2000-06-14
769603-6859

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄKTERGALEN 23

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten

C. Kostnader för fastighetens förvärv

D. Finansieringsplan

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

F. Föreningens intäkter
Specifikation av insatser, hyror och årsavgifter.

G. Särskilda förhållanden av betydelse för föreningens verksamhet

H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Näktergalen 23 i Stockholm med registreringsnummer 769603-6859 har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan tidsbegränsning till tiden. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva tomträtten till fastigheten Näktergalen 23 i Stockholms kommun.

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

Uppgifterna i planen avseende förvärv av fastigheten avser den slutliga anskaffningskostnaden.
Beräkning av föreningens årliga kostnader m.m. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Planen skall ligga till grund för beslut enligt 9 kap. 19-20 §§ i Bostadsrättslagen.

Fastigheten belastas av servitut beträffande gård och sophantering
enligt bilaga 10 och 11 i föreslaget köpekontrakt. Avsikten är att detta skall lösas på annat sätt vid förvärv och servituten skall tas bort.
Fastigheten belastas ej av andra nyttjanderätter.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Näktergalen 23
Adress	Östermalmsgatan 30
Kommun	Stockholm
Läge	Västra Östermalm med gångavstånd till Östra Station, Birger Jarlsgatan och Odengatan. Avstånd till Stureplan är ca 900 m. Gångavstånd till affärer och kommuniktaion.
Tomtens areal	600 kvm

Byggnadsbeskrivning	Framgår av bilaga Teknisk utredning utförd av Jaeger & J:son 2000-04-17.	
Taxeringsvärde	Typkod 320.	
	Markvärde	0.-
	Byggnadsvärde	18 624 000.-
	Summa	18 624 000.-

Byggnaden är K-märkt.

Brandförsäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.
Tomträttsavtal	Tilläggsavtal är tecknat 1994-06-21. Avgäld 128 000 kr/år utgår t o m 2005-06-30.

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskilling		34 000 000:-
Lagfartskostnad	1,5 % + exp.avgift 825.-	510 825:-
Uttag av nya pantbrev	2 %	130 000:-
Föreningsbildning		100 000:-
SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD		34 740 825:-

D. FINANSIERINGSPLAN

Övertagande av befintliga lån	0:-
Upptagande av nytt lån i bank	8 000 000:-
Insatser	26 445 077:-
Upplåtelseavgifter	295 748:-
SUMMA	34 740 825:-

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader
Nya lån upptas i Nordbanken.
4.000.000 kr bindes i två år med en fast ränta om ca 5,55 %.
4.000.000 kr läggs med rörlig ränta om ca 4,30 %.
Snitträntan blir ca 4,93 %.
Lånen läggs amorteringsfritt.

	År 1	År 2	År 3
Ränta	394 000:-	394 000:-	394 000:-

Avsättningar
Fond för yttre underhåll avsätts med 0,3 % av anskaffningsvärdet

	År 1	År 2	År 3
Fond för yttre underhåll	104 222:-	104 222:-	104 222:-

Fastighetsskatt
Fastighetsskatten för år 1 = 2000 kan bedömas.
Fastigheteskatten för år 2 och 3 = 2001 och 2002 är svårbedömt.
Här har valts att ange den skatt som FS Fastighetsstrategi har bedömt i sin värdering av fastigheten.
Noteras bör att full fastighetsskatt utgår år 2004.

FASTIGHETSSKATT År 1

Värdeår är 1993. Halv fastighetsskatt utgår.
Totalt taxeringsvärde är: 18.624.000 Kronor skatt f.n. 1,20%
FASTIGHETSSKATTEN BLIR: 111.744 kr/år

FASTIGHETSSKATT ÅR 2
FASTIGHETSSKATTEN BLIR: 176.000 kr/år

FASTIGHETSSKATT År 3
FASTIGHETSSKATTEN BLIR 178.000 kr/år

Schablonbeskattning
Lika kostnad har beräknats för varje år. Räntorna kommer att variera och kostnaden är svårbedömd.

	År 1	År 2	År 3
Skatt	49 416:-	49 416:-	49 416:-

Driftskostnader

Fastighetens driftskostnad har beräknats till ca 250 kr / kvm och år jämfört med likartade fastigheter.
BUDGET

	År 1	År 2	År 3
Reparation	59 000	60 770	62 593
Bränsle	177 000	182 310	187 779
El	45 000	46 350	47 741
Vatten, avlopp	67 000	69 010	71 080
Sophämtning	28 000	28 840	29 705
Skötsel	28 000	28 840	29 705
Städning	28 000	28 840	29 705
Kameral förvaltning	40 000	41 200	42 436
Övrig drift	10 000	10 300	10 609
Försäkring	10 000	10 300	10 609
SUMMA	492 000	506 760	521 963

År 2 och 3 har höjts med 3 %.

SAMMANSTÄLLNING ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3
Kapitalkostnader	394 000	394 000	394 000
Avsättningar	104 222	104 222	104 222
Fastighetsskatt	111 744	176 000	178 000
Schablonbeskattning	49 416	49 416	49 416
Driftskostnader	492 000	506 760	521 963
Tomträttsavgäld	128 000	128 000	128 000
SUMMA	1 279 382	1 358 398	1 375 601

F. SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER GRUNDINSATSER M.M.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters andelstal, grundinsatser, årsavgifter, hyror. Fördelat på nu utgående hyror 6% rabatt bv

LGH NR	VÅN	TYP	YTA CA KVM	NAMN	ANDEL %	GRUND INSATS 159 KR	UPPLÅTELSE AVGIFT KR	SUMMA KR	AVGIFT TILL BRF KR/ÅR	HYRA TILL BRF KR/ÅR	Hyra/ avgift kr/kvm	Grundinsats kr/kvm
733	bv	Lgh	132,0	Dintler Per	5,984	1 504 161	0	1 504 161	67 361	0	510	11 395
734	bv	Lgh	94,0	Jarsman Lai	4,359	1 095 695	0	1 095 695	49 068	0	522	11 656
735	bv	Lgh	31,0	Blomberg P	2,117	532 137	0	532 137	23 831	0	769	17 166
736	bv	Lgh	48,0	Lindståhl Di	2,782	699 294	0	699 294	31 316	0	652	14 569
737	bv	Lgh	61,0	Tegnér Anni	3,191	802 102	0	802 102	35 921	0	589	13 149
738	1	Lgh	94,0	Lindahl Frec	4,359	1 165 633	17 741	1 183 374	49 068	0	522	12 400
739	1	Lgh	31,0	Tronner Karl	0,000	0	0	0	0	36 700	1 248	0
740	1	Lgh	49,0	Hård Jan	2,614	752 487	9 248	761 735	31 677	0	646	15 357
741	1	Lgh	62,0	Tuwim-Woz	3,222	861 589	11 702	873 291	36 269	0	585	13 897
742	1	Lgh	60,0	Stjernqvist Y	3,159	844 743	11 324	856 067	35 560	0	593	14 079
743	1	Lgh	95,0	Blumenthal S	4,656	1 245 053	17 930	1 262 983	52 412	0	552	13 106
744	2	Lgh	94,0	Edman Carl,	4,359	1 165 633	17 741	1 183 374	49 068	0	522	12 400
745	2	Lgh	31,0	Liljenberg M	2,117	566 103	5 851	571 954	23 831	0	769	18 261
746	2	Lgh	49,0	Zetterström ,	2,814	752 487	9 248	761 735	31 677	0	646	15 357
747	2	Lgh	62,0	Hellsén Kate	3,222	861 589	11 702	873 291	36 269	0	585	13 897
748	2	Lgh	60,0	Hanner Han	3,159	844 743	11 324	856 067	35 560	0	593	14 079
749	2	Lgh	95,0	Grunditz Lan	4,590	1 227 404	17 930	1 245 334	51 669	0	544	12 920
750	3	Lgh	89,0	Bruus Jörge	4,335	1 159 215	16 797	1 176 012	48 798	0	548	13 025
751	3	Lgh	31,0	Lundqvist G	2,117	566 103	5 851	571 954	23 831	0	769	18 261
752	3	Lgh	49,0	Horner Nils	2,814	752 487	9 248	761 735	31 677	0	646	15 357
753		Lgh	62,0	Österwall Bi	3,241	866 670	11 702	878 372	36 483	0	588	13 979
754		Lgh	60,0	Rolkert Fran	3,159	844 743	11 324	856 067	35 560	0	593	14 079
755		Lgh	95,0	Haeng Wha	4,590	1 227 404	17 930	1 245 334	51 669	0	544	12 920
756		Lgh	56,0	Holm Susan	3,001	802 492	10 569	813 061	33 782	0	603	14 330
757		Lgh	31,0	Kindblom M	2,117	566 103	5 851	571 954	23 831	0	769	18 261
758		Lgh	49,0	Andersson I	2,814	752 487	9 248	761 735	31 677	0	646	15 357
759		Lgh	62,0	Bernce Dag	3,222	861 589	11 702	873 291	36 269	0	585	13 897
760		Lgh	60,0	Skarstedt As	3,159	844 743	11 324	856 067	35 560	0	593	14 079
761		Lgh	95,0	Lundén Anni	4,590	1 227 404	17 930	1 245 334	51 669	0	544	12 920
762		Lgh	77,0	Struwer Anth	3,937	1 052 784	14 533	1 067 317	44 319	0	576	13 673

Andelstal har baserats på nu utgående hyror. I kalkylen har en rabatt om 6% getts för lägenheter i bottenplan. Rabatten har sedan fördelats på övriga lägenheter i relation till ytan. Avrundningar i kalkylen ger smärre fel. Dessa har korrigerats på lägenhet 762 som är unik i byggnaden.

Ovanstående redovisade ytor har tagits från hyreslista. Ytorna kan ej garanteras eftersom kontrollmätning ej utförts. Beträffande lägenhet 762 är redovisad yta 77 kvm ett underlag i kalkylen, därutöver disponerar lägenheten även ett rum på vinde med små takfönster.

SUMMA	1964,0	100,000	26 445 077	295 748	26 740 825	1 125 682	38 700

F. FÖRENINGENS INTÄKTER

Kostnaderna finansieras genom uttag av hyror och årsavgifter samt räntebidrag. Årlig hyreshöjning har beräknats till 3%.

	År 1	År 2	År 3
Hyresintäkter	38 700	39 861	41 056
Årsavgifter	1 125 682	1 250 537	1 314 545
Räntebidrag	115 000	68 000	20 000
SUMMA	1 279 382	1 358 398	1 375 601

Fördelning för varje enskild lägenhet framgår av bilagd specifikation över beräkning av årsavgifter och insatser.

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR FÖRENINGENS VERKSAMHET

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga grundinsats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
   Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
   Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm den 2000-05-03
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄKTERGALEN 23

H. INTYG ENL 3 KAP 2§ BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Näktergalen 23,* org nr 769603-6859, 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 de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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.

Stockholm 2000-05-12

Christer Bohman
Civ ing

Björn Rydén
Jur kand

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