

Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen  
organisationsnummer 769619-4286

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Försäkring.
4. Taxeringsvärde.
5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
6. Finansieringsplan.
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.
8. Redovisning av lägenheterna.
9. Känslighetsanalys för årsavgiften.
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
11. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.
12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen.

## 1. Allmänna förutsättningar.

Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen har sitt säte i Stockholms stad i Stockholms län och registrerades hos Bolagsverket 2008-10-13 med organisationsnummer 769619-4286. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen avser att förvärva tomträtterna till fastigheterna Stockholm Lehusen 12 och 13 samt Brinckan 2 och 3 (nedan kallade fastigheterna) innehållande totalt 333 stycken bostadslägenheter, 9 verksamhetslokaler, 1 förråd samt del i en gemensamhetsanläggning för garage.

Bostadslägenheterna ämnar upplåtas med bostadsrätt till föreningens medlemmar på tillträdesdagen, som beräknas infalla den 15 juni 2010. De lägenheter vars hyresgäster inte önskar bli medlemmar kommer även i fortsättningen att vara upplåtna med hyresrätt.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Sådan bokföringsmässig avskrivning är inte resultatpåverkande i den ekonomiska planen.

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

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling. Angivna kostnader för förvärvet är slutliga.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid upprättandet av denna ekonomiska plan. Budgeten är lagd på helårsbasis. Verkliga kostnader och intäkter för det första räkenskapsåret kommer att stå i proportion till den del av året som återstår då föreningen har tillträtt fastigheten, med undantag av vissa förvaltningskostnader.

## 2. Beskrivning av fastigheten.

Fastighetsbeteckning:	Lehusen 12 och 13 samt Brinckan 2 och 3.
Kommun:	Stockholm.
Församling:	Maria Magdalena.
Adress:	Fatburs Kvarngata 9-27, 16-32.
Markareal:	14 406 kvadratmeter.
Bostadsarea:	25 983 kvadratmeter.
Lokalarea:	1 642 kvm lokaler och förråd.
Dispositionsrätt:	Tomträtt
Servitut/gemensamhetsanl.:	Gemensamhetsanl. Stockholm Lehusen GA:1 Gemensamhetsanl. Stockholm Vattenpasset GA:1 Gemensamhetsanl. Stockholm Skottet GA:2 Gemensamhetsanl. Stockholm Lehusen GA:2 Gemensamhetsanl. Stockholm Brinckan GA:1 Officialservitut: Last: Järnväg mm, 0180-A146/1988.1
Stadsplan:	0180-8357A, 1986-10-01.
Byggnadsår:	1991-1992.

För vidare beskrivning av fastigheterna hänvisas till det tekniska besiktningsprotokollet som bifogas denna ekonomiska plan.

## 3. Försäkring.

Fastigheterna kommer att hållas fullvärdesförsäkrade.

#### 4. Taxeringsvärde.

Taxeringsvärde för 2009.

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	271 000 000 kr	215 000 000 kr	486 000 000 kr
Lokaler	14 272 000 kr	4 551 000 kr	18 823 000 kr
Totalt	285 272 000 kr	219 551 000 kr	504 823 000 kr

#### 5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.

##### Kostnader för förvärv

Köpesumma:	728 000 000 kr
Lagfartskostnad	10 920 000 kr
Pantbrevsavgift:	3 827 000 kr
Delsumma:	742 747 000 kr

Övr förvärvskostnader och disponibla medel:	2 500 000 kr
Reparationsfond:	20 000 000 kr
<b>Summa</b>	<b>765 247 000 kr</b>

#### 6. Finansieringsplan.

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Amortering	Räntekostnad/år
Räntekorg med rörlig samt 3- och 5-årig bunden ränta.	191 311 750 kr	pantbrev	4,00%	0 kr år 1-11	7 652 470 kr
Summa lån brf	191 311 750 kr				7 652 470 kr

Insatser 573 935 250 kr

Summa finansiering 765 247 000 kr

(Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt 8.)

## 7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.

antagen inflation 2 %

<u>Intäkter</u>	<u>År</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>11</u>
Årsavgifter		11 696 885	12 151 801	12 151 114	12 149 797	12 147 822	12 145 159	12 602 392
Hyror lägenheter		4 810 493	4 930 755	5 054 024	5 180 374	5 309 884	5 442 631	6 157 837
Hyror lokaler		3 669 032	3 742 413	3 817 261	3 893 606	3 971 478	4 050 908	4 472 530
<b>Summa intäkter</b>		<b>20 176 410</b>	<b>20 824 969</b>	<b>21 022 399</b>	<b>21 223 777</b>	<b>21 429 183</b>	<b>21 638 698</b>	<b>23 232 759</b>
<b><u>Direkta kostnader</u></b>								
Städkostnad		-200 000	-204 000	-208 080	-212 242	-216 486	-220 816	-243 799
Elkostnad		-1 250 000	-1 275 000	-1 300 500	-1 326 510	-1 353 040	-1 380 101	-1 523 743
Värmekostnader		-2 700 000	-2 754 000	-2 809 080	-2 865 262	-2 922 567	-2 981 018	-3 291 285
Vattenkostnader		-650 000	-663 000	-676 260	-689 785	-703 581	-717 653	-792 346
Sophämtning		-200 000	-204 000	-208 080	-212 242	-216 486	-220 816	-243 799
Fastighetsförsäkring		-250 000	-255 000	-260 100	-265 302	-270 608	-276 020	-304 749
Kabel-TV		-200 000	-204 000	-208 080	-212 242	-216 486	-220 816	-243 799
Övrigt		-1 000 000	-1 020 000	-1 040 400	-1 061 208	-1 082 432	-1 104 081	-1 218 994
<b>S:a direkta kostnader</b>		<b>-6 450 000</b>	<b>-6 579 000</b>	<b>-6 710 580</b>	<b>-6 844 792</b>	<b>-6 981 687</b>	<b>-7 121 321</b>	<b>-7 862 514</b>
<b>Bruttovinst</b>		<b>13 726 410</b>	<b>14 245 969</b>	<b>14 311 819</b>	<b>14 378 986</b>	<b>14 447 496</b>	<b>14 517 377</b>	<b>15 370 245</b>
<b><u>Personalkostnader</u></b>								
Styrelsearvode		-100 000	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-121 899
<b>S:a Personalkostnader</b>		<b>-100 000</b>	<b>-102 000</b>	<b>-104 040</b>	<b>-106 121</b>	<b>-108 243</b>	<b>-110 408</b>	<b>-121 899</b>
<b><u>Förvaltningskostnader</u></b>								
Ek förvaltningskostnader mm		-500 000	-510 000	-520 200	-530 604	-541 216	-552 040	-609 497
Tekn förv./Fastighetsskötsel		-500 000	-510 000	-520 200	-530 604	-541 216	-552 040	-609 497
<b>S:a Förvaltningskostnader</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>-1 020 000</b>	<b>-1 040 400</b>	<b>-1 061 208</b>	<b>-1 082 432</b>	<b>-1 104 081</b>	<b>-1 218 994</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>12 626 410</b>	<b>13 123 969</b>	<b>13 167 379</b>	<b>13 211 657</b>	<b>13 256 821</b>	<b>13 302 888</b>	<b>14 029 351</b>
<b><u>Finansiella kostnader</u></b>								
Räntekostnader		-7 652 470	-7 652 470	-7 652 470	-7 652 470	-7 652 470	-7 652 470	-7 652 470
Tomträttsavgäld		-2 846 000	-3 301 000	-3 301 000	-3 301 000	-3 301 000	-3 301 000	-3 782 934
<b>S:a Finansiella kostnader</b>		<b>-10 498 470</b>	<b>-10 953 470</b>	<b>-10 953 470</b>	<b>-10 953 470</b>	<b>-10 953 470</b>	<b>-10 953 470</b>	<b>-11 435 404</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 127 940</b>	<b>2 170 499</b>	<b>2 213 909</b>	<b>2 258 187</b>	<b>2 303 351</b>	<b>2 349 418</b>	<b>2 593 947</b>
<b><u>Bokslutsdispositioner</u></b>								
Avsättning rep.fond/Yttre fond		-1 514 469	-1 544 758	-1 575 654	-1 607 167	-1 639 310	-1 672 096	-1 846 129
<b>Resultat före skatt</b>		<b>613 471</b>	<b>625 740</b>	<b>638 255</b>	<b>651 020</b>	<b>664 041</b>	<b>677 322</b>	<b>747 818</b>
<b><u>Skatt</u></b>								
Fastighetsavgift		-613 471	-625 740	-638 255	-651 020	-664 041	-677 322	-747 818
Inkomstskatt		0	0	0	0	0	0	0
<b>S:a Skatt</b>		<b>-613 471</b>	<b>-625 740</b>	<b>-638 255</b>	<b>-651 020</b>	<b>-664 041</b>	<b>-677 322</b>	<b>-747 818</b>
<b><u>Redovisat resultat</u></b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>