

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIDDARSPORREN 24

I STOCKHOLMS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheten

C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering

D Finansieringsplan

E Beräkning av föreningens kostnader

F Beräkning av föreningens årliga intäkter

G Särskilda förhållanden

H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

I Stadgar

J Teknisk Besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Riddarsporren 24 (769604-5397) som har registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen består av en fastighet, Stockholm Riddarsporren 24. På fastigheten finns 5- och 6-plansbyggnader med souterrängplan och källare. Byggnaderna inrymmer 234 st bostadslägenheter. Fastigheten är belägen på Hagagatan 15A-21 och Frejgatan 59-61. Utöver lägenheter inryms dagis, garage och kontor.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under september månad 2010.

Kostnaden för respektive hyresgäst är beräknad till belopp vid 100 % (undantaget Stadsdelsförvaltningens lägenheter) respektive 80 % anslutning vilket framgår av boendekostnadskalkylen.

Vid 80 % anslutning ökar föreningens lån med ca 95 mkr och hyresintäkterna ökar med ca 3,5 mkr.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|-------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning: | Stockholm Riddarsporren 24 |
| Upplåtelseform: | Tomträtt. Avgäld 2 795 900 kr 7 år t.o.m. 2019-11-01 |
| Adress: | Hagagatan 15 A-21 och Frejgatan 59-61 |
| Tomtens areal: | 12 720 m ² |
| Bostadsarea: | 19 043 m ² |
| Lokalarea: | 1 679 m ² |
| Förråd och lager: | 332 m ² |
| Garage: | 9 296 m ² |
| Byggnadens utformning: | På tomten finns ett flertal 5- och 6-plansbyggnader uppfört 1979-1981 |
| Servitut/nyttjanderätt: | För Riddarsporren 24 finns ett avtalsservitut gällande Parkeringsplatser. (01-im2-91/43721.1) |
| Brandförsäkring: | If |
| Taxeringsvärde: | 451 400 000 kr (beräknat 2010) |
| Typkod: | 321 |

Gemensamma anordningar och utrymmen

Fjärrvärme
Elcentral
Sopnedkast i trapphus med sopsug
Källarförråd
Kodlåsning
18 trapphus med hiss
Tvättstuga

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av en sluttande stadstomt.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|---------------|---|
| Grundläggning | Betongplatta |
| Källarväggar | Betong |
| Bjälklag | Betong |
| Ytterväggar | Betong/lättbetong, utvändig puts och träpanel |
| Tak | Plåt |
| Fönster | 2-glas fönster i trä med ytterbåge delvis av plåt |
| Trapphus | Målade väggar med golv av betongmosaik |
| Uppvärmning | Fjärrvärme, vattenburna radiatorer |
| Ventilation | Mekanisk frånluft |

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

| | |
|-----------------------|--|
| Kök | Eldspis, kyl/frys, målade skåpsnickerier, golv med linoleum, parkett Målade/tapetförsedda väggar och målade tak. |
| Badrum | Badrum med badkar eller dusch, tvättställ och WC-golv med plastmatta eller klinker, väggar med kakel eller målad glasfiberväv. |
| Invändiga golv | Parkett/linoleum |
| Invändig takbeklädnad | Målade |
| Invändiga väggar | Tapet/målade |

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

I källarplanen finns garage, lokaler, förråd, skyddsrum, sopkarusell, elcentral och undercentral för fjärrvärme.

Fastighetens skick

Se den tekniska besiktningen.

Brf Riddarsporren 24

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

| | | <u>Fördelning %</u> |
|-----------------------------|--------------------|---------------------|
| Bostäder | 407 000 000 | 90,16 |
| Lokaler | 44 400 000 | 9,84 |
| Summa taxeringsvärde | 451 400 000 | 100,00 |

Anskaffningskostnad 100% anslutning

| | |
|-------------------|--------------------|
| Köpeskilling | 555 000 000 |
| Föreningsbildning | 1 500 000 |
| Lagfart | 8 325 825 |
| Fondering | 56 000 000 * |
| Pantbrev | 2 000 000 |
| Totalt | 622 825 825 |

80 % anslutning

| |
|--------------------|
| 555 000 000 |
| 1 500 000 |
| 8 325 825 |
| 56 000 000* |
| 3 853 945 |
| 624 679 770 |

* år 4-11 tillkommer 24 375 000 kr enligt besiktningen

D FINANSIERINGSPLAN

Lån

| | |
|-------------------|--------------------|
| Nytt lån | 100 000 000 |
| Totalt Lån | 100 000 000 |
| Insatser | 522 825 825 |
| Totalt | 622 825 825 |

Finansieringsplan vid 80% anslutning

| | |
|---------------|--------------------|
| Totalt lån | 192 697 246 |
| Insatser | 431 982 524 |
| Totalt | 624 679 770 |

| <u>Ränta %</u> | <u>Ränta kr</u> | <u>Amortering</u> |
|----------------|-----------------|-------------------|
| 4,00% | 4 000 000 | 0 |
| | 4 000 000 | 0 |

| <u>Ränta %</u> | <u>Ränta kr</u> | <u>Amortering</u> |
|----------------|-----------------|-------------------|
| 4% | 7 707 890 | 0 |

Brf Riddarsporren 24

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,1 % ränteökning och 2 % inflationstakt)

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kapitalkostnader | | | | | | | |
| Räntor | 4 000 000 | 4 100 000 | 4 200 000 | 5 275 000 | 5 375 000 | 5 475 000 | 5 975 000 |
| Amortering * utgår vid försäljning av lägenheter. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa kapitalkostnader | 4 000 000 | 4 100 000 | 4 200 000 | 5 275 000 | 5 375 000 | 5 475 000 | 5 975 000 |
| Driftkostnader inkl moms | | | | | | | |
| Ekonomisk / administrativ förvaltning | 672 245 | 685 690 | 699 404 | 713 392 | 727 660 | 742 213 | 819 463 |
| Vattenförbrukning | 403 347 | 411 414 | 419 642 | 428 035 | 436 596 | 445 328 | 491 678 |
| Uppvärmning | 2 496 910 | 2 546 848 | 2 597 785 | 2 649 741 | 2 702 736 | 2 756 790 | 3 043 719 |
| Elförbrukning | 326 519 | 333 049 | 339 710 | 346 505 | 353 435 | 360 503 | 398 025 |
| Renhållning | 288 105 | 293 867 | 299 744 | 305 739 | 311 854 | 318 091 | 351 198 |
| Försäkringar | 230 484 | 235 094 | 239 796 | 244 591 | 249 483 | 254 473 | 280 959 |
| Fastighetskötsel / reparationer | 672 245 | 685 690 | 699 404 | 713 392 | 727 660 | 742 213 | 819 463 |
| Städning | 384 140 | 391 823 | 399 659 | 407 652 | 415 805 | 424 122 | 468 265 |
| Kabel-TV | 192 070 | 195 911 | 199 830 | 203 826 | 207 903 | 212 061 | 234 132 |
| Garage DoU + Admin. | 743 680 | 758 554 | 773 725 | 789 199 | 804 983 | 821 083 | 906 542 |
| Lokaler DoU + Admin | 339 250 | 346 035 | 352 956 | 360 015 | 367 215 | 374 559 | 413 544 |
| Summa driftkostnader | 6 748 995 | 6 883 975 | 7 021 654 | 7 162 087 | 7 305 329 | 7 451 436 | 8 226 987 |
| Yttre underhållsfond | 677 100 | 690 642 | 704 455 | 718 544 | 732 915 | 747 573 | 825 381 |
| Övriga kostnader | | | | | | | |
| Fastighetsskatt bostäder | 298 818 | 304 794 | 310 890 | 317 108 | 323 450 | 329 919 | 364 257 |
| Fastighetsskatt lokaler | 440 000 | 448 800 | 457 776 | 466 932 | 476 270 | 485 796 | 536 358 |
| Tomträttsavgäld | 2 795 900 | 2 795 900 | 2 795 900 | 2 795 900 | 2 795 900 | 2 795 900 | 4 193 850 |
| Summa övriga kostnader | 3 534 718 | 3 549 494 | 3 564 566 | 3 579 940 | 3 595 620 | 3 611 615 | 5 094 465 |
| Kostnader totalt | 14 960 813 | 15 224 111 | 15 490 675 | 16 735 571 | 17 008 864 | 17 285 624 | 20 121 833 |
| F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER | | | | | | | |
| Intäkter | | | | | | | |
| Månadsavgifter | 7 985 937 | 8 109 738 | 8 234 014 | 9 333 777 | 9 459 034 | 9 584 797 | 11 619 498 |
| Hyror | 6 974 876 | 7 114 374 | 7 256 661 | 7 401 794 | 7 549 830 | 7 700 827 | 8 502 335 |
| Ränteintäkter | | | | | | | |
| Intäkter totalt | 14 960 813 | 15 224 111 | 15 490 675 | 16 735 571 | 17 008 864 | 17 285 624 | 20 121 833 |
| Kr / m²i årsavgift | 430 | 437 | 443 | 502 | 509 | 516 | 626 |

Brf Riddarsporren 24

Känslighetsanalys

1. Om räntan ökar med 0,2 %-enheter / år och 3 % inflationstakt

| | | | | | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kapitalkostnader | 4 000 000 | 4 200 000 | 4 400 000 | 4 600 000 | 4 800 000 | 5 000 000 | 6 000 000 |
| Driftkostnader | 6 748 995 | 6 951 465 | 7 160 009 | 7 374 809 | 7 596 053 | 7 823 935 | 9 070 085 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 677 100 | 697 413 | 718 335 | 739 885 | 740 100 | 762 303 | 883 718 |
| Övriga kostnader | 3 534 718 | 3 640 760 | 3 749 982 | 3 862 482 | 3 978 356 | 4 097 707 | 4 750 365 |
| Kostnader totalt | 14 960 813 | 15 489 637 | 16 028 327 | 16 577 176 | 17 114 510 | 17 683 945 | 20 704 169 |
| Erforderliga intäkter totalt | 14 960 813 | 15 489 637 | 16 028 327 | 16 577 176 | 17 114 510 | 17 683 945 | 20 704 169 |
| Hysesintäkter | 6 974 876 | 7 184 122 | 7 399 646 | 7 621 635 | 7 850 284 | 8 085 793 | 9 373 650 |
| Kr / m ² i årsavgift | 430 | 447 | 465 | 482 | 499 | 517 | 610 |

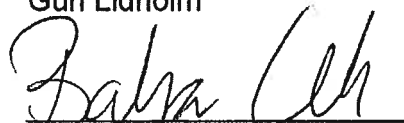
G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 2010-05-14



Gun Lidholm



Bahtiyar Celik



Gurilla Häll



Nils Thuresson



Radmila Kovacevic

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Riddarsporren 24*, org nr 769604-5397, 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 uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

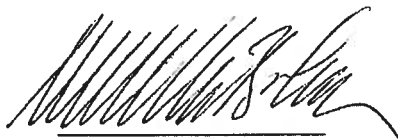
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

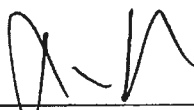
Ekonomisk plan från 2010-05-15
Statusbesiktning från 2008-10-10 (VÄRDIA).
Hyreslista lokaler.
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2010-05-23



Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

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