allabrf.se

EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen Doktorsgatan

Org. nr: 769610-7163

Denna ekonomiska plan har följande huvudrubriker:

A	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
B	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
C	KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
D	FÖRSÄKRING
E	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
F	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
G	EKONOMISK PROGNOS
H	KÄNSLIGHETSANALYS
I	SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER, INSATSER MM
J	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

allabrf.se

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Doktorsgatan (769610-7163), registrerad 2004-03-24 , har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.
En upplåtelse får omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till huset eller del av huset.
I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Angivna uppgifter om fastighetens förvärv avser slutliga totala kostnader för förvärv av fastigheten. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.
En teknisk besiktning av fastigheten har gjorts av Göran Gentzschein, Densia AB, där en bedömning av behovet av ombyggnader och underhåll med tillhörande kostnader görs.
Föreningen avser anta nya stadgar på föreningsstämma den 25 april 2006.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning	Ösby 1:61 och 1:62			
Adress	Värmdögatan			Gustavsberg
Kommun	Värmdö			
Stadsdel	Gustavsberg			
Tomtareal		6373 m2 totalt		
		Ösby 1:61	Ösby 1:62	
Taxeringsvärde 2006	Mark Bostäder	1 158 000	295 000	
	Byggnad Bostäder	2 421 000	615 000	
	Totalt	3 579 000	910 000	4 489 000
Värdeår	1950 och 1955			
Typkod	320			

Sevitut

Kraftledning, Avtalsservitut, Last
Kraftledning, Avtalsservitut, Last
Ledning Expr. Fullbordad, Officialnyttjanderätt, Last
Kopplingskiosk, Avtalsservitut, Last
Vattenledning, Avtalsservitut, Last
Ledning, Avtalsservitut, Last
Vatten och Avlopp, Ledningsrätt, Last (endast i Ösby 1:61)

allabrf.se

Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning.

Fem bostadshus i två våningar med 2-4 lägenheter i varje hus.

Antal bostadslägenheter	14 st
Summa lägenhetsyta	1063 m2

P-Platser	På tomtmark
Byggnadsår	ca 1880
Grund	Grundmurar av natursten
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Keramiska takpannor
Takrännor	Målad plåt
Stuprör	Målad plåt
Fönsterbleck	Målad plåt
Fasader	Träpanel
Fönster	2-glas i trä
Trapphus	Trappor i trä, målade väggar och tak.
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme från grannfastighet.
Ventilation	Självdrag
Sophantering	Kärl på tomtmark
Lägenhetsförråd	I uthus.
Installationer	Kommunalt VA.
Tomtmark	Trädgårdstomter med fruktträd, rabatter och gräsmattor.

Lägenheter

Lägenhetsdörrar	Trä
Väggbehandling	Tapet/Målade
Takbehandling	Sedvanlig målning
Golvbeläggningar	Plastmatta/Linoleum
Köksinredningar	Normal eller enkel köksinredning, elspis, kyl/frys.
Badrum	Plastmatta på golv. Våttapet. Målat tak. Normal inredning med badkar eller dusch, WC,tvättställ. Paxfläkt. Plats för tvättmaskin finns i regel.
WC-rum	Plastmatta. Målade väggar och tak. Normal inredning med WC och tvättställ.

allabrf.se

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet		14 500 000
Stämpelskatt (exkl registreringsavgift)		217 500
Pantbrev (tidigare uttagna pb:	4 000 000)	53 500
Övrigar omkostnader.		200 000
Reparationer år 1-3: Rör ,Yttertak, värmesystem, fönster+ dörrar,ventilation, skorstenar.		1 700 000
SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD		16 671 000

D FÖRSÄKRING

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	6 641 000
Insats	10 030 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	16 671 000

ÅR 1

Kapitalkostnader Fastighetens lån	Skuld Kr	Ränta	Räntekost Kr	Amort. Kr	Summa per år
Bottenlån*	6 641 000	3,00%	199 230	0	199 230
SUMMA					199 230

* Genomsnittlig räntenivå vid lånet uppdelat i 4 lika delar med bindningstider 3 mån,1 år, 2år,5år

allabrf.se

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	ÅR 1
Kapitalkostnader	
Summa från föregående sida	199 230
Avsättningar	
Fond för yttre underhåll **	13 467
Skatter & Avgälder	
Fastighetsskatt bostäder*	22 445
Skatt på Schablonintäkt	0
Driftskostnader	
Uppvärmning	216 439
Gemensam el	1 500
Vatten	62 439
Ek. Förv. Teknisk förv. (eget arbete)	
Sophämtning	13 466
Reparationer och underhåll (oförutsett)	50 000
Försäkring	30 000
Revisor	15 000
SUMMA KRONOR TOTALT	623 986

* Enligt Underrättelse om beslut Förenklad fastighetstaxering 2004. Skattesats 0,5% bostäder.

** 0,3% av taxeringsvärdet enl föreningens nya stadgar.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens nya stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal.

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter	536 746
Hyror	87 240
SUMMA KRONOR TOTALT	623 986

allabrf.se

G EKONOMISK PROGNOS

FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1-6 OCH ÅR 11

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Nettoräntor	199	199	199	199	199	199	199
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Avs. Fond	13	14	14	14	15	15	16
Driftskostn.	389	397	405	413	421	429	474
Fastighetsskatt	22	23	23	24	24	25	27
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	624	632	641	650	659	668	717
Avgår hyresint.	-87	-89	-91	-93	-94	-96	-106
Årsavg. brf-lgh	537	543	550	557	565	572	611
d:o kr/m2 lgh-yta	558	565	572	579	587	594	635

Ränteantagande	3,00%
Inflationsantagande	2,0%
Taxeringsvärdesantagande	2,0%
Hyresantagande	2,0%

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m2) i olika räntelägen

År	1% lägre	Nuv rta	1% högre
1	489	558	627
2	496	565	634
3	503	572	641
4	510	579	648
5	518	587	656
6	525	594	663
11	566	635	704

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2) vid olika inflation*

År	1% lägre	2%	1% högre
1	558	558	558
2	561	565	568
3	565	572	579
4	569	579	590
5	572	587	602
6	576	594	614
11	595	635	679

* Även taxeringsvärde och hyror antas öka med samma procentsats

allabrf.se

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER ÅR 1, INSATSER, HYROR mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor, typ, insatser mm

Lghnr	Lghyta	Rum	Adress	Insats	Andelstal	Årsavgift Kr/år	Hyra Kr/år
1	108 m²	4	Värmdög. 2	1 080 000	10,1599	60 258	
2	97 m²	4	Värmdög. 2	970 000	9,1251	54 121	
3	108 m²	4	Värmdög. 5	1 080 000	10,1599	60 258	
4	108 m²	4	Värmdög. 5	1 080 000	10,1599	60 258	
5	90 m²	3	Värmdög. 7	900 000	8,4666	50 215	
6	91 m²	3	Värmdög. 7	910 000	8,5607	50 773	
7	33 m²	2	Värmdög. 7	500 000	3,1044	18 412	
8	61 m²	2	Värmdög. 9		5,7385		53 856
9	60 m²	2	Värmdög. 9	600 000	5,6444	33 477	
10	46 m²	3	Värmdög. 9	700 000	4,3274	25 666	
11	50 m²	3	Värmdög. 9	500 000	4,7037	27 897	
12	87 m²	3	Värmdög. 11	870 000	8,1844	48 541	
13	84 m²	3	Värmdög. 11	840 000	7,9022	46 868	
14	40 m²	2	Värmdög. 11		3,7629		33 384
	1 063			10 030 000	100,000	536 746	87 240
varav BR 962					varav BR 90,499		

Härtill kommer kostnader för hushållsel, kabel-TV och hemförsäkring.

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1 De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända sådana.

2 Lägenheternas ytor är uppmätta i feb 2006 enl SS 102053.

Stockholm 2006-04-18

Bengt Albertsson

Ralf Baltinger

Lars Eriksson

Mattias Frammin

Anki Olsson

Tom Silvennoinen

Benny Öhgren

allabrf.se

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2006-04-18 för bostadsrättsföreningen Doktorsgatan, Värmdö kommun, med org.nr 769610-7163.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 18 april 2006

Ivar Stenport

Anders Berg

allabrf.se

Bilaga till granskningsintyg dat 2006-04-18 för Brf Doktorsgatan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2006-03-14
Föreningens nya stadgar
Bankoffert SBAB 2006-03-06
Teknisk besiktning 2006-03-06
Förslag till köpekontrakt
Fastighetsfakta 2005-05-10
Underlag driftkostnader 2005-12-01