

Upprättad 28 november 2011

EKONOMISK PLAN

***Bostadsrättsföreningen Brf Modellen 8,
Stockholm kommun***

Org.nr.: 769621-6816

INNEHÅLL

Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Besiktningsmannens utlåtande, bedömda renoveringar	5
Taxeringsvärde 2010.....	9
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	9
Finansieringsplan	9
Beräknade löpande kostnader och intäkter	10
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	12
Särskilda förhållanden.....	13
Intyg ekonomisk plan.....	14

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Modellen 8, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2010-06-24, organisationsnr.:769621-6816, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter 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 bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till Modellen 8 i Stockholms kommun, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde c:a 1 mars 2012.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) 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 driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

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.

Teknisk besiktning har den 30 maj 2011 utförts av Lars Widebeck, Densia AB.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Modellen 8, Stockholms kommun
Adress:	Tomtebogatan 8, Birkagatan 29
Tomtens areal:	697 kvm
Ägandeform:	Äganderätt
Gällande planbestämmelser:	Tomtdelning 0180-UTL30P530, 1887-06-17. Stadsplan 0180-7601A, 1980-10-28, genomförande slut 1982-06-30 Stadsplan 0180-7684, 1981-02-12, genomförande slut 1992-06-30
Husets utformning:	Bottenvåning med lokaler samt fyra våningsplan med bostäder. Planering av inredande av vindsplan.
Antal bostadslägenheter:	20 st + uppskattningsvis 2-4 blivande vindslägenheter
Lägenhetsarea:	1440 kvm + planerat bygge av vind om 260 kvm.
Lokaler:	574 kvm
	Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade av oss.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Kommunalt.
Värmeproduktion:	Vattenburen värme från en fjärrvärmecentral
Ventilation:	Självdreg i bostäder och i större delen av lokalerna.
Hiss:	Nej.
Tvättstuga:	I källarplan, 1 TV, 1 TT, 1 TS.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden: Huset uppfördes år:	Ca 1905
Större om- och tillbyggnader som utförts:	1. En omfattande renovering utfördes 1968.
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	1. Undercentralen monterad 1993 2. En lokals skyltfönster utbytt till isolerglas.
Grundläggning (bedömd):	Grundlagt på murar och/eller plintar på berg.
Källarytterväggar (bedömda):	Stenmurar och betong
Stomme (bedömd):	Tegel
Bjälklag (bedömda)	Järnbalkar och betong
Bjälklag över källare	Trå och stål
Mellanbjälklag	Trå och stål
Vindsbjälklag	
Gård, gårdsutrustning:	En asfalterad bakgård med separat sophus och cykelförråd
Fasader:	Putsade
Fönster:	I lägenheterna 2-glas kopplade med karmar och bågar av trä. I trapphusen är det enkelglas med karmar och bågar av trä.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av enkelfalsad plåt.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren
Tvättutrustning:	En tvättmaskin, en torktumlare och ett torkskåp
Lägenhetsförråd:	Finns på vinden.
Sophantering:	Separat sophus på gården
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en fjärrvärmecentral.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stadsbyggnadskontoret)	Självdraagsventilation i bostäder och i större delen av lokalerna. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är senast utförd 1997 varför anläggningarna nu inte är godkända.

Lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar:	Tapet/målade.
Invändigt tak:	Målat
Golv:	Parkett/furugolv/plastmatta/klinkers
Köksinredning:	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpsinredning
Badrum:	Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ.

BESIKTNINGSMANNENS UTLÅTANDE, BEDÖMDA RENOVERINGAR

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Bygghet:	Yttertaget
Brist, fel/skada:	Yttertaget en enkelfälsad målad plåt, troligen från ca 1970. Underlagspapp saknas vilket medför att kondens lätt uppkommer på undersidan av plåten och att vatten som kommer in under plåten läcker direkt in på vinden. Färgen flagar från plåten och fälsarna är dåligt klämda.
Bedömd åtgärd:	Rengör taget, se över och justera alla flänsar samt utför målningsunderhåll. (Om vinden skall inredas bedömer vi att hela yttertaget måste läggas om och kompletteras med underlagspapp, kostnad ca 900 000 kr.)
Mängd:	Hela yttertaget, ca 600 kvm
Aktualitet:	Inom 3 år
Bedömd kostnad:	Ca 200 000 kr
2. Bygghet:	Ventilationen
Brist, fel/skada:	OVK skulle varit utförd 2005 men har inte utförts varför ventilationen i bostäder och lokaler i dag ej är godkänd. Ventilationen i lokalerna upplevs som dålig och i frisersalongen mycket dålig.
Bedömd åtgärd:	Som minsta åtgärd måste alla ventilationskanaler rensas och tilluft skapas. Därefter utförs OVK. När OVK är utförd går det att avgöra kostnader för eventuella åtgärder.
Mängd:	Alla lägenheter, tvättstugan och alla lokaler
Aktualitet:	Snarast Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr (rengöring och OVK, åtgärder ingår ej)
3. Bygghet:	Gårdsfasaden
Brist, fel/skada:	Gårdsfasaden är putsad, släpp finns på minst två ställen vid takfoten. Släppen beror på isbildning och/eller läckande tak. Den putsade ytan ger ett tråkigt intryck och vår bedömning är att det finns flera putssläpp än de som är synliga.

Bedömd åtgärd:	Lös puts och stenar som är lösa måste snarast knackas ner för att minska risken för skador på byggnad och personer. Inom 3 år bör hela fasaden renoveras genom att knacka ner lös puts, putsлага och färga ytan.
Mängd:	Ca 650 kvm
Aktualitet:	Inom 3 år
Bedömd kostnad:	Ca 850 000 kr
4. Bygghet:	Gatufasaden
Brist, fel/skada:	Gatufasaden är smutsig och flammig. Vi noterade viss sprickbildning men bedömer att fasaden bör hålla i ca 10 år till innan den måste renoveras.
Bedömd åtgärd:	Knacka ner lös puts och sprickor. Putslaga och färga fasaden.
Mängd:	Ca 850 kvm
Aktualitet:	Inom 10 år
Bedömd kostnad:	Ca 1 000 000 kr
5. Bygghet:	Fönsterbågar och karmar.
Brist, fel/skada:	Fönsterkarmar och bågar är av olika ålder, kulör och kvalitet. Skicket varierar beroende på om underhåll utförts och var i byggnaden fönstren är placerade. I ett av trapphusen finns blyinfattade fönster vilka är enkelglad.
Bedömd åtgärd:	Renovera samtliga fönsterbågar och karmar. Bågarna renoveras på verkstad medan karmarna renoveras på plats. Justering av gångjärn och lås samt nya tätlistor.
Mängd:	Ca 400 fönsterluft samt 24 st blyinfattade fönsterluft.
Aktualitet:	Inom 3 år
Bedömd kostnad:	Ca 800 000 kr
6. Bygghet:	Gårdens yta samt muren
Brist, fel/skada:	Gårdens yta är ojämn och dagvattenbrunnarna gamla samt ligger snett. Muren mot grannfastigheten har sprickor i puts och mellan stenarna.
Bedömd åtgärd:	Justera gårdens hårdgjorda ytor och montera nya brunnar. Renovera muren samt färga muren.
Mängd:	Hela gården och muren
Aktualitet:	Inom 3 år
Bedömd kostnad:	Ca 120 000 kr
7. Bygghet:	Skyltfönster
Brist, fel/skada:	Skyltfönstren i markplan är till största delen enkelglas vilket delvis bidrar till att lokalerna känns kalla under vintern. En lokal har nyare isolerglas.
Bedömd åtgärd:	Byt ut glasen mot isolerglas. Åtgärden kommer att minska energiförbrukningen och ge en bättre arbetsmiljö.
Mängd:	Ca 13 stycken av varierande storlek
Aktualitet:	Inom 5 år
Bedömd kostnad:	Ca 140 000 kr

8. Bygghet:	Vatten och avloppsrör.
Brist, fel/skada:	Vatten och avloppsrör är troligen till största delen utbytt vid renoveringen 1968. Enligt uppgift från hyresgästen i källaren har läckage förekommit från ovanliggande badrum. I de lägenheter vi besiktigade var kallvattenrören i koppar vilket tyder på att de är utbytt ca 1970. Normal teknisk livslängd på rör är ca 50 år men varierar kraftigt beroende på kvalitet och skötsel. Det går ej att avgöra i vilket skick rören är men som minsta åtgärd måste alla horisontella rör bytas då badrummen renoveras.
Bedömd åtgärd:	Det byggnadsmässigt bästa och troligen ekonomiskt bästa på sikt är att utföra ett traditionellt stambyte i byggnaden. Alla badrum renoveras med nya yt- och tätskikt samt nytt porslin. Alla kök återmonteras. Vi bedömer kostnaden till ca 3 500 000 kr för ett stambyte. Som ett alternativ kan avloppsstammarna, 4 stycken relinas och badrummens avlopp bytas i samband med att den enskilde lägenhetsinnehavaren renoverar sitt badrum. Stående stammen, fyra stycken från badrummen, måste inspekteras och tjocklek mätas. Om de är i gott skick kan de bevaras eller relinas. Nackdelen är att fuktskador kan uppkomma innan badrummen är renoverade och att det kan bli problem vid anslutningar av avloppsrören och vattenrören. Vidare kommer byggnadens avloppsrör att ha varierande ålder och kvalitet varför den kvarvarande livslängden blir än mer varierande i byggnadens olika delar. Vi bedömer kostnaden till ca 500 000 kr för att relina och byta horisontella avloppsrör. Oberoende av vilken variant man väljer måste vatten och avloppsrör i källaren gås igenom och de delar som är dåliga bytas ut. Vi bedömer kostnaden till ca 300 000 kr.
Mängd:	20 lägenheter, alla lokaler samt källaren.
Aktualitet:	Inom 3 år
Bedömd kostnad:	Ca 3 800 000 kr för ett traditionellt stambyte (Ca 800 000 kr för att utföra ett partiellt stambyte i samband med att lägenhetsinnehavaren renoverar yt- och tätskikt.)
9. Bygghet:	Trapphusen
Brist, fel/skada:	Trapphusen och allmänna delen av källarens ytskikt Bedömd åtgärd: Trapphusens målning av snickerier samt väggar och tak är slitna. Det finns sprickor i byggnadens väggar i trapphusen vilka måste lagas och eventuellt täckas med mikrolite.
Mängd:	Utför målningsunderhåll i båda trapphusen och del av källaren
Aktualitet:	Inom 5 år
Bedömd kostnad:	Ca 200 000 kr
10. Bygghet:	Tvättstugan
Brist, fel/skada:	Tvättstugans ytskikt och maskinella utrustning är gamla och slitna.
Bedömd åtgärd:	Renovera tvättstugan med nya ytskikt, 2 tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Vid renoveringen måste tillgänglighet, brandsäkerhet och ventilation beaktas. Mängd: En komplett tvättstuga
Aktualitet:	Inom 3 år
Bedömd kostnad:	Ca 250 000 kr

Sammanfattning

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Snarast	2	Ca 100 000 kr
Inom 3 år	1, 3, 5, 6, 8 och 10	Ca 6 020 000 kr
Inom 5 år	7 och 9	Ca 340 000 kr
Inom 10 år	4	Ca 1 000 000 kr
Totalt		Ca 7 460 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Punkterna 1 och 9 kommer att åtgärdas av vindsexploatören och i den beräknade intäkten kommer deras kostnader för nämnda punkter samt installation av hissar i bägge trapphusen att ingå dvs de betalar mer för vinden, men avräknar dessa kostnader.

Punkten 2 kommer att åtgärdas av nuvarande ägare innan övertagandet.

Punkten 8 har föreningen för avsikt att göra den billigare och smidigare varianten som stämmer överens med föreningens stadgar dvs att föreningen gör åtgärder i samband med att respektive lägenhetsinnehavare renoverar sitt badrum.

Under ovanstående förutsättningar behöver föreningen:

Aktualitet	Punkterna	Kostnad
Snarast	(2)	0
Inom 3 år	(1), 3, 5, 6, (8 delvis), 10	2.820.000
Inom 5 år	7, (9)	140.000
Inom 10 år	4	1.000.000
Totalt		3.960.000 exkl. moms och byggherrekostn.

Avsättning vid förvärv för dessa punkter förutom punkt 4 ger behov om 2.960.000 exkl. moms och byggherrekostnad dvs totalt 4.070.000 kr inkl. moms och byggherrekostnad.

Avsättning görs med 4.470.000 kr till dispositions-/reparationsfond.

TAXERINGSVÄRDE 2010

Typkod: 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

	Kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	18 538 000	varav	17 200 000	1 338 000
Byggnad	18 000 000	varav	13 000 000	5 000 000
Summa	36 538 000		30 200 000	6 338 000

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	SEK
Köpeskilling	67 000 000
Lagfart	550 070
Pantbrevskostnader	282 000
Dispositionsfond/Reparationsfond 1)	4 800 000
Initialkostnader/Föreningsbildning	500 000
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	73 132 070

- 1) Till dispositions-/reparationsfonden har avsättning gjorts till samtliga reparationer förutom punkt 4 som skall göras inom 10 år. För att täcka behovet enligt besiktningen för punkt 4 så har lånebehovet beräknats över för år 2021 i den ekonomiska prognosen. Till fonden har även avsatts 330.000 kr att täcka kortfristig skillnad av intäkter/kostnader för Brandkontorets All framtidsförsäkring.

FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut	20 588 070	4,15%	854 405
Summa lån	20 588 070		854 405
Insats från medlemmar	51 744 000		
Upplåtelseavgift	800 000		
Summa insats från medlemmar	52 544 000		
Summa finansiering	73 132 070		

Finansieringen är baserad på att ca 95 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 5 % kvarstår som hyreslägenheter (lgh 1). Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 95% anslutningsgrad.

Föreningen kommer att erhålla en tom lägenhet i samband med köpet, lgh 13 om 35 kvm.

Bindningstid för lån beräknas att komma mixas till max angiven genomsnittsränta (4,15 %).

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnad	SEK
Räntekostnad	854 405
Driftskostnader	
Driftskostnaden är uppskattad till (350 kr/kvm)	795 900
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	73 948
Summa kostnader	1 724 253

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

Enligt planen beräknas föreningen få 1 st. hyresrätter (86 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån att ske, alternativ avsättning till dispositions-/reparationsfond. Kommunal avgift beräknad på 4 vindslägenheter.

1)1

Intäkter	SEK
Hyresintäkter, bostäder	629 808
Hyresintäkter, lokaler 1)	88 635
Årsavgifter från medlemmar	841 375
All framtidsförsäkring 2)	164 435
Summa intäkter	1 724 253

1) Lokalförteckning:

Hormoz Dehghani	Kontor	Kontor	21,5 kvm	35.280 kr
Linda Roozban	Butik	Frisör	66 kvm	100.164 kr
Notar Vasastan AB	Butik	Mäklarkontor	77,5 kvm	135.912 kr
Ebba Montgomery	Butik	Kontor & skrädderi	35,5 kvm	54.816 kr
Henrik Flaarönning AB	Butik	Kontor	37,5 kvm	68.292 kr
Thomas Andersson	Event	Kontor	53+283 kvm	235.344 kr

För iordningställande av lägenhetsförråd vid vindsbyggnation kan krävas att del av Anderssons ytor tages i anspråk. Detta kan leda till lägre hyresintäkter, men bedöms kunna omförhandlas med nuvarande/ny hyresgäst till liknande villkor då nuvarande hyresavtal är ingånget år 2000.

2) All framtidsförsäkring ger som grundavkastning enligt nedan. Vissa år utgår även bonus. Hänsyn till eventuell bonus har ej tagits.

Serie I $10.410.000 \times 8,50$ per tusen kr = 88.485 kr

Serie III $21.700.000 \times 3,50$ per tusen kr = 75.950 kr

Avkastningen betalas ut i maj månad året efter innehav. Därtill övertager föreningen en skuld som är vid planens upprättande 189.000 kr som amorteras med 36.000 kr årligen (annuitet). Vid övertagande beräknas skulden vara 163.000 kr.

Med ovanstående i åtanke har till föreningens dispositionsfond avsatts 330.000 kr.

Försäkringar

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

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, % avgift	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2011 (om hr), kr
1	86,0 m ²	3 096 000 kr	5,3284%	44 832 kr	88 635 kr
2	100,0 m ²	3 600 000 kr	6,1958%	52 130 kr	100 511 kr
3	86,0 m ²	3 096 000 kr	5,3284%	44 832 kr	89 172 kr
4	100,0 m ²	3 600 000 kr	6,1958%	52 130 kr	95 385 kr
5	86,0 m ²	3 096 000 kr	5,3284%	44 832 kr	88 885 kr
6	100,0 m ²	3 600 000 kr	6,1958%	52 130 kr	110 738 kr
7	87,0 m ²	3 132 000 kr	5,3903%	45 353 kr	89 443 kr
8	100,0 m ²	3 600 000 kr	6,1958%	52 130 kr	100 090 kr
9	79,5 m ²	2 862 000 kr	4,9257%	41 443 kr	82 774 kr
10	35,5 m ²	1 278 000 kr	2,1995%	18 506 kr	37 281 kr
11	60,0 m ²	2 160 000 kr	3,7175%	31 278 kr	64 844 kr
12	80,5 m ²	2 898 000 kr	4,9876%	41 964 kr	79 799 kr
13	35,0 m ²	1 260 000 kr	2,1685%	18 245 kr	54 810 kr
14	57,0 m ²	2 052 000 kr	3,5316%	29 714 kr	62 889 kr
15	80,0 m ²	2 880 000 kr	4,9566%	41 704 kr	83 084 kr
16	34,0 m ²	1 224 000 kr	2,1066%	17 724 kr	41 080 kr
17	61,0 m ²	2 196 000 kr	3,7794%	31 799 kr	66 801 kr
18	80,0 m ²	2 880 000 kr	4,9566%	41 704 kr	84 967 kr
19	34,0 m ²	1 224 000 kr	2,1066%	17 724 kr	41 080 kr
20	58,5 m ²	2 106 000 kr	3,6245%	30 496 kr	65 775 kr
Vind *	260,0 m ²	3 000 000 kr	16,1090%	135 537 kr	0 kr
	1 614,0 m²	54 840 000 kr	105,3284%	886 207 kr	1 528 043 kr

*Vinden kan fördelas på flera lägenheter. Ytan är uppskattad av flera exploatörer såsom blivande boarea. Korrigering kan ske efter slutförd byggnation och beroende på avtalets utformning. Insatsen är beräknad nettointäkt för bostadsrättsföreningen. Insatsen kan bli högre både beroende på att nettointäkten blir större och att insatsen blir högre eftersom köparen betalar en högre köpeskilling och bostadsrättsföreningen betalar köparen för de åtgärder som köparen i sitt anbud skall svara på såsom att bekosta nytt tak, hissar i bägge trappuppgångarna, återställande/uppfräschning av trapphus, flyttande av förråd etc.

Då det i skrivande stund ej finns något avtal skrivet med köpare finns även risk att nettointäkten blir lägre, men styrelsens bedömning är att detta ej är sannolikt då de i nuläget fått in flera bud på denna nivå trots att de vid anbudsförfrågan uppgivit en högre månadsavgift (600 kr/kvm/år) till föreningen.

Arsavgifternas fördelning

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal. Andelstalet är baserat på en 95 % anslutningsgrad. Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Ekonomisk prognos/käslighetsanalys

	Ar 1 2012	Ar 2 2013	Ar 3 2014	Ar 4 2015	Ar 5 2016	Ar 6 2017	Ar 7 2018	Ar 8 2019	Ar 9 2020	Ar 10 2021	Ar 11 2022
FÖRENINGENS ARLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	20 588 070 kr	20 588 070 kr	20 588 070 kr	20 588 070 kr	20 588 070 kr	20 588 070 kr	20 588 070 kr	20 588 070 kr	20 588 070 kr	22 088 070 kr	22 088 070 kr
Ökat lån/avsättning underhåll	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	1 500 000 kr	
Kapitalkostnader											
Räntor	854 405 kr	854 405 kr	854 405 kr	854 405 kr	854 405 kr	854 405 kr	854 405 kr	854 405 kr	854 405 kr	916 655 kr	916 655 kr
Driftkostnader	795 900 kr	811 818 kr	828 054 kr	844 615 kr	861 508 kr	878 738 kr	896 313 kr	914 239 kr	932 524 kr	951 174 kr	970 198 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll, årligen	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt	42 700 kr	43 554 kr	44 425 kr	45 314 kr	46 220 kr	47 144 kr	48 087 kr	49 049 kr	50 030 kr	51 030 kr	52 051 kr
Kommunalt avgift	31 248 kr	31 873 kr	32 510 kr	33 161 kr	33 824 kr	34 500 kr	35 190 kr	35 894 kr	36 612 kr	37 344 kr	38 091 kr
FÖRENINGENS ARLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	88 635	90 408	92 216	94 060	95 941	97 860	99 817	101 814	103 850	105 927	108 046
Hyror lokaler	629 808	642 404	655 252	668 357	681 724	695 359	709 266	723 451	737 920	752 679	767 732
Brandkontoret, All framtid	164 435	167 724	171 078	174 500	177 990	181 550	185 181	188 884	192 662	196 515	200 445
Årsavgifter medlemmar	841 375	841 114	840 848	840 577	840 301	840 019	839 731	839 438	839 138	901 083	900 771
Årsavgift kr/kvm	521 kr/m²	521 kr/m²	521 kr/m²	521 kr/m²	521 kr/m²	520 kr/m²	520 kr/m²	520 kr/m²	520 kr/m²	558 kr/m²	558 kr/m²
Månadsavgift för genomsnittslägenhet 1 kv	43 kr/mån	43 kr/mån	43 kr/mån	43 kr/mån	43 kr/mån	43 kr/mån	43 kr/mån	43 kr/mån	43 kr/mån	47 kr/mån	47 kr/mån
Bostadsrättsnya	1 614,0 m²	1 614,0 m²	1 614,0 m²	1 614,0 m²	1 614,0 m²	1 614,0 m²	1 614,0 m²	1 614,0 m²	1 614,0 m²	1 614,0 m²	1 614,0 m²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%
Inflationsantagande/Hyresutveckling	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Fastigheten förvärfas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/käslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.
Föreningen har ej beräknats att göra några anordningar.
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Käslighetsanalys

AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	521 kr/m²	521 kr/m²	521 kr/m²	521 kr/m²	521 kr/m²	520 kr/m²	520 kr/m²	520 kr/m²	520 kr/m²	558 kr/m²	558 kr/m²
Årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntnivå +1%	649 kr/m²	649 kr/m²	649 kr/m²	648 kr/m²	648 kr/m²	648 kr/m²	648 kr/m²	648 kr/m²	647 kr/m²	695 kr/m²	695 kr/m²
2. Dagens genomsnittsräntnivå +2%	776 kr/m²	776 kr/m²	776 kr/m²	776 kr/m²	776 kr/m²	776 kr/m²	776 kr/m²	775 kr/m²	775 kr/m²	832 kr/m²	832 kr/m²
3. Dagens genomsnittsräntnivå - 1%	394 kr/m²	394 kr/m²	393 kr/m²	393 kr/m²	393 kr/m²	393 kr/m²	393 kr/m²	393 kr/m²	392 kr/m²	421 kr/m²	421 kr/m²
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	521 kr/m²	521 kr/m²	521 kr/m²	521 kr/m²	520 kr/m²	520 kr/m²	520 kr/m²	519 kr/m²	519 kr/m²	557 kr/m²	557 kr/m²
2. Dagens inflationsnivå -1%	521 kr/m²	521 kr/m²	521 kr/m²	521 kr/m²	521 kr/m²	521 kr/m²	521 kr/m²	521 kr/m²	521 kr/m²	559 kr/m²	559 kr/m²

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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 insats 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 m.m. 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 de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

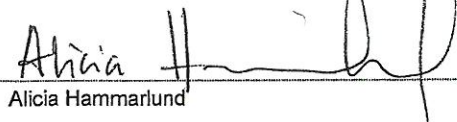
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 28 november 2011

Bostadsrättsföreningen Modellen 8



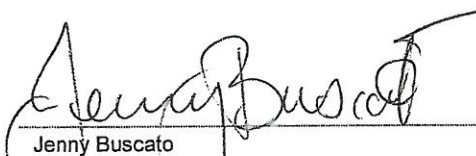
Maria Bel Madani



Alicia Hammarlund



Lena Svanbäck Eklund



Jenny Buscato



Klas Källström

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Modellen 8, org. nr 769621-6816 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista, lokalhyreskontrakt samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

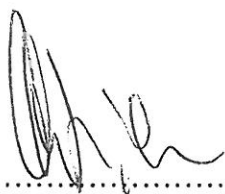
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens bottenlån är initialt beräknad till 4,15 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

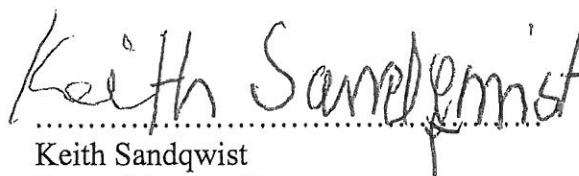
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2011-12-07



Ole Lien
SWEDBANK
Box 135, 101 22 STOCKHOLM



Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

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