

# EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen Krassen Nr 5.

Organisationsnummer 769616-1210

Som registrerats ursprungligen 2007-02-27.

Upprättad den 2010-04-23

---

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens försäkringar
4. Kostnader för fastighetens förvärv
5. Finansiering
- 6 a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 6 b. Känslighetsanalys.
7. Tabell / lägenhetsbeskrivning.
8. Särskilda förhållanden.
9. Utåtande teknisk besiktning / underhållsplan

**Registrerades av Bolagsverket 2010-05-11**

## 1. Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Krassen 5, Stockholms kommun, Stockholms Län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Försäljningen av fastigheten är till bostadsrättsföreningen är initierad av fastighetsägaren. Bostadsrättsföreningen har en interimsstyrelse. Beslut om förvärv innebär att föreningen förvärvar samtliga aktier i Krassen Fastigheter AB. Därefter kommer fastigheten att överlåtas från aktiebolaget till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske med så kallad underprisöverlåtelse. Aktiebolaget kommer efter försäljning av fastigheten att likvideras.

Avtalet avseende föreningens förvärv av aktiebolaget innebär, såvitt avser köpeskillingens storlek, att föreningen inte tar någon risk avseende bostadsrättsupplåtelser eftersom köpeskillingen justeras i motsvarande mån iför det fall upplåtelser sker till nivåer avvikande från de totala insatserna enligt denna plan.

Upplåtelse av bostadsrätter är tänkt att ske med start i maj 2010.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Krassen 5
Kommun	Stockholm
Adress	Lötmogatan 7 126 32 Hägersten
Kommundel/läge	Hägersten/Midsommarkransen
Församling	Hägersten
Län	Stockholms län
Tomtareal	1024 kvm
Byggnad	Byggnad i fem våningar inkl källare- och vindsplan.  Byggnaden har genom en totalrenovering som beräknas vara helt färdig i maj 2010. Renoveringen omfattar bl.a. ny el, hissinstallation, stambyte, bergvärmeanläggning, nya energisnåla fönster & balkongdörrar och tilläggsisolering av fasad. Ny tvättstuga.  Efter ombyggnaden har fastigheten 30 lägenheter och inga lokaler. Totala boarean är 1 144 kvm.
Uteplatser/balkonger	De fyra lägenheterna i källarplan har uteplats mot gården. På plan 1-3 har flertalet lägenheter balkong sammanlagt 17 balkonger. De tre lägenheterna på vindsplan har altan.

<b>Lägenhetsbeskrivning</b>	<p>Samtliga badrum är helkaklade med golvvärme &amp; klinkers. Vidare nytt porslin, handdukstork, blandare, badrumsskåp och kommoder m.m. Vindslägenheterna har tvättmaskin med inbyggd torktumlare.</p> <p>Köken har ny köksinredning. Nya över- och underskåp, ny bänkskiva, nya vitvaror inkl diskmaskin samt kakel ovan köksbänk.</p> <p>V varje lägenhet har en kombinerad elcentral med automatsäkring och multimedia, nya cluttag och nya strömbrytare. Samtliga väggar och snickerier är nymålade. Samtliga lägenheter har nya parkettgolv förutom klinkers i hallen.</p>
<b>Taxeringsvärde</b>	<p>Typkod 321 – Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.</p> <p>Efter ombyggnaden kommer fastigheten få typkod 320 – Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder</p> <p>Taxeringsvärdet för uppgiftsår 2009 fördelar sig enligt följande:  Markvärde: 2 898 kkr. Byggnadsvärde bostäder: 4750 kkr.  Byggnadsvärde lokaler: 852 kkr. Summa: 8 500 kkr.</p> <p>Efter renoveringen kommer Krassen 5 att få nytt värdeår 2010 och taxeringsvärdet för lokaler kommer att tas bort.</p>
<b>Upplåtelseform</b>	Fastigheten innehas med äganderätt.
<b>Gällande planbestämmelser</b>	Stadsplan från 1987-03-25.
<b>Vatten och avlopp</b>	Anslutet till det kommunala Va-nätet.
<b>EI</b>	Fastigheten är anslutet till samhällets ledningsnät.
<b>Uppvärmning</b>	Uppvärmning sker med bergvärme kompletterat med elpatron.
<b>Ventilation</b>	Frånluftssystem av S-system i bad, toalett och kök. Fastighetsägaren kommer att bekosta energideklaration och OVK-besiktning och bekosta eventuella åtgärder.
<b><u>Gemensamma utrymmen</u></b>	
<b>Lägenhetsförråd</b>	Nya Troax-förråd i källarplanet.
<b>Tvättstuga/torkrum i källarplanet</b>	<p><b>Ytskikt:</b> Målat golv, målat på väggar, målat tak.</p> <p><b>Utrustning:</b> Två ny tvättmaskin och torktumlare ska installeras</p>

### 3. Fastighetens försäkringar

Föreningen kommer att ha fastigheten försäkrad till fullvärde.

### 4. Kostnader för fastighetens förvärv.

Köpeskilling	63 900 000
Lagfartskostnad 1,5% samt avgifter 1)	128 500
Pantbrev 2)	
Förvärvskostnader	125 000
Slutlig total anskaffningskostnad	64 153 500

1) Beräknas på taxeringsvärdet 8 500 000.

2) Befintliga pantbrev finns på 28 780 000 kr.

### 5. Finansiering

Finansiering:	Lånebelopp	Bindnings- tid	Ca ränta % 1)	Årlig ränte- kostnad	Amortering
Lån BRF	18 987 000	3 mån- 1 år	2,60 %	493 662	0
Insatser medlemmar	45 166 500				
<b>Totalt</b>	<b>64 153 500</b>				

1) Vid kalkyltillfället 2010-04-23 bedömd genomsnittlig ränta uppräknat med ca 1 % enhet då ränteläget antagligen kommer att bli högre i slutet av år 2010.

<b>6a. Föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos</b>
---

### Föreningens kostnader

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Driftkostnader	210 000	214 200	218 484	222 854	227 311	231 857	255 989
Räntor	493 662	493 662	683 532	683 532	683 532	683 532	683 532
Kommunal fast. avg.						21 480	47 431
<b>Summa kostnader</b>	<b>703 662</b>	<b>707 862</b>	<b>902 016</b>	<b>906 386</b>	<b>910 843</b>	<b>936 869</b>	<b>986 952</b>

### Specificering driftkostnader

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Värme/Varmvatten	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	79 235
Vatten	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	43 884
Fastighetsel	6 000	6 120	6 242	6 367	6 495	6 624	7 314
Sophämtning	18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	21 942
Städning	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	29 256
Försäkring	11 000	11 220	11 444	11 673	11 907	12 145	13 409
Teknisk förvaltning	28 000	28 560	29 131	29 714	30 308	30 914	34 132
Ekonomisk förvaltning	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Revision	7 000	7 140	7 283	7 428	7 577	7 729	8 533
<b>Summa</b>	<b>210 000</b>	<b>214 200</b>	<b>218 484</b>	<b>222 854</b>	<b>227 311</b>	<b>231 857</b>	<b>255 989</b>

År 1 är 2010. Kostnad för uppvärmning grundas på uppgifter om energiförbrukning för den nya bergvärmeanläggningen. Den årliga kostnaden för värme och varmvatten bedöms till 62 kr/kvm lägenhetsyta inkl fastighetsel enligt energiberäkning från EMTD AB. Kostnader för vatten, sophämtning baseras på av fastighetsägaren uppgivna kostnader. Övriga driftskostnader på offerter för försäkring, städning, revision, ekonomisk- och tekniskförvaltning.

Ingen kommunal fastighetsavgift utgår år 1-5. Från och med år 6 utgår halv fastighetsavgift och från och med år 11 utgår hel fastighetsavgift. Räntan beräknas stiga med en procentenhet från och med år 3 (2012).

Alla kostnader utom räntekostnad antas öka med 2 % årlig inflation.

### Föreningens intäkter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	703 662	707 862	902 016	906 386	910 843	936 869	986 952
<b>Summa intäkter</b>	<b>703 662</b>	<b>707 862</b>	<b>902 016</b>	<b>906 386</b>	<b>910 843</b>	<b>936 869</b>	<b>986 952</b>

Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal.

**6b. Känslighetsanalys**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens räntenivå	703 662	707 862	902 016	906 386	910 843	936 869	986 952
Dagens räntenivå + 1 %	703 662	897 732	1 091 886	1 096 256	1 100 713	1 126 739	1 176 822
Dagens räntenivå + 2 %	703 662	1 087 602	1 281 756	1 286 126	1 290 583	1 316 609	1 366 692
Dagens räntenivå + 3 %	703 662	1 277 472	1 471 626	1 475 996	1 480 453	1 506 479	1 556 562
Dagens räntenivå - 1 %	703 662	517 992	712 146	716 516	720 973	746 999	797 082

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas av räntan för föreningens lån stiger med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. En ränteökning på en procentenhet är redan kalkylerad för år 3 (2012).

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå	703 662	707 862	902 016	906 386	910 843	936 869	986 952
Dagens inflationsnivå + 1 %	703 662	709 962	906 321	913 005	919 889	949 099	1 017 038
Dagens inflationsnivå + 2 %	703 662	712 062	910 668	919 753	929 202	962 243	1 050 869
Dagens inflationsnivå - 1 %	703 662	705 762	897 753	899 895	902 059	924 298	957 655

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 %. Räntan antas ligga kvar på dagens nivå tills år 3 då den ökar med en procentenhet.

## 7. Tabell / Lägenhetsbeskrivning

201005062845

Lgh	Andel	Plan	Yta	Insats	Mån. avg
1	5,157%	BV	59	1 991 250	3 024
2	3,322%	BV	38	1 282 500	1 948
3	2,710%	BV	31	1 046 250	1 589
4	3,234%	BV	37	1 248 750	1 897
5	4,108%	1	47	1 868 250	2 409
6	3,147%	1	36	1 431 000	1 845
7	2,448%	1	28	1 113 000	1 435
8	2,710%	1	31	1 232 250	1 589
9	3,059%	1	35	1 391 250	1 794
10	2,797%	1	32	1 272 000	1 640
11	4,021%	1	46	1 828 500	2 358
12	3,147%	2	36	1 431 000	1 845
13	3,059%	2	35	1 391 250	1 794
14	2,360%	2	27	1 073 250	1 384
15	2,535%	2	29	1 152 750	1 486
16	2,710%	2	31	1 232 250	1 589
17	3,059%	2	35	1 391 250	1 794
18	2,797%	2	32	1 272 000	1 640
19	4,021%	2	46	1 828 500	2 358
20	3,147%	3	36	1 431 000	1 845
21	3,059%	3	35	1 391 250	1 794
22	2,360%	3	27	1 073 250	1 384
23	2,535%	3	29	1 152 750	1 486
24	2,710%	3	31	1 232 250	1 589
25	3,059%	3	35	1 391 250	1 794
26	2,797%	3	32	1 272 000	1 640
27	4,021%	3	46	1 828 500	2 358
28	6,643%	4	76	3 306 000	3 896
29	3,934%	4	45	1 957 500	2 307
30	5,332%	4	61	2 653 500	3 127
S:a	100,000%		1 144	45 166 500	58 639

Andelstal baseras på lägenheternas boarea. Insatserna baserar sig på andelstalen med en rabatt på ca 15 % för lägenheterna på BV och ett påslag på ca 9,5 % för lägenheterna i vindsplan (plan 4). Lägenheterna är uppmätt enligt gällande norm i april 2010.

**8. Särskilda förhållanden**

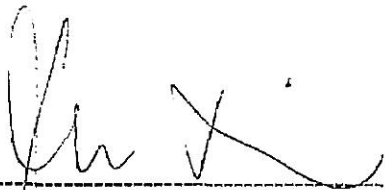
- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen
- b) Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

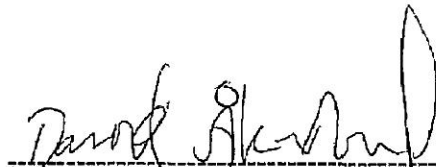
**9. Besiktningsutlåtande**

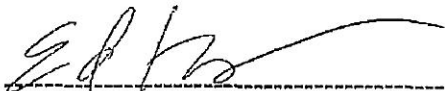
Bilaga 1.

Stockholm 2010- 04- 28

Bostadsrättsföreningen Krassen Nr 5

  
-----  
Styrelseordförande: Michel Arvidsson

  
-----  
Styrelseledamot: David Åkerlund

  
-----  
Styrelseledamot: Erland Rosenberg



**INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN**

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Krassen Nr 5*, org nr 769616-1210, 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.

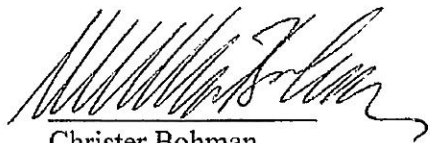
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

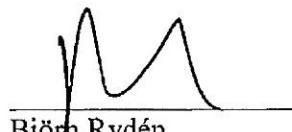
Ekonomisk plan från 2010-04-28.  
Teknisk beskrivning och rumsbeskrivning.  
Prel Energiberäkning (Energibesiktningar EMTD AB).  
Fastighetsbeskrivning 2008-05-22 (NFF AB).  
Byggnadsritningar.  
Stadgar.  
Registreringsbevis.  
FDS-utdrag.

*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 2010-05-03



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.

**FASTIGHETSBEKRIVNING**  
**Kv. Krassen Nr 5, STOCKHOLM**

Sid 1/2

Lötmogatan 7, 126 32 Hägersten.

201005062847

**Allmänt om  
Byggnaden:**

Byggnaden är uppförd 1940.  
Fastigheten består av en byggnad i tre våningar  
och källare.  
Byggnaden har ett trapphus.

Totalt innehåller fastigheten 27 st lägenheter och  
källarvåningen med 3 st lokaler.  
Total byggnad yta c:a 1.050 kvm, varav bostäder 757 kvm,  
lokaler 204 kvm.

Fasaden är av tegel utvändigt putsad och invändigt isolerad  
med A.B.I. bjälklag av betong. Takstolar av trä.

Yttertak av plåt takrännor och avrinning via stuprör.

Fönstren består av 2-glasfönster i trästomme.

Byggnaden har ventilation av system självdrag i bad, toalett  
och kök.

Lägenheterna på plan två och tre har balkonger.

Uppvärmning med vattenburen värme från oljepanna och  
tank placerad i källare.

Källare ytterväggar av betong, undergrund av berg.

Tvättstuga finns i källaren med en normal standard.

Fastigheten har Kabel-TV och bredband.

Sophämtning sker från utrymme i markplanet.

**Trapphus:**

Entréparti av massivt trä och glas. Golv i trapphus,  
viloplan och entré av sten. Målade väggar i trapphus.

201005062848

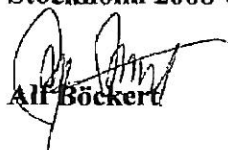
**Lägenheter:** Lägenheterna har parkettgolv i vardagsrum, linoleum eller plastmattor i övriga rum och tapetserade alternativt målade väggar. Badrummen är delvis kaklade och har golvbeläggning av plastmatta. Alla köken har köksinredning från det år när fastigheten byggdes.

**Lokaler:** 1 st. Lokaler med normal standard.

**Tomt:** Areal om 1.024 kvm.

**Genomförda  
Moderniseringar** Inga genomförda moderniseringar utförda endast drift och normalt underhåll

Stockholm 2008-04-29

  
Alf Bäckert

**NFF AB, ALF BÖCKERT-FASTIGHETSKONSULT**

# BESIKTNINGSUTLÅTANDE

SID 1/3

**KV. Krassen Nr 5, Hägersten.**

**Lötmogatan 7**

201005062849

**Fastighetsägare:** Tundra Fastigheter AB  
Tellusborgsvägen 10  
126 32 Hägersten

**Uppdragsgivare:** Bostadsrättsbildaren.

**Besiktningen ändamål:** Att fastställa renoverings och underhållsstatus inför försäljning till Brf.

**Besiktning dag:** 2008-04-29

**Besiktningssman:** Alf Böckert NFF AB  
Kvalitetsansvarig behörighet N  
Ventilation Riksbehörighet K  
Energiexpert behörighet K

**Närvarande:** Representant från Brf. Kenth Sundin

**Allmänt om Byggnaden:** Byggnaden uppförd 1940  
Fastigheten består av en byggnad i tre plan med källare.  
Byggnaden har ett trapphus.

Totalt innehåller fastigheten 27 st lägenheter, 3 lokaler.  
Total byggnad yta om c:a 1.050 kvm varav bostäder c:a 757  
kvm och lokaler 204 kvm.

Fasaden är av tegel utvändigt putsad och invändigt isolerad  
med A.B.I. Bjälklag av betong. Takstolar av trä.

Yttertak av plåt med takrännor och avrinning via stuprör.

Fönstren består av 2 glasfönster i trästomme.

Byggnaden har ventilation av system självdrag i bad, toalett  
och kök.

Lägenheter på plan två och tre har balkonger.

Ytterväggar i källare av betong.

Uppvärmning med vattenburen värme från oljepanna med tank och varmvattenberedare placerad i källare.

En tvättstuga finns i fastigheten och är belägen i källaren. Tvättstugan är av normal standard.

Lägenhetsförråd placerade i källaren.

I huset finns kabel-TV och bredband.

- Noterade brister:** Det finns målningsbehov av fönster. Några balkonger har underhållsbehov och taket behöver justeras.
- Lägenheter:** Har en normal standard och vissa lägenheter är slitna och behöver målas och tapetseras. 5 st lägenheter har besiktigas för att få en uppfattning om status.
- Lokaler:** Är i behov av renovering
- Större renoveringar:** Inga renoveringar är gjorda på senare år utan endast drift och underhåll.
- Underhåll:** Fastigheten kommer att genomgå en fullständig renovering under år 2008 och 2009.  
Oljepanna kommer att ersättas med bergvärmepump.  
Ny el kommer att installeras.  
Samtliga stammar och rör i vvs systemet kommer att bytas ut.  
Nya köksinredningar med nya vitvaror kommer att installeras.  
Nya golv i samtliga rum. Parkettgolv i vardagsrum.  
Badrum kommer att helkaklas och nya wc stolar och tvättfat mm. kommer att installeras. Trapphus och övriga utrymmen kommer att målas.  
Fasaden och balkonger mm. kommer att målas och justeras.
- Underhåll:** Några omedelbara åtgärder finns ej utan endast löpande underhåll.

201005062851

Åtgärder under År  
2008 och 2009  
Större renoveringar.

Fastigheten kommer efter ovanstående åtgärder bli i mycket gott skick.  
Efter att ovanstående arbeten är utförda kommer en ny besiktning att utföras.  
Garantitid är då c:a 2 år på samtliga utförda arbeten varför en garantibesiktning kommer att ske efter två år.  
Några mer åtgärder finns ej.

Västerås 2008-05-22

  
Alf Bäckert

NFF AB, ALF BÖCKERT-FASTIGHETSKONSULT