013	Ar 6 2014	Ar 7 2015	Ar 8 2016	Ar 9 2017	Ar 10 2018	Ar 11 2019
Kapitalkostnader											
Lånebelopp	12 994 750 kr	12 994 750 kr	12 994 750 kr	12 994 750 kr	12 994 750 kr	12 994 750 kr	12 994 750 kr	12 994 750 kr	12 994 750 kr	12 994 750 kr	12 994 750 kr
Räntor	487 303 kr	487 303 kr	487 303 kr	487 303 kr	487 303 kr	487 303 kr	487 303 kr	487 303 kr	487 303 kr	487 303 kr	487 303 kr
Driftkostnader	325 100 kr	331 602 kr	338 234 kr	344 999 kr	351 899 kr	358 937 kr	366 115 kr	373 438 kr	380 906 kr	388 525 kr	396 295 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (cirka 0,15% av taxavärdet)	30 018 kr	30 618 kr	31 231 kr	31 855 kr	32 492 kr	33 142 kr	33 805 kr	34 481 kr	35 171 kr	35 874 kr	36 592 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt	46 520 kr	47 450 kr	48 399 kr	49 367 kr	50 355 kr	51 362 kr	52 389 kr	53 437 kr	54 506 kr	55 596 kr	56 708 kr

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

	Ar 1 2009	Ar 2 2010	Ar 3 2011	Ar 4 2012	Ar 5 2013	Ar 6 2014	Ar 7 2015	Ar 8 2016	Ar 9 2017	Ar 10 2018	Ar 11 2019
Hyror bostäder (ej medlemmar)	109 366 kr	112 647 kr	116 027 kr	119 508 kr	123 093 kr	126 786 kr	130 589 kr	134 507 kr	138 542 kr	142 698 kr	146 979 kr
Hyror lokaler	443 384 kr	452 252 kr	461 297 kr	470 523 kr	479 933 kr	489 532 kr	499 322 kr	509 309 kr	519 495 kr	529 885 kr	540 483 kr
Lokaler f-skatt	32 116 kr	33 079 kr	34 072 kr	35 094 kr	36 147 kr	37 231 kr	38 348 kr	39 499 kr	40 684 kr	41 904 kr	43 161 kr
Utbetalning Allframtidsförsäkring Brandkorridor	70 000 kr	70 000 kr	70 000 kr	70 000 kr	70 000 kr	70 000 kr	70 000 kr	70 000 kr	70 000 kr	70 000 kr	70 000 kr
Aravgifter medlemmar	234 075 kr	228 995 kr	223 772 kr	218 400 kr	212 876 kr	207 195 kr	201 353 kr	195 345 kr	189 165 kr	182 810 kr	176 274 kr
Bostadsrättsbyta	940 m ²	940 m ²	940 m ²	940 m ²	940 m ²	940 m ²	940 m ²	940 m ²	940 m ²	940 m ²	940 m ²
Aravgift medlemmar	249 kr/m ² /år	244 kr/m ² /år	238 kr/m ² /år	232 kr/m ² /år	226 kr/m ² /år	220 kr/m ² /år	214 kr/m ² /år	208 kr/m ² /år	201 kr/m ² /år	194 kr/m ² /år	188 kr/m ² /år
Aravgift för lägenhet 112 km ²	2 324 kr	2 274 kr	2 222 kr	2 169 kr	2 114 kr	2 057 kr	1 999 kr	1 940 kr	1 878 kr	1 815 kr	1 750 kr

Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Antagande inflation	2,0%										
Antagande hyresutveckling bostäder	3,0%										

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Förändringar har ej beräknats på några amorteringar förutom i det fall någon lägenhet upplåts. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå											
Årsavgift enligt ovanstående prognos	234 075 kr	228 995 kr	223 772 kr	218 400 kr	212 876 kr	207 195 kr	201 353 kr	195 345 kr	189 165 kr	182 810 kr	176 274 kr
Förändring		-2,17%	-2,28%	-2,40%	-2,55%	-2,67%	-2,82%	-2,98%	-3,16%	-3,36%	-3,59%

Aravgifter om:

Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntanivå +1%	364 022 kr	358 943 kr	353 719 kr	348 348 kr	342 824 kr	337 143 kr	331 300 kr	325 292 kr	319 113 kr	312 759 kr	306 222 kr
2. Dagens genomsnittsräntanivå +2%	493 970 kr	488 890 kr	483 667 kr	478 295 kr	472 771 kr	467 090 kr	461 248 kr	455 240 kr	449 060 kr	442 705 kr	436 169 kr
3. Dagens genomsnittsräntanivå - 1%	104 127 kr	99 048 kr	93 824 kr	88 453 kr	82 929 kr	77 248 kr	71 405 kr	65 397 kr	59 218 kr	52 863 kr	46 327 kr
Dagens räntanivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	234 075 kr	228 578 kr	222 916 kr	217 084 kr	211 078 kr	204 891 kr	198 519 kr	191 955 kr	185 195 kr	178 232 kr	171 059 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	234 075 kr	229 413 kr	224 619 kr	219 691 kr	214 622 kr	209 411 kr	204 051 kr	198 540 kr	192 872 kr	187 044 kr	181 049 kr

Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

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

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens yta kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett sk. oäkta bostadsföretag.

Fastigheten kommer att förvärvas genom köp av ett aktiebolag. Fastigheten kommer sedan att lyftas ur bolaget och bolaget att avvecklas eller att säljas.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

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

Stockholm 2009-01-15

.....
.....
.....
.....
.....

Hans Kuarnman.....
.....
CLAS LÖVENHEIM.....
ANNE SISASK.....
.....

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 18, org. nr 769604-4283 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning 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 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 2009-01-20



Anders Fredriksson



Ole Lien

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