

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN S:T ERIKS STRAND
I STOCKHOLMS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	Sida 8-9
F.	Särskilda förhållanden	Sida 10
G.	Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Sida 11

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Strand, som registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1995-02-03, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Uppförandet av bostadshuset, som innehåller 70 bostadsrättslägenheter och ett gruppboende med 30 lägenheter för äldre med vårdbehov, har påbörjats i oktober 1995. Inflyttning beräknas ske med början i november 1996.

Av de 70 bostadsrättslägenheterna ovan kommer 29 st, enligt föreningens stadgar, att i första hand upplåtas till personer som är fyllda 55 år. Dessa lägenheter är nedan kallade seniorlägenheter och är markerade med ett S i tabellerna på sid 8 och 9. Gruppboendet med dess 30 lägenheter utgör en bostadsrätt och skall förvärfvas av Stockholms kommun genom dess Gatu- och Fastighetskontor. Vid föreningsstämma har bostadsrätten för gruppboendet på grund av sin storlek ett utökat röstetal vilket framgår av föreningens stadgar. Gatu- och Fastighetskontoret har som bostadsrättshavare rätt att hyra ut bostäderna inom gruppboendet i andra hand.

Upplåtelse av bostadsrätterna påbörjas så snart föreningen erhållit Länsstyrelsens tillstånd.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Seniorgården AB, har entreprenadkontrakt tecknats 1995-12-06. Föreningen har ansökt om statliga räntebidrag och investeringsbidrag, i vilka ärenden Länsstyrelsen i Stockholms Län ännu ej meddelat beslut.

Föreningen har tecknat avtal med SE-banken avseende de långfristiga lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

AB Bostadsgaranti garanterar i särskild garantiförbindelse kontraktets fullföljande och lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser m m till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § Bostadsrättslagen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Grubbens 1
Adress:	Kungsholms Strand 105 - 107
Tomtens areal:	2994 m ²
Bruksarea ovan mark:	10 600 m ²
Lägenhetsarea:	8124 m ²
Byggnadens utformning:	Bostadshus i 4-8 våningar
Antal bostadslägenheter:	70 st
Antal lägenheter i gruppboend:	30 st

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme levererad av Stockholm Energi AB

Undercentral

Elcentral för fastigheten

Lägenheternas elmätare är placerade i två elrum i källarvåningarna

Tomrör och dosor för rikstelefon

Fastigheten är ansluten till Kabel-TV nät

Mekaniskt ventilationssystem

Hissar och hisschakt

Soprum

Lägenhetsförråd

Tvättstugor, städrum och cykelrum

Gemensamhetslokal med bastu, WC och pentry

Entréer och trapphus

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar och utebelysning

Till fastigheten hör även trappgränden mot fastigheten Grubbens 2

Parkering

Garage innehållande c:a 27 platser med infart från Kungsholms Strand genom trappgränden

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	I huvudsak grundmurar på berg; i byggnadens nordvästra hörn grundläggs på stödpålar
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Puts, regelstomme med isolering, gipsskivor
Lägenhetsskiljande väggar och bärande väggar i övrigt:	Betong, alt regelstomme med isolering, gipsskivor
Innerväggar, ej bärande.	Gipsskivor på regelstomme
Yttertak:	Betongtakpannor på papp och råspont
Trappor (i trapphus):	Förtillverkad betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Trä, kopplade 2+1 glas
Entrépartier:	Trä
Balkonger och terrasser:	Betong (betongplattor på terrasser), stål- eller aluminiumräcken

Kortfattad rumsbeskrivning (gäller ej gruppbostäd)**Kaprum/hall**

Golv: Linoleum/trä

Väggar: Tapet

Tak: Grängat

Övrigt: Kapphylla och ev skåpinredning enligt ritning

Vardagsrum

Golv: Trä

Väggar: Tapet

Tak: Grängat

Övrigt: Fönsterbänk enl ritn., gardinbeslag

Kök

- Golv: Linoleum/trä
- Väggar: Tapet/målat, stänkskydd av kakel
- Tak: Målat
- Övrigt: Fönsterbänk enl ritn., gardinbeslag, spis (vissa seniorlägenheter förses med spishäll och inbyggnadsugn), kyl/frys, spiskåpa, förberett för diskmaskin, kökssnickerier enl. ritn.

Allrum

- Golv: Trä
- Väggar: Tapet
- Tak: Grängat
- Övrigt: Fönsterbänk enl ritn., gardinbeslag

Övriga rum

- Golv: Linoleum/trä
- Väggar: Tapet
- Tak: Grängat
- Övrigt: Fönsterbänk enl ritn., gardinbeslag

Förråd/klk

- Golv: Linoleum
- Väggar: Målat
- Tak: Målat
- Övrigt: Hyllor och skåpinredning enl ritn.

Bad/WC-dusch

- Golv: Plastmatta
- Väggar: Kakel till c:a 2,10 m över golv
- Tak: Målat
- Övrigt: Spegel över tvättställ, badrumsskåp, handdukstork, klädkrok, toalettpappershållare, handdukshängare, förberett för tvättmaskin, duschskärm i omfattning enl ritn., i seniorlägenheter installeras WC-stol av hög modell

Trapphusentréer

(gatu- & gårdsplan)

- Golv: Cementmosaik/natursten
- Väggar: Målat
- Tak: Målat, delvis försett med akustikplattor
- Övrigt: Räckan och handledare av smide

Trappplan

(utan entréer)

- Golv: Mönsterlagd linoleum
- Väggar: Målat
- Tak: Grängat
- Övrigt: -

Kortfattad rumsbeskrivning – gruppbestäder

Utförande och utrustning enligt särskild överenskommelse med kommunen.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för tomt (Grubbens 1)	16 000 000
Nybyggnadskostnader reducerat med skyddsrumsbidrag inkl. mervärdesskatt, anslutningsavgifter, index, lagfarts- och inskrivningskostnader m m	148 000 000
Likviditetsreserv och oförutsett	1 000 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	165 000 000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom totalentreprenörens försorg.

Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att fastigheten hålles fullvärdesförsäkrad.

Taxeringsvärdet är ännu inte fastställt, men beräknas slutligt till 70 000 000 kronor.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader (år 1 efter bidragstidens början)**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Som komplement till pantbrev i fastigheten har förutsatts att bostadskreditinstitut erhåller statlig kreditgaranti från Statens Bostadskreditnämnd (BKN). Avgift för den statliga kreditgarantin ingår i den beräknade räntekostnaden.

Nettoräntekostnaden för föreningens lån, dvs föreningens räntekostnad för beräknade lån minskat med det räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutligsubventionsränta och slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering.

Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad och räntebidrag i motsvarande grad.

Lån	Belopp (kr)	Lånetid (**) (år)	Ränta (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Bottenlån utan statlig kreditgaranti	49 135 000 *)	50	9,6	4 716 960	0	4 716 960
Lån med statlig kreditgaranti	31 947 000 *)	25	9,6	3 066 912	163 569	3 230 481
Lån utan räntebidrag	5 300 000	15	9,6	508 800	172 200	681 000
Summa lån	86 382 000			8 292 672	335 769	8 628 441
Investeringsbidrag	5 000 000					
Insatser	33 618 000					
Upplåtelseavgifter	40 000 000					
Summa finansiering	165 000 000					
Avgår statligt räntebidrag ***)						-3 903 944
Summa nettokapitalkostnad år 1						4 724 497
Summa nettokapitalkostnad år 2				5 013 155		
Summa nettokapitalkostnad år 3				5 301 498		

*) Amortering år 1-5: 0%, därefter enligt överenskommelse

**) Bindningstid normalt 5-6 år, därefter erbjuds förlängning till då gällande villkor.

***) Beräknat statligt räntebidrag år 1 - 3:

(Räntebidragsunderlag (RBU):	helt:	79 867 920
Beräknad subventionsränta (Sub)	9,40%	
Räntebidrag år 1:	52% av Sub =	4,89%
Räntebidrag år 2:	48% av Sub =	4,51%
Räntebidrag år 3:	44% av Sub =	4,14%

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll	8124 m ² à	15 kr	121 860
---------------------------------	-----------------------	-------	---------

Driftskostnader

Administration		5 000	
Revisionsarvode		20 000	
Styrelsearvoden inkl. sociala kostnader		25 000	
Försäkringar		60 000	
Fastighetsförvaltning, ekonomi		69 000	
Fastighetsskötsel		70 000	
Sophämtning		70 000	
Uppvärmning		600 000	
Elavgifter (exkl. hushållsel)		150 000	
Trapphusstädning		95 000	
Vattenavgifter		250 000	
Snöröjning, sandning, trädgårdsskötsel		32 000	
Fastighetsskatt *)		-	
Kostnadsreserv och oförutsett		400 000	
Summa driftskostnader		1 846 000	1 846 000

Summa beräknade årliga kostnader**6 692 357**

*) Fastighetsskatt utgår inte under de 5 första åren efter fastställt värdeår.
Därefter utgår halv fastighetsskatt under 5 år.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter avser att motsvara lägenheternas marknadsvärde. Vid beräkning härav har förutom yta och typ, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning samt belägenhet i byggnaden etc.

Angivna lägenhetsytor är uppmätta från huvudritning varför den färdiga lägenhetens yta kan avvika från uppgiften i denna ekonomiska plan. Sådan avvikelse påverkar ej nedan fastställda andelstal.

Årsavgifter bostäder och gruppboende			6 303 557
Årshyra garageplatser	27 st	à	14 400
			388 800

Summa beräknade årliga intäkter**6 692 357**

TABELL

Vån. plan	LGH nr	Seniorlgh	Storlek	Yta (m ²)	Andelstal (%)	Insatser (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Summa Insats och uppl.avg.	Årsavgift (kr)	Månads- avgift (kr)
1	111		3 RoK	111,5	1,1673	392 423	265 165	657 588	73 584	6 132
1	112		2 RoK	71,0	0,8724	293 283	244 196	537 479	54 996	4 583
1	411		2 RoK	43,0	0,6659	223 862	79 437	303 299	41 976	3 498
1	412		4 RoK	96,5	1,1505	386 775	420 191	806 966	72 528	6 044
1	413		3 RoK	131,0	1,2727	427 856	344 737	772 593	80 220	6 685
2	121	S	2 RoK	65,5	0,8554	287 568	230 042	517 610	53 916	4 493
2	122	S	2 RoK	55,0	0,7669	257 816	192 158	449 974	48 336	4 028
2	123	S	2 RoK	50,5	0,7290	245 075	115 663	360 738	45 948	3 829
2	124	S	2 RoK	67,0	0,8175	274 827	122 311	397 138	51 528	4 294
2	221		2 RoK	69,5	0,8387	281 954	114 158	396 112	52 872	4 406
2	421		2 RoK	67,5	0,8217	276 239	120 753	396 992	51 792	4 316
2	422		2 RoK	50,5	0,7291	245 109	99 421	344 530	45 960	3 830
2	423		4 RoK	102,0	1,1967	402 307	508 054	910 361	75 432	6 286
2	424		2 RoK	76,5	0,9271	311 672	221 743	533 415	58 440	4 870
2	425		2 RoK	75,5	0,9018	303 167	223 275	526 442	56 844	4 737
3 & 4	500		Grp-b		23,4001	7 866 646	7 870 354	15 737 000	1 475 040	122 920
4	141	S	4 RoK	98,5	1,1672	392 389	562 333	954 722	73 572	6 131
4	443		2 RoK	62,5	0,8301	279 063	314 609	593 672	52 320	4 360
4	444		4 RoK	98,0	1,1630	390 977	558 898	949 875	73 308	6 109
5	151	S	3 RoK	86,5	1,0493	352 754	477 101	829 855	66 144	5 512
5	152	S	4 RoK	101,5	1,1925	400 895	602 982	1 003 877	75 168	6 264
5	153	S	4 RoK	113,0	1,3147	441 976	588 175	1 030 151	82 872	6 906
5	251	S	3 RoK	93,0	1,1040	371 143	364 864	736 007	69 588	5 799
5	252	S	2 RoK	43,0	0,6826	229 476	110 754	340 230	43 032	3 586
5	253	S	4 RoK	112,5	1,3105	440 564	585 029	1 025 593	82 608	6 884
5	351		4 RoK	112,5	1,3105	440 564	585 029	1 025 593	82 608	6 884
5	352		2 RoK	43,0	0,6826	229 476	110 754	340 230	43 032	3 586
5	353		3 RoK	93,0	1,1040	371 143	364 864	736 007	69 588	5 799
5	451		4 RoK	113,0	1,3147	441 976	588 175	1 030 151	82 872	6 906
5	452		2 RoK	50,5	0,7459	250 757	145 254	396 011	47 016	3 918
5	453		4 RoK	97,5	1,1588	389 565	574 750	964 315	73 044	6 087
5	454		4 RoK	98,5	1,1672	392 389	581 817	974 206	73 572	6 131

BRF S:T ERIKS STRAND

TABELL


Vån. plan	LGH nr	Seniorligh	Storlek	Yta (m ²)	Andelstal (%)	Insatser (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Summa Insats och uppl.avg.	Årsavgift (kr)	Månads- avgift (kr)
6	161	S	3 RoK	87,0	1,0535	354 166	514 733	868 899	66 408	5 534
6	162	S	4 RoK	101,5	1,1925	400 895	623 060	1 023 955	75 168	6 264
6	163	S	4 RoK	113,0	1,3147	441 976	608 778	1 050 754	82 872	6 906
6	261	S	3 RoK	91,0	1,1040	371 143	491 564	862 707	69 588	5 799
6	262	S	2 RoK	50,5	0,7459	250 757	156 807	407 564	47 016	3 918
6	263	S	4 RoK	112,5	1,3105	440 564	605 541	1 046 105	82 608	6 884
6	361		4 RoK	112,5	1,3105	440 564	605 541	1 046 105	82 608	6 884
6	362		2 RoK	50,5	0,7459	250 757	156 807	407 564	47 016	3 918
6	363		3 RoK	91,0	1,1040	371 143	491 564	862 707	69 588	5 799
6	461		4 RoK	113,0	1,3147	441 976	608 778	1 050 754	82 872	6 906
6	462		2 RoK	50,5	0,7459	250 757	157 472	408 229	47 016	3 918
6	463		4 RoK	98,0	1,1630	390 977	587 782	978 759	73 308	6 109
6	464		4 RoK	99,0	1,1715	393 835	594 912	988 747	73 848	6 154
7	171	S	3 RoK	87,0	1,0703	359 813	535 072	894 885	67 464	5 622
7	172	S	4 RoK	101,5	1,2094	406 576	637 456	1 044 032	76 236	6 353
7	173	S	4 RoK	113,0	1,3147	441 976	629 381	1 071 357	82 872	6 906
7	271	S	3 RoK	91,0	1,0872	365 495	505 419	870 914	68 532	5 711
7	272	S	2 RoK	50,5	0,7459	250 757	164 799	415 556	47 016	3 918
7	273	S	4 RoK	112,5	1,3105	440 564	626 053	1 066 617	82 608	6 884
7	371		4 RoK	112,5	1,3105	440 564	626 053	1 066 617	82 608	6 884
7	372		2 RoK	50,5	0,7459	250 757	164 799	415 556	47 016	3 918
7	373		3 RoK	91,0	1,0872	365 495	505 419	870 914	68 532	5 711
7	471		4 RoK	113,0	1,3147	441 976	629 381	1 071 357	82 872	6 906
7	472		2 RoK	50,5	0,7459	250 757	165 476	416 233	47 016	3 918
7	473		4 RoK	98,0	1,1799	396 659	611 372	1 008 031	74 376	6 198
7	474		4 RoK	99,0	1,1883	399 483	618 834	1 018 317	74 904	6 242
8	181	S	6 RoK	144,0	1,6350	549 654	1 005 309	1 554 963	103 068	8 589
8	182	S	2 RoK	77,5	1,0071	338 567	498 305	836 872	63 480	5 290
8	183	S	3 RoK	96,5	1,2010	403 752	581 546	985 298	75 708	6 309
8	281	S	5 RoK	131,5	1,5381	517 078	970 878	1 487 956	96 960	8 080
8	282	S	3 RoK	81,5	1,0577	355 578	469 135	824 713	66 672	5 556
8	283	S	5 RoK	118,5	1,4032	471 728	738 198	1 209 926	88 452	7 371
8	381		5 RoK	118,5	1,4201	477 409	732 517	1 209 926	89 520	7 460
8	382		3 RoK	81,5	1,0577	355 578	476 565	832 143	66 672	5 556
8	383		5 RoK	131,5	1,5381	517 078	970 878	1 487 956	96 960	8 080
8	481		3 RoK	96,5	1,2010	403 752	581 546	985 298	75 708	6 309
8	482		2 RoK	50,5	0,7459	250 757	186 878	437 635	47 016	3 918
8	483		6 RoK	136,5	1,5971	536 913	937 062	1 473 975	100 680	8 390
8	484		6 RoK	137,0	1,6013	538 325	941 049	1 479 374	100 944	8 412
S.a totalt:				6290,5	100,0007	33 618 237	39 999 765	73 618 002	6 303 564	

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats, upplåtelseavgift samt årsavgift med belopp som angivits i ovanstående tabeller eller som styrelsen annorlunda beslutar. Stämmobeslut krävs för ändring av insats.
- 2 Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 3 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal, som bl a är baserade på lägenheternas funktion och yta. Angivna ytor kan variera på grund av ett ofullständigt ritningsunderlag. Eventuella avvikelser påverkar inte de fastställda andelstalen.
- 4 Parkeringsplatserna i föreningens garage är ej knutna till lägenheterna. Vid lägenhetsöverlåtelse övergår inte eventuell parkeringsplats från föregående medlem till nytilkommen, utan återgår till bostadsrättsföreningen.
- 5 Varje bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang för hushållsel med Stockholm Energi AB.
- 6 Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 7 Pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- 8 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende.

Stockholm 1995-12-06

Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Strand


Jan Granmar


Per Bondelid


Lars Hagberg