

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen BROBYGGAREN 5 i Stockholm, Stockholms kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten/erna	Sid 3-5
C. Kostnader för föreningens fastighet	Sid 4
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 9
Tabell:redovisning av andelstal, insatser, Upplåtelseavgifter, Årsavgifter, etc	Sid 9
F. Ekonomisk prognos	Sid 11
G. Känslighetsanalys	Sid 12
H. Särskilda förhållanden	Sid 13
Teknisk besiktning	Bilaga 1
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 5 i Stockholm

orgnr 769606-0990

upprättad den

4 november 2009

BRF Brobyggaren 5 i Stockholm har ursprungligen registrerats hos Bolagsverket
2000-09-11

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Brobyggaren 5 i Stockholms kommun med adress Baltzar Von Platens Gata 5, 112 42 Stockholm och Pontonjärsgatan 31, 112 37 Stockholm, Stockholms län, upplåta bostäder och i förekommande fall lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten och efter att full insats erlagts. Beräknad tillträdesdag är 2009-12-02.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2009-11-04 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

Förvärvet kommer att ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i SAKAG Brobyggaren 5 AB org.nr 556781-6839. Bolagets enda tillgång är fastigheten Stockholm Brobyggaren 5. Fastigheten flyttas (transportförsäljs) från SAKAG Brobyggaren 5 AB till Brf Brobyggaren 5 i Stockholm. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. SAKAG Brobyggaren 5 AB kommer därefter att avvecklas genom säljarens försorg. Regeringsrätten fastställde 2006-05-03 (mål 111-05) Skatterättsnämndens förhandsbesked att bostadsrättsförening kan genomföra s.k. underprisöverlåtelse.

Tomt:	Tomtareal är 500 kvm. Tomten är anslutna till kommunens nät för vatten, avlopp, fjärrvärme och elektrisk kraft.
Stadsplan:	För fastigheten gäller detaljplan 0180-826 fastställd 1930.
Byggnaden:	Tomten är bebyggd med ett flerbostadshus med 7 våningar ovan mark, källare samt delvis inredd vind. Byggnaden är nybyggd år 1931. Vindsinredning är gjord 1968. Fastigheten består av 34 st bostadslägenheter, varav:
	15 st om 1 rum och kök/kv, c:a 535 m ²
	15 st om 2 rum och kv, c:a 933 m ²
	4 st om 3 rum och kök, c:a 429 m ²
	med en total uthyrningsbar bostadsyta om 1 897 m ²
	1 tandläkarpraktik 81 m ²
	1 hundpraktik 413 m ²
	Total uthyrningsbar yta 2 391 m ²

Tax. värde: Fastigheten är åsatt typkod 320- Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Satta taxeringsvärden per enhet är enligt allmän fastighetstaxering AFT 2007;

Taxeringsvärde totalt 32 095 000 kr fördelat bostad mark 15 600 000 kr, bostad byggnad 13 200 000 kr, lokal mark 1 148 000 och lokal byggnad 2 147 000. Värdeår 1931.

Fastighetsskatt Skattesats 1 % har använts för lokaler.
För bostäder har 1 272 kr tagits upp per lägenhet.

Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

Total anskaffningskostnad

Köpeskilling	60 000 000
Lagfart	481 425
Föreningsbildning	650 000
Dispositionsfond	8 558 575
Pantbrevskostnad	257 000
Total förvärvskostnad	69 947 000

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

Lagfart skall beräknas på det högre av värdena taxeringsvärde och pris vid försäljning till SAKAG Brobyggaren 5 AB

GRUNDDATA OCH ANTAGANDEN

Inflation Hyror och driftskostnader har beräknats stiga med en inflation om 2 %.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt
Beräkningar se ovan.

Driftskostnader Dessa är budgeterade efter erfarenhetsvärden för utfall för liknande fastigheter.

Hyror för bostäder Dessa är upptagna enligt hyresaviseringslista som erhållits från föregående fastighetsägare.

Räntor	Räntesatser är de föreningen fått i offert från vald bank. Bundna räntor ligger fast under räntebindningstiden. Därefter har de vid förnyelsen höjts med 0,5 %.
Amortering	Enligt vald banks offert är lånen amorteringsfria de 5 första åren. Därefter har amortering lagts in enligt en amorteringsplan som erhållits från vald bank.
Dispositionsfond	Dispositionsfonden är avsatt enligt gjord teknisk besiktning.
Känslighetsanalyser	Känslighetsanalys har gjorts genom att höja räntorna med ytterligare 0,5 % vid ränteförfallodag och höja inflationen till 2,5 %. Resultatet finns som en bilaga till planen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten:	Beskrivning framgår av bilaga 1.
Lägenheter:	Beskrivning framgår av bilaga 1.

BRF Brobyggaren 5

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader, A1.1, A1.2

			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Lånebelopp	%	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta
Ny bank	7 250 000	4,40	319 000	319 000	319 000	319 000	319 000	355 250	354 113	352 799	351 307	349 637	347 790
Ny bank	7 250 000	3,00	217 500	217 500	253 750	253 750	253 750	253 750	252 938	251 999	250 933	249 741	248 421
		2,20											
Totalt	14 500 000	3,70	536 500	536 500	572 750	572 750	572 750	609 000	607 051	604 798	602 240	599 378	596 211

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjdd med 0,5 %

Amorteringar, C1

	Amortering	Löp- tid/år	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ny bank	0	5	0	0	0	0	0	23 200	26 825	30 450	34 075	37 700	41 325
Ny bank	0	2	0	0	0	0	0	23 200	26 825	30 450	34 075	37 700	41 325
	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	0		0	0	0	0	0	46 400	53 650	60 900	68 150	75 400	82 650

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

Extern finansiering

bank	14 500 000
Egenfinansiering	
Insatser och låntävlseavgifter	55 447 000
	0
Totalt	69 947 000

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	60 000 000
Lagfart	481 425
Pantbrevskostnad	257 000
Ombildningskostnader	650 000
Dispositionsfond, eftersatt underhåll	8 558 575
Totalt	69 947 000

BRF Brobyggaren 5 (6 hg kvar)

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL.RÄNTOR OCH AMORTERINGAR, A2, A3 samt A4

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kommunal fastighetsavgift	76 198	77 722	79 276	80 862	82 479	84 129	85 811	87 528	89 278	91 064	92 885
	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Försäkring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ekonomisk förvaltning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arvode till styrelse och revisorer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskötsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
färdning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vatten och avloppsavgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renhållning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnad för värme och varmvatten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kabel-TV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markskötsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rep och diverse utgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnad för tot uthyrbar yta om 390 kr/kvm	932 490	951 140	970 163	989 566	1 009 357	1 029 544	1 050 135	1 071 138	1 092 561	1 114 412	1 136 700
Totalt löpande utgifter	1 018 888	1 038 862	1 059 439	1 080 428	1 101 836	1 123 673	1 145 947	1 168 665	1 191 839	1 215 476	1 239 585

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL, C2

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt 38 i stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet	96 285	98 211	100 175	102 178	104 222	106 306	108 433	110 601	112 813	115 069	117 371
Totalt avsättning till fond	96 285	98 211	100 175	102 178	104 222	106 306	108 433	110 601	112 813	115 069	117 371

BRF Brobyggaren 5

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
(räntesats = 0,00 %)	0	0	1 641	1 664	1 721	1 744	1 767	1 874	1 903	1 933	1 963
Årsavgifter för bostadsrätter (enl tabell B1 -B2)	1 049 429	1 059 688	1 104 760	1 115 411	1 126 240	1 219 971	1 236 575	1 253 018	1 269 465	1 285 842	1 302 155
Hyror för bostäder och lokaler (enl tabell B1 -B2)	592 044	603 885	615 963	628 282	640 847	653 664	666 738	680 072	693 674	707 547	721 698
Summa inkomster:	1 641 473	1 663 572	1 722 364	1 745 356	1 768 808	1 875 379	1 905 080	1 934 965	1 965 042	1 995 323	2 025 817

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Räntor (enl. tabell A1)	536 500	536 500	572 750	572 750	572 750	609 000	607 051	604 798	602 240	599 378	596 211
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	46 400	53 650	60 900	68 150	75 400	82 650
Övriga utgifter (enl. tabell A2-4)	1 008 688	1 028 862	1 049 439	1 070 428	1 091 836	1 113 673	1 135 947	1 158 665	1 181 839	1 205 476	1 229 585
Avsättning till fonder (enl. tabell C2) (enl tabell 3)	96 285	98 211	100 175	102 178	104 222	106 306	108 433	110 601	112 813	115 069	117 371
Summa utgifter:	1 641 473	1 663 572	1 722 364	1 745 356	1 768 808	1 875 379	1 905 080	1 934 965	1 965 042	1 995 323	2 025 817

Inflationsantagande

2,00% per år

BRF Brobyggaren 5

Lnr	Plan	Beskrivn	Typ	Bif yta	Ej bif yta	Andel %	Insats	Hyror	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019										
									Ars- avgift	hyror	Ars- avgift/	hyror	Ars- avgift/	hyror	Ars- avgift/	hyror	Ars- avgift/	hyror	Ars- avgift/	hyror	Ars- avgift/	hyror	Ars- avgift/	hyror	Ars- avgift/	hyror	Ars- avgift/	hyror	Ars- avgift/	hyror	Ars- avgift/	hyror	Ars- avgift/	hyror	Ars- avgift/	hyror			
BOSTÄDER																																							
1001	1 Tr	2 R o k	BOSTAD	78,0	0,0	3,7256	2 065 735		39 098	39 480	41 159	41 556	41 959	45 451	46 070	46 682	47 295	47 905	48 513																				
1002	2 Tr	3 R o k	BOSTAD	113,0	0,0	5,2304	2 900 085		54 889	55 426	57 783	58 340	58 907	63 809	64 678	65 538	66 398	67 254	68 108																				
1003	3 Tr	2 R o k	BOSTAD	78,0	0,0	3,8001	2 107 049		39 879	40 269	41 982	42 387	42 798	46 360	46 991	47 616	48 241	48 863	49 483																				
1004	4 Tr	2 R o k	BOSTAD	78,0	0,0	3,8374	2 127 707		40 270	40 664	42 394	42 802	43 218	46 815	47 452	48 083	48 714	49 343	49 969																				
1005	5 Tr	3 R o k	BOSTAD	113,0	0,0	5,3857	2 986 226		56 519	57 072	59 499	60 073	60 656	65 704	66 599	67 484	68 370	69 252	70 131																				
1006	6 Tr	3 R o k	BOSTAD	103,0	0,0	5,1424	2 851 333		53 968	54 494	56 812	57 359	57 916	62 736	63 590	64 436	65 282	66 124	66 963																				
1007	1 Tr	2 R o k	BOSTAD	67,0	0,0	3,3158	1 838 504		34 797	35 137	36 631	36 985	37 344	40 452	41 002	41 547	42 093	42 636	43 177																				
1008	2 Tr	2 R o k	BOSTAD	67,0	0,0	3,3489	1 856 889		35 145	35 488	36 998	37 354	37 717	40 856	41 412	41 963	42 514	43 062	43 608																				
1009	3 Tr	2 R o k	BOSTAD	67,0	0,0	3,3821	1 875 274		35 493	35 840	37 364	37 724	38 091	41 261	41 822	42 378	42 935	43 488	44 040																				
1010	4 Tr	2 R o k	BOSTAD	67,0	0,0	3,4153	1 893 659		35 841	36 191	37 730	38 094	38 464	41 665	42 232	42 794	43 356	43 915	44 472																				
1011	5 Tr	2 R o k	BOSTAD	67,0	0,0	3,4484	1 912 044		36 189	36 542	38 097	38 464	38 837	42 070	42 642	43 209	43 776	44 341	44 904																				
1012	6 Tr	2 R o k	BOSTAD	54,0	0,0	3,0297	1 679 855		31 794	32 105	33 470	33 793	34 121	36 961	37 464	37 962	38 460	38 957	39 451																				
1013	7 Tr	3 R o k	BOSTAD	100,0	0,0	5,2576	2 915 165		55 174	55 714	58 084	58 643	59 213	64 141	65 014	65 878	66 743	67 604	68 462																				
1014	1 Tr	2 R o kv	BOSTAD	53,0	0,0	2,7942	1 549 301		29 323	29 610	30 869	31 167	31 469	34 088	34 552	35 012	35 471	35 929	36 385																				
1015	2 Tr	2 R o kv	BOSTAD	53,0	0,0	2,8221	1 564 794		29 616	29 906	31 178	31 478	31 784	34 429	34 898	35 362	35 826	36 288	36 749																				
1016	3 Tr	2 R o kv	BOSTAD	53,0	0,0	2,8501	1 580 287		29 910	30 202	31 487	31 790	32 099	34 770	35 243	35 712	36 181	36 648	37 113																				
1017	4 Tr	2 R o kv	BOSTAD	53,0	0,0	2,8780	1 595 780		30 203	30 498	31 795	32 102	32 414	35 111	35 589	36 062	36 536	37 007	37 476																				
1018	5 Tr	2 R o kv	BOSTAD	53,0	0,0	2,9060	1 611 273		30 496	30 794	32 104	32 413	32 728	35 452	35 935	36 412	36 890	37 366	37 840																				
1019	6 Tr	2 R o kv	BOSTAD	45,0	0,0	2,6709	1 480 925		28 029	28 303	29 507	29 791	30 081	32 584	33 027	33 467	33 906	34 343	34 779																				
1020	1 Tr	1 R o kv	BOSTAD	38,0	0,0	2,0863	1 156 811		21 895	22 109	23 049	23 271	23 497	25 453	25 799	26 142	26 485	26 827	27 167																				
1021	2 Tr	1 R o kv	BOSTAD	38,0	0,0	2,1072	1 168 379		22 114	22 330	23 280	23 504	23 732	25 707	26 057	26 404	26 750	27 095	27 439																				
1022	3 Tr	1 R o kv	BOSTAD	38,0	0,0	2,1281	1 179 948		22 333	22 551	23 510	23 737	23 967	25 962	26 315	26 665	27 015	27 364	27 711																				
1023	4 Tr	1 R o kv	BOSTAD	38,0	0,0	2,1489	1 191 516		22 551	22 772	23 740	23 969	24 202	26 216	26 573	26 926	27 280	27 632	27 982																				
1024	5 Tr	1 R o kv	BOSTAD	38,0	0,0	2,1698	1 203 084		22 770	22 993	23 971	24 202	24 437	26 471	26 831	27 188	27 545	27 900	28 254																				
1025	6 Tr	1 R o kv	BOSTAD	33,0	0,0	2,0331	1 127 271		21 336	21 544	22 460	22 677	22 897	24 803	25 140	25 475	25 809	26 142	26 474																				
1026	1 Tr	1 R o kv	BOSTAD	35,0	0,0	1,9746	1 094 839		20 722	20 924	21 814	22 025	22 238	24 089	24 417	24 742	25 066	25 390	25 712																				
1027	2 Tr	1 R o kv	BOSTAD	35,0	0,0	1,9943	1 105 788		20 929	21 134	22 032	22 245	22 461	24 330	24 661	24 989	25 317	25 644	25 969																				
1028	3 Tr	1 R o kv	BOSTAD	35,0	0,0	2,0141	1 116 736		21 136	21 343	22 251	22 465	22 683	24 571	24 905	25 237	25 568	25 898	26 226																				
1029	4 Tr	1 R o kv	BOSTAD	35,0	0,0	2,0338	1 127 685		21 343	21 552	22 469	22 685	22 906	24 812	25 150	25 484	25 818	26 152	26 483																				
1030	5 Tr	1 R o kv	BOSTAD	35,0	0,0	2,0536	1 138 633		21 551	21 761	22 687	22 906	23 128	25 053	25 394	25 731	26 069	26 405	26 740																				
1031	6 Tr	1 R o kv	BOSTAD	32,0	0,0	1,9932	1 105 168		20 917	21 122	22 020	22 232	22 448	24 316	24 647	24 975	25 303	25 629	25 955																				
1032	1 Tr	1 R o kv	BOSTAD	35,0	0,0	1,9746	1 094 839		20 722	20 924	21 814	22 025	22 238	24 089	24 417	24 742	25 066	25 390	25 712																				
1033	3 Tr	1 R o kv	BOSTAD	35,0	0,0	2,0141	1 116 736		21 136	21 343	22 251	22 465	22 683	24 571	24 905	25 237	25 568	25 898	26 226																				
1034	4 Tr	1 R o kv	BOSTAD	35,0	0,0	2,0338	1 127 685		21 343	21 552	22 469	22 685	22 906	24 812	25 150	25 484	25 818	26 152	26 483																				

DELTOTAL årsavgifter	1897,0	0,0	100,000	5. -17 003	1 049 429	1 059 688	1 104 760	1 115 411	1 26 240	1 21. .1	1 236 575	1 253 018	1 269 465	1 285 842	1 302 155
DELTOTAL bostadshyror					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LOKALER															
406 Bv BUTIK	0	81			134 220	136 904	139 642	142 435	145 284	148 190	151 154	154 177	157 260	160 405	163 613
407 Bv Lokal	0	413			457 824	466 980	476 320	485 846	495 563	505 475	515 584	525 896	536 414	547 142	558 085
DELTOTAL lokalyror	0,0	494,0	0,0	0,0	592 044	603 886	615 963	628 282	640 847	653 664	666 738	680 072	693 674	707 547	721 698
TOTAL	1897,0	494,0	100,000	55 447 003	592 044	1 049 429									
Övriga (Ränteinkomster)					0	0	1641	1664	1721	1744	1767	1874	1903	1933	1963

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde. SEK

Utskriven: 09-11-04

BRF Brobyggaren 5

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	1 545 188										
A. Summa kostnader (A1-A4)	2 132 275	2 164 191	2 232 995	2 266 199	2 300 068	2 370 865	2 404 153	2 437 842	2 471 945	2 506 477	2 541 452
A1. Summa Kapitalkostnader	1 123 587	1 135 329	1 183 556	1 195 772	1 208 232	1 257 192	1 268 207	1 279 177	1 290 106	1 301 001	1 311 867
1.1 Låneräntor	536 500	536 500	572 750	572 750	572 750	609 000	607 051	604 798	602 240	599 378	596 211
1.2 Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Avskrivningar	587 087	598 829	610 806	623 022	635 482	648 192	661 156	674 379	687 866	701 624	715 656
A2. Driftkostnader	932 490	951 140	970 163	989 566	1 009 357	1 029 544	1 050 135	1 071 138	1 092 561	1 114 412	1 136 700
A3. Underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4. Summa övriga kostnader	76 198	77 722	79 276	80 862	82 479	84 129	85 811	87 528	89 278	91 064	92 885
4.1 Fastighetsskatt	76 198	77 722	79 276	80 862	82 479	84 129	85 811	87 528	89 278	91 064	92 885
4.2 Bolagsskatt(schablonskatt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 Övriga (tomträtt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa intäkter (B1 - B2)	1 641 473	1 663 572	1 722 364	1 745 356	1 768 808	1 875 379	1 905 080	1 934 965	1 965 042	1 995 323	2 025 817
B1. Årsavgifter	1 049 429	1 059 688	1 104 760	1 115 411	1 126 240	1 219 971	1 236 575	1 253 018	1 269 465	1 285 842	1 302 155
B2. Summa övriga intäkter	592 044	603 885	617 604	629 945	642 568	655 408	668 505	681 946	695 577	709 480	723 661
2.1 Hyresintäkter	592 044	603 885	615 963	628 282	640 847	653 664	666 738	680 072	693 674	707 547	721 698
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Ränteinkomster)	0	0	1641	1664	1721	1744	1767	1874	1903	1933	1963
C. Förutsättningar											
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	46 400	53 650	60 900	68 150	75 400	82 650
2. Avsättningar till underhåll m m	96 285	98 211	100 175	102 178	104 222	106 306	108 433	110 601	112 813	115 069	117 371
3. Låneräntor (%) viktat medel	3,70%	3,70%	3,95%	3,95%	3,95%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%
4. Subventionsränta (%)											
5. Intäktsräntor (%) viktat medel	0,00%	0,00%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
6. Inflation (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
7.											
8. Avskrivning (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beräkn. Årsavgift (A+C1+C2-A1.3-B2)											

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde. SEK

Känslighetsanalys Ränta +1%, Infl 2,5%

Utskriven: 09-11-04

BRF Brobyggaren 5

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	1 545 188										
A. Summa kostnader (A1-A4)	2 132 275	2 172 170	2 285 561	2 327 475	2 370 437	2 486 973	2 529 929	2 573 673	2 618 232	2 663 637	2 709 916
A1. Summa Kapitalkostnader	1 123 587	1 138 264	1 225 808	1 241 229	1 257 034	1 345 735	1 360 160	1 374 660	1 389 244	1 403 924	1 418 710
1.1 låneräntor	536 500	536 500	609 000	609 000	609 000	681 500	679 319	676 798	673 935	670 732	667 189
1.2 Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Avskrivningar	587 087	601 764	616 808	632 229	648 034	664 235	680 841	697 862	715 309	733 191	751 521
A2. Drifkostnader	932 490	955 802	979 697	1 004 190	1 029 294	1 055 027	1 081 403	1 108 438	1 136 149	1 164 552	1 193 666
A3. Underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4. Summa övriga kostnader	76 198	78 103	80 056	82 057	84 108	86 211	88 366	90 575	92 840	95 161	97 540
4.1 Fastighetsskatt	76 198	78 103	80 056	82 057	84 108	86 211	88 366	90 575	92 840	95 161	97 540
4.2 Bolagsskatt(schablonskatt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 Övriga (tomträtt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa intäkter (B1- B2)	1 641 473	1 669 097	1 769 912	1 798 935	1 828 683	1 978 076	2 014 399	2 051 163	2 088 388	2 126 092	2 164 297
B1. Årsavgifter	1 049 429	1 062 252	1 146 255	1 159 699	1 173 409	1 306 435	1 325 983	1 345 433	1 365 027	1 384 661	1 404 345
B2. Summa övriga intäkter	592 044	606 845	623 658	639 236	655 274	671 641	688 416	705 731	723 361	741 431	759 953
2.1 Hysesintäkter	592 044	606 845	622 016	637 567	653 506	669 843	686 590	703 754	721 348	739 382	757 866
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Ränteinkomster)	0	0	1641	1669	1768	1797	1827	1976	2013	2049	2086
C. Förutsättningar											
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	46 400	53 650	60 900	68 150	75 400	82 650
2. Avsättningar till underhåll m m	96 285	98 692	101 159	103 688	106 281	108 938	111 661	114 453	117 314	120 247	123 253
3. Låneräntor (%) viktat medel	3,70%	3,70%	4,20%	4,20%	4,20%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%
4. Subventionsränta (%)											
5. Intäkträntor (%) viktat medel	0,00%	0,00%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
6. Inflation (%)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
7.											
8. Avskrivning (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beräkn. Årsavgift (A+C1+C2-A1.3-B2)											

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Brobyggaren 5 i Stockholm

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

- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i **Brf Brobyggaren 5 i Stockholm** betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
- D De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E Upptagna lägenhetsytor baseras på den information som styrelsen erhållit från föregående fastighetsägare. Lägenheterna har inte kontrollmätts av föreningen. Vid upplåtelse av lägenheter kommer bostadsrättshavarna att få acceptera den metodik som använts vid sättande av andelstal samt att acceptera den yta som redovisats i ekonomisk plan. Skulle vid förnyad kontrollmätning lägenheten visa sig vara större eller mindre än i ekonomisk plan upptagen yta skall detta ej föranleda ändring av andelstal, årsavgift eller insats.
- F Förvärvet kommer att ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i SAKAG Brobyggaren 5 AB org.nr 556781-6839. Bolagets enda tillgång är fastigheten Stockholm Brobyggaren 5. Fastigheten flyttas (transportförsäljs) från SAKAG Brobyggaren 5 AB till Brf Brobyggaren 5 i Stockholm. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. SAKAG Brobyggaren 5 AB org.nr 556781-6839 kommer därefter att avvecklas genom säljarens försorg. Regeringsrätten fastställde 2006-05-03 (mål 111-05) Skatterättsnämndens förhandsbesked att bostadsrättsförening kan genomföra s.k. underprisöverlåtelse.

G

Från start kommer denna förening att vara ett s.k. oäkta bostadsföretag beroende på att andelen bostadsrätter upplåtna till fysiska personer är för låg. Denna andel kommer att förbättras avsevärt under år 2010 och år 2011. Det går i dagsläget ej ge en fast prognos om när föreningen kommer att bli äkta.

Stockholm den 2009

Anders Gustafsson

Helena Johansson

Peter Kolnhofer

Maria Pettersson

Marianne Schönning

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevitnas:

.....

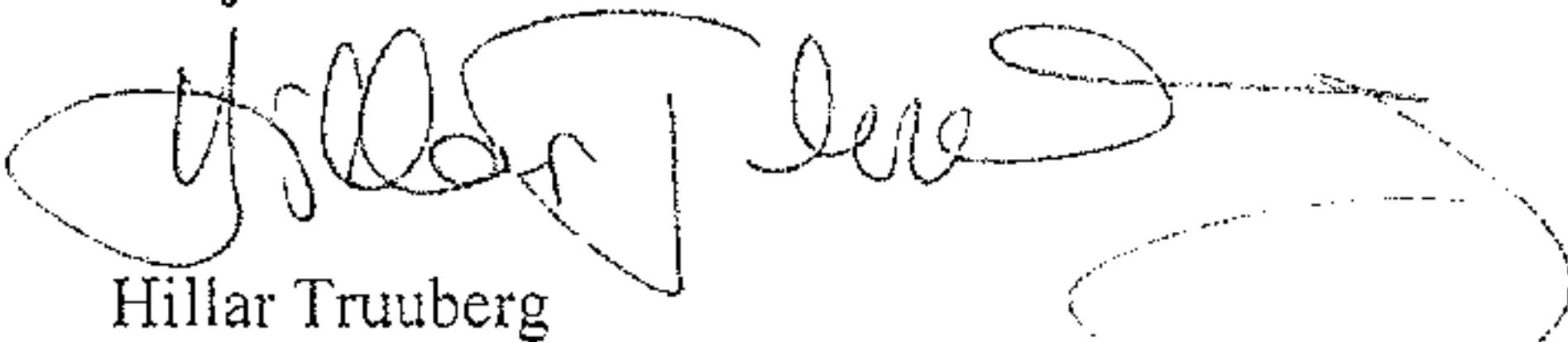
.....

Stockholm Brobyggaren 5

Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 5 juli 2009

ProjektledarHuset AB



Hillar Truuberg

Stockholm Brobyggaren 5 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Brobyggaren 5 genom Galären

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 10 juni 2009 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, som kan anses representativa, samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. En av fastighetens uthyrningslokaler besöktes. Vid besiktningstillfället var det regnigt samt ca + 10 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende samt genom ritningsstudier.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Peter Kolhofer, boende
- Johnny, Einar Mattsson, fastighetsskötare
- Örjan Forsgren, Galären
- Cecilia Tählin, Galären
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Brobyggaren 5
Adress:	Baltzar von Platens gata 5
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	Länsförsäkringsbolagens Försäkrings AB
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	500 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Hyreshus med källare, bottenvåning och 5 våningar och inredd vind med huvudsakligen bostäder, typkod 320.
Byggnadsår:	1931
Tillbyggnadsår:	1968
Areor:	Bostäder 1 907 m ² Lokaler 484 m ² Totalt 2 391 m ²
Standard:	Modern
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, lokaler
Bottenvåning:	Bostadsentré, lokal, tvättstuga
Övr våningsplan:	I huvudsak bostäder
Vindsplan:	Fläktrum, förråd, bostäder
Undergrund:	Berg och friktionsmark
Grundläggning:	Grundmurar av betong till friktionsmark eller direkt mot berg.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, träbalkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme

Bjälklag:	Konstruktionsbetong på stålbalkar, fyllning, träbalkar, övergolv.
Yttertak:	Skiffer och kopparplåt.
Fasad:	Putsad sockel, puts i våningsplanen.
Altanbjälklag:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, överbetong, ytskikt. STO-beläggning på kungsaltaner.
Fönster:	3-glas (2+1) träfönster med kopplade bågar.
Trapphus / entré:	Naturstensgolv, målade väggar och målade tak. Trähandledare och smidesräcken.
Entréport:	Lackat trä med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörr av trä Källardörr av stål Lokalentréer och partier av trä Lgh-dörrar i huvudsak av trä
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum I huvudsak parkett i övriga rum. Linoleum i kök.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar (elspis i någon), kolfilter-fläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum / duschrum:	Klinkergolv (plastmatta i någon), kakel på vägg, ca 10 skift, målade väggar däröver, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ, vattenradiator.
Tvättstuga mm:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 Mangel. Klinker på golv, målade väggar och tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i undercentral från 1980.

Handwritten signature

Värmedistribution:	Vattenradiatorer. Radiatorventiler från ca 1980. Stamregleringsventiler i huvudsak av äldre typ.
Ventilation:	Bostäder: Självdragsfrånluft. Springventiler i fönster som tilluft. Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation. Egeninstallerad kyla i en av lokalerna.
Elinstallationer:	Servis och serviscentral utbytta. Huvudledningar till lägenheter liksom el i lägenheterna utbytt. 1-fas och 3-fas elinstallationer i lägenheter.
Hiss:	1 linhiss för 3 personer, 250 kg. Hissmaskin från 1968. Hissen är besiktigad till januari 2010. Hissen är ej anpassad till kommande säkerhetskrav.
Sopphantering:	Soprum och grovsoprum i källarplanet.
Tomt / mark:	Förgårdsmark med gräsmatta, träd och planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer. Gräsmatta och naturmark på gårdssida.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1931, tillbyggd och i viss mån ombyggd 1968.
OVK-status:	Godkänd OVK finns.
Energideklaration:	Utförd enligt uppgift.

MS

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Ingen fuktinträngning noterades i källarytterväggar.

Smärre sättningar i mark finns på gårdssidan.

Finplanering i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i bärande bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

Sprickbildning i vissa icke bärande konstruktioner förekommer.

5.1c Fasad

Gatufasad: Putsad fasad med begränsad sprickbildning. Bedömd tidshorisont till nästa åtgärd ca 10 år.

Gårdsfasad: Puts i generellt lika skick som gatufasaden. I bottenvåningen finns frekventa putsskador som rekommenderas åtgärdas inom nära framtid.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med skiffer och kopparplåt i tillfredsställande skick. Takstegar, takrasskydd mm i gott skick.

Utvändig takavvattning, takstegar mm i genomgående gott skick.

5.1e Balkonger / altaner

Kungs- och takaltaners översidor har åtgärdats för bedömningsvis 10 år sedan. Inget bedömt åtgärdsbehov på ca 10 år. Smidesräcken i behov av rostskyddsbehandling inom nära framtid.

5.1f Fönster

Bostäder och lokaler:

Fönster på kopplade träbågar. Fönstren är generellt i behov av ommålning och reovering inom nära framtid.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréparti:

Lackat träparti med glas i normalt skick. Omlackning bedöms behöva utföras om ca 7-8 år.

Gårdsdörr:

Av trä i behov av reovering inom nära framtid.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i tekniskt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark i huvudsak från 2005 (mangel och torkskåp gamla) med ca 10 års återstående teknisk livslängd. Mangel och torkskåp byts inom nära framtid. Ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

7 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Alla lägenheter har generellt likartad grundstandard. Besökta lägenheter kan anses vara i normalt skick.

Fastighetens VA-installationer är i huvudsak gamla och i behov av utbyte. Inom lägenheterna har bad- / duschrummens ytskikt renoverats vid lite blandade tidpunkter. Huruvida VA-stammar utbyts i samband med renoveringarna går inte att avgöra utan mer omfattande inventering. Generellt bedöms att samtliga badrum kommer att behöva åtgärdas i samband med kommande stambyte.

Lägenheternas elinstallationer verkar genomgående vara utbytta, fast vid olika tidpunkter. Inget bedömt åtgärdsbehov. Elinstallationer i bad- och duschrum byts i samband med renovering av dessa.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

5.1h Lokaler

Hundens Hus:

Ytskikt i gott skick. Egen från- och tilluftsventilation.

För lokalerna gäller generellt eget inre underhållsansvar samt eget ansvar för verksamhetsberoende installationer.



5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Undercentral med värmeväxlare och annan utrustning installerad 1980 i behov av utbyte inom nära framtid.

5.2b Värmedistribution

Radiatorventiler från ca 1980 rekommenderas bytas samtidigt med värmeväxlaren. Stamregleringsventiler av blandad ålder. Äldre enheter byts i samband med övriga värmeåtgärder.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Huvuddelen av avlopp bedöms vara gamla och rekommenderas bytas inom något år. Smärre utbytta delar kan bibehållas.

Dagvattenavlopp inne i källarplanet byts samtidigt med spillvattenavloppen.

Tappkall- och tappvarmvatten byts i omfattning lika och parallellt med avloppen.

5.2d Ventilation

Lägenheter:
Självdrag med bristfällig funktion.

Lokaler:
Egna frånluftsaggregat i lokalerna. Underhållsansvaret för aggregaten åligger respektive hyresgäst.

OVK-besiktning har utförts.

5.3 El-anläggning

Servis, serviscentral, fastighetscentraler och fastighetsel bedöms genomgående vara utbytt. Elinstallationer i besökta lägenheter är likaledes utbytt. Elinstallationer i badrummen byts parallellt med rekommenderat stambyte.

Inget åtgärdsbehov.

5.4 Övrigt

5.4a Hiss

1 personhiss för 3 personer. Hissmaskin från 1968 i normalt skick.

Ombyggnad hisskorg samt styrsystem behöver utföras senast årsskiftet 2011 / 2012 för att anpassas till nya säkerhetskrav. Då hissen enbart betjänar bostäder kan dispens erhållas tills nästa hissåtgärd som kräver revisionsbesiktning av hissen erhållas.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juni 2009)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1e Kungs- och takaltaner

Ommålning / reovering smidesräcken, ca 2011 ca 80 kkr

6.1f Fönster

Ommålning / reovering, ca 2010 ca 650 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte torkskåp och mangel, ca 2010 35 kkr

Ommålning källardörr, ca 2010 ingår fönster ovan

Lackning av entréparti, ca 2017 ca 10 kkr

6.1h Lägenheter

Renovering badrum (ingår 6.2c nedan)

6.2 VVS-anläggning

6.2ab Värmeproduktion och -distribution

Utbyte utrustning i undercentral, ca 2010 300 kkr

Utbyte stam- och radiatorventiler, ca 2010 ca 250 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Stambyte inkl badrumsrenovering, ca 2010 ca 5 800 kkr

6.4 Hiss

Säkerhetsanpassning hiss, ca 2011 100 kkr

Sammanfattning:

Fastighet ursprungligen uppförd 1931, partiellt ombyggd samt vindsinredd 1967 i normalt skick för byggnadsåret. Byggnaden har underhållits framförallt avseende väderskyddet. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

