

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÄRKARLEN 6

Org.nr. 769618-1150

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av tomträtten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Slutlig anskaffningskostnad
- 6a. Finansieringsplan 2010
- 6b. Låneförteckning 2010
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Underhållsbehov
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Teknisk utredning och fastighetsfakta för tomträtten Stockholm Skärkarlen 6

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av:

Civilekonom Ulf Bergdahl
Berg Fastighetsjuridik AB
Jakobs torg 3, 111 52 Stockholm
Tel. 08-678 44 50
E-mail: ulf@bergfastighetsjuridik.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skärkarlen 6, organisationsnummer 769618-1150, som registrerades 2008-01-10, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva tomträtten Stockholm Skärkarlen 6 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under första halvåret 2010 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske under andra halvåret 2010, dock tidigast då planen registrerats av Bolagsverket.

Enligt bokförings- och årsredovisningslagen skall avskrivning ske på byggnaden. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Någon avskrivning har inte upptagits i den ekonomiska planen, eftersom avskrivningsbehovet bedöms som obetydligt år 1 – 11.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till bilagd teknisk utredning av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren, AB Familjebostäder. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

Föreningen avser att ändra stadgarna genom stämmobeslut innebärande att årsavgiften skall beräknas utifrån ett andelstal. Föreningen avser dessutom genomföra stadgeändring innebärande att avsättning till fond för yttre underhåll skall uppgå till 0,3 % av taxeringsvärdet.

2. Beskrivning av tomrätten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Skärkarlen 6
Värdeår	1951
Adress	Holbergsgatan 50, 52 Sigrid Undsets gata 30, 32, 34 Wergelandsgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14
Kommun	Stockholm
Församling	Bromma
Dispositionssätt	Tomträtt
Areal	6 650 kvm
Bostäder	5 153 kvm
Lokaler	319 kvm

Ytuppgifter är enligt underlag från Familjebostäder AB.

Fastigheten består av två stycken lamellhus i 3 våningar samt källare.
Antalet bostadslägenheter är 76 st fördelat på 9 st 1 rok, 21 st 2 rok, 22 st 3rok och 24 st 4 rok.

En beskrivning av byggnaderna, gemensamma ytor, installationer m.m. framgår av bilagd teknisk utredning.

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

Rättigheter

Se Fastighetsfakta enligt bilaga.

3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra tomträtten Stockholm Skärkarlen 6 från och med tillträdesdagen.

4. Taxeringsvärde år 2007

Tomträtten Skärkarlen 6

		Bostäder	Lokaler
Byggnad	30 113 000	29 000 000	1 113 000
Mark	14 266 000	13 800 000	466 000
Totalt:	44 379 000	42 800 000	1 579 000

5. Slutlig anskaffningskostnad

Förvärvskostnad för föreningens fastighet	70 000 000
Lagfartskostnad, pantbrev	1 650 000
Nedlagda kostnader fiberinstallationer	541 500
Föreningsbildning mm	837 500
Reparationsfond	11 940 000
	84 969 000

6a. Finansieringsplan 2010

Insatser	59 001 957
Lån	25 967 043
Summa	84 969 000

6b. Låneförteckning 2010

Långivare	Lånebelopp kr	Ränta %	Ränta kr	Amort kr	Löptider
SBAB	12 983 522	2,25%	292 129	0	3 -mån
SBAB	6 491 761	3,70%	240 195	0	3-år
SBAB	6 491 761	4,65%	301 867	0	5-år
Summa	25 967 043	3,21%	834 191		

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

<u>Kapitalkostnader</u>		
Räntor	834 191	
Tomträttsavgäld	286 000	
<u>Skatter</u>		
Fastighetsskatt /-avgift	112 842	
Avsättning till fond för yttre underhåll	133 137	
0,3 % av tax.värde		
<u>Drift & underhåll</u>		Drift och underhåll
Värme	700 000	700 000
El	100 000	100 000
Vatten	100 000	100 000
Sophämtning	50 000	50 000
Försäkring	75 000	75 000
Ekonomisk förvaltn.	100 000	100 000
Fastighetsskötsel	100 000	100 000
Styrelsearvode, revisor	50 000	50 000
Städning	100 000	100 000
Löpande underhåll	100 000	100 000
Övrigt	70 000	70 000
Summa	2 911 170	1 545 000

Driftskostnad kronor per kvm 300

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	2 086 742
Hyror,p-platser	132 244
Hyror lokaler	96 276
Hyror, lägenheter	595 908
Summa	2 911 170

9. Lägenhetsförteckning

Adress	Yta BRF	Yta Hyresrätt	Lgh nr	Insatser alla	Insatser 2010	Insats per kvm	Andelstal	Årsavgift /mån	Hyra /mån
Holbergsgatan 50	71		20310571	886 083	886 083	12 480	0,015584	2 710	
Holbergsgatan 50	57		20310572	739 910	739 910	12 981	0,012511	2 176	
Holbergsgatan 50	71		20310573	886 752	886 752	12 489	0,015584	2 710	
Holbergsgatan 50	57		20310574	737 571	737 571	12 940	0,012511	2 176	
Holbergsgatan 50	71		20310575	900 211	900 211	12 679	0,015584	2 710	
Holbergsgatan 50	57		20310576	778 404	778 404	13 656	0,012511	2 176	
Holbergsgatan 52	57		20310577	720 071	720 071	12 633	0,012511	2 176	
Holbergsgatan 52	76		20310578	943 321	943 321	12 412	0,016681	2 901	
Holbergsgatan 52	57		20310579	732 283	732 283	12 847	0,012511	2 176	
Holbergsgatan 52	76		20310580	958 895	958 895	12 617	0,016681	2 901	
Holbergsgatan 52	57		20310581	747 507	747 507	13 114	0,012511	2 176	
Holbergsgatan 52	76		20310582	967 940	967 940	12 736	0,016681	2 901	
Sigrid Undsets Gata 30	41		20310950	578 819	578 819	14 118	0,008999	1 565	
Sigrid Undsets Gata 30	85		20310951	1 023 368	1 023 368	12 040	0,018657	3 244	
Sigrid Undsets Gata 30	41		20310952	575 571	575 571	14 038	0,008999	1 565	
Sigrid Undsets Gata 30	85		20310953	1 037 855	1 037 855	12 210	0,018657	3 244	
Sigrid Undsets Gata 30	41		20310954	581 053	581 053	14 172	0,008999	1 565	
Sigrid Undsets Gata 30	85		20310955	1 038 034	1 038 034	12 212	0,018657	3 244	5 289
Sigrid Undsets Gata 30A		48	20310949	831 351					3 595
Sigrid Undsets Gata 32		41	20310956	570 566					
Sigrid Undsets Gata 32	69		20310957	875 449	875 449	12 688	0,015145	2 634	
Sigrid Undsets Gata 32	41		20310958	577 494	577 494	14 085	0,008999	1 565	
Sigrid Undsets Gata 32	69		20310959	880 342	880 342	12 759	0,015145	2 634	
Sigrid Undsets Gata 32	41		20310960	594 803	594 803	14 507	0,008999	1 565	
Sigrid Undsets Gata 32	69		20310961	879 182	879 182	12 742	0,015145	2 634	
Sigrid Undsets Gata 34	53		20310962	693 342	693 342	13 082	0,011633	2 023	
Sigrid Undsets Gata 34	85		20310963	1 016 861	1 016 861	11 963	0,018657	3 244	
Sigrid Undsets Gata 34	41		20310964	586 913	586 913	14 315	0,008999	1 565	
Sigrid Undsets Gata 34		85	20310965	1 028 241					6 417
Sigrid Undsets Gata 34	41		20310966	672 515	672 515	16 403	0,008999	1 565	
Sigrid Undsets Gata 34	85		20310967	1 057 607	1 057 607	12 442	0,018657	3 244	
Sigrid Undsets Gata 34	41		20310968	620 847	620 847	15 143	0,008999	1 565	
Wergelandsgatan 10	58		20311058	850 373	850 373	14 662	0,012730	2 214	
Wergelandsgatan 10	58		20311059	830 217	830 217	14 314	0,012730	2 214	
Wergelandsgatan 10		72	20311060	909 665			0,000000		5 677

Adress	Yta BRF	Yta Hyresrätt	Lgh nr	Insatser alla	Insatser 2010	Insats per kvm	Andelstal	Årsavgift /mån	Hyra /mån
Wergelandsgatan 10		58	20311061	759 043			0,000000		4 737
Wergelandsgatan 10	72		20311062	905 873	905 873	12 582	0,015803	2 748	
Wergelandsgatan 10	58		20311063	777 757	777 757	13 410	0,012730	2 214	
Wergelandsgatan 12	66		20311064	929 605	929 605	14 085	0,014486	2 519	
Wergelandsgatan 12	73		20311065	886 083	886 083	12 138	0,016023	2 786	
Wergelandsgatan 12		83	20311066	1 062 728					6 448
Wergelandsgatan 12	73		20311067	907 422	907 422	12 430	0,016023	2 786	
Wergelandsgatan 12		83	20311068	1 054 437					6 339
Wergelandsgatan 12	73		20311069	925 285	925 285	12 675	0,016023	2 786	
Wergelandsgatan 14	66		20311070	811 965	811 965	12 303	0,014486	2 519	
Wergelandsgatan 14	83		20311071	1 054 652	1 054 652	12 707	0,018218	3 168	
Wergelandsgatan 14	73		20311072	940 271	940 271	12 880	0,016023	2 786	
Wergelandsgatan 14	83		20311073	1 142 931	1 142 931	13 770	0,018218	3 168	
Wergelandsgatan 14	73		20311074	921 564	921 564	12 624	0,016023	2 786	
Wergelandsgatan 2	86		20311033	1 057 134	1 057 134	12 292	0,018876	3 282	
Wergelandsgatan 2	86		20311034	1 070 850	1 070 850	12 452	0,018876	3 282	
Wergelandsgatan 2	86		20311035	1 093 549	1 093 549	12 716	0,018876	3 282	
Wergelandsgatan 2	86		20311036	1 082 012	1 082 012	12 582	0,018876	3 282	
Wergelandsgatan 2	86		20311037	1 103 342	1 103 342	12 830	0,018876	3 282	
Wergelandsgatan 2	86		20311038	1 099 183	1 099 183	12 781	0,018876	3 282	
Wergelandsgatan 2	63		20311075	959 896	959 896	15 236	0,013828	2 405	
Wergelandsgatan 4	86		20311039	1 044 504	1 044 504	12 145	0,018876	3 282	
Wergelandsgatan 4	86		20311040	1 057 134	1 057 134	12 292	0,018876	3 282	
Wergelandsgatan 4	86		20311041	1 091 914	1 091 914	12 697	0,018876	3 282	
Wergelandsgatan 4	86		20311042	1 079 210	1 079 210	12 549	0,018876	3 282	
Wergelandsgatan 4		86	20311043	1 071 628					6 502
Wergelandsgatan 4	86		20311044	1 102 344	1 102 344	12 818	0,018876	3 282	
Wergelandsgatan 4	86		20311045	1 092 862	1 092 862	12 708	0,018876	3 282	
Wergelandsgatan 4		41	20311076	710 384					4 655
Wergelandsgatan 6	58		20311046	742 926	742 926	12 809	0,012730	2 214	
Wergelandsgatan 6	60		20311047	759 590	759 590	12 660	0,013169	2 290	
Wergelandsgatan 6	58		20311048	753 755	753 755	12 996	0,012730	2 214	
Wergelandsgatan 6	73		20311049	895 565	895 565	12 268	0,016023	2 786	
Wergelandsgatan 6	58		20311050	766 110	766 110	13 209	0,012730	2 214	
Wergelandsgatan 6	73		20311051	921 402	921 402	12 622	0,016023	2 786	
Wergelandsgatan 8	58		20311052	761 495	761 495	13 129	0,012730	2 214	
Wergelandsgatan 8	58		20311053	762 765	762 765	13 151	0,012730	2 214	
Wergelandsgatan 8	58		20311054	770 740	770 740	13 289	0,012730	2 214	

Adress	Yta		Lgh nr	Insatser		Insatser 2010	Insats per kvm	Andelstal	Årsavgift		Hyra
	BRF	Hyresrätt		alla					/mån	/mån	
Wergelandsgatan 8	72		20311055	999 238		999 238	13 878	0,015803	2 748		
Wergelandsgatan 8	58		20311056	778 080		778 080	13 415	0,012730	2 214		
Wergelandsgatan 8	72		20311057	983 358		983 358	13 658	0,015803	2 748		
	4556	597		67 000 000		59 001 957		1,000000	173 895	49 659	
						88,06%			12	12	
								per år	2 086 742	595 908	

	kvm	Årshyra
Kontor, HGF	140	0 kr
Butik	95	66 768 kr
Lager	70	23 760 kr
Lager	8	3 288 kr
Lager	6	2 460 kr
Summa	319	96 276 kr
P-platser	18 st	132 244 kr

Bostadsrätt, kvm	4 556
Hyresrätt, kvm	597
Summa:	5 153

Årsavgift/kvm/år/kr	458 kr
Bostadshyra/kvm/år/kr	998 kr

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och årlig inflation på 2%

År 1= 2010

Årliga Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	834 191	834 191	834 191	834 191	834 191	834 191	834 191
Tomrättsavgäld	286 000	286 000	286 000	286 000	286 000	286 000	429 000
<u>Skatter</u>							
Fastighetsskatt /-avg	112 842	115 099	117 401	119 749	122 144	124 587	137 554
Avsättning till fond för yttre underhåll							
	133 137	135 800	138 516	141 286	144 112	146 994	162 293
<u>Drift & underhåll</u>							
Värme	700 000	714 000	728 280	742 846	757 703	772 857	853 296
El	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Vatten	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Sophämtning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Försäkring	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Ekonomisk förvaltn.	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Fastighetsskötsel	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Styrelsearvode, revis	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Städning	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Löpande underhåll	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Övrigt	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330
Summa	2 911 170	2 946 990	2 983 526	3 020 793	3 058 805	3 097 577	3 446 385
<u>Årliga intäkter</u>							
Hyror	824 428	840 917	857 735	874 890	892 387	910 235	1 004 973
Årsavgifter	2 086 742	2 106 073	2 125 791	2 145 903	2 166 417	2 187 342	2 441 412
Summa	2 911 170	2 946 990	2 983 526	3 020 793	3 058 805	3 097 577	3 446 385

11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. I känslighetsanalysen har bortsetts ifrån förändrade ränteintäkter.

Fasta priser år 2010

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå	2 086 742	2 106 073	2 125 791	2 145 903	2 166 417	2 187 342	2 441 412
Dagens räntenivå +1 %	2 346 413	2 365 744	2 385 461	2 405 573	2 426 088	2 447 012	2 701 082
Dagens räntenivå +2 %	2 606 083	2 625 414	2 645 132	2 665 244	2 685 758	2 706 683	2 960 752
Dagens räntenivå -1%	1 827 072	1 846 403	1 866 120	1 886 232	1 906 747	1 927 671	2 181 741
Dagens Räntenivå(3,06%) och							
Dagens inflationsnivå +1 %	2 086 742	2 113 423	2 133 288	2 153 550	2 174 217	2 195 297	2 450 195
Dagens inflationsnivå +2 %	2 086 742	2 120 773	2 140 785	2 161 196	2 182 017	2 203 253	2 458 979
Dagens inflationsnivå -1 %	2 086 742	2 098 723	2 118 294	2 138 256	2 158 617	2 179 386	2 432 628
Dagens inflationsnivå -2 %	2 086 742	2 091 374	2 110 797	2 130 609	2 150 818	2 171 430	2 423 844

9. Lägenhetsförteckning

Adress	Yta BRF	Yta Hyresrätt	Lgh nr	Insatser alla	Insatser 2010	Insats per kvm	Andelstal	Årsavgift /mån	Hyra /mån
Holbergsgatan 50	71		20310571	886 083	886 083	12 480	0,015584	2 700	
Holbergsgatan 50	57		20310572	739 910	739 910	12 981	0,012511	2 168	
Holbergsgatan 50	71		20310573	886 752	886 752	12 489	0,015584	2 700	
Holbergsgatan 50	57		20310574	737 571	737 571	12 940	0,012511	2 168	
Holbergsgatan 50	71		20310575	900 211	900 211	12 679	0,015584	2 700	
Holbergsgatan 50	57		20310576	778 404	778 404	13 656	0,012511	2 168	
Holbergsgatan 52	57		20310577	720 071	720 071	12 633	0,012511	2 168	
Holbergsgatan 52	76		20310578	943 321	943 321	12 412	0,016681	2 891	
Holbergsgatan 52	57		20310579	732 283	732 283	12 847	0,012511	2 168	
Holbergsgatan 52	76		20310580	958 895	958 895	12 617	0,016681	2 891	
Holbergsgatan 52	57		20310581	747 507	747 507	13 114	0,012511	2 168	
Holbergsgatan 52	76		20310582	967 940	967 940	12 736	0,016681	2 891	
Sigrid Undsets Gata 30	41		20310950	578 819	578 819	14 118	0,008999	1 559	
Sigrid Undsets Gata 30	85		20310951	1 023 368	1 023 368	12 040	0,018657	3 233	
Sigrid Undsets Gata 30	41		20310952	575 571	575 571	14 038	0,008999	1 559	
Sigrid Undsets Gata 30	85		20310953	1 037 855	1 037 855	12 210	0,018657	3 233	
Sigrid Undsets Gata 30	41		20310954	581 053	581 053	14 172	0,008999	1 559	
Sigrid Undsets Gata 30	85		20310955	1 038 034	1 038 034	12 212	0,018657	3 233	5 289
Sigrid Undsets Gata 30A		48	20310949	831 351					3 595
Sigrid Undsets Gata 32		41	20310956	570 566					
Sigrid Undsets Gata 32	69		20310957	875 449	875 449	12 688	0,015145	2 624	
Sigrid Undsets Gata 32	41		20310958	577 494	577 494	14 085	0,008999	1 559	
Sigrid Undsets Gata 32	69		20310959	880 342	880 342	12 759	0,015145	2 624	
Sigrid Undsets Gata 32	41		20310960	594 803	594 803	14 507	0,008999	1 559	
Sigrid Undsets Gata 32	69		20310961	879 182	879 182	12 742	0,015145	2 624	
Sigrid Undsets Gata 34	53		20310962	693 342	693 342	13 082	0,011633	2 016	
Sigrid Undsets Gata 34	85		20310963	1 016 861	1 016 861	11 963	0,018657	3 233	
Sigrid Undsets Gata 34	41		20310964	586 913	586 913	14 315	0,008999	1 559	
Sigrid Undsets Gata 34		85	20310965	1 028 241					6 417
Sigrid Undsets Gata 34	41		20310966	672 515	672 515	16 403	0,008999	1 559	
Sigrid Undsets Gata 34	85		20310967	1 057 607	1 057 607	12 442	0,018657	3 233	
Sigrid Undsets Gata 34	41		20310968	620 847	620 847	15 143	0,008999	1 559	
Wergelandsgatan 10	58		20311058	850 373	850 373	14 662	0,012730	2 206	
Wergelandsgatan 10	58		20311059	830 217	830 217	14 314	0,012730	2 206	
Wergelandsgatan 10		72	20311060	909 665			0,000000		5 677

Adress	Yta	Yta Hyresrätt	Lgh nr	Insatser alla	Insatser 2010	Insats per kvm	Andelstal	Årsavgift /mån	Hyra /mån
Wergelandsgatan 10		58	20311061	759 043			0,000000		4 737
Wergelandsgatan 10	72		20311062	905 873	905 873	12 582	0,015803	2 738	
Wergelandsgatan 10	58		20311063	777 757	777 757	13 410	0,012730	2 206	
Wergelandsgatan 12	66		20311064	929 605	929 605	14 085	0,014486	2 510	
Wergelandsgatan 12	73		20311065	886 083	886 083	12 138	0,016023	2 776	
Wergelandsgatan 12		83	20311066	1 062 728					6 448
Wergelandsgatan 12	73		20311067	907 422	907 422	12 430	0,016023	2 776	
Wergelandsgatan 12		83	20311068	1 054 437					6 339
Wergelandsgatan 12	73		20311069	925 285	925 285	12 675	0,016023	2 776	
Wergelandsgatan 14	66		20311070	811 965	811 965	12 303	0,014486	2 510	
Wergelandsgatan 14	83		20311071	1 054 652	1 054 652	12 707	0,018218	3 157	
Wergelandsgatan 14	73		20311072	940 271	940 271	12 880	0,016023	2 776	
Wergelandsgatan 14	83		20311073	1 142 931	1 142 931	13 770	0,018218	3 157	
Wergelandsgatan 14	73		20311074	921 564	921 564	12 624	0,016023	2 776	
Wergelandsgatan 2	86		20311033	1 057 134	1 057 134	12 292	0,018876	3 271	
Wergelandsgatan 2	86		20311034	1 070 850	1 070 850	12 452	0,018876	3 271	
Wergelandsgatan 2	86		20311035	1 093 549	1 093 549	12 716	0,018876	3 271	
Wergelandsgatan 2	86		20311036	1 082 012	1 082 012	12 582	0,018876	3 271	
Wergelandsgatan 2	86		20311037	1 103 342	1 103 342	12 830	0,018876	3 271	
Wergelandsgatan 2	86		20311038	1 099 183	1 099 183	12 781	0,018876	3 271	
Wergelandsgatan 2	63		20311075	959 896	959 896	15 236	0,013828	2 396	
Wergelandsgatan 4	86		20311039	1 044 504	1 044 504	12 145	0,018876	3 271	
Wergelandsgatan 4	86		20311040	1 057 134	1 057 134	12 292	0,018876	3 271	
Wergelandsgatan 4	86		20311041	1 091 914	1 091 914	12 697	0,018876	3 271	
Wergelandsgatan 4	86		20311042	1 079 210	1 079 210	12 549	0,018876	3 271	
Wergelandsgatan 4		86	20311043	1 071 628					6 502
Wergelandsgatan 4	86		20311044	1 102 344	1 102 344	12 818	0,018876	3 271	
Wergelandsgatan 4	86		20311045	1 092 862	1 092 862	12 708	0,018876	3 271	
Wergelandsgatan 4		41	20311076	710 384					4 655
Wergelandsgatan 6	58		20311046	742 926	742 926	12 809	0,012730	2 206	
Wergelandsgatan 6	60		20311047	759 590	759 590	12 660	0,013169	2 282	
Wergelandsgatan 6	58		20311048	753 755	753 755	12 996	0,012730	2 206	
Wergelandsgatan 6	73		20311049	895 565	895 565	12 268	0,016023	2 776	
Wergelandsgatan 6	58		20311050	766 110	766 110	13 209	0,012730	2 206	
Wergelandsgatan 6	73		20311051	921 402	921 402	12 622	0,016023	2 776	
Wergelandsgatan 8	58		20311052	761 495	761 495	13 129	0,012730	2 206	
Wergelandsgatan 8	58		20311053	762 765	762 765	13 151	0,012730	2 206	

Adress	Yta	Yta	Lgh nr	Insatser	Insatser	Insatser	Insats	Andelstal	Årsavgift	Hyra
		Hyresrätt		alla	2010		per kvm		/mån	/mån
Wergelandsgatan 8	58		20311054	770 740	770 740		13 289	0,012730	2 206	
Wergelandsgatan 8	72		20311055	999 238	999 238		13 878	0,015803	2 738	
Wergelandsgatan 8	58		20311056	778 080	778 080		13 415	0,012730	2 206	
Wergelandsgatan 8	72		20311057	983 358	983 358		13 658	0,015803	2 738	
	4556	597		67 000 000	59 001 957			1,000000	173 282	49 659

88,06%

per år 2 079 382 595 908

Bostadsrätt, kvm	4 556
Hyresrätt, kvm	597
Summa:	5 153

Årsavgift/kvm/år/kr	456 kr
Bostadshyra/kvm/år/kr	998 kr

	kvm	Årshyra
Kontor, HGF	140	0 kr
Butik	95	66 768 kr
Lager	70	23 760 kr
Lager	8	3 288 kr
Lager	6	2 460 kr
Summa	319	96 276 kr
P-platser	19 st	139 604 kr

Ekonomiska planen bygger på en anslutningsgrad om 88 %

Insats är beräknad efter lägenhetens hyra mars 2010. Andelstal är beräknad efter lägenhetens yta.

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och årlig inflation på 2%

År 1= 2010

Årliga Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	834 191	834 191	834 191	834 191	834 191	834 191	834 191
Tomrättsavgäld	286 000	286 000	286 000	286 000	286 000	286 000	429 000
<u>Skatter</u>							
Fastighetsskatt /-avg	112 842	115 099	117 401	119 749	122 144	124 587	137 554
Avsättning till fond för yttre underhåll							
	133 137	135 800	138 516	141 286	144 112	146 994	162 293
<u>Drift & underhåll</u>							
Värme	700 000	714 000	728 280	742 846	757 703	772 857	853 296
El	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Vatten	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Sophämtning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Försäkring	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Ekonomisk förvaltn.	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Fastighetsskötsel	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Styrelsearvode, revis	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Städning	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Löpande underhåll	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Övrigt	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330
Summa	2 911 170	2 946 990	2 983 526	3 020 793	3 058 805	3 097 577	3 446 385
<u>Årliga intäkter</u>							
Hyror	831 788	848 424	865 392	882 700	900 354	918 361	1 013 945
Årsavgifter	2 079 382	2 098 566	2 118 134	2 138 092	2 158 450	2 179 216	2 432 440
Summa	2 911 170	2 946 990	2 983 526	3 020 793	3 058 805	3 097 577	3 446 385

11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. I känslighetsanalysen har bortsetts ifrån förändrade ränteintäkter.

Fasta priser år 2010

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå	2 079 382	2 098 566	2 118 134	2 138 092	2 158 450	2 179 216	2 432 440
Dagens räntenivå +1 %	2 339 053	2 358 237	2 377 804	2 397 763	2 418 121	2 438 886	2 692 110
Dagens räntenivå +2 %	2 598 723	2 617 907	2 637 474	2 657 433	2 677 791	2 698 556	2 951 781
Dagens räntenivå -1%	1 819 712	1 838 896	1 858 463	1 878 422	1 898 780	1 919 545	2 172 769
Dagens Räntenivå(3,06%) och							
Dagens inflationsnivå +1 %	2 079 382	2 105 841	2 125 554	2 145 661	2 166 170	2 187 090	2 441 134
Dagens inflationsnivå +2 %	2 079 382	2 113 116	2 132 974	2 153 230	2 173 891	2 194 965	2 449 828
Dagens inflationsnivå -1 %	2 079 382	2 091 291	2 110 713	2 130 524	2 150 730	2 171 341	2 423 746
Dagens inflationsnivå -2 %	2 079 382	2 084 017	2 103 293	2 122 955	2 143 010	2 163 467	2 415 052

12. Underhållsbehov

En teknisk utredning av fastigheten har skett av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB med huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmaste tio åren, vilket framgår i bilagd teknisk utredning, täcks in i det belopp som avsatts till reparationsfond inom den totala anskaffningskostnaden.

Kostnader för senare underhållsbehov planeras att finansieras med fonderade medel samt nyupplåning. Föreningen förutsätts avsätta medel årligen till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna.

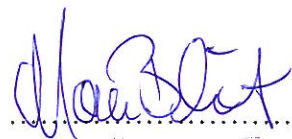
Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma bland annat beroende av enskilda hyresgäster eller av hyresvärden vidtagna förändringar. De som förväntas förvärva bostadsrätter i samband med föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster i fastigheterna, varför dessa får antas väl känna till sina respektive lägenheters skick.

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

- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2010-03-09

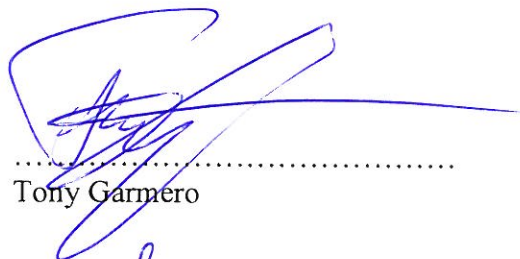
Bostadsrättsföreningen Skärkarlen 6



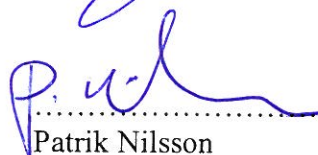
Mona Blixt



Serdar Kaya



Tony Garnero



Patrik Nilsson



Mats Runeskog

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Skärkarlen 6, 769618-1150 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.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten eller lägenheterna. Vi noterar att de till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas, redan nyttjar dessa lägenheter i egenskap av hyresgäster och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om fastighetens förutsättningar i allmänhet och om lägenheternas skick i synnerhet.

Händelse av väsentlig ekonomisk betydelse kan innebära att en ny ekonomisk plan skall upprättas.

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Fastigheten är bebyggd med två stycken lamellhus. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

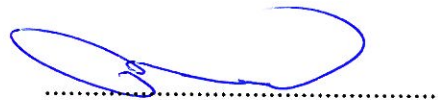
Stockholm 2010-03-30

Stockholm 2010-03-30

Kent Ahrling
Björhagsvägen 2
172 72 SUNDBYBERG



Sven Larsson
Rådjursstigen 2
740 20 VÄNGE



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

Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

- | | |
|--|------------|
| • Registreringsbevis | 2010-01-04 |
| • Fastighetsfakta | 2009-11-06 |
| • Stadgar | 2008-01-10 |
| • Teknisk besiktning, Projektledarhuset AB | 2010-02-26 |
| • Köperbudande med bilaga utkast köpeavtal, AB Familjebostäder | 2010-01-13 |
| • Ränteindikation SBAB | 2010-03-25 |
| • Hyreslistor | 2010-01-13 |