EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Posthuset 769607-5303

Stockholms kommun

Denna ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker

EKONOMISK PLAN 2

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 2
B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN 2
C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV 5
D FINANSIERINGSPLAN 5
E FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER 5
F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER 6
G REDOVISNING AV LÄGENHETERNA 7
H EKONOMISK PROGNOS 9
I KÄNSLIGHETSANALYS 10
J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN 11

EKONOMISK PLAN

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Falujungfrun unä till Bostadsrättsföreningen Posthuset med organisationsnummer 769607-5303 och som har sitt säte i Stockholm och som registrerats hos PRV den 21 september 2001 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus Stockholm Posthornet 2 upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningens stadgar är registrerade hos PRV. Föreningens förvärv har skett genom ombildningslagen.

Förvärvet förutsätter att Stockholms kommun avstår från sin förköpsrätt. Framställning om beslut i berört avseende skall omgående ingivas.

Under juni månad år 2005 har ombyggnation av Stockholm Posthornet 2 till 62 bostadsrättslägenheter och en lokal påbörjats.

Föreningen beräknas att upplåta lägenheterna i november 2005 eller snarast efter att Bolagsverket har registrerat den ekonomiska planen.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från och med den 1 juli år 2006.

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 erlagd/avtalad köpeskilling och på nedan redovisande upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad år 2005.

Enligt entreprenadkontrakten genomförs byggnadsprojektet som en delad entreprenad. Föreningen har ansökt om statlig bostadssubvention, i vilket ärende länsstyrelsen förväntas lämna beslut.

Byggsäkerhet (entreprenadtid och garantitid) lämnas av respektive entreprenör i särskilt försäkringsbrev. Byggfelsförsäkring lämnas av GAR-BO.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Posthornet 2
Adress:	Fridhemsgatan 7-11/Sysslomansgatan 1
Församling:	Kungsholmen
Kommun:	Stockholm
Markareal:	1974 kvm med äganderätt
Bostadsarea:	5 112 kvm
Lokalarea:	1008 kvm (varav lastkaj 68 kvm)

Byggnadens typ, användningssätt och beskrivning

Det ursprungliga posthuset uppfördes 1938 efter ritningar av en av dåtidens främsta arkitekter, Erik Lallerstedt, och tillhör ett av Stockholms finaste exemplar på funktionalistiska byggnader. Byggnaden är placerad i nord-sydlig riktning med entréfasaden mot Fridhemsgatan och källar- och entréplan i souterräng. Huset bildar tillsammans med

den omgivande funkisbebyggelsen en väl sammanhållen enhet och har ett viktigt miljöskapande värde i stadsbilden.

I huset inrymdes ursprungligen, förutom Postens verksamhet, även polisskolan och lokaler och en metereologisk station på taket. Idag återfinns endast Posten av de ursprungliga verksamheterna, men eftersom Posten var den ursrpungliga byggherren ger detta ett högt kontinuitetsvärde - huset byggdes för Postens syften och deras verksamhet har funnits i huset ända sedan byggnadstiden. Husets funktion som posthus är än idag avläsbar i husets exteriör bl.a. genom den ursprungliga nordöstra hörnentrén och lastkajen på baksidan.

Fastigheten kommer att byggas om och totalrenoveras under år 2005-06.

Gemensamma anordningar

- Byggnaden är för värmeleverans ansluten till Fortum Markets.
- Värmecentral för distribution av värme och varmvatten samt elcentral är belägen i plan 1 - souterrängplan.
- Ventilation sker via mekanisk frånluft på taket.
- Energibesparande anordningar genom nya isolerglasfönster.
- Hissar består av en styck lågfartshiss och tre stycken vanliga hissar.
- Huset är förberett för Kabel-TV samt Bredband.
- Porttelefon.

Gemensamma utrymmen

- Garage med 6 stycken bilplatser, plan 1.
- 1 st tvättstuga belägen i entréplan, plan 1.
- 1 st barnvagnsrum och cykelrum beläget i entréplan, plan 1.
- 2 st soprum belägna i entréplan, plan 1.

Gemensamma anordningar på tomtmark och parkering

Tomtmarken består av gräsmattor framför huset samt 8 st parkeringsplatser runt huset.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa.

Taxeringsvärden

Fastigheten är idag åsatt typkod 825 - specialenhet skolbyggnad. Efter ombyggnad kommer fastigheten att omtaxeras och då troligen få typkod 321 - hyreshusenhet, med bostäder och lokaler.

Efter omtaxeringen förväntas fastigheten åsättas helt nytt värdeår och ett nytt taxeringsvärde som är beräknat till 127.128.000, varav 113.000.000 bostäder och 14.128.000 lokaler, med Skatteverkets "beräkna taxeringsvärde"-modell.

Fastighetsskatt

Fastigheten förväntas erhålla ett nytt värdeår efter ombyggnaden och därmed utgår ingen fastighetsskatt på bostadsdelen under de fem första åren och därefter kommer halv

fastighetsskatt att utgå under fem år. För lokaldelen utgår full fastighetsskatt om 1%, vilken enligt lokalhyresavtalen helt bekostas av lokalhyresgästerna.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är inte belastad med några servitut eller gemensamhetsanläggningar

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	9
Grundläggning	Betongplatta
Byggnadsstomme	Pelardäckskonstruktion
Yttervägg	Putsat tegel
Lägenhetsskiljande väggar	Gipsad dubbelstomme
Bjälklag	Betong
Trappuppgångar	3 st
Kommunikationer	Hiss och trapp i respektive trappuppgång
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd om ca 2,7 kvm per lägenhet är belägna i entréplan

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall	Massivt trägolv	Vitmålade	Vitmålat gipstak	Säkerhetsdörr,dörrklocka, spotlights i taket, garderob med massiv skjutdörr.
Kök	Massivt trägolv	Vitmålade	Vitmålat gipstak	Köksinredning från Claesson Kök, kyl/frys från Amana eller Gram, kompositbänk, glassvägg mellan bänk och skåp, integrerad fläktkåpa, spotlights i taket.
Badrum	Klinkers	Kakel, glasvägg	Vitmålat gipstak	Integrerat badrumsskåp, porslin från Duravit, kranar från Tapwell/Paffoni, avskiljande vägg mot tvätt och tork, torktumlare, tvättmaskin, spotlights, duschvägg, handdukstork.
Sovrum	Massivt trägolv	Vitmålade	Vitmålat gipstak	Garderob med massiva skjutdörrar

Framtida underhållsbehov

Något underhållsbehov föreligger inte inom överskådlig framtid då fastigheten totalrenoveras under 2005-06. Fondavsättning, i enlighet med föreningens stadgar görs dock för att bygga upp en fond för yttre underhåll.

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad

Föreningen förvärvar fastigheten enligt nedan uppställda kostnader:

Förvärvskostnader (kr)	
Fastigheten	230 500 000
Uppskrivningsfond	80 200 000
Oförutsett	300 000
Total förvärvskostnad	**311 000 000**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet inklusive ombyggnad har ännu ej fastställts men beräknas via Skatteverkets model till 127 128 000 SEK.

D FINANSIERINGSPLAN

Finansiering

Föreningen finansierar fastighetsförvärvet enligt följande:

Finansiering Fastighetsköp	
Föreningens lån	86 000 000
Insatser	153 360 000
Upplåtelsavgifter	71 640 000
Totalt finansiering	**311 000 000**

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning framgår av avsnitt G) Redov. av lägenheterna.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Lokalkontrakt

Föreningen har lokalkontrakt med Posten som hyr plan 2 samt lastkaj till och med 2008-09-30

Hyresgäst	kvm/antal	Årshyra	Tillägg	Kontraktstid
Posten	1 008 m2	1 784 220	71 612	2008-09-30
Garage	6 st.	144 000		
Parkering	8 st.	96 000		
		2 024 220	**71 612**	
Totalt			**2 095 832**	

Årsintäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av föreningens intäkter vilka består av årsavgifter och lokalintäkter.

Gla

Intäkter	per kvm	
Årsavgifter	554	2 833 400
Lokalintäkter	2 079	2 095 832
Parkeringsintäkter		240 000
Summa intäkter		**5 169 232**

Räntebidrag

Ansökan om statlig bostadssubvention (räntebidrag) har inlämnats till Länstyrelsen. Ansökan samt beräkning har gjorts av CPM Byggkonsulter AB och beräknas i oktober 2005 till 369 209 kr/år.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader och finansiering

Föreningen kommer att finansiera fastigheten med bottenlån om totalt 86 000 000 kr. Snitträntan på föreningens bottenlån är 2,95 %, vilket utgörs av 25% rörligt och 25% lån med bindningstid 3, 5 respektive 7 år. Lånets årskostnad uppgår därmed till ca 2 534 850 kr.

Driftskostnader

Driftskostnaderna baseras på erfarenhetsvärden för ombyggda fastigheter. Erfarenhetsmässigt har driften för fastigheten exklusive fastighetsskatt beräknats till 280 kr/kvm och år för bostäderna och 180 kr/kvm och år för lokalerna. Därtill skall schablonmässigt 20 kr/kvm och år läggas till för reparationer. Lägenhets-el sker genom ett separat el-abonnemang för samtliga lägenheter.

Driftskostnaderna beräknas öka årligen med 2 %.

Driftskostnad bostäder	300 kr/kvm * 5112 kvm =	1 533 600 kr/år
Driftskostnad lokaler	200 kr/kvm * 1008 kvm =	201 600 kr/år
Total drift		1 735 200 kr/år

Skatter

Fastigheten belastas av fastighetsskatt för lokaler, 1% och denna har uppskattats till 141 280 sek per år.

Fondavsättning

Enligt stadgarna skall avsättning till yttre fond ske utifrån framtagen underhållsfond. I avvaktan på att sådan tas fram sker avsättning utifrån 0,3% av taxeringsvärdet, 381 384 kronor.

Sammanfattning föreningens intäkter och kostnader

KASSAFLÖDE - BRF	År:	1
Intäkter	**per kvm**	
Årsavgifter	554	2 833 400
Lokalintäkter	2 079	2 095 832
Parkeringsintäkter		240 000
Summa intäkter		**5 169 232**
Kostnader	**per kvm**	
Underhåll		-1 735 200
Fastighetsskatt (bostäder)		
Fastighetsskatt (lokaler)		-141 280
Yttre underhållsfond		-381 384
Summa kostnader		**-2 257 864**
Driftsresultat		**2 911 368**
Ränta bottenlån	2,95%	-2 534 850
Amortering		
Räntebidrag		369 209
Resultat		**745 727**

G REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

B = Balkong, T = Terass, L = Loft, E = Etage

Lgh nr	Våning	Rok	Bruksarea kvm	B T L E	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Avgift kr/år	Avgift kr/månad	Andelstal
131	3	2	64	L	1 835 947	590 000	33 920	2 827	1,20%
132	3	2	74	L	2 122 813	620 000	39 220	3 268	1,38%
133	3	3	98	L	2 811 293	910 000	51 940	4 328	1,83%
231	3	1	43	L	1 233 527	520 000	22 790	1 899	0,80%
232	3	3	96	L	2 753 920	890 000	50 880	4 240	1,80%
233	3	2	70	L	2 008 067	650 000	37 100	3 092	1,31%
234	3	2	68	L	1 950 693	630 000	36 040	3 003	1,27%
235	3	2	74	L	2 122 813	680 000	39 220	3 268	1,38%
331	3	3	106	L	3 040 787	760 000	56 180	4 682	1,98%
332	3	3	98	L	2 811 293	730 000	51 940	4 328	1,83%
333	3	2	64	L	1 835 947	590 000	33 920	2 827	1,20%
141	4	2	63	L	1 807 260	580 000	33 390	2 783	1,18%
142	4	2	74	L	2 122 813	620 000	39 220	3 268	1,38%
143	4	3	107	L	3 069 473	990 000	56 710	4 726	2,00%
241	4	1	43	L	1 233 527	560 000	22 790	1 899	0,80%
242	4	3	97	L	2 782 607	900 000	51 410	4 284	1,81%
243	4	2	70	L	2 008 067	650 000	37 100	3 092	1,31%
244	4	2	68	L	1 950 693	630 000	36 040	3 003	1,27%
245	4	2	73	L	2 094 127	680 000	38 690	3 224	1,37%
341	4	3	107	L	3 069 473	770 000	56 710	4 726	2,00%
342	4	3	97	L	2 782 607	720 000	51 410	4 284	1,81%
343	4	2	64	L	1 835 947	590 000	33 920	2 827	1,20%
151	5	2	64		1 732 025	590 000	32 000	2 667	1,13%
152	5	2	75	B	2 354 472	760 000	43 500	3 625	1,54%
153	5	3	108	B	3 390 439	1 300 000	62 640	5 220	2,21%
251	5	1	43		1 163 704	520 000	21 500	1 792	0,76%
252	5	3	96	B	3 013 724	1 150 000	55 680	4 640	1,97%
253	5	2	70	B	2 197 507	710 000	40 600	3 383	1,43%
254	5	2	69	B	2 166 114	700 000	40 020	3 335	1,41%
255	5	2	73	B	2 291 686	810 000	42 340	3 528	1,49%
351	5	3	107	B	3 359 046	1 290 000	62 060	5 172	2,19%
352	5	3	97	B	3 045 117	1 170 000	56 260	4 688	1,99%
353	5	2	64		1 732 025	590 000	32 000	2 667	1,13%
161	6	2	64		1 732 025	710 000	32 000	2 667	1,13%
162	6	2	75		2 029 717	690 000	37 500	3 125	1,32%
163	6	3	107	B	3 359 046	1 490 000	62 060	5 172	2,19%
261	6	2	65		1 759 088	600 000	32 500	2 708	1,15%
262	6	1	55		1 488 459	360 000	27 500	2 292	0,97%
263	6	2	70		1 894 402	650 000	35 000	2 917	1,24%
264	6	2	69		1 867 340	640 000	34 500	2 875	1,22%
265	6	2	73		1 975 591	680 000	36 500	3 042	1,29%
361	6	3	107		2 895 730	990 000	53 500	4 458	1,89%
362	6	3	98		2 652 163	910 000	49 000	4 083	1,73%
363	6	2	64		1 732 025	590 000	32 000	2 667	1,13%
171	7	1	51	T	1 656 249	940 000	30 600	2 550	1,08%
172	7	3	88	T	2 857 841	1 630 000	52 800	4 400	1,86%
173	7	3	94	T	3 052 694	1 740 000	56 400	4 700	1,99%
271	7	2	63	T	2 045 955	1 170 000	37 800	3 150	1,33%
272	7	2	59		1 596 711	820 000	29 500	2 458	1,04%
273	7	2	60	T	1 948 528	1 110 000	36 000	3 000	1,27%
274	7	2	62	T	2 013 479	1 150 000	37 200	3 100	1,31%
275	7	2	55	T	1 786 151	1 020 000	33 000	2 750	1,16%
371	7	3	107		2 895 730	1 190 000	53 500	4 458	1,89%
372	7	3	98		2 652 163	1 090 000	49 000	4 083	1,73%
373	7	2	64		1 732 025	890 000	32 000	2 667	1,13%
181	8	3	105	T/E	3 580 421	2 920 000	66 150	5 513	2,33%
182	8	4	139	T/E	4 739 795	5 150 000	87 570	7 298	3,09%
281	8	4	125	T/E	4 262 406	3 470 000	78 750	6 563	2,78%
282	8	5	124	T/E	4 228 306	3 440 000	78 120	6 510	2,76%
283	8	4	145	T/E	4 944 390	4 030 000	91 350	7 613	3,22%
381	8	4	138	T/E	4 705 696	3 830 000	86 940	7 245	3,07%
382	8	3	104	T/E	3 546 321	2 890 000	65 520	5 460	2,31%
62 nya lägenheter			5 112		153 360 000	71 640 000	2 833 400	236 117	100,00%

H EKONOMISK PROGNOS

- Räntebidragen antas borttagna från år 8 (2013).
- Halv fastighetsskatt på bostadsdelen införs från år 6
- Full fastighetsskatt på bostadsdelen införs från år 11
- En höjning av årsavgifterna antas i prognosen från år 6 med 1% på årsbasis.

KASSAFLÖDE - BRF	År:	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter	**per kvm**							
Årsavgifter	554	2 833 400	2 833 400	2 833 400	2 833 400	2 833 400	2 861 734	3 007 711
Lokalintäkter	2 079	2 095 832	2 137 749	2 180 504	2 224 114	2 268 596	2 313 968	2 554 808
Parkeringsintäkter		240 000	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000
Summa intäkter		**5 169 232**	**5 211 149**	**5 253 904**	**5 297 514**	**5 341 996**	**5 415 702**	**5 802 519**
Kostnader	**per kvm**							
Underhåll		-1 735 200	-1 769 904	-1 805 302	-1 841 408	-1 878 236	-1 915 801	-2 115 199
Fastighetsskatt (bostäder)							-282 500	-565 000
Fastighetsskatt (lokaler)		-141 280	-144 106	-146 988	-149 927	-152 926	-155 985	-172 220
Yttre underhållsfond		-381 384	-381 384	-381 384	-381 384	-381 384	-381 384	-381 384
Summa kostnader		**-2 257 864**	**-2 295 394**	**-2 333 674**	**-2 372 720**	**-2 412 546**	**-2 735 670**	**-3 233 803**
Driftsresultat		**2 911 368**	**2 915 755**	**2 920 230**	**2 924 794**	**2 929 450**	**2 680 032**	**2 568 716**
Ränta bottenlån	2,95%	-2 534 850	-2 534 850	-2 534 850	-2 534 850	-2 534 850	-2 534 850	-2 534 850
Amortering								
Räntebidrag		369 209	369 209	369 209	369 209	369 209	369 209	
Resultat		**745 727**	**750 114**	**754 589**	**759 153**	**763 809**	**514 391**	**33 866**

6b

I KÄNSLIGHETSANALYS

- Känslighetsanalysen baseras på antagandena beskrivna under H. Ekonomisk prognos.

Antaganden	
Index lokaler	2,0%
Index kostnader	2,0%
Avgiftshöjning från år	6
Avgiftshöjning	1,0%
Avsättning yttre fond	0,3%
Subventionsränta bas	2,96%
Subventionsränta	2,96%
Ändring subventionsränta	0
Räntebidrag fram till år	7
Halv fastighetsskatt från år	6
Full fastighetsskatt från år	11

Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå
antagen räntenivå +1%
antagen räntenivå + 2%

Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift	554	553	553	552	551	600	694
Årsavgift	722	722	721	720	719	768	862
Årsavgift	891	890	889	888	887	936	1 030

Antagen räntenivå och antagen inflationsnivå
antagen inflationsnivå +1%
antagen inflationsnivå + 2%

Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift	554	553	553	552	551	600	694
Årsavgift	554	553	551	550	548	596	686
Årsavgift	554	552	550	547	545	592	678

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insasts med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelsavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.

2

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbudna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall riskeras.

3

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

4

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

Stockholm den 10 november 2005

Bostadsrättsföreningen Posthuset

Göran Lindberg Sophia Uddén Birgitta Lindberg

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Posthuset*, org nr 769607-5303, i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2005-11-10.
Köpeavtal.
Andelsöverlåtelseavtal.
Besiktningsprotokoll upprättad av Ramboll (ej daterad).
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2005-11-11

Christer Bohman
Civ ing

Björn Rydén
Jur kand

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