

Bostadsrättsföreningen Domsagan 1

Org.nr. 769618-4949

Ekonomisk plan
upprättad 2010-06-10

BJ
TH

VL

Innehållsförteckning

<i>Allmänna förutsättningar</i>	3
<i>Beskrivning av fastigheten</i>	3
Objekt	3
Byggnad	3
<i>Taxeringsvärde 2007</i>	6
<i>Försäkring</i>	6
<i>Förvärvskostnader samt finansieringsplan</i>	6
<i>Beräkning av årliga kostnader</i>	7
<i>Beräkning av årliga intäkter</i>	8
<i>Tabell/Lägenhetsförteckning</i>	9
<i>Prognos</i>	10
<i>Särskilda förhållanden av betydelse</i>	11
<i>Intyg</i>	12

Bilaga: Teknisk besiktning

BT
TH
UL

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Domsagan 1, som registrerats hos Bolagsverket 2008-03-07 med organisationsnummer 769618-4949, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknads-
mässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beskrivning av fastigheten

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Domsagan 1
Adress:	Jönåkersvägen 22-30, Enskede
Kommun:	Stockholm
Förening:	Brf Domsagan 1
Ägandeform:	Tomträtt
Tomtareal:	2 480 kvm
Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät

Byggnad

Hyreshus med en huskropp med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320

Byggnadsår:	1950
Lägenhetsyta:	
	Bostäder 1992 kvm
	Lokaler ca 179 <u>kvm</u>
	Totalt 2171 kvm

Ytorna är uppgivna av säljaren och är ej kontrollerade av oss.

Lägenheter:	36 st
Standard:	Modern
Källare:	Lägenhetsförråd, driftsutrymmen, hyreslokal
Våningsplan:	Bostäder
Vind:	Kallvind
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Stomme:	Betong och tegel
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak:	Betongtaktegel
Fasad:	Putsad sockel, fasadtegel i våningsplanen
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcken, plåtskärm
Fönster:	2-glas träfönster på kopplade bågar med utvändig aluminiumbeklädnad och inre tilläggsruta
Trapphus:	Betongmosaikgolv, tegelväggar och målade tak. Handledare och räcken
Entréportar:	Aluminium med glasade partier
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lägenhetsdörrar av trä eller sk säkerhetstyp
Inv. väggar:	Målade/tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Linoleum i de flesta rum. Linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse kan förekomma
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar, kyl- och frys, skåpsinredning från ny- eller från 2004, 2007. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelse förekommer
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ, TM i vissa. Vattenradiator. Sanitetsartiklar utbyta 2007, vissa badrum saknar WC-stol

WC:ar:	Klinkergolv och klinkersockel, målade väggar och tak. WC-stol och tvättställ
Tvättstuga:	Fastighetstvättstuga saknas
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Värmeväxlarenheter från 1987 och 2002
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret (badrumsradiatorer utbytta). Radiatorventiler och stamregleringsventiler utbytta
Ventilation:	Bostäder: Självdragsfrånluft med avluftsluckor i badrum och kök. Tilluft i form av väggventiler under fönster eller spaltventiler i fönster
Elinstallationer:	Fastighetselinstallationer i huvudsak från byggnadsåret. Installationer inom lägenheter utbytta. 1-fas installationer i lägenheter
Hiss:	Finns ej
Sophantering:	Utvändiga behållare
Tomt/mark:	Gräsmattor, planteringar, naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1950. Yttertak och VA-stambyte mm har utförts under senare år. Fastigheten är i normalt skick för byggnadsåret
OVK-status:	Godkänd OVK till 2013
EnergideklARATION:	Utförd
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum i bruk. Såvida inte genomgång av funktion och inventarier/utrustning utförts nyligen bör detta utföras innan ett förvärv
Radon:	Inga förhöjda värden har noterats i fastigheten

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförd 1950 och i normalt skick till gott skick för byggnadsåret. Nära företstående renoveringsbehov finns avseende fastighetens elinstallationer. Vidare saknar fastigheten egen fastighetstvättstuga.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	1 490 000 kr
Mellan 3 och 10 år:	1 500 000 kr
Totalt (avrundat):	3 000 000 kr

Taxeringsvärde 2007

Stockholm Domsagan 1

Typkod: 321. Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Taxering FFT 2007

	kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	8 615 000	varav	8 400 000	215 000
Byggnad	12 283 000	varav	11 800 000	483 000
Summa	20 898 000		20 200 000	698 000

Försäkring

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

Förvärvskostnader samt finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	35 000 000 kr
Lagfart	527 000 kr
Pantbrev	385 000 kr
Fibernät	392 000 kr
Dispositionsfond/kassa ¹⁾	500 000 kr
Initialkostnader	450 000 kr
Summa slutlig förvärvskostnad	37 254 000 kr

Finansieringsplan ²⁾

Långivare	Belopp	Ränta % ³⁾	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	19 181 000 kr	4,00%	767 240 kr
Summa lån	19 181 000 kr		767 240 kr
Insats från medlemmar	18 073 000 kr		
Summa finansiering	37 254 000 kr		

1) Medel som behövs för renovering utöver de 500 000 kr som avsatts i dispositionsfonden avser föreningen finansiera med upplåtelseavgifter när ytterligare upplåtelser med bostadsrätt sker av de kvarvarande 15 hyresrätterna. Skulle sådan försäljning ej komma att göras eller att överskottet ej uppgår till återstående belopp kan sådana investeringar finansieras genom att ytterligare lån tas upp. Ett utökat lån om 1 miljon kronor med 4% ränta skulle innebära att avgiften kan komma att behöva höjas med 34 kr/kvm/år. Detta motsvarar ca 155 kr/månad för en genomsnittlig lägenhet om 55 kvm

2) Finansieringen är baserad på att ca 58 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter. Ett slumpvis urval av lägenheter har gjorts för att illustrera vad som händer vid en ungefärlig anslutning om 58 %.

3) Föreningen bedöms mixa lån med olika bindningstider så att angiven genomsnittsränta ej överstigs.

Beräkning av årliga kostnader ¹⁾

Driftskostnad

Driftskostnaden är uppskattad till 600 000 kr
vilket motsvarar ca 275 kr/kvm

Kapitalkostnad

	Belopp	Ränta %	Amortering	Räntekostnad
Summa	<u>19 181 000 kr</u> 19 181 000 kr	4,00%	0 kr	<u>767 240 kr</u> 767 240 kr

Kostnad för lån per tre år 2 301 720 kr
Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering
begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria ²⁾

Avsättning fond

Fond yttre underhåll 62 694 kr

Avgifter

Tomträttsavgäld 132 000 kr

Skatt

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift 53 780 kr

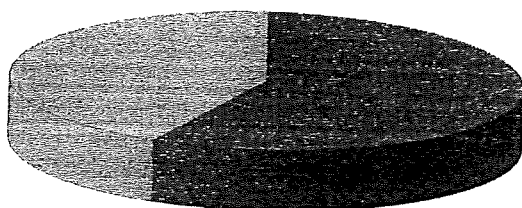
Summa totala kostnader 1 615 714 kr

1) Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

2) Enligt planen kommer föreningen att upplåta ca 15 lägenheter med hyresrätt. När dessa blir lediga och upplåts med bostadsrätt kommer avsättning till dispositionsfond att göras alternativt kommer föreningens lån att amorteras ner.

Beräkning av årliga intäkter

Hysesintäkter, bostäder	816 716 kr
Hysesintäkter, lokaler	107 080 kr
Årsavgifter från medlemmar	691 918 kr
<i>Summa totala intäkter</i>	<i>1 615 714 kr</i>



■ Hysesintäkter, bostäder

■ Hysesintäkter, lokaler

■ Årsavgifter från medlemmar

Handwritten signature
Handwritten initials

Tabell/Lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, 58%	andelstal 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2010 (om hr), kr
50	76 m ²	1 156 914 kr	6,5180%	3,8153%	45 099 kr	68 544 kr
51	86 m ²	1 334 092 kr	7,3756%	4,3173%	51 033 kr	85 536 kr
52	76 m ²	1 175 691 kr	6,5180%	3,8153%	45 099 kr	74 544 kr
53	86 m ²	1 302 283 kr	7,3756%	4,3173%	51 033 kr	75 372 kr
54	76 m ²	1 155 111 kr	6,5180%	3,8153%	45 099 kr	67 968 kr
55	86 m ²	1 306 188 kr	7,3756%	4,3173%	51 033 kr	76 620 kr
56	55 m ²	847 054 kr	4,7170%	2,7610%	32 638 kr	52 740 kr
57	55 m ²	847 467 kr	4,7170%	2,7610%	32 638 kr	52 872 kr
58	55 m ²	855 429 kr	4,7170%	2,7610%	32 638 kr	55 416 kr
59	55 m ²	848 181 kr	4,7170%	2,7610%	32 638 kr	53 100 kr
60	55 m ²	855 654 kr	4,7170%	2,7610%	32 638 kr	55 488 kr
61	55 m ²	848 181 kr	4,7170%	2,7610%	32 638 kr	53 100 kr
62	40 m ²	645 318 kr	3,4305%	2,0080%	23 736 kr	47 712 kr
63	18 m ²	307 398 kr	1,5437%	0,9036%	10 681 kr	26 904 kr
64	57 m ²	876 999 kr	4,8885%	2,8614%	33 824 kr	54 384 kr
65	40 m ²	629 470 kr	3,4305%	2,0080%	23 736 kr	42 648 kr
66	18 m ²	305 220 kr	1,5437%	0,9036%	10 681 kr	26 208 kr
67	57 m ²	882 444 kr	4,8885%	2,8614%	33 824 kr	56 124 kr
68	40 m ²	626 015 kr	3,4305%	2,0080%	23 736 kr	41 544 kr
69	18 m ²	307 436 kr	1,5437%	0,9036%	10 681 kr	26 916 kr
70	57 m ²	877 863 kr	4,8885%	2,8614%	33 824 kr	54 660 kr
71	57 m ²	880 679 kr	4,8885%	2,8614%	33 824 kr	55 560 kr
72	18 m ²	306 948 kr	1,5437%	0,9036%	10 681 kr	26 760 kr
73	40 m ²	630 935 kr	3,4305%	2,0080%	23 736 kr	43 116 kr
74	57 m ²	888 716 kr	4,8885%	2,8614%	33 824 kr	58 128 kr
75	18 m ²	307 436 kr	1,5437%	0,9036%	10 681 kr	26 916 kr
76	40 m ²	629 958 kr	3,4305%	2,0080%	23 736 kr	42 804 kr
77	57 m ²	898 556 kr	4,8885%	2,8614%	33 824 kr	61 272 kr
78	18 m ²	307 286 kr	1,5437%	0,9036%	10 681 kr	26 868 kr
79	40 m ²	629 620 kr	3,4305%	2,0080%	23 736 kr	42 696 kr
80	86 m ²	1 305 137 kr	7,3756%	4,3173%	51 033 kr	76 284 kr
81	76 m ²	1 153 834 kr	6,5180%	3,8153%	45 099 kr	67 560 kr
82	86 m ²	1 303 221 kr	7,3756%	4,3173%	51 033 kr	75 672 kr
83	76 m ²	1 154 285 kr	6,5180%	3,8153%	45 099 kr	67 704 kr
84	86 m ²	1 325 604 kr	7,3756%	4,3173%	51 033 kr	82 824 kr
85	76 m ²	1 158 754 kr	6,5180%	3,8153%	45 099 kr	69 132 kr
36 st	1 992 m ²	30 871 377 kr	170,84%	100,00%	1 182 076 kr	1 971 696 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Andelstalen som styr årsavgiften är baserad på lägenhetens yta som andel av den totala ytan som är upplåten med som bostadsrätt.

Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och tillse att man har ett tillägg till sin hemförsäkring, ett sk bostadsrättstillägg.

Prognos

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	Ar 1 2010	Ar 2 2011	Ar 3 2012	Ar 4 2013	Ar 5 2014	Ar 6 2015	Ar 7 2016	Ar 8 2017	Ar 9 2018	Ar 10 2019	Ar 11 2020
Lånebelopp	19 181 000 kr	19 181 000 kr	19 181 000 kr	19 181 000 kr	19 181 000 kr	19 181 000 kr	19 181 000 kr	19 181 000 kr	19 181 000 kr	19 181 000 kr	19 181 000 kr
Kapitalkostnader											
Räntor	767 240 kr	767 240 kr	767 240 kr	767 240 kr	767 240 kr	767 240 kr	767 240 kr	767 240 kr	767 240 kr	767 240 kr	767 240 kr
Driftkostnader	600 000 kr	612 000 kr	624 240 kr	636 725 kr	649 459 kr	662 448 kr	675 697 kr	689 211 kr	702 996 kr	717 056 kr	731 397 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll	62 694 kr	63 948 kr	65 227 kr	66 531 kr	67 862 kr	69 219 kr	70 604 kr	72 016 kr	73 456 kr	74 925 kr	76 424 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt/avgift	53 780 kr	54 856 kr	55 953 kr	57 072 kr	58 213 kr	59 377 kr	60 565 kr	61 776 kr	63 012 kr	64 272 kr	65 558 kr
Tomträttsavgald	132 000 kr	132 000 kr	132 000 kr	132 000 kr	132 000 kr	132 000 kr	132 000 kr	132 000 kr	132 000 kr	132 000 kr	132 000 kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	816 716	833 050	849 711	866 706	884 040	901 721	919 755	938 150	956 913	976 051	995 572
Hyror lokaler	107 080	107 080	107 080	107 080	107 080	107 080	107 080	107 080	107 080	107 080	107 080
Årsavgifter medlemmar	691 918	689 913	687 868	685 782	683 655	681 485	679 271	677 013	674 710	672 361	669 965
Årsavgift kr/m²	593 kr/m²	592 kr/m²	590 kr/m²	588 kr/m²	586 kr/m²	584 kr/m²	583 kr/m²	581 kr/m²	579 kr/m²	577 kr/m²	575 kr/m²
Bostadsrättsyta	1 166,0 m ²	1 166,0 m ²	1 166,0 m ²	1 166,0 m ²	1 166,0 m ²	1 166,0 m ²	1 166,0 m ²	1 166,0 m ²	1 166,0 m ²	1 166,0 m ²	1 166,0 m ²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande/Hyresutveckling	2,0%	gäller driftskostnader	gäller driftskostnader	gäller driftskostnader	gäller driftskostnader	gäller driftskostnader	gäller driftskostnader	gäller driftskostnader	gäller driftskostnader	gäller driftskostnader	gäller driftskostnader

Fastigheten/lokalerna förväntas under löpande kalenderår, även hyresavtal, räntehöjningar, etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Förändringar har ej beräknats att göra några anmärkningar. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Känslighetsanalys

AR	Ar 1 2010	Ar 2 2011	Ar 3 2012	Ar 4 2013	Ar 5 2014	Ar 6 2015	Ar 7 2016	Ar 8 2017	Ar 9 2018	Ar 10 2019	Ar 11 2020
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå	593 kr/m ²	592 kr/m ²	590 kr/m ²	588 kr/m ²	586 kr/m ²	584 kr/m ²	583 kr/m ²	581 kr/m ²	579 kr/m ²	577 kr/m ²	575 kr/m ²
Årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntanivå +1%	883 728	881 723	879 678	877 592	875 465	873 295	871 081	868 823	866 520	864 171	861 775
2. Dagens genomsnittsräntanivå +2%	1 114 963	1 131 299	1 147 962	1 164 959	1 182 295	1 199 977	1 218 014	1 236 411	1 255 176	1 274 317	1 293 840
3. Dagens genomsnittsräntanivå - 1%	500 108	498 103	496 058	493 972	491 845	489 675	487 461	485 203	482 900	480 551	478 155
Dagens räntanivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	691 918	701 038	710 595	720 605	731 085	742 053	753 527	765 526	778 068	791 175	804 866
2. Dagens inflationsnivå -1%	691 918	684 068	675 977	667 638	659 046	650 194	641 077	631 689	622 023	612 072	601 831

10(12)

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens yta kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett sk. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

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

Stockholm 2010.- 06-13

.....

BENNY JARSSON

.....

Jessica Jonker

.....

VERI CRAVELIN

.....

.....

.....

INTYG

avseende

Bostadsrättföreningen Domsagan 1, Stockholm
Organisationsnummer 769618-4949

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen upprättad den 2010-06-10 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen 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.

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen består av ett bostadshus med källare och 3 våningar med övervägande bostäder. Byggnaderna är uppförda år 1950. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet 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.

Under beräknade löpande utgifter exkl. räntor och amorteringar har inte medtagits bostadsrättshavarens kostnader för hushållsel vid beräkning av årsavgift. Bostadsrättshavaren svarar för kostnader för hushållsel. Kostnaden för hushållsel varierar efter hushållets storlek samt elförbrukning.

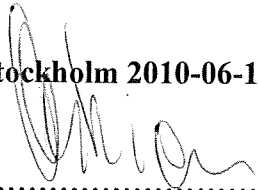
Normalt fastighetsunderhåll enligt besiktningsutlåtande förutsättes finansieras genom dispositionsfond samt avsättning till fond för yttre underhåll eller upptagande av nya lån.

KS

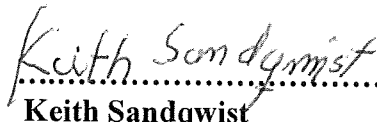
Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Brf Domsagan 1 registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 2008-03-07
- Registreringsbevis Bolagsverket, utskriftsdatum 2010-06-01
- Stadgar för Brf Domsagan 1, registrerade 2010-06-01, enligt registreringsbevis Bolagsverket 2010-06-01
- Statusbesiktningsutlåtande Projektledarhuset AB 2010-06-02
- Fastighetsinformation, 2010-06-10.

Stockholm 2010-06-14


.....
Ole Lien
SWEDBANK
105 39 STOCKHOLM

Stockholm 2010-06-14


.....
Keith Sandqvist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

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

