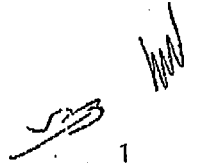


201103143342

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Frejgatan 4

Org. nr 769621-9786



201103143343

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
2.1	Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning	4
2.2	Gemensamma anordningar och utrymmen	6
2.3	Framtida underhållsbehov	6
2.4	Försäkring	6
2.5	Taxeringsvärde	6
2.6	Gemensamhetsanläggningar, servitut m. m	6
3	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	7
4	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	7
5	FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	7
5.1	Kapitalkostnader, finansiering	7
5.2	Driftskostnader	8
5.3	Skatter/Fastighetsavgift	8
5.4	Fondavsättningar/Avskrivningar	8
5.5	Andelstal, insatser, årsavgifter mm	9
6	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10
7	KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOSES.....	11

Bilagor:

INTYG

FDS-UTDRAG

 2 

201103143344

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Frejgatan 4, org. nr, 769621-9786, registrerades 2010-09-01 vid Bolagsverket och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Stämmobeslut har fattats avseende ändring av styrelse. Ändringsanmälan har inlämnats till bolagsverket.

Föreningen har av Slängrumpan AB, org. nr 556823-1368, erbjudits att förvärva Frejgatan 4 AB, org. nr 556823-1350, som kommer att vara civilrättslig ägare till fastigheten Stockholm Beckasinen 15. Efter föreningens förvärv av fastigheten ur det köpta bolaget genom sk underprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga restvärde kommer föreningen att vara ägare till fastigheten. Att föreningens förvärv av fastigheten sker genom redovisade transaktioner innebär enligt gällande rättspraxis inte några skattekonsekvenser jämfört med om direktförvärv skett av fastigheten för föreningen. Detta på grund av att föreningen vid ingången av kalenderåret inte är ett privatbostadsföretag vid överlåtelsen av fastigheten. Fastigheten totalrenoveras och arbeten beräknas färdiga under sommaren 2011. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart föreningen förvärvat fastigheten vilket beräknas ske under mars 2011. Inflyttning beräknas ske den 1 april 2011.

Avtal har tecknats innebärande att H. Källgren AB åtar sig att slutföra vissa ombyggnadsarbeten på fastigheten. De kvarstående arbetena utförs utan extra kostnad för Föreningen då H. Källgren AB redan erhållit betalning för arbetena. Slängrumpan AB garanterar i förhållande till föreningen att H. Källgren AB:s arbete kommer att utföras utan kostnad för föreningen. Fastigheten är totalrenoverad under senare år. Entreprenadkostnaden är slutligt reglerad.

Föreningen är efter fastighetsförvärvet ett privatbostadsföretag. Juridisk person kan förvärva bostadsrätt så länge föreningen klassas som ett privatbostadsföretag.

Uppvärmning samt vatten och avlopp ingår i årsavgiften.

Kostnadsökningar bedöms följa Riksbankens genomsnittliga inflationsmål, vilket för närvarande är 2%.

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

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

Kortfattad byggnadsbeskrivning;

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Beckasinen 15
Adress:	Frejgatan 4/Frejgatan 4A
Kommun:	Stockholm
Ägandeform:	Äganderätt
Typkod:	320
Areal:	597 m ²
Planer m.m:	Tomtindelning 1884-11-07, aktbeteckning 0180-UTL28P372 Stadsplan 1967-10-04, aktbeteckning 0180-6562 Stadsplan 1968-07-16, aktbeteckning 0180-6908 Ändring av detaljplan 2003-06-12, aktbeteckning 0180K-P2002-11171
Vatten /avlopp:	Anslutet till kommunens nät.
Byggnadens utformning:	Flerfamiljshus med källare och 6 våningar med övervägande bostäder
Byggnadsår:	1902 (enligt FDS 1929)
Ombyggnadsår:	2010
Värdeår:	2009
Lägenhetsarea:	1 667 kvm bostäder 84 kvm lokaler 1 751 kvm totalt
Antal bostadslägenheter	32 st
Lokaler	1 st
Källare:	32 stycken förråd (Troaxburar)
Bottenvåning:	Lokal om 84 kvm samt tvättstuga
Övr våningsplan:	Lägenheter
Grundläggning	Berg

201103143346

Stomme	Tegel
Ytterväggar:	Tegel
Bjälklag:	Träbjälkar med fyllning
Yttertak:	Plåt
Fasad:	Puts
Balkonger:	Finns ej
Fönster:	Trä. Samtliga lägenhetsfönster är utbytta. I trapphus är fönsterglas utbytta till enteriglas.
Trapphus:	Trappsteg i kalksten, målad puts väggar och tak
Entréport:	Portar i trä
Övriga dörrar:	Säkerhetsdörrar till allmänna utrymmen
VVS-stammar:	Alla utbytta 2007-2010
Värmeproduktion:	Fjärrvärme, ny central 2011
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Elinstallationer:	Nya elstigare hela byggnaden till samtliga lägenheter och allmänna utrymmen. Ny el i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen.
Hiss:	Hydraulhiss i gårdshus, linhiss i gathus
Sophantering:	Inkända sopskåp på gården
Tvättstuga:	Ny tvättstuga, två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
Innergård:	Överbyggd källare, förstärkt med stålkonstruktion 2009-2010. Ytbeläggning från mitten av 1980-talet.
OVK-status:	OVK planeras att genomföras februari 2011. Säljaren kommer att svara för att godkänd OVK erhålls
Energideklaration:	Säljaren åtar sig att svara för energideklaration
Radon	Mätning 2005 med 5 mätpunkter, ingen mät punkt visade på årsmedelvärde över 40 bq/kubikmeter

201103143347

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Lgh-dörrar:	Säkerhetsdörrar
Inv. väggar:	Målad puts alternativt målad gips
Inv. tak:	Målad puts alternativt målad gips
Golv:	Furugolv i rum, linoleum alternativt kalksten i kök och furugolv alternativt kalksten i hallar
Köksinredning:	Standardinredning med spis med ugn alternativt spishäll och inbyggnadsugn, köksfläkt, kyl/frys och diskmaskin
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg och målad gips i tak. Toalettstol och handfat, förberett för tvättmaskin, infälld belysning i tak

2.2 Gemensamma anordningar och utrymmen

Tvättstuga.
Lägenhetsförråd i källaren under gården.
Ej inredd yta på ca 80 kvm i källaren under gården.

2.3 Framtida underhållsbehov

Fastighetens byggnad totalrenoveras till nybyggnadsstandard varför styrelsen beslutat att inte avsätta medel till yttre fond under kalkylperioden. På sikt kommer avsättning till yttre fond ske genom höjda årsavgifter alternativt genom att nyupplåning blir aktuellt. I driftskalkylen nedan ryms löpande underhåll.

2.4 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

2.5 Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet huvudsakligen bostäder, typkod 320.

Taxeringsvärde för 2010:

Bostäder	39 000 000
Lokaler	1 244 000

Taxeringsvärde	40 244 000
-----------------------	-------------------

201103143348

2.6 Gemensamhetsanläggningar, servitut m.m

Fastigheten ingår inte i gemensamhetsanläggning och fastigheten belastas inte med servitut eller likande.

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Anskaffningskostnad för aktiebolag, fastighet ink. lagfarts- och pantbrevskostnader samt ombyggnadskostnad 111 910 000

Kassa 200 000

Summa anskaffningskostnad 112 110 000

Förvärvet finansieras enligt följande:

Insatser 79 968 000

Upplåtelseavgifter 17 942 000

Långfristig belåning 14 200 000

Totalt 112 110 000

4 FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter 959 113

Årshyror lokal* 155 240

Allframtidförsäkring 49 000

SUMMA INTÄKTER 1 163 353

* Föreningen avser att hyra ut lokalen som för närvarande är outhyrd. Uppskattad lokalhyra omfattar även fastighetsskatt.

5 FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**5.1 Kapitalkostnader, finansiering**

Långgivare	Belopp	Ränta	Bundenhet	Kapitalkostnad/år
Lån 1	14 200 000	3,75%	Rörligt	532 500
Summa	14 200 000		Kapitalkostnad	532 500
Kapitalkostnad per år				532 500

7

201103143349

5.2 Driftskostnader

Värme	332 350
Vatten	37 000
El	30 000
Sophämtning	13 000
Fastighetsskötsel	48 750
Ekonomisk förvaltning	43 563
Hisservice	6 000
Trappstädning	36 000
Försäkring	13 000
Löpande underhåll	30 000
Revision	18 750
Övrigt	10 000
Summa driftskostnader	618 413

5.3 Skatter/Fastighetsavgift**Inkomstskatt**

Bostadsrättsföreningen kommer att vara en s.k. äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) varför någon inkomstskatt på fastighetsinnehavet inte förekommer.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Se även ovan under pkt 2.5 Taxeringsvärde. Då det är fråga om genomgripande renovering/ombyggnad föreligger enligt nu gällande regler fastighetsavgiftsbefrielse under 5 år och halverad fastighetsavgift under därefter kommande 5-årsperiod.

Lokaldelens taxeringsvärde uppskattas till 1 244 000 kronor vilket ger upphov till en fastighetsskatt om (1 %), 12 440 kr.

12 440

5.4 Fondavsättningar/Avskrivningar

Fastighetens byggnad totalrenoveras till nybyggnadsstandard varför styrelsen beslutat att inte avsätta medel till yttre fond under kalkylperioden. På sikt kommer avsättning till yttre fond ske genom höjda årsavgifter alternativt genom att nyupplåning blir aktuellt. I driftskalkylen ryms löpande underhåll.

SUMMA KOSTNADER

1 163 353

5.5 Andelstal, insatser, årsavgifter mm

Bostäder

Lgh	Yta	RoK	Vån	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal %	
						årsavgift	Arsavgift
1001	61	2	1/2	2 620 000	730 000	3,52%	33 754
1002	28	1	1/2	1 300 000	400 000	1,80%	17 261
1003	33	1	1/2	1 480 000	420 000	2,09%	20 042
1004	42	2	1/2	1 920 000	530 000	2,72%	26 131
1101	62	2	1	2 700 000	675 000	3,58%	34 329
1102	29	1	1	1 344 000	336 000	1,86%	17 836
1103	30	1	1	1 360 000	340 000	1,92%	18 412
1104	65	2	1	2 740 000	685 000	3,69%	35 384
1201	62	2	2	2 800 000	700 000	3,58%	34 329
1202	29	1	2	1 384 000	346 000	1,86%	17 836
1203	30	1	2	1 400 000	350 000	1,92%	18 412
1204	65	2	2	2 840 000	710 000	3,69%	35 432
1301	62	2	3	2 880 000	720 000	3,58%	34 329
1302	29	1	3	1 416 000	354 000	1,86%	17 836
1303	30	1	3	1 448 000	362 000	1,92%	18 412
1304	65	2	3	2 920 000	730 000	3,69%	35 432
1401	62	2	4	2 960 000	740 000	3,58%	34 329
1402	29	1	4	1 480 000	370 000	1,86%	17 836
1403	30	1	4	1 496 000	374 000	1,92%	18 412
1404	65	2	4	3 000 000	750 000	3,69%	35 432
1501	96	3	vind	6 000 000	0	5,46%	52 356
1502	128	4	vind	6 800 000	1 700 000	7,28%	69 809
a1001	55	2	NB	2 320 000	580 000	3,25%	31 165
a1002	46	2	NB	1 960 000	490 000	2,97%	28 480
a1101	61	2	1	2 720 000	680 000	3,61%	34 617
a1102	48	2	1	2 200 000	550 000	3,07%	29 439
a1201	61	2	2	2 800 000	700 000	3,61%	34 617
a1202	48	2	2	2 280 000	570 000	3,07%	29 439
a1301	61	2	3	2 880 000	720 000	3,61%	34 617
a1302	48	2	3	2 360 000	590 000	3,07%	29 439
a1401	61	2	4	2 960 000	740 000	3,61%	34 617
a1402	46	2	vind	3 200 000	0	3,06%	29 344
1 667				79 968 000	17 942 000	100,00%	959 113

Lokaler

Lgh nr	Yta	Hyra
1001	84	155 240
	84	155 240

201103143351

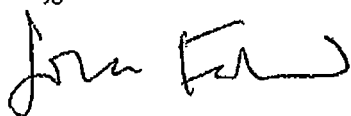
6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

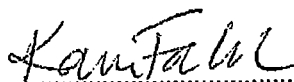
Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen skall registreras.

Stockholm den 10 / 3 2011

Brf Frejgatan 4:



Johan Fahlin



Karin Fahlin



Elisabeth Wallander

7. KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOIS

Om räntan ökar med 0,1%-enheter per år och 2% inflationstakt

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	3,75%	3,85%	3,95%	4,05%	4,15%	4,25%	4,35%	4,45%	4,55%	4,65%	4,75%
Ränta	532 500	546 700	560 900	575 100	589 300	603 500	617 700	631 900	646 100	660 300	674 500
Driftkostnader	618 413	630 781	643 396	656 264	669 390	682 777	696 433	710 362	724 569	739 060	753 841
Fastighetsskatt/avgift	12 440	12 689	12 943	13 201	35 964	36 683	37 417	38 165	38 929	64 030	65 311
Avsättning till yttre fond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årshyror lokaler	-155 240	-158 345	-161 512	-164 742	-168 037	-171 398	-174 825	-178 322	-181 888	-185 526	-189 237
Allframtidsförsäkring	-49 000	-49 980	-50 980	-51 999	-53 039	-54 100	-55 182	-56 286	-57 411	-58 560	-59 731
Summa årsavgifter	959 113	981 845	1 004 748	1 027 825	1 073 578	1 097 463	1 121 542	1 145 819	1 170 298	1 219 305	1 244 685

Årsavgift (kr/kvm/år)

747

Om räntan ökar med 0,2%-enheter per år och 3% inflationstakt

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	3,75%	3,95%	4,15%	4,35%	4,55%	4,75%	4,95%	5,15%	5,35%	5,55%	5,75%
Ränta	532 500	560 900	589 300	617 700	646 100	674 500	702 900	731 300	759 700	788 100	816 500
Driftkostnader	618 413	636 965	656 074	675 756	696 029	716 910	738 417	760 569	783 386	806 888	831 095
Fastighetsskatt/avgift	12 440	12 813	13 198	13 594	37 333	38 453	39 607	40 795	42 019	69 145	71 219
Avsättning till yttre fond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årshyror lokaler	-155 240	-159 897	-164 694	-169 635	-174 724	-179 966	-185 365	-190 926	-196 653	-202 553	-208 630
Allframtidsförsäkring	-49 000	-50 470	-51 984	-53 544	-55 150	-56 804	-58 509	-60 264	-62 072	-63 934	-65 852
Summa	959 113	1 000 311	1 041 893	1 083 871	1 149 588	1 193 093	1 237 050	1 281 475	1 326 380	1 397 646	1 444 332

Årsavgift (kr/kvm/år)

866

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Frejgatan 4, org. nummer 769621-9786, får härmed avge följande intyg.

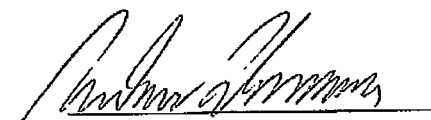
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Som grund för bedömningen av den ekonomiska planen har använts fastighetsdatautdrag, stadgar, registreringsbevis, protokoll. ändring, styrelse, utkast gåvohandling, utkast aktieöverlåtelseavtal, utkast reverser, utkast fastighetsöverlåtelseavtal, strukturskiss, förhandsavtalen för samtliga lägenheter, finansieringsoffert, försäkring Allframtid.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Planen vilar enligt vår uppfattning på tillförlitliga grunder

Stockholm 2011-03-11



Urban Wiman



Sören Birkeland

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



Fastighetsinformation

2011-03-10 13.55

All information

Fastighet

Fastighetsbeteckning: STOCKHOLM BECKASINEN *15
 Senast ajourfört FR: 1982-03-18
 Senast ajourfört IR: 1999-12-01
 Aktualitetsdatum IR: 2011-03-08
 Fastighetsnyckel: 010060279

Inskrivningsmyndighet

Namn och adress: LANTMÄTERIET
 INSKRIVNING NORRTÄLJE
 BOX 254
 761 23 NORRTÄLJE
 Telefon: 0771-636363

Församling

Församlingsnamn: ENGELBREKT

Notering: MOTSVARAR TOMT

Tidigare beteckning

Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
A-STOCKHOLM * BECKASINEN:15	1980-04-01	0180-15/1980

Ursprung

Notering: BECKASINEN 1

Fastighetens adress

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
FREJGATAN	4		
FREJGATAN	4A		

Areal

Område	Summa	Land	Vatten

Totalt	597 m ² (0,06 ha)	597 m ² (0,06 ha)	0 m ² (0,00 ha)
--------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------

Koordinater

Område	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Karta
1	SWEREF 99 18 00	6581500	153479.5	Centralpunkt Inom område	-STOCKHOLM

Åtgärd

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Övriga åtgärder	1898-06-22	0180-98:3P1654	TOMTKARTA

Plan

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	0180-UTL28P372	Tomtindelning	1884-11-07
Planer	0180-6562	Stadsplan	1967-10-04
Planer	0180-6908	Stadsplan	1968-07-16
Planer	0180K-P2002-11171	Ändring av detaljplan	2003-06-12

Lagfart

Inskrivningsdag: 1976-01-02

Aktnummer: 7600017

Identitetsnr: 19361015-9331

Lagfaren ägare: FAHLIN,PER

Adress: STAVGÅRD SGATAN 68
167 56 BROMMA

Fång: Köp 1975-11-17, Ingen köpeskilling

Anmärkning:

Inteckningar

Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
1	3.500.000 SEK	9945306	1999-12-01		
Totalt		3.500.000 SEK			

Taxeringsenhet

201103143356

Taxeringsår: 2010
Taxeringsenhet: 408276-8
Typkod: 320
Taxeringsvärde: 40.244.000 därav byggnadsvärde 24.069.000,
markvärde 16.175.000
Uppgiftsår: 2010
Areal: 597
Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samtax)
Riktvärdeområde: 180150

Taxerad ägare

Juridisk form: Fysisk person
Andel: 1/1
Ägandetyper: Lagfart, taxerad
Identitetsnummer: 19361015-9331
Ägare: FAHLIN, PER GÖSTA
Adress: STAVGÅRD SGATAN 68
167 56 BROMMA

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
Taxvärde efter justering: 15.600.000
Byggrätt ovan mark i kvm: 1634
Klassificering av byggnadsrätt: Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm: 9.600
Riktvärdeområde: 180150
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 5366044
Koppling till värderingsenhet byggnad: 1318044

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för lokaler
Taxvärde efter justering: 575.000
Byggrätt ovan mark i kvm: 125
Klassificering av byggnadsrätt: Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm: 4.600
Riktvärdeområde: 180150

201103143357

Värderingsenhet
(Skatteförvaltningens id): 5367044

Koppling till
värderingsenhet byggnad: 1318044

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusbyggn för bostäder

Taxvärde efter justering: 23.400.000

Under byggnad: Nej

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 2009

Bostadsyta i kvm: 1307

Hysesintäkt: 2.156.000

Värderingsenhet
(Skatteförvaltningens id): 5364044

Koppling till
värderingsenhet mark: 1318044

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusbyggn för lokaler

Taxvärde efter justering: 669.000

Under byggnad: Nej

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 2009

Affärslokals yta: 103

Hysesintäkt: 94.000

Värderingsenhet
(Skatteförvaltningens id): 5365044

Koppling till
värderingsenhet mark: 1318044

Byggnad

Levande	Bygglov	Avregistrerade
1	0	0