

REVIDERAD
EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen TRASTEN 20,

orgnr 716405-7023

upprättad den

1 april 2012

som registrerats ursprungligen i Stockholms län 1993-06-11

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten ***Trasten 20*** med adress Odengatan 14, 114 24 Stockholm, Stockholms län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2012-02-15 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

Tomt: Tomtareal 998 kvm. Tomten är ansluten till kommunens nät för fjärrvärme, vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Stadsplan: För fastigheten gäller stadsplan 0180-1432 och 0180-E14 fastställd 1935, 0180-6908 fastställd 1968 samt 0180-7601A fastställd 1980.

Registrerad av Bolagsverket 2012-09-24

Byggnad: Fastigheten är bebyggd med ett gatuhus med 5 våningar ovan mark med inredd vind och inredd källare samt ett gårdshus i 4 våningar med inredd vind och källare.
Byggnaden är ursprungligen uppförd under år 1894/95. Fastigheten har totalrenoverats år 1975/76 med nya vatten och avloppsstammar samt ny el. År 2007 inreddes vindarna med tre lägenheter.

Fastigheten består av 23 st bostadslägenheter, varav:

11 st om 2 rum och kök, c:a	669	m ²
7 st om 3 rum och kök, c:a	601,80	m ²
5 st om 4 rum och kök, c:a	563,70	m ²

med en total uthyrningsbar bostadsyta om	1 834,50	m ²
--	----------	----------------

Dessutom innehåller byggnaden lokaler om:

1 st Butik	110	m ²
------------	-----	----------------

med en total uthyrningsbar lokalyta om	110	m ²
--	-----	----------------

Fastighetens totala uthyrbara yta är upptagen till 1944,50 m²

Tax. värde: Fastigheten är åsatt typkod 320- Hyreshusenhet, med huvudsakligen bostäder.
Enligt allmän fastighetstaxering 2011 har fastigheten åsatts ett taxeringsvärde om totalt 39 241 000 kr

fördelat på: mark bostad	22 000 000	kr
byggnad bostad	16 400 000	kr
mark lokal	202 000	kr
byggnad lokal	639 000	kr

Fastighetsskatt Skattesats 1 % har använts för lokaler.
För bostäder har 1 365 kr tagits upp per lägenhet.

Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkring i Länsförsäkringar och Svenska Brand.

Total anskaffningskostnad

Köpeskilling	26.500.000
Lagfart	397.500
Föreningsbildning	400.000
Dispositionsfond	1.200.000
Pantbrevskostnad	35.120
Total förvärvskostnad	28.532.620

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

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 erfarenhet från det gångna året.
Hyror lokaler	Dessa är upptagna enligt hyresaviseringslista som erhållits från nuvarande förvaltare
Räntor	Av de två lånen (Spintab) ligger ett på 4,2 miljoner med bunden ränta 5,1% till september 2012 och ett på 1,5 miljoner med rörlig ränta. Med anledning härav har det båda lånen vid omsättning kalkylmässigt år 2013 höjts med 0,5 procentenheter.
Amortering	I planen har kalkylmässigt medräknats amorteringar fr.o.m. år 2016.
Känslighetsanalys	Känslighetsanalys har gjorts genom att höja räntorna med ytterligare 0,5 % vid ränteförfallodag samt höja inflationsantagandet med 0,5% till 2,5 %. Resultatet finns som en bilaga till planen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten:	Beskrivning framgår av bilaga 1. Beskrivningen utgjorde del av den tekniska besiktning som föreningen lät göra i anslutning till att föreningen förvärvade sin fastighet
Lägenheter:	Beskrivning framgår av bilaga 1.

ANLEDNING TILL REVIDERING AV EKONOMISK PLAN

Allmänt

Anledningen till upprättandet av denna reviderade ekonomiska plan för BRF Trasten 20 är att de tidigare oinredda vindarna i såväl gathus som gårdshus har inretts med tillsammans 3 st lägenheter och att det därmed finns skäl att räkna om respektive lägenhets andelstal och få detta registrerat hos bolagsverket.

Genom att föreningen år 2006 även har upplåtit en tidigare hyreslägenhet med bostadsrätt, har föreningens belåningsgrad per m² bostadsyta mer än halverats, från 6 401 kr/m² (9,8 milj./1 531 m²) i den ursprungliga ekonomiska planen från 2001 till 3 107 kr/m² (5,7 milj./1 834,5 m²) i denna reviderade ekonomiska plan.

Vid upprättandet av den reviderade ekonomiska planen har samma metodik använts vid uträkningen av andelstal som gjordes ursprungligen. Vid upprättandet av den reviderade ekonomiska planen har hyreslägenheter som kunnat konverteras till bostadsrätter erhållit andelstal efter samma metodik som använts vid upprättandet av den ursprungliga planen.

Vid beräkningen av andelstal för de inredda vindarna har man sökt beräkna andelstalen och därmed årsavgifterna efter samma metodik som för tidigare lägenheter. För detta har hyror från föreningens bildande utgjort huvudsaklig grund.

För de lägenheter i gårdshuset som tidigare haft avdrag p g a avsaknad av hiss har detta nu tagits bort då gårdshuset numera har hiss.

Avskrivningar

Det är bostadsrättslagen och Boverket som anger vad en ekonomisk plan skall innehålla.

Synsättet härvid har varit att bostadsrätterna skall upplåtas för all framtid och att man därför skall göra avsättningar till en fond för yttre underhåll. Med medel från den skall byggnaden hållas i skick.

Avsättningen till fond för yttre underhåll skall täckas av årsavgifterna.

Fond för yttre underhåll är ur bokföringssynpunkt ett främmande begrepp för andra fastighetsägare och för dem en ej skattemässigt avdragsgill kostnad.

Bokföringslagen som gäller både för bostadsrättsföreningar och vanliga fastighetsägare säger att man skall göra avskrivningar vid bokslut men ej med hur mycket.

Skattelagstiftning säger att man får göra maximal avskrivning med 2 % av byggnadens förvärvskostnad.

Vanliga fastighetsägare skriver normalt av byggnaden med maxbeloppet 2 %.

En vanlig fastighetsägare har underhållsansvaret för lägenheternas inre underhåll och den inredning t.ex. spisar och kylskåp som lägenheterna försetts med. Det är dessa tillbehör som har kortast livslängd.

Vid bostadsrätt är det bostadsrättsinnehavarna som svarar för inre underhåll.

I föreliggande ekonomiska plan har valts att ej ta upp avskrivning som utgift då detta skulle komma att påverka beräkning av föreningens årsavgifter avseende medlemmarna.

TABELL 1

BRF Trasten 20

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL.RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

	12	13	14	15	16	17	22
Skatter *)	39 805	40 601	41 413	42 241	43 086	43 948	48 522
Bolagsskatt							
Försäkringar	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Fastighetsförvaltning inkl. arvoden till styrelse och revisorer	49 000	49 980	50 980	51 999	53 039	54 100	59 731
Fastighetsskötsel och städ	88 000	89 760	91 555	93 386	95 254	97 159	107 272
Övriga fastighetskostnader	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709
Vatten och avloppsavgifter	34 500	35 190	35 894	36 612	37 344	38 091	42 055
EI	69 500	70 890	72 308	73 754	75 229	76 734	84 720
Renhållning	17 000	17 340	17 687	18 041	18 401	18 769	20 723
Hiss	14 754	15 049	15 350	15 657	15 970	16 290	17 985
Kostnad för värme och varmvatten	233 000	237 660	242 413	247 261	252 207	257 251	284 026
Rep och diverse utgifter	52 100	53 142	54 205	55 289	56 395	57 523	63 510
Kabeltv	6 700	6 834	6 971	7 110	7 252	7 397	8 167
Driftkostnad för tot uthyrbar yta	689 554	703 345	717 412	731 760	746 395	761 323	840 562
Totalt löpande utgifter	729 359	743 946	758 825	774 002	789 482	805 271	889 085

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	12	13	14	15	16	17	22
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 68 i stadgarna med 0,3 %."	117 723	120 077	122 479	124 929	127 427	129 976	143 504
Totalt avsättning till fond	117 723	120 077	122 479	124 929	127 427	129 976	143 504

Sf8

TABELL 2

BRF Trasten 20

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	12	13	14	15	16	17	22
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter för bostadsrätter (enl tabell 3)	784 094	822 792	833 194	843 804	872 866	882 936	948 599
Hyror för bostäder och lokaler (enl tabell 3)	337 188	343 932	350 810	357 827	364 983	372 283	411 030
Summa inkomster:	1 121 282	1 166 724	1 184 004	1 201 630	1 237 849	1 255 218	1 359 629

BERÄKNADE UTGIFTER:

	12	13	14	15	16	17	22
Räntor (enl. tabell 4)	274 200	302 700	302 700	302 700	302 700	301 731	296 888
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	18 240	18 240	30 153
Löpande utgifter (enl. tabell 1)	729 359	743 946	758 825	774 002	789 482	805 271	889 085
Avsättning till fonder (enl. tabell 1)	117 723	120 077	122 479	124 929	127 427	129 976	143 504
Summa utgifter:	1 121 282	1 166 724	1 184 004	1 201 630	1 237 849	1 255 218	1 359 629

Inflationsantagande 2,00% per år

TABELL 3

BRF Trasten 20

Lnr	Plan	Beskrivnin	Typ	Brf yta m ²	Ej brf yta m ²	Andel %	Insats	Upp-låtelse-avgift	Hyror 2012	Ars-avgift 12	Ars-avgift/ hyror 13	Ars-avgift/ hyror 14	Ars-avgift/ hyror 15	Ars-avgift/ hyror 16	Ars-avgift/ hyror 17	Ars-avgift/ hyror 22
BOSTADER																
020	Bv	3 R ok	BOSTAD	84,0	0,0	4,7694	1 153 833			37 397	39 242	39 738	40 244	41 631	42 111	45 243
021	1 Tr	3 R ok	BOSTAD	90,0	0,0	5,3958	1 305 353			42 308	44 396	44 957	45 530	47 098	47 641	51 184
022	1 Tr	4 R ok	BOSTAD	102,0	0,0	6,0254	1 457 661			47 245	49 576	50 203	50 842	52 593	53 200	57 157
023	2 Tr	3 R ok	BOSTAD	91,0	0,0	5,4449	1 317 255			42 693	44 800	45 367	45 944	47 527	48 075	51 651
024	2 Tr	4 R ok	BOSTAD	104,0	0,0	6,1818	1 495 525			48 471	50 863	51 507	52 162	53 959	54 581	58 641
025	3 Tr	3 R ok	BOSTAD	91,0	0,0	5,4988	1 330 303			43 116	45 244	45 816	46 399	47 997	48 551	52 162
026	3 Tr	4 R ok	BOSTAD	104,0	0,0	6,2430	1 510 328			48 951	51 367	52 016	52 679	54 493	55 122	59 221
027	4 Tr	3 R ok	BOSTAD	92,0	0,0	5,6116	1 357 570			44 000	46 172	46 756	47 351	48 982	49 547	53 232
028	4 Tr	4 R ok	BOSTAD	104,0	0,0	6,3042	1 525 131			49 431	51 871	52 526	53 195	55 027	55 662	59 802
029	Bv	2 R ok	BOSTAD	50,0	0,0	3,1336	758 102			24 571	25 783	26 109	26 442	27 353	27 668	29 726
030	Bv	2 R ok	BOSTAD	68,0	0,0	3,9323	951 310			30 833	32 354	32 764	33 181	34 324	34 719	37 302
031	1 Tr	2 R ok	BOSTAD	0,0	66,0		0		73 020	74 480	75 970	77 489	79 039	80 620	89 011	
032	1 Tr	2 R ok	BOSTAD	47,0	0,0	3,1394	759 474			24 616	25 830	26 157	26 490	27 402	27 719	29 780
033	1 Tr	2 R ok	BOSTAD	70,0	0,0	4,2271	1 022 627			33 144	34 780	35 220	35 668	36 897	37 322	40 098
034	2 Tr	2 R ok	BOSTAD	0,0	66,0		0		74 460	75 949	77 468	79 018	80 598	82 210	90 766	
035	2 Tr	2 R ok	BOSTAD	47,0	0,0	3,1708	759 474			24 862	26 089	26 419	26 755	27 676	27 996	30 078
036	2 Tr	2 R ok	BOSTAD	71,0	0,0	4,3165	1 033 921	712 079		33 845	35 516	35 965	36 423	37 677	38 112	40 946
037	3 Tr	2 R ok	BOSTAD	66,0	0,0	4,1688	988 746			32 687	34 301	34 734	35 177	36 388	36 808	39 545
038	3 Tr	2 R ok	BOSTAD	47,0	0,0	3,2021	759 474	1 250 526		25 108	26 347	26 680	27 020	27 950	28 273	30 376
039	3 Tr	2 R ok	BOSTAD	0,0	71,0		0		74 712	0	76 206	77 730	79 285	80 871	82 488	91 074
040	5 Tr	3 R ok	BOSTAD	81,0	0,0	5,3571	937 500			42 005	44 078	44 635	45 203	46 760	47 300	50 817
041	5 Tr	3 R ok	BOSTAD	72,8	0,0	4,9368	937 500			38 709	40 620	41 133	41 657	43 092	43 589	46 831
042	4 Tr	4 R ok	BOSTAD	149,7	0,0	8,9405	1 875 000			70 102	73 562	74 492	75 440	78 039	78 939	84 810
DEL TOTAL årsavgifter				1631,5	203,0	100,000	23 236 087	1 962 605		784 094	822 792	833 194	843 804	872 866	882 936	948 599
DEL TOTAL bostadshyror									222 192		226 636	231 169	235 792	240 508	245 318	270 851
LOKALER																
037	Bv		KONTOR	0,0	110,0				114 996		117 296	119 642	122 035	124 475	126 965	140 179
DEL TOTAL lokalhyror				0,0	110,0	0,0	0		114 996	0	117 296	119 642	122 035	124 475	126 965	140 179
TOTAL				1631,5	313,0	100,000	23 236 087	1 962 605	337 188	784 094						

TABELL 4

BRF Trasten 20

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader

	Lånebelopp	%	12 Ränta	13 Ränta	14 Ränta	15 Ränta	16 Ränta	17 Ränta	22 Ränta
Swedbank	4 200 000	5,100	214 200	235 200	235 200	235 200	235 200	234 447	230 684
Swedbank	1 500 000	4,000	60 000	67 500	67 500	67 500	67 500	67 284	66 204
Totalt	5 700 000	4,81	274 200	302 700	302 700	302 700	302 700	301 731	296 888

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

Amorteringar

	Amortering	Löptid år	12	13	14	15	16	17	22
Swedbank	0	1	0	0	0	0	13 440	13 440	22 218
Swedbank	0	1	0	0	0	0	4 800	4 800	7 935
	0		0	0	0	0	0	0	0
	0					0			
Totalt	0		0	0	0	0	18 240	18 240	30 153

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

2012092000604

TABELL 1

BRF Trasten 20, Känslighetsanalys; Ränta +1%, infl 2,5%

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL.RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

	12	13	14	15	16	17	22
Skatter *)	39 805	40 800	41 820	42 866	43 937	45 036	50 954
Bolagsskatt							
Försäkringar	35 000	35 875	36 772	37 691	38 633	39 599	44 803
Fastighetsförvaltning inkl. arvoden till styrelse och revisorer	49 000	50 225	51 481	52 768	54 087	55 439	62 724
Fastighetsskötsel och städ	88 000	90 200	92 455	94 766	97 136	99 564	112 647
Övriga fastighetskostnader	90 000	92 250	94 556	96 920	99 343	101 827	115 208
Vatten och avloppsavgifter	34 500	35 363	36 247	37 153	38 082	39 034	44 163
El	69 500	71 238	73 018	74 844	76 715	78 633	88 966
Renhållning	17 000	17 425	17 861	18 307	18 765	19 234	21 761
Hiss	14 754	15 123	15 501	15 888	16 286	16 693	18 886
Kostnad för värme och varmvatten	233 000	238 825	244 796	250 916	257 188	263 618	298 260
Rep och diverse utgifter	52 100	53 403	54 738	56 106	57 509	58 946	66 692
Kabeltv	6 700	6 868	7 039	7 215	7 396	7 580	8 577
Driftkostnad för tot uthyrbar yta	689 554	706 793	724 463	742 574	761 139	780 167	882 687
Totalt löpande utgifter	729 359	747 593	766 283	785 440	805 076	825 203	933 641

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	12	13	14	15	16	17	22
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 38 i stadgarna med 0,3 %."	117 723	120 666	123 683	126 775	129 944	133 193	150 695
Totalt avsättning till fond	117 723	120 666	123 683	126 775	129 944	133 193	150 695

TABELL 2

BRF Trasten 20, Känslighetsanalys; Ränta +1%, infl 2,5%

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	12	13	14	15	16	17	22
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter för bostadsrätter (enl tabell 3)	784 094	853 841	866 907	880 300	912 268	925 278	1 007 701
Hyror för bostäder och lokaler (enl tabell 3)	337 188	345 618	354 258	363 115	372 192	381 497	431 629
Summa inkomster:	1 121 282	1 199 459	1 221 166	1 243 415	1 284 460	1 306 776	1 439 331

BERÄKNADE UTGIFTER:

	12	13	14	15	16	17	22
Räntor (enl. tabell 4)	274 200	331 200	331 200	331 200	331 200	330 140	324 841
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	18 240	18 240	30 153
Löpande utgifter (enl. tabell 1)	729 359	747 593	766 283	785 440	805 076	825 203	933 641
Avsättning till fonder (enl. tabell 1)	117 723	120 666	123 683	126 775	129 944	133 193	150 695
Summa utgifter:	1 121 282	1 199 459	1 221 166	1 243 415	1 284 460	1 306 776	1 439 331

Inflationsantagande 2,50% per år

TABELL 3

BRF Trasten 20, Känslighetsanalys; Ränta +1%, infl 2,5%

Lnr	Plan	Beskrivnin	Typ	Brf yta m ²	Ej brf yta m ²	Andel %	Insats	Upp- låtelse- avgift	Hyror 2012	Ars- avgift 12	Ars- avgift/ hyror 13	Ars- avgift/ hyror 14	Ars- avgift/ hyror 15	Ars- avgift/ hyror 16	Ars- avgift/ hyror 17	Ars- avgift/ hyror 22
BOSTADER																
020	Bv	3 R ok	BOSTAD	84,0	0,0	4,7694	1 153 833			37 397	40 723	41 346	41 985	43 510	44 130	48 061
021	1 Tr	3 R ok	BOSTAD	90,0	0,0	5,3958	1 305 353			42 308	46 071	46 776	47 499	49 224	49 926	54 373
022	1 Tr	4 R ok	BOSTAD	102,0	0,0	6,0254	1 457 661			47 245	51 447	52 234	53 041	54 967	55 751	60 718
023	2 Tr	3 R ok	BOSTAD	91,0	0,0	5,4449	1 317 255			42 693	46 491	47 202	47 932	49 672	50 381	54 869
024	2 Tr	4 R ok	BOSTAD	104,0	0,0	6,1818	1 495 525			48 471	52 783	53 591	54 419	56 395	57 199	62 294
025	3 Tr	3 R ok	BOSTAD	91,0	0,0	5,4988	1 330 303			43 116	46 951	47 670	48 406	50 164	50 880	55 412
026	3 Tr	4 R ok	BOSTAD	104,0	0,0	6,2430	1 510 328			48 951	53 306	54 121	54 957	56 953	57 765	62 911
027	4 Tr	3 R ok	BOSTAD	92,0	0,0	5,6116	1 357 570			44 000	47 914	48 647	49 399	51 193	51 923	56 548
028	4 Tr	4 R ok	BOSTAD	104,0	0,0	6,3042	1 525 131			49 431	53 828	54 652	55 496	57 511	58 332	63 528
029	Bv	2 R ok	BOSTAD	50,0	0,0	3,1336	758 102			24 571	26 756	27 166	27 585	28 587	28 995	31 578
030	Bv	2 R ok	BOSTAD	68,0	0,0	3,9323	951 310			30 833	33 575	34 089	34 616	35 873	36 385	39 626
031	1 Tr	2 R ok	BOSTAD	0,0	66,0		0		73 020		74 846	76 717	78 635	80 600	82 615	93 472
032	1 Tr	2 R ok	BOSTAD	47,0	0,0	3,1394	759 474			24 616	26 805	27 215	27 636	28 639	29 048	31 635
033	1 Tr	2 R ok	BOSTAD	70,0	0,0	4,2271	1 022 627			33 144	36 093	36 645	37 211	38 562	39 112	42 596
034	2 Tr	2 R ok	BOSTAD	0,0	66,0		0		74 460		76 322	78 230	80 185	82 190	84 245	95 315
035	2 Tr	2 R ok	BOSTAD	47,0	0,0	3,1708	759 474			24 862	27 073	27 488	27 912	28 926	29 338	31 952
036	2 Tr	2 R ok	BOSTAD	71,0	0,0	4,3165	1 033 921	712 079		33 845	36 856	37 420	37 998	39 378	39 940	43 497
037	3 Tr	2 R ok	BOSTAD	66,0	0,0	4,1688	988 746			32 687	35 595	36 140	36 698	38 031	38 573	42 009
038	3 Tr	2 R ok	BOSTAD	47,0	0,0	3,2021	759 474	1 250 526		25 108	27 341	27 760	28 189	29 212	29 629	32 268
039	3 Tr	2 R ok	BOSTAD	0,0	71,0		0		74 712	0	76 580	78 494	80 457	82 468	84 530	95 638
040	5 Tr	3 R ok	BOSTAD	81,0	0,0	5,3571	937 500			42 005	45 741	46 441	47 158	48 871	49 568	53 983
041	5 Tr	3 R ok	BOSTAD	72,8	0,0	4,9368	937 500			38 709	42 153	42 798	43 459	45 037	45 679	49 748
042	4 Tr	4 R ok	BOSTAD	149,7	0,0	8,9405	1 875 000			70 102	76 338	77 506	78 703	81 561	82 725	90 094
DEL TOTAL årsavgifter				1631,5	203,0	100,000	23 236 087	1 962 605		784 094	853 841	866 907	880 300	912 268	925 278	1 007 701
DEL TOTAL bostadshyror									222 192		227 747	233 440	239 276	245 258	251 390	284 425
LOKALER																
037	Bv		KONTOR	0,0	110,0					114 996		117 871	120 818	123 838	126 934	147 205
DEL TOTAL lokalhyror				0,0	110,0	0,0	0			114 996	0	117 871	120 818	123 838	126 934	147 205
TOTAL				1631,5	313,0	100,000	23 236 087	1 962 605		337 188	784 094					

2012092000608

TABELL 4

BRF Trasten 20, Känslighetsanalys; Ränta +1%, infl 2,5%

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader

	Lånebelopp	%	12 Ränta	13 Ränta	14 Ränta	15 Ränta	16 Ränta	17 Ränta	22 Ränta
Swedbank	4 200 000	5,100	214 200	256 200	256 200	256 200	256 200	255 380	251 281
Swedbank	1 500 000	4,000	60 000	75 000	75 000	75 000	75 000	74 760	73 560
Totalt	5 700 000	4,81	274 200	331 200	331 200	331 200	331 200	330 140	324 841

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjd med 1 %

Amorteringar

	Amortering	Löptid år	12	13	14	15	16	17	22
Swedbank	0	1	0	0	0	0	13 440	13 440	22 218
Swedbank	0	1	0	0	0	0	4 800	4 800	7 935
	0		0	0	0	0	0	0	
	0					0			
Totalt	0		0	0	0	0	18 240	18 240	30 153


Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TRASTEN 20**

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 Trasten 20** 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 samt avseende de nya lägenheterna efter uppmätning.

Stockholm den 8/5 2012



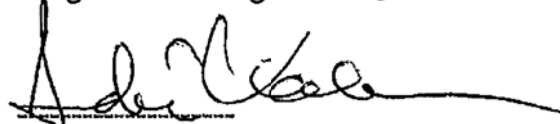
Stig Kerttu



Birgitta Forsberg



Michaela Beijer

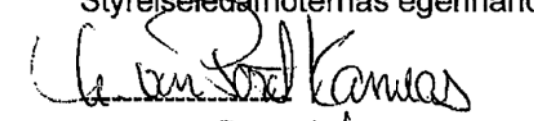


André Kahlmann

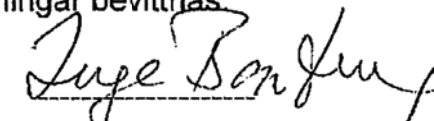


Bo Lindgren

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:



Christine Borst Kammars



Inge Bortwings

20120920000610

2000-11-28

1(7)

BESKRIVNING

Besiktningen utfördes 2000-11-14

Vid detta tillfälle besågs 3 st tillgängliga bostadslägenheter, källare samt vindar mm.

Beskrivningen avser endast vid besiktningen tillgängliga delar av byggnaden och är ej av den omfattningen att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Närvarande vid besiktningen: Jakob Åsell, Brf Trasten 20 i Stockholm
Roger Gustavsson, Svenska Bostäder AB
Örjan Forsgren, AB Galären
Hans Biverstahl, Storstadens Värdering AB

OBJEKT	Kv Trasten 20
Adress	Odengatan 14, 14A
Stadsdel	Östermalm
Kommun	Stockholm
Ägare	Svenska Bostäder AB (556043-6429)
Uppdragsgivare	Brf Trasten 20 i Stockholm
Beställare	AB Galären genom Örjan Forsgren

POSTADRESS: Box 5099 121 16 Johanneshov	TELEFON: 08-39 88 00	TELEFAX: 08-648 68 34	ORG.NR: 556107-4963	BANKGIRO: 5378-9673	POSTGIRO: 13 91 60-6
---	-------------------------	--------------------------	------------------------	------------------------	-------------------------

14

<u>TOMT</u>	Äganderätt
Areal	998 kvm
Gällande planbestämmelser	Stadsplaner fastställda 1935-01-09, (pl 1432), 1968-07-16, (pl 6908) och 1980-10-28, (pl 7601A)
Vatten/avlopp	Anslutet till stadens nät
Läge	Välbelägen inom Östermalm med närhet till allmänna kommunikationer såsom bussar, T-bana vid Tekniska Högskolan och Östra Station, samt finns butiker och kommunal service inom områdets närhet.
<u>BYGGNAD</u>	5-våningars flerbostadshus av sten, med källare och förrådsvind (gatuhus) 4-våningars flerbostadshus av sten, med källare och förrådsvind (gårdshus)
Byggnadsår	1894/95
Ombyggnadsår	1975/76
Lägenhetsyta	Bostäder ca 1.531 kvm Lokaler ca 202 kvm Totalt ca 1.733 kvm
Bostäder	20 st moderna lägenheter
Lokaler	3 st kontrakt enligt hyreslista
Källarutrymmen	Lägenhetsförråd, elcentral, uthyrda lokaler mm
Vindsutrymmen	Lägenhetsförråd, hissmaskinrum (gatuhus)
Undergrund	Berg (enligt byggnadslovshandlingar)
Grundläggning	Grundmurar på berg
Grundmurar	Sprängd sten
Stomme	Tegel
Ytterväggar	Tegel

2012092000612

Bjälklag	Trä
Bjälklag (källare)	Betong/tegel mellan järnbalkar
Yttertak	Målad galvplåt
Takrännor	Målad galvplåt
Stuprör	Målad galvplåt
Fönsterbleck	Målad galvplåt
Fasadbehandling, gata	Puts, sockel av granit
Fasadbehandling, gård	Puts, sockel av granit
Gårdsbeläggning mm	Natursten, trädgårdsanläggningar med buskar/-planteringar, samt finns sandlåda, klätterställning, cykelställ mm
Fönster	2-glas
Balkonger	Finns ej
Trapphus	2 st med planbeläggningar av marmor och stegbeläggningar av kalksten, elportstängning, handledare av trä, målade väggar från enligt uppgift 1995/96
Ytterdörrar/portar	Entrégrind/port i smide/trä Gårdsdörr i trä Källardörr i stål Butik i trä Lägenhetsdörrar i trä
Hissar	1 st för 4 personer (gatuhus) besiktigad i februari 2000, (nästa före år 2001-05)
Inv väggbehandling	Sedvanlig målningsbehandling
Inv takbehandling	Sedvanlig målningsbehandling
Golvbeläggningar	Parkett/furugolv/plastmatta i vardagsrum Parkett/furugolv/plastmatta i sovrum Linoleum/plastmatta i kök Furugolv/plastmatta i hall Betong i källare

20120920000613

Köksinredningar	Elspisar, kyl/frysenheter, rostfria diskbänkar, köksfläkt, samt skåp- och bänkinredning med målade luckor Standarden är lika i de besiktigade lägenheterna och är modern från ombyggnaden under 1975/76
Badrum, golv väggar inredning standard	Keramiska plattor/plastmatta Kakel/målad väv Fristående badkar/duschplats, tvättställ, wc-stol, paxfläkt Standarden är lika i de besiktigade lägenheterna och är modern från ombyggnaden 1975/76
Tvättstuga utr	Fastigheten saknar egen tvättstuga Tvättstugan i fastigheten Odengatan 16 disponeras av hyresgästerna i flera fastigheter
Uppvärmning	Varmvattenradiatorer med termostatventiler Fastigheten saknar egen värmecentral utan värme levereras från fjärrvärmecentral belägen i fastigheten Odengatan 18 vilken beskrivs här nedan
Värmecentral	Undercentral för fjärrvärme med värmeväxlare från 1976, (AGA) och 1998, (Elge), cirkulationspumpar (Grundfos), automatik och reglerutrustning, (TA 210 U & 209 W), expansionskärl, (Pneumatex)
Sophantering	Sopinkast till soprum med säckväxlare belägen i fastigheten Odengatan 16
Ventilation	Mekanisk frånluft
Installationer	Vatten och avlopp, växelström, kabel-TV, (Stjärn-TV), porttelefon, kodlås
Eldstäder	Delvis kakelugnar

Allmänt

Enligt byggnadsnämndens arkivhandlingar har ansökan om nybyggnad skett den 8 augusti 1892 på ritningar upprättade av P Lindblad och daterade mars 1994. Därefter har följande byggnadslovsansökningar skett

1900 ombyggnad/vindsinredning av enplans uthusbyggnad på inre gården

1931 ombyggnad samtliga plan/wc-installation

1944 fasadrenovering

1961 takskydd

1968 förhandsförfrågan om rivning av byggnaderna, (Stadsantikvarien hade inget emot rivning, byggnadsnämnden sade nej)

1975 fullständig ombyggnad/installation av hiss i gatuhuset

1976 rivning av gårdshus i ett plan på inre gård

Vid den senaste ombyggnaden 1975/76 har lägenheterna fått nya inredningar i kök och badrum, elinstallationer, va-stammar, målnings-tapetseringsarbeten mm
Utvändigt har yttertak och fasader renoverats.

OVK-besiktning har skett dels 1995-08-09 och dels 1996-01-06 och blev då godkända till 2001-08-30 resp 2001-12-30 då ny besiktning senast skall ske enligt OVK-enheten hos Stockholms byggnadsnämnd

Enligt Mats Nyholm Bravida AB (fd BPA service) som sköter servicen på hissen, är hissen en helt ny hiss med slagdörrar som installerades vid ombyggnaden av fastigheten 1975/76. Det finns fn inga problem med hissen utan han bedömer att den bör fungera i 5-10 år framåt med endast normal service

Fastigheten har ingen egen värmecentral utan värme och varmvatten levereras från fjärrvärmecentral belägen i fastigheten Odengatan 18. Vi har förutsatt att så även sker efter köpet av fastigheten och att förhållandet regleras mellan berörda fastigheter

Vid besiktningen uppgavs att vissa rör genomföringar i vägg bakom badkar har förorsakat vattenskador. Vi anser att samtliga badrum bör kontrolleras/åtgärdas

Reparationer
(kort sikt)

Skrapning och målning av vissa delar av yttertaketets plåt samt lokalisering/lagning av uppgivet takläckage

Översyn/åtgärd av mindre sprickor mm i gårdsfasader samt putsskada vid takfot på gatufasad

Kittning/målning av fönster/dörrar i erforderlig omfattning, byte av bottenstycken på vissa fönster samt installation av plåt på samtliga bottenstycken

Installation av ny tvättstuga med maskiner och övrig utrustning i lämpligt utrymme med tex keramiska plattor på golv och kakelklädda väggar

Målning av vissa allmänna utrymmen/källare/gångar

Kontroll/åtgärd av rör genomföringar i vägg bakom badkar

Anordnande av godkänd sophantering för hushållssopor/-grovsopor och källsortering

Årligt underhåll/oförutsett och ej specificerat

Kostnaderna för ovanstående har vi bedömt ej överstiga 1.000.000 kronor inkl moms

2012092000616

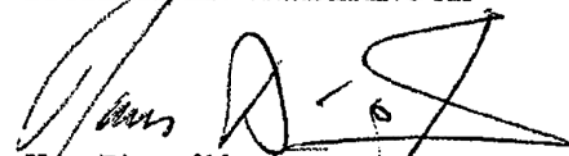
Reparationer
(längre sikt)

Då fastigheten renoverades/ombyggdes under år 1975/76
bör inte några större reparations eller underhållsbehov
föreligga under många år framöver

BESIKTNINGSMANNENS OMDÖME

Planlösning	God
Standard	Modern/god från 1975/76
Bostadsläge	Mycket gott
Lokalläge	Gott
Underhållsskick utv	Gott/normalt
Underhållsskick inv	Gott/normalt

STORSTADEN VÄRDERING AB



Hans Biverstahl
Byggnadsingenjör
Auktoriserad värderingsman

Intyg

2012092000617

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den reviderade ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Trasten 20, org. nr 716405-7023 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 3 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens ursprungliga ekonomiska plan, stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, aviseringslista för avgifter och hyror, upplåtelseavtal avseende vindar, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter.

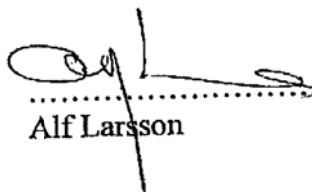
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2012-07-12



Ole Lien



Alf Larsson

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