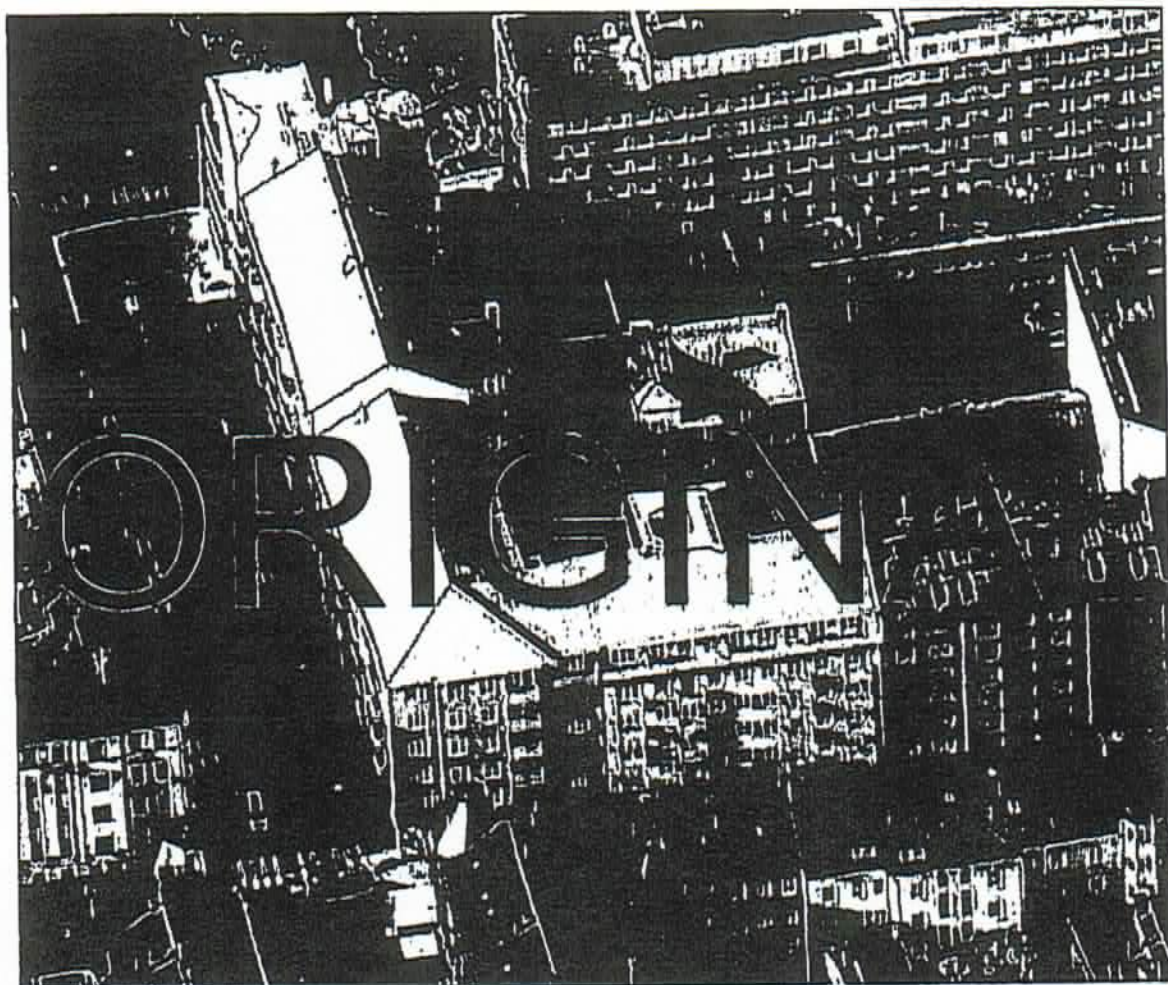


Ekonomisk plan

För



Bostadsrättsföreningen

Vilan 10

(769606-6096)

Stockholm

Registrerades av
Bolagsverket 2008-09-05

Upprättad i maj 2008

av

SBR – Svensk Bostadsrättsbildning

part of
Bjerkborn
INNOVATION

Innehåll

- 1 Allmänna förutsättningar
- 2 Beskrivning av fastigheten
- 3 Fastighetens skick
- 4 Beräknade kostnader för förvärv & finansiering
- 5 Beräkning av föreningens årliga intäkter & kostnader
- 6 Fördelningsgrunder avseende insatser & årsavgifter
- 7 Insatser & boendekostnader
- 8 Ekonomisk prognos & Känslighetsanalys
- 9 Särskilda förhållanden
- 10 Intyg
- 11 Bilagor

Kontaktuppgifter

För föreningen:

Kristina Kuster
Frejgatan 16
113 49 Stockholm
Tel. 08-612 12 01

För SBR – Svensk Bostadsrättsbildning:

D. Ingemar Bjerkborn
Kent Sylsjö
Kungsgatan 44, Box 5353
102 49 Stockholm
Tel. 08-661 91 60
Henrik Smithsgatan 14
211 56 Malmö
Tel. 040-611 99 60
info@bjerkborn.se

1. Allmänna förutsättningar

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vilan 10 (769606-6096) som har registrerats hos Bolagsverket (se *Registreringsbevis* under rubriken Bilagor) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen kommer att utgöras av fastigheten Stockholm Vilan 10 med adresserna Frejgatan 16 och Roslagsgatan 27. Byggnaderna innehåller 47 bostadslägenheter, 4 butiker, 1 restaurang och 1 kontor. Byggnaden uppfördes ursprungligen 1936.

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

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på förvärvskostnaden samt föreningens årliga kapital och driftskostnader, gällande vid tillfället för upprättandet av planen.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter tre besiktningar; byggnads-, el- och VVS-tekniskt.

Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet. Planen redovisar därför den slutliga kostnaden för förvärvet.

Kapitalkostnaderna grundas på en räntesats som väl motsvarar gällande marknadsnivå.

Driftskostnaderna är baserade på en analys av den nuvarande fastighetsägarens faktiska kostnader och intagna offerter.

I framläggandet av denna ekonomiska plan har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan insats och årsavgift i syfte att ge medlemmarna ett långsiktigt tryggt boende.

Fastighetens mycket centrala läge, insatsen och avgiftens storlek samt avsättningar till reparationer och underhåll borgar för en god framtida utveckling både för föreningen men i synnerhet för dess medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker under juni 2008 då fastigheten tillträtts.

Inflyttning har skett.

Planens offentlighet

BRL 3 kap. 5§ Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.



Nyckeltal:

Snittpris per kvm: 28 538:-
Avgift per kvm och år: 516:-
Genomsnittlig förändring av boendekostnaden år 1 med full belåning och räntesavdrag: +23%

2. Beskrivning av fastigheten

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Vilan 10
Upplåtelseform	Ägande
Adress	Frejgatan 16, 113 49 Stockholm Roslagsgatan 27, 113 55 Stockholm
Tomtareal	616 kvm
Area	2 214 kvm bostadsyta enligt Lantmäteriet. Enligt fakturering 2 214kvm bostadsyta och 442 kvm övrig yta.
Byggnadsutformning	På tomten finns 1 byggnadskropp, om 6 våningar, två trapphus med 47 lägenheter, 1 kontor, 1 restaurang och 4 butiker.
Byggnadsår	1936
Servitut/nyttjanderätt	Se utdrag ur Fastighetsdata under rubriken Bilagor
Försäkringar	S:t Erik försäkrings AB, fullvärde
Taxeringsvärde	51 897 Tkr varav markvärde 20 990 Tkr
Typkod	320
Gemensamma utrymmen och anordningar	Sopkarusell i trapphus, miljöstuga i grannfastigheten, med nyttjanderätt. El-central Förråd i källare samt på vinden. Tvättstuga i grannfastigheten, med nyttjanderätt. Trapphus Kabel-TV
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Undergrund: berg/grus Grundmurar: betong Stomme: tegel Bjälklag: trä/betong Fasad: putsad Tak: falsad plåt Fönster: 2-glas isolerglas + ett glas, karmar av trä. Trapphus: entré samt trappor i sten, väggar putsade, målade. 2 trapphus med hiss. Uppvärmning: fjärrvärme Ventilation: självdrag

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard	Kök: gasspis, kyl/frys, målade köksluckor, målade/vävspännda väggar och målade tak. Badrum: helkaklade med badkar, tvättställ och WC-stol. Golv: klinkers. Invändigt golv: parkett, brädgolv eller PVC. Invändiga tak: målade Invändiga väggar: målade/tapetserade.
---	---

3. Fastighetens skick

Fastighetens skick

Byggnaden har under åren genomgått löpande underhåll. En omfattande renovering genomfördes 1997/1998 då tak, fasader, stamledningar samt en del plåtdetaljer som rännor och rör återställdes till nyskick. Det nuvarande skicket får anses mycket gott.

Fastigheten har 2008-02-21 besiktigats avseende fastighetens övergripande skick – Byggnads-, El- och VVS-tekniskt. Ansvarig för besiktningen har varit projektledare Axel Stureson, Midroc Engineering AB. Se bilagda protokoll under rubriken *Besiktningensprotokoll*.

Vidstående sammanställning har upprättats på så sätt att det som avser åtgärder belöpande på de fem första åren har upptagit i reparationsfonden. Vad avser åtgärder belöpande på tio års sikt finns en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden.

Övriga åtgärder avseende det inre underhållet ankommer på den enskilde bostadsrättsinnehavaren och har därför ej medtagits. Viss särskild avvikelse kan föreligga i det enskilda fallet.

I de avseenden där det vid besiktningen framkommit flera alternativa åtgärder har det alternativ valts som besiktningsmannen förordat. Efter att påtalade åtgärder har genomförts, bedöms fastigheten vara i mycket gott skick,



Sammanställning av reparationsbehovet i föreningen

År	1	2-5	10
Bygg	560000	130000	0
El	20000	100000	0
VVS	50000	0	200000
+moms	157500	57500	50000
Totalt	787500	287500	250000

I denna ekonomiska plan finns upptaget kostnad för renovering av fönster samt målning av gemensamma lokaler och källare, allt enligt protokoll.

Kostnad för eventuell renovering av rörledningar är upptagna på plan (10 år). Skulle detta inte behöva göras kan yttre underhållsfonden sänkas med 200 Tkr.

Nybyggnad av tvättstuga har upptagits till 400 Tkr samt 100 Tkr för ny maskinpark (angående nuvarande tvättstuga se rubriken Beskrivning av fastigheten).

För att säkerställa hissar enligt nytt regelverk (2010) har 100 Tkr upptagits i kalkylen. Kostnad för utbyte av låssystem har tagits upp under Bygg, år 1. Ny fläkt i restaurangen skall installeras.

Avseende VVS behövs filmning samt "relining" av vissa rörledningar i källare. (se protokoll).

4. Beräknade kostnader för förvärv & finansieringsplan

Förvärvskostnader och Finansiering

Sammanställning kostnader och finansiering

Se sammanställning nästa sida.

Lånebindningstid

Styrelsen har för avsikt att binda lånen med 1/3 på 5 år, 1/3 på 2 år – samt 1/3 rörligt. Denna placeringsstrategi anser styrelsen ansvarsfull och syftar till att ge föreningen ekonomisk stabilitet de närmaste kommande åren.

Verklig räntekostnad, likviditet och kassaflöde

Den verkliga räntekostnaden blir avsevärt mindre än kalkylerat då lånedelen för renoveringen inte kommer att lyftas omedelbart. Om så sker över en 3-årsperiod minskar räntebelastningen årligen med ca 15 000:-.

Bostadsrätt kontra hyresrätt

En viss initial kostnadsökning kommer att ske om ett större antal medlemmar väljer att inte omvandla sin hyresrätt till bostadsrätt (se tabellen *Anslutningsgrad* under rubriken Ekonomisk prognos & Känslighetsanalys). Detta borde mer än väl kompenseras av kommande hyreshöjningar. Därtill kommer även ett dolt övervärde förening-

en tillgodo vilket kan realiseras genom försäljning när respektive hyresavtal upphör.

Årsavgiften

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året.

En initialt lägre anslutningsgrad än 100 % kan första året öka behovet av likviditet. Detta kompenseras dock av andra faktorer som avsättningar till yttre fond, lägre faktiska räntekostnader etc.

De kommande årens förväntade hyreshöjningar, på de lägenheter som ej övergår till bostadsrätter, minskar vidare behovet av någon ökning av årsavgiften. Med anledningen härav har styrelsen beslutat att uttaxera månadsavgiften enligt grundkalkylen.

Övriga kostnader

Initiala kostnader för föreningsbildning och lagfart är av engångskaraktär och uppgår till 1 506 000 :- . Pantbrevskostnad uppgår till en kostnad av 202 745:- . Uttagna pantbrev uppgår till 9 213 Tkr.

Kostnader för förvärv av Vilan 10 samt dess finansiering

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	79 500 000
Föreningsbildning	312 500
Lagfart 1,5 %	1 193 500
Dispositionsfond	250 000
Reparationsbehov	1 075 000
Pantbrev	<u>202 745</u>
Totalt	82 533 745

Finansieringsplan

Lån 1		Ränta	Ränta kr	Avskrivning
För bostäderna	17 000 000	5,10%	867 000	260 000
För Lokaler	<u>2 350 237</u>	5,10%	<u>119 862</u>	<u>49 070</u>
	19 350 237		986 862	309 070

Insatser **63 183 508**

Totalt **82 533 745**

Taxeringsvärde

		%	Mark	Byggnad		<u>Avgift/Skatt</u>
Bostäder	45 400 000	87,5	19 400 000	26 000 000		56 400
Lokaler	<u>6 497 000</u>	<u>12,5</u>	<u>1 590 000</u>	<u>4 907 000</u>	1,0%	<u>64 970</u>
Summa taxeringsvärde	51 897 000	100,0	20 990 000	30 907 000		121 370

5. Beräkning av föreningens årliga intäkter & kostnader

Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter	2008		
	Bostäder	Lokaler	Hela Huset
Hyror lokaler		725 076	725 076
Hyror lägenheter	0		0
Momsfördelning (1/3)		62 392	62 392
Fastighetsskatt		64 970	64 970
Månadsavgift lägenheter restpost	1 142 191		1 142 191
Återföring av avskrivning (skattemässig)	260 000	49 070	309 070
Ränteintäkter	15 000		15 000
<i>Intäkter totalt</i>	<i>1 417 191</i>	<i>901 508</i>	<i>2 318 699</i>

Driftkostnader inkl moms

Uppvärmning	234 500	115 500	350 000
Elförbrukning	67 000	33 000	100 000
Vattenförbrukning	67 000	33 000	100 000
Renhållning (Sophämtning)	24 120	11 880	36 000
Försäkringar	36 000	0	36 000
Förvaltning (inkl. trappstädning)	125 625	61 875	187 500
Övriga driftkostnader	13 400	6 600	20 000
<i>Underhållskostnader</i>			
Löpande underhåll	13 400	6 600	20 000
Avsättning enligt underhållsplan (0,1 % av Tax. värde)	<u>45 400</u>	<u>6 497</u>	<u>51 897</u>
Summa driftkostnader	626 445	274 952	901 397

339
kr/kvm

Kvar till kapitalet och skatter	790 746	626 556	1 417 302
---------------------------------	---------	---------	-----------

Kapitalkostnader

Räntekostnader fastighetslån	867 000	119 862	986 862
Avskrivningar (1 % av byggnadsvärde enl taxering)	<u>260 000</u>	<u>49 070</u>	<u>309 070</u>
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>1 127 000</i>	<i>168 932</i>	<i>1 295 932</i>

<i>Vinst före skatter</i>	<i>-336 254</i>	<i>457 624</i>	<i>121 370</i>
---------------------------	-----------------	----------------	----------------

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift (47x1200)	56400		56400
Fastighetsskatt lokaler		<u>64 970</u>	<u>64 970</u>
<i>Summa fastighetsskatt</i>	<i>56 400</i>	<i>64 970</i>	<i>121 370</i>

<i>Kostnader totalt</i>	<i>1 809 845</i>	<i>508 854</i>	<i>2 318 699</i>
-------------------------	------------------	----------------	------------------

Intäkter ./ Kostnader = vinst	-392 654	392 654	0
-------------------------------	----------	---------	---

6. Fördelningsgrunder avseende insatser & årsavgifter

Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

Insatser

Frågan om differentiering av insatser har varit föremål för en ingående och djup diskussion. Parametrar har bl.a. varit lägenhetsstorlek, belägenhet i fastigheten, störningseffekter etc. Efter flera förslag har styrelsen beslutat om nedanstående differentiering:

- 1 De lägenheter som ligger nedanför våningsplan 2 erhåller en sänkning av insatsen. Nivån ligger på -1 % för våning 1.
- 2 De lägenheter som ligger ovanför våningsplan 2 erhåller en höjning av insatsen. Våning 3 får en höjning med 1 %, våning 4 med 2 %, våning 5 med 3 % och våning 6 med 4 %.
- 3 Ovanpå denna differentiering har tillägg för balkong och terrass gjorts. Likaså har ett avdrag gjorts för de lägenheter som saknar balkong eller terrass. Totalsumman för avdragen ska motsvara totalsumman för tilläggen.

- 4 De lägenheter som har balkong får ett tillägg med 30 000 :- på insatsen, lägenheten med terrass får ett tillägg på 50 000 :-. De lägenheter som inte har balkong eller terrass får ett avdrag på insatsen som korresponderar med dess ytandel.

Årsavgifter

Frågan om andelstalsbestämningen har varit föremål för en mycket ingående diskussion. Expertis har konsulterats och referenspersoner utanför styrelsen har fått lämna synpunkter på olika alternativ.

Enligt stadgarna skall årsavgiften fördelas i förhållande till lägenhetens insats. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. Styrelsen har beslutat att årsavgifterna skall baseras på ett andelstalsystem utefter lägenhetsyta.

Erforderliga ändringar i stadgarna kommer att göras.

Differentiering

BRF Vilan 10

Lgh nr	V ä n	Namn	Adress	Balkong eller Terrass	Kvm	Antal rum	Andels- tal %	Insats innan differentiering	Tillägg /avdrag för läge	Insats efter läges- differentiering	Balkong- /Terrass- tillägg	Andel Balkong /Terrass	ej Balkong- /Terrass- utdrag	Slutlig insats efter total differentiering	Beräkнад ärs- avgift
64	1	Mansoureh Siahnehtrabar	Roslagsgatan 27		43	Irok	1,94	1 214 774	-1%	1 202 626	0	0,00	63 945	1 138 681	22 183
65	1	Nathalie Willebrand	Roslagsgatan 27		44	Ikvm	1,99	1 243 025	-1%	1 230 594	0	0,00	65 432	1 165 162	22 699
66	1	Rirva Uusi Oukari	Roslagsgatan 27		49	Ikvm	2,21	1 384 277	-1%	1 370 435	0	0,00	72 868	1 297 567	25 279
67	1	Kurt af Forselles	Roslagsgatan 27		45	Ikvm	2,03	1 271 275	-1%	1 258 562	0	0,00	66 920	1 191 643	23 215
68	1	Mondher Trabelsi	Roslagsgatan 27		46	Irok	2,08	1 299 526	-1%	1 286 531	0	0,00	68 407	1 218 124	23 731
69	2	Ann Herrmann	Roslagsgatan 27		43	Irok	1,94	1 214 774	0%	1 214 774	0	0,00	63 945	1 150 829	22 183
70	2	Ing-Marie Andersson	Roslagsgatan 27	Balkong	48	Ikvm	2,17	1 356 027	0%	1 356 027	30 000	2,17	0	1 386 027	24 763
71	2	Elisabeth Gransell	Roslagsgatan 27		46	Irok	2,08	1 299 526	0%	1 299 526	0	0,00	68 407	1 231 119	23 731
72	2	Ingrid Svensson	Roslagsgatan 27	Balkong	49	Ikvm	2,21	1 384 277	0%	1 384 277	30 000	2,21	0	1 414 277	25 279
73	2	Felicias Pastene	Roslagsgatan 27	Balkong	45	Ikvm	2,03	1 271 275	0%	1 271 275	30 000	2,03	0	1 301 275	23 215
74	3	Jurj Drell	Roslagsgatan 27		43	Irok	1,94	1 214 774	+1%	1 226 922	0	0,00	63 945	1 162 976	22 183
75	3	Ove Sjöberg	Roslagsgatan 27	Balkong	48	Ikvm	2,17	1 356 027	+1%	1 369 587	30 000	2,17	0	1 399 587	24 763
76	3	Birgitta Widing	Roslagsgatan 27	Balkong	49	Ikvm	2,21	1 384 277	+1%	1 398 120	30 000	2,21	0	1 428 120	25 279
77	3	Ulrica Brodd Johansson	Roslagsgatan 27	Balkong	45	Ikvm	2,03	1 271 275	+1%	1 283 988	30 000	2,03	0	1 313 988	23 215
78	3	Christina Kronblad	Roslagsgatan 27		46	Irok	2,08	1 299 526	+1%	1 312 521	0	0,00	68 407	1 244 114	23 731
79	4	Sofie Gerdén	Roslagsgatan 27		43	Irok	1,94	1 214 774	+2%	1 239 070	0	0,00	63 945	1 175 124	22 183
80	4	Marie-Louise Ericksson	Roslagsgatan 27	Balkong	48	Ikvm	2,17	1 356 027	+2%	1 383 147	30 000	2,17	0	1 413 147	24 763
81	4	Britt Sagulin	Roslagsgatan 27	Balkong	49	Ikvm	2,21	1 384 277	+2%	1 411 963	30 000	2,21	0	1 441 963	25 279
82	4	Ebrahim Zarbakhsh Passand	Roslagsgatan 27	Balkong	45	Ikvm	2,03	1 271 275	+2%	1 296 701	30 000	2,03	0	1 326 701	23 215
83	4	Kebba Susso	Roslagsgatan 27		46	Irok	2,08	1 299 526	+2%	1 325 516	0	0,00	68 407	1 257 110	23 731
84	5	Åsa Dahlberg	Roslagsgatan 27		43	Irok	1,94	1 214 774	+3%	1 251 217	0	0,00	63 945	1 187 272	22 183
85	5	Lisbeth Hegejö	Roslagsgatan 27	Balkong	48	Ikvm	2,17	1 356 027	+3%	1 396 708	30 000	2,17	0	1 426 708	24 763
86	5	Am-Parin Bernhus	Roslagsgatan 27	Balkong	49	Ikvm	2,21	1 384 277	+3%	1 425 806	30 000	2,21	0	1 455 806	25 279
87	5	Yasemin Cinkitas	Roslagsgatan 27	Balkong	45	Ikvm	2,03	1 271 275	+3%	1 309 413	30 000	2,03	0	1 339 413	23 215
88	5	Marita Lemonahio	Roslagsgatan 27	Balkong	43	Irok	1,94	1 214 774	+3%	1 251 217	30 000	1,94	0	1 281 217	22 183
89	BV	Eva-Britt Gillberg	Frejgatan 16		40	Irok	1,81	1 130 022	-2%	1 107 422	0	0,00	59 484	1 047 938	20 636
90	1	Carin Österlund	Frejgatan 16	Balkong	66	2rok	2,98	1 864 537	-1%	1 845 892	30 000	2,98	0	1 875 892	34 049
91	1	Marie-Henriette Desanini	Frejgatan 16		41	Irok	1,85	1 158 273	-1%	1 146 690	0	0,00	60 971	1 085 719	21 152
92	1	Britt-Mari Blomqvist	Frejgatan 16		41	Irok	1,85	1 158 273	-1%	1 146 690	0	0,00	60 971	1 085 719	21 152
93	1	Zinaida Gomenioui	Frejgatan 16	Balkong	44	Ikvm	1,99	1 243 025	-1%	1 230 594	30 000	1,99	0	1 260 594	22 699
94	2	Ingrid/Lars Holmberg	Frejgatan 16	Balkong	66	2rok	2,98	1 864 537	0%	1 864 537	30 000	2,98	0	1 894 537	34 049

Differentiering

Lgh nr	V ä n	Namn	Adress	Balkong eller Terrass	Kvm	Antal rum	Andels- tal %	Insats innan differentiering för läge	Tillägg /andrag för läge	Insats efter läges- differentiering	Balkong- /Terrass- tillägg	Andel Balkong /Terrass	ej Balkong- /Terrass- andrag	Slutlig insats efter total differentiering	Beräkнад drs- avgift
95	2	Darek Eriksson	Frejgatan 16	Balkong	43	1kvm	1,94	1 214 774	0%	1 214 774	30 000	1,94	0	1 244 774	22 183
96	2	Marianne Andersson	Frejgatan 16	Balkong	43	1kvm	1,94	1 214 774	0%	1 214 774	30 000	1,94	0	1 244 774	22 183
97	2	Åke Livstedt	Frejgatan 16	Balkong	44	1kvm	1,99	1 243 025	0%	1 243 025	30 000	1,99	0	1 273 025	22 699
98	3	Ingrid Ehn	Frejgatan 16	Balkong	66	2rok	2,98	1 864 537	+1%	1 883 182	30 000	2,98	0	1 913 182	34 049
99	3	Mars Gustavsson	Frejgatan 16	Balkong	43	1kvm	1,94	1 214 774	+1%	1 226 922	30 000	1,94	0	1 256 922	22 183
100	3	Anders Lindvall	Frejgatan 16	Balkong	43	1kvm	1,94	1 214 774	+1%	1 226 922	30 000	1,94	0	1 256 922	22 183
101	3	Kristina Kuster	Frejgatan 16	Balkong	44	1kvm	1,99	1 243 025	+1%	1 255 455	30 000	1,99	0	1 285 455	22 699
102	4	Stephan Prytz	Frejgatan 16	Balkong	66	2rok	2,98	1 864 537	+2%	1 901 828	30 000	2,98	0	1 931 828	34 049
103	4	Nicole Åhman Lefranc	Frejgatan 16	Balkong	43	1kvm	1,94	1 214 774	+2%	1 239 070	30 000	1,94	0	1 269 070	22 183
104	4	Rene Palacios Mallea Gaston	Frejgatan 16	Balkong	43	1kvm	1,94	1 214 774	+2%	1 239 070	30 000	1,94	0	1 269 070	22 183
105	4	Taina Salo	Frejgatan 16	Balkong	44	1kvm	1,99	1 243 025	+2%	1 267 885	30 000	1,99	0	1 297 885	22 699
106	5	Stig Axelsson	Frejgatan 16	Balkong	66	2rok	2,98	1 864 537	+3%	1 920 473	30 000	2,98	0	1 950 473	34 049
107	5	Henrik Larsson	Frejgatan 16	Balkong	43	1kvm	1,94	1 214 774	+3%	1 251 217	30 000	1,94	0	1 281 217	22 183
108	5	Christoffer Markou	Frejgatan 16	Balkong	43	1kvm	1,94	1 214 774	+3%	1 251 217	30 000	1,94	0	1 281 217	22 183
109	5	Eivor Ornsäter	Frejgatan 16	Balkong	44	1kvm	1,99	1 243 025	+3%	1 280 315	30 000	1,99	0	1 310 315	22 699
161	6	Per/Gunilla Blomberg	Roslagsgatan 27	Terrass	50	2rok	2,26	1 412 528	+4%	1 469 029	50 000	2,26	0	1 519 029	25 795

					2214			62 546 740		63 183 508	980 000	70	980 000	63 183 508	1 142 191
		Lokaler													
7		Athena Nikou			52										
8		Sthlms Lässervice AB			156										
9		ABC Collection HB			37										
10		SWESEA AB			87										
11		Sales & Marketing Sweden			55										
12		WHALEFISH			55										
					442										
					2656		100,0	62 546 740		63 183 508				63 183 508	1 142 191

Nyckeltal:								28 251						28 538	516
								kr/kvm						kr/kvm	kr/kvm/år
								(innan diff.)							

7. Insatser & boendekostnader

Insatser och Boendekostnader

Detaljredovisning

Tabellen på omstående sida visar insatser, årsavgifter och boendekostnader i förhållande till nuvarande hyresnivå. Obs! jämförelsen mellan 2008 års hyresnivå sker mot i planen fastställd månadsavgift och ränteinbetalning vid 100 %-ig belåning med 30 % ränteavdrag. Räntesatsen är 5,10 %.

Detaljredovisning

BRF Vilan 10

Lgh nr	Namn	Kvm	Antal rum	Andels- tal	Andels- %	Slutlig insats after total differentiering	Beräknad års- avgift	Beräknad månads- avgift	Rta/år 5,10%	Rta/år 70%	Borinde- kostnad netto	Kr /kvm	Beräknad månads- kostnad	Års- byra 2008	Månads- byra 2008	Hyra /kvm 2008	Förändrad månadskostnad kr %
64	Mansoureh Shalhehtabaz	43	1rok	1,94	1,94	1 138 681	22 183	1 849	58 073	40 651	62 834	1 461	5 236	55 488	4 624	1 290	612 13
65	Nathalie Willebrand	44	1kvm	1,99	1,99	1 165 162	22 699	1 892	59 423	41 596	64 296	1 461	5 358	56 208	4 684	1 277	674 14
66	Ritva Uusi Oukari	49	1kvm	2,21	2,21	1 297 567	25 279	2 107	66 176	46 323	71 602	1 461	5 967	59 508	4 959	1 214	1 008 20
67	Kurt af Forselles	45	1kvm	2,03	2,03	1 191 643	23 215	1 935	60 774	42 542	65 757	1 461	5 480	56 844	4 737	1 263	743 16
68	Mondher Trabelsi	46	1rok	2,08	2,08	1 218 124	23 731	1 978	62 124	43 487	67 218	1 461	5 602	57 540	4 795	1 251	807 17
69	Ann Herrmann	43	1rok	1,94	1,94	1 150 829	22 183	1 849	58 692	41 085	63 268	1 471	5 272	55 488	4 624	1 290	648 14
70	Ing-Marie Andersson	48	1kvm	2,17	2,17	1 386 027	24 763	2 064	70 687	49 481	74 244	1 547	6 187	58 872	4 906	1 227	1 281 26
71	Elisabeth Gransell	46	1rok	2,08	2,08	1 231 119	23 731	1 978	62 787	43 951	67 682	1 471	5 640	57 540	4 795	1 251	845 18
72	Ingrid Svensson	49	1kvm	2,21	2,21	1 414 277	25 279	2 107	72 128	50 490	75 769	1 546	6 314	59 508	4 959	1 214	1 355 27
73	Felicias Pastene	45	1kvm	2,03	2,03	1 301 275	23 215	1 935	66 365	46 456	69 671	1 548	5 806	56 844	4 737	1 263	1 069 23
74	Juri Drell	43	1rok	1,94	1,94	1 162 976	22 183	1 849	59 312	41 518	63 702	1 481	5 308	56 772	4 731	1 320	577 12
75	Ove Sjöberg	48	1kvm	2,17	2,17	1 399 587	24 763	2 064	71 379	49 965	74 728	1 557	6 227	58 872	4 906	1 227	1 321 27
76	Birgitta Widling	49	1kvm	2,21	2,21	1 428 120	25 279	2 107	72 834	50 984	76 263	1 556	6 355	56 508	4 709	1 153	1 646 35
77	Ulrica Brodd Johansson	45	1kvm	2,03	2,03	1 313 988	23 215	1 935	67 013	46 909	70 125	1 558	5 844	56 844	4 737	1 263	1 107 23
78	Christina Kronblad	46	1rok	2,08	2,08	1 244 114	23 731	1 978	63 450	44 415	68 146	1 481	5 679	57 540	4 795	1 251	884 18
79	Sofie Gerdén	43	1rok	1,94	1,94	1 175 124	22 183	1 849	59 931	41 952	64 135	1 492	5 345	55 488	4 624	1 290	721 16
80	Marie-Louise Ericksson	48	1kvm	2,17	2,17	1 413 147	24 763	2 064	72 071	50 449	75 212	1 567	6 268	58 872	4 906	1 227	1 362 28
81	Britt Sagulin	49	1kvm	2,21	2,21	1 441 963	25 279	2 107	73 540	51 478	76 757	1 566	6 396	59 508	4 959	1 214	1 437 29
82	Ebrahim Zarbakhsh Passand	45	1kvm	2,03	2,03	1 326 701	23 215	1 935	67 662	47 363	70 578	1 568	5 882	56 844	4 737	1 263	1 145 24
83	Kebba Susso	46	1rok	2,08	2,08	1 257 110	23 731	1 978	64 113	44 879	68 610	1 492	5 717	57 540	4 795	1 251	922 19
84	Åsa Dahlberg	43	1rok	1,94	1,94	1 187 272	22 183	1 849	60 551	42 386	64 569	1 502	5 381	55 488	4 624	1 290	757 16
85	Lisbeth Hegejö	48	1kvm	2,17	2,17	1 426 708	24 763	2 064	72 762	50 933	75 696	1 577	6 308	58 872	4 906	1 227	1 402 29
86	Am-Parin Bernhus	49	1kvm	2,21	2,21	1 455 806	25 279	2 107	74 246	51 972	77 251	1 577	6 438	59 508	4 959	1 214	1 479 30
87	Yasemin Cinkitas	45	1kvm	2,03	2,03	1 339 413	23 215	1 935	68 310	47 817	71 032	1 578	5 919	56 844	4 737	1 263	1 182 25
88	Marita Lemonaho	43	1rok	1,94	1,94	1 281 217	22 183	1 849	65 342	45 739	67 923	1 580	5 660	55 488	4 624	1 290	1 036 22
89	EvaBritt Gillberg	40	1rok	1,81	1,81	1 047 938	20 636	1 720	53 445	37 411	58 047	1 451	4 837	53 508	4 459	1 338	378 8
90	Carin Österlund	66	2rok	2,98	2,98	1 875 892	34 049	2 837	95 670	66 969	101 018	1 531	8 418	74 160	6 180	1 124	2 238 36
91	Marie-Henriette Desanini	41	1rok	1,85	1,85	1 085 719	21 152	1 763	55 372	38 760	59 912	1 461	4 993	54 252	4 521	1 323	472 10
92	Britt-Mari Blomqvist	41	1rok	1,85	1,85	1 085 719	21 152	1 763	55 372	38 760	59 912	1 461	4 993	54 252	4 521	1 323	472 10
93	Zinaida Gomeniouk	44	1kvm	1,99	1,99	1 260 594	22 699	1 892	64 290	45 003	67 703	1 539	5 642	56 196	4 683	1 277	959 20
94	Ingrid/Lars Holmberg	66	2rok	2,98	2,98	1 894 537	34 049	2 837	96 621	67 635	101 684	1 541	8 474	74 160	6 180	1 124	2 294 37

Detaljredovisning

95	Darek Eriksson	43	1kvm	1,94	1 244 774	22 183	1 849	63 483	44 438	66 622	1 549	5 552	55 476	4 623	1 290	929	20
96	Marianne Andersson	43	1kvm	1,94	1 244 774	22 183	1 849	63 483	44 438	66 622	1 549	5 552	55 476	4 623	1 290	929	20
97	Åke Livstedt	44	1kvm	1,99	1 273 025	22 699	1 892	64 924	45 447	68 146	1 549	5 679	56 196	4 683	1 277	996	21
98	Ingrid Ehn	66	2rok	2,98	1 913 182	34 049	2 837	97 572	68 301	102 350	1 551	8 529	74 160	6 180	1 124	2 349	38
99	Mats Gustavsson	43	1kvm	1,94	1 256 922	22 183	1 849	64 103	44 872	67 056	1 559	5 588	55 476	4 623	1 290	965	21
100	Anders Lindvall	43	1kvm	1,94	1 256 922	22 183	1 849	64 103	44 872	67 056	1 559	5 588	56 820	4 735	1 321	853	18
101	Kristina Kuster	44	1kvm	1,99	1 285 455	22 699	1 892	65 558	45 891	68 590	1 559	5 716	56 196	4 683	1 277	1 033	22
102	Stephan Prytz	66	2rok	2,98	1 931 828	34 049	2 837	98 523	68 966	103 015	1 561	8 585	74 160	6 180	1 124	2 405	39
103	Nicole Åhman Lefranc	43	1kvm	1,94	1 269 070	22 183	1 849	64 723	45 306	67 489	1 570	5 624	55 476	4 623	1 290	1 001	22
104	Rene Palacios Mallea Gaston	43	1kvm	1,94	1 269 070	22 183	1 849	64 723	45 306	67 489	1 570	5 624	55 476	4 623	1 290	1 001	22
105	Taina Salo	44	1kvm	1,99	1 297 885	22 699	1 892	66 192	46 334	69 034	1 569	5 753	56 196	4 683	1 277	1 070	23
106	Stig Axelsson	66	2rok	2,98	1 950 473	34 049	2 837	99 474	69 632	103 681	1 571	8 640	74 160	6 180	1 124	2 460	40
107	Henrik Larsson	43	1kvm	1,94	1 281 217	22 183	1 849	65 342	45 739	67 923	1 580	5 660	55 476	4 623	1 290	1 037	22
108	Christoffer Markou	43	1kvm	1,94	1 281 217	22 183	1 849	65 342	45 739	67 923	1 580	5 660	55 476	4 623	1 290	1 037	22
109	Eivor Ornsäter	44	1kvm	1,99	1 310 315	22 699	1 892	66 826	46 778	69 478	1 579	5 790	56 196	4 683	1 277	1 107	24
161	Per/Gunilla Blomberg	50	2rok	2,26	1 519 029	25 795	2 150	77 470	54 229	80 024	1 600	6 669	73 032	6 086	1 461	583	10

Lokaler

7	Athena Nikou	52	97 892
8	Schlms Lässervice AB	156	203 660
9	ABC Collection HB	37	64 860
10	SWESEA AB	87	174 772
11	Sales & Marketing Sweden	55	98 820
12	WHALEFISH	55	85 072
		442	725 076

Nyckeltal:

516

23%

8. Ekonomisk prognos & Känslighetsanalys

Ekonomisk prognos

Kapitalkostnader

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	986 862	986 862	986 862	986 862	986 862	986 862	986 862	986 862	986 862	986 862	986 862
Avskrivning (skattemässig)	309 070	309 070	309 070	309 070	309 070	309 070	309 070	309 070	309 070	309 070	309 070

Driftskostnader	829 500	846 090	863 012	880 272	897 877	915 835	934 152	952 835	971 891	991 329	1 011 156
-----------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------

Underhållskostnader

Löpande underhåll	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	22 974	23 433	23 902	24 380
Yttre underhållsfond enligt underhållsplan	51 897	52 935	53 994	55 074	56 175	57 298	58 444	59 613	60 806	62 022	63 262

Övriga kostnader

Fastighetsavgifter	56 400	57 528	58 679	59 852	61 049	62 270	63 516	64 786	66 082	67 403	68 751
Fastighetsskatt lokaler	64 970	66 269	67 595	68 947	70 326	71 732	73 167	74 630	76 123	77 645	79 198

Summa Kostnader (löpande)	2 318 699	2 339 154	2 360 019	2 381 301	2 403 008	2 425 150	2 447 734	2 470 770	2 494 267	2 518 233	2 542 679
----------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Intäkter exklusive årsavgifter

Lokallyresintäkter	725 076	739 578	754 369	769 456	784 846	800 542	816 553	832 884	849 542	866 533	883 864
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Momsfördelning	62 392	63 640	64 913	66 211	67 535	68 886	70 264	71 669	73 102	74 564	76 055
Fastighetsskatt	64 970	66 269	67 595	68 947	70 326	71 732	73 167	74 630	76 123	77 645	79 198
Återföring av skattemässig avskrivning	309 070	309 070	309 070	309 070	309 070	309 070	309 070	309 070	309 070	309 070	309 070
Räntaintäkter	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000

Årsavgifter

Löpande penningvärde totalt	1 142 191	1 145 598	1 149 072	1 152 617	1 156 232	1 159 919	1 163 680	1 167 517	1 171 430	1 175 421	1 179 492
Löpande penningvärde/kvm	516	517	519	521	522	524	526	527	529	531	533
Fast penningvärde totalt	1 119 795	1 101 113	1 082 797	1 064 840	1 047 235	1 029 975	1 013 054	996 464	980 200	964 255	948 622
Fast penningvärde/kvm	506	497	489	481	473	465	458	450	443	436	428

Summa Intäkter (löpande)	2 318 699	2 339 154	2 360 019	2 381 301	2 403 008	2 425 150	2 447 734	2 470 770	2 494 267	2 518 233	2 542 679
---------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Räntesantagande: 5,1%

Inflationsantagande: 2 %

Prognosen beräknas på belär, 1/1-31/12

Känslighetsanalys

Fast penningvärde

Årsavgift	År 1 kr	År 2 kr	År 3 kr	År 4 kr	År 5 kr	År 6 kr	År 7 kr	År 8 kr	År 9 kr	År 10 kr	År 11 kr
Enligt ekonomisk prognos	1 119 795	1 101 113	1 082 797	1 064 840	1 047 235	1 029 975	1 013 054	996 464	980 200	964 255	948 622

Enligt ekonomisk prognos

men med

Räntenivå +1%	1 309 503	1 287 101	1 265 138	1 243 606	1 222 496	1 201 800	1 181 509	1 161 617	1 142 114	1 122 994	1 104 249
Räntenivå +2%	1 499 212	1 473 090	1 447 480	1 422 372	1 397 757	1 373 624	1 349 965	1 326 769	1 304 028	1 281 733	1 259 876
Räntenivå -1%	930 087	915 124	900 455	886 073	871 974	858 150	844 598	831 312	818 286	805 515	792 995
Räntenivå -2%	740 379	729 136	718 113	707 307	696 713	686 326	676 143	666 159	656 372	646 776	637 368

Enligt ekonomisk prognos

men med

Inflationsnivå +1%	1 108 923	1 081 441	1 054 759	1 028 855	1 003 705	979 287	955 581	932 565	910 219	888 525	867 462
Inflationsnivå -1%	1 130 882	1 121 355	1 111 922	1 102 583	1 093 336	1 084 181	1 075 116	1 066 141	1 057 255	1 048 457	1 039 746
Inflationsnivå +2%	1 098 261	1 062 319	1 027 760	994 530	962 578	931 855	902 313	873 908	846 595	820 333	795 081
Inflationsnivå -2%	1 142 191	1 142 191	1 142 191	1 142 191	1 142 191	1 142 191	1 142 191	1 142 191	1 142 191	1 142 191	1 142 191

Analysen avser belär, 1/1-31/12

Anslutningsgrad

Andel hyresgäster som köper

	100%	90%	80%	70%
Ökat lån för föreningen (kr)	0	6 318 351	12 636 702	18 955 052
Ökade räntekostnader (kr)	0	322 236	644 472	966 708
Ökade hyresintäkter (kr)	0	276 680	553 361	830 041
Ökat kostnadsnetto (kr)	0	45 555	91 111	136 666
Årsavgift (kr/kvm och år)	516	596	696	825

9. Särskilda förhållanden

Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i planen utvisande andelstabell eller som styrelsen annorledes beslutar.
- Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- Styrelsen har beslutat att mot bakgrund av fastighetens extremt goda skick och med anledning av fastighetens höga taxeringsvärde avsätta 0,1% av fastighetens taxeringsvärde i underhållsplanen
- Bostadsrättsinnehavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Inom föreningen skall följande fonder bildas:
 - Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- I enlighet med vad som framgår av rubriken besiktningsprotokoll har omedelbar avsättning till renovering skett med 1.075.000:- för de första 5 årens uppgradering av fastigheternas skick. Därutöver görs avsättningar om 51.897:- årligen för reparationer och underhåll. Detta torde väl svara mot behovet. Dessutom finns en dispositionsfond om 250 000:-.
- Likviditeten och kassaflödet kommer att vara mycket gott bl.a. beroende på ovanstående två punkter och att den avsatta reparationskostnaden ej kommer räntebelastas förrän åtgärden vidtagits och lånet upptagits.
- Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.

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

Stockholm i maj 2008

Styrelsen för Brf Vilan 10


Gunilla Blomberg


Sofie Gerdén


Kristina Kuster


Anders Per Lindvall

Anette Prytz



10. Intyg

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för *Bostadsrättsföreningen Vilan 10*, org nr. 769606-6096, Stockholm kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns 1 hus innehållande sammanlagt 47 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt 1 kontor, 1 restaurang och 4 butiker.

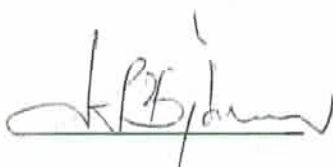
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, finansieringskalkyl, underhållsplan, besiktningsprotokoll, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation och information från Fastighetsdatasystemet (FDS).

På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2008-05-20



Lennart Björnsson
NAI Svefa
Box 17122
200 10 Malmö

Malmö 2008-05-20



Per Wieslander
NAI Svefa
Box 17122
200 10 Malmö

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

Svefa AB
Södra Långgatan 25
Box 17122, 200 10 Malmö
Tel 040-660 81 40
Fax 040-660 59 40
www.naisvefa.se