

EKONOMISK PLAN**FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORSÖ 5****Org.nr. 769621-4829**

2011061002997

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av tomträtterna
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
- 6a. Finansieringsplan 2011
- 6b. Låneförteckning 2011
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 bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Teknisk utredning och fastighetsfakta för tomträtterna Stockholm Torsö 4 och 5

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

Registrerades av Bolagsverket 2011-06-14

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Torsö 5, organisationsnummer 769621-4829, som registrerades 2010-05-17, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 tomträtterna Stockholm Torsö 4 och Stockholm Torsö 5 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Förutsättningarna för föreningens förvärv frångår av föreliggande ekonomiska plan. Den ekonomiska planen bygger på en anslutningsgrad om cirka 81 %.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under första halvåret 2011 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske under första halvåret 2011, 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. I huvudsak kommer avskrivning ske succesivt i takt med att befintliga hyresrätter upplåtes med bostadsrätt.

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

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

2. Beskrivning av tomträtterna

Fastighetsbeteckning	Stockholm Torsö 4 och 5
Värdeår	1958 (Torsö 4) och 1969 (Torsö 5)
Adress	Molkomsbacken 3 – 13 (Torsö 4) Molkomsbacken 15 – 35 (Torsö 5)
Kommun	Stockholm
Församling	Farsta
Dispositionssätt	Tomträtt
Areal	3 437 kvm (Torsö 4) 7 497 kvm (Torsö 5)
Bostäder	3 263 kvm (48 lägenheter, Torsö 4) 7086 kvm (106 lägenheter, Torsö 5)
Lokaler	41 kvm (Torsö 4) enligt uppgift från säljaren 48 kvm (Torsö 5) enligt uppgift från säljaren

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.

3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra tomträtterna Stockholm Torsö 4 och Stockholm Torsö 5 från och med tillträdesdagen.

4. Taxeringsvärde 2010

Tomrätterna Torsö 4 och 5

		Bostad	Lokal
Byggnad	58 672 000	58 200 000	472 000
Mark	30 933 000	30 800 000	133 000
Totalt:	89 605 000	89 000 000	605 000

5. Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad	135 000 000
Lagfartskostnad	2 025 825
Föreningsbildning mm	1 187 500
Pantbrev	1 280 000
Bredbandsinstallationer	1 674 750
Reparationsfond, år 2011 - 2015	3 900 000
	145 068 075

6a. Finansieringsplan

Insatser	81 657 887
Lån	63 410 188
Summa	145 068 075

6b. Låneförteckning

	Lånebelopp kr	Ränta % *	Ränta kr	Amort kr	Löptider
SEB	31 705 094	3,82%	1 211 135	0	3-mån
SEB	15 852 547	3,72%	589 715	0	1-år
SEB	15 852 547	4,70%	745 070	0	3-år
Summa	63 410 188	4,02%	2 545 919		

* Ränteindikation hämtad från SEB Bolån hemsida 2011-05-02

Övrigt

FÖRENINGEN

Brf Torsö 5 är bildad 2011-09-16 och innehar 106 lägenheter som upplåts med både bostadsrätt och hyresrätt. Attraktivt läge med endast 3 minuter till Farsta Centrum med cirka 150 butiker, livsmedelsaffärer, restauranger, caféer och service. Bara cirka 5 minuter till T-bana som tar dig in till Sthlm C på 20 minuter. Utanför porten finns även en lokalbuss (185) som går till Farsta C.

OMRÅDET

Farsta stadsdelsområde ligger i södra Stockholm. Här finns gott om gröna områden och vackra promenadvägar utmed sjöarna Magelungen och Drevviken. Nära till utomhus bad och Farsta sim- och idrottshall samt Farsta Idrottsplats med ishall och fotbollsplaner. Gångavstånd till förskola och skola. Strax söder om Farsta finns Ågesta friluftsområde med motionsspår, skidspår, golfbana, ridhus och brukshundklubb.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Behöver du hjälp att beräkna de kommande boendekostnaderna - ansvarig mäklare erbjuder sig att upprätta en skriftlig boendekostnadskalkyl.

TV

Ansluten till kabel-TV-nät. Leverantör: Com Hem.

Internet- anslutning

Fastigheten är ansluten till snabbt fibernät som erbjuder hastigheter upp till 100 Mbit/s och möjlighet till IP-TV samt IP-telefoni från flera olika operatörer.

4. Taxeringsvärde 2010

Tomrätterna Torsö 4 och 5

		Bostad	Lokal
Byggnad	58 672 000	58 200 000	472 000
Mark	30 933 000	30 800 000	133 000
Totalt:	89 605 000	89 000 000	605 000

5. Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad	135 000 000
Lagfartskostnad	2 025 825
Föreningsbildning mm	1 187 500
Pantbrev	1 200 000
Bredbandsinstallationer	1 674 750
Reparationsfond, år 2011 - 2015	3 900 000
	144 988 075

6a. Finansieringsplan

Insatser	85 934 386
Lån	59 053 689
Summa	144 988 075

6b. Låneförteckning

	Lånebelopp kr	Ränta % *	Ränta kr	Amort kr	Löptider
SEB	29 526 845	3,82%	1 127 925	0	3-mån
SEB	14 763 422	3,72%	549 199	0	1-år
SEB	14 763 422	4,70%	693 881	0	3-år
Summa	59 053 689	4,02%	2 371 006		

* Ränteindikation hämtad från SEB Bolån hemsida 2011-05-02

2011061003001

2011061003002

7. Beräkning av föreningens årliga kostnaderKapitalkostnader

Räntor	2 371 006
--------	-----------

Tomträttsavgäld	443 000
-----------------	---------

Skatter

Fastighetsskatt /-avgift	206 558
--------------------------	---------

Avsättning till fond för yttre underhåll	268 815
--	---------

Drift & underhåll

Värme	1 500 000
-------	-----------

El	250 000
----	---------

Vatten	250 000
--------	---------

Sophämtning	150 000
-------------	---------

Försäkring	100 000
------------	---------

Ekonomisk förvaltn.	200 000
---------------------	---------

Fastighetsskötsel	200 000
-------------------	---------

Styrelsearvode, revisor	50 000
-------------------------	--------

Städning	200 000
----------	---------

Löpande underhåll	150 000
-------------------	---------

Övrigt	200 000
--------	---------

Summa	6 539 379
--------------	------------------

Driftskostnad kronor per kvm 309

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	4 437 673
-------------	-----------

Hyror bostäder	2 061 706
----------------	-----------

Hyror lokaler	40 000
---------------	--------

Summa	6 539 379
--------------	------------------

9. Lågenhetsförteckning

Adress	Lågenhets- nummer	Våning- plan	Yta	Insats alla	Insats 2011	Insats per kvm	Andels- tal	Månads- avgift	Hyra
Molkomsbacken 11	504503338	0	38	381 962	381 962	10 052	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 11	5045033410	0	38	409 943	409 943	10 788	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 11	504503359	1	79	780 389	780 389	9 878	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 11	504503363	1	80	736 563	736 563	9 207	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 11	504503375	2	79	788 133		9 976			6 489
Molkomsbacken 11	504503389	2	80	862 935	862 935	10 787	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 11	504503399	3	79	960 178	960 178	12 154	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 11	504503402	3	80	927 805		11 598			6 989
Molkomsbacken 13	504503416	-1	38	390 769	390 769	10 283	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 13	504503426	0	80	732 861	732 861	9 161	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 13	504503437	0	62	602 427	602 427	9 717	0,007329	2 817	6 497
Molkomsbacken 13	504503443	1	80	719 036		8 988			
Molkomsbacken 13	504503457	1	79	781 652	781 652	9 894	0,009338	3 589	6 468
Molkomsbacken 13	504503463	2	80	785 610		9 820			
Molkomsbacken 13	504503476	2	79	859 512	859 512	10 880	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 13	504503491	-1	55	563 846	563 846	10 252	0,006501	2 499	
Molkomsbacken 3	5045030212	-1	38	398 035	398 035	10 475	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 3	504503034	-1	38	390 954	390 954	10 288	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 3	504503045	0	79	655 956	655 956	8 303	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 3	5045030510	0	63	556 821		8 838			5 547
Molkomsbacken 3	504503067	1	79	783 847	783 847	9 922	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 3	5045030710	1	80	787 532	787 532	9 844	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 3	504503087	2	79	781 049	781 049	9 887	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 3	504503098	2	80	863 948	863 948	10 799	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 5	504503109	-1	38	367 632	367 632	9 411	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 5	504503114	-1	38	339 698	339 698	8 939	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 5	5045031214	0	80	720 836	720 836	9 010	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 5	5045031311	0	62	606 188	606 188	9 777	0,007329	2 817	
Molkomsbacken 5	504503148	1	80	787 993	787 993	9 850	0,009456	3 635	

Adress	Lägenhets- nummer	Våning- plan	Yta	Insats alla	Insats 2011	Insats per kvm	Andels- tal	Månads- avgift	Hyra
Molkomsbacken 5	504503154	1	79	738 184	738 184	9 344	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 5	5045031614	2	80	894 322	894 322	11 179	0,009456	3 635	6 413
Molkomsbacken 5	50450317	2	79	778 898		9 869			4 472
Molkomsbacken 7	504503186	0	38	448 882		11 813			4 447
Molkomsbacken 7	504503198	0	38	446 370		11 747			7 102
Molkomsbacken 7	504503209	1	79	786 033		9 960			
Molkomsbacken 7	504503214	1	80	778 194	778 194	9 727	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 7	504503227	2	79	902 688	902 688	11 426	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 7	504503233	2	80	787 503	787 503	9 969	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 7	5045032411	3	79	861 139	861 139	10 900	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 7	504503258	3	80	869 299	869 299	10 866	0,009456	3 635	4 293
Molkomsbacken 9	5045032610	-1	38	388 972		10 236			
Molkomsbacken 9	504503278	0	80	692 981	692 981	8 662	0,009456	3 635	6 048
Molkomsbacken 9	504503289	0	62	607 128		9 792			
Molkomsbacken 9	504503298	1	80	728 610	728 610	9 108	0,009456	3 635	6 834
Molkomsbacken 9	504503304	1	79	756 351		9 574			
Molkomsbacken 9	504503315	2	80	816 573	816 573	10 207	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 9	504503323	2	79	812 943	812 943	10 290	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 9	50450348	-1	34	418 098		12 297			4 615
Molkomsbacken 15	504603488	0	38	384 456		10 117			3 830
Molkomsbacken 15	504603496	0	38	384 456	384 456	10 117	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 15	504603509	1	79	801 836	801 836	10 150	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 15	504603518	1	80	727 112		9 089			6 570
Molkomsbacken 15	504603525	2	79	778 898	778 898	9 869	0,009338	3 589	6 468
Molkomsbacken 15	504603535	2	80	786 610		9 820			
Molkomsbacken 15	504603546	3	79	947 868	947 868	11 998	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 15	5046035510	3	80	1 009 607	1 009 607	12 620	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 17	504603566	-1	38	402 093	402 093	10 581	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 17	5046035712	-1	38	399 455		10 512			4 409
Molkomsbacken 17	504603585	0	80	713 169	713 169	8 915	0,009456	3 635	

Adress	Lägenhets- nummer	Våning- plan	Yta	Insats alla	Insats 2011	Insats per kvm	Andels- tal	Månads- avgift	Hyra
Molkomsbacken 17	504603593	0	63	557 342		8 847			5 552
Molkomsbacken 17	504603604	1	80	791 452		9 893			7 151
Molkomsbacken 17	504603615	1	80	729 882	729 882	9 124	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 17	504603624	2	80	856 347	856 347	10 704	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 17	504603635	2	80	810 161		10 127			6 670
Molkomsbacken 19	504603648	-1	38	402 833	402 833	10 601	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 19	504603657	-1	38	396 809	396 809	10 442	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 19	504603662	0	80	659 093	659 093	8 239	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 19	504603671	0	62	548 975	548 975	8 854	0,007329	2 817	
Molkomsbacken 19	5046036810	1	80	807 603	807 603	10 095	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 19	504603697	1	93	905 497		9 737			8 182
Molkomsbacken 19	504603706	2	80	839 769	839 769	10 497	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 19	504603718	2	93	1 010 501	1 010 501	10 866	0,010993	4 225	
Molkomsbacken 21	504603721	-1	38	402 193	402 193	10 584	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 21	504603738	-1	38	341 780	341 780	8 994	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 21	504603746	0	53	499 625	499 625	9 427	0,006265	2 408	
Molkomsbacken 21	504603754	0	38	445 746	445 746	11 730	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 21	504603764	1	93	840 922	840 922	9 042	0,010993	4 225	
Molkomsbacken 21	504603773	1	80	715 229		8 940			6 463
Molkomsbacken 21	504603783	2	93	907 983	907 983	9 763	0,010993	4 225	
Molkomsbacken 21	504603793	2	80	793 707	793 707	9 921	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 21	504603807	3	79	949 383	949 383	12 018	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 21	504603817	3	80	868 610	868 610	10 858	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 23	504603826	-2	38	353 515		9 303			4 348
Molkomsbacken 23	504603837	-2	38	333 771	333 771	8 783	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 23	504603841	-1	38	342 721	342 721	9 019	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 23	504603857	-1	38	350 180		9 215			3 865
Molkomsbacken 23	504603864	0	80	667 460	667 460	8 343	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 23	504603875	0	63	627 427	627 427	9 869	0,007447	2 862	
Molkomsbacken 23	504603884	1	80	728 261	728 261	9 103	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 23	504603891	1	80	728 497	728 497	9 106	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 23	504603904	2	80	788 392	788 392	9 855	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 23	504603913	2	80	785 610	785 610	9 820	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 25	504603923	-2	38	310 980	310 980	8 184	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 25	504603937	-2	38	356 928		9 393			4 390
Molkomsbacken 25	504603948	-2	40	360 542	360 542	9 014	0,004728	1 817	
Molkomsbacken 25	504603954	-1	38	404 553	404 553	10 646	0,004492	1 727	

Adress	Lägenhets- nummer	Våning- plan	Yta	Insats alla	Insats 2011	Insats per kvm	Andels- tal	Månads- avgift	Hyra
Molkomsbacken 25	5046039611	-1	38	425 418	425 418	11 195	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 25	504603974	-1	50	409 367	409 367	8 187	0,00591	2 272	
Molkomsbacken 25	504603984	0	80	651 768	651 768	8 147	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 25	504603998	0	131	1 048 703	1 048 703	8 005	0,015485	5 952	
Molkomsbacken 25	504604007	1	79	786 382	786 382	9 954	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 25	504604011	1	147	1 263 550	1 263 550	8 596	0,017376	6 679	
Molkomsbacken 25	504604023	2	79	780 294	780 294	9 877	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 25	504604033	2	147	1 337 899	1 337 899	9 101	0,017376	6 679	
Molkomsbacken 27	5046040412	-2	38	360 964	360 964	9 499	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 27	504604058	-2	38	355 973	355 973	9 368	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 27	504604065	-1	38	402 000	402 000	10 579	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 27	504604078	-1	38	348 854	348 854	9 180	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 27	504604083	0	80	706 263	706 263	8 828	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 27	504604092	0	63	546 471	546 471	8 674	0,007447	2 862	
Molkomsbacken 27	504604103	1	80	718 348	718 348	8 979	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 27	504604115	1	80	715 814	715 814	8 948	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 27	504604128	2	80	795 351	795 351	9 942	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 27	504604135	2	80	868 757	868 757	10 859	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 29	5046041410	-2	38	356 817	356 817	9 390	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 29	504604156	-2	38	315 556	315 556	8 304	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 29	504604169	-1	38	393 785	393 785	10 363	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 29	504604174	-1	38	349 988	349 988	9 210	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 29	504604185	0	80	674 366	674 366	8 430	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 29	504604194	0	63	557 761	557 761	8 853	0,007447	2 862	
Molkomsbacken 29	504604207	1	80	723 654	723 654	9 046	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 29	504604212	1	80	730 344	730 344	9 129	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 29	504604225	2	80	810 533	810 533	10 132	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 29	504604235	2	80	790 667	790 667	9 883	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 31	5046042411	-2	38	321 995	321 995	8 474	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 31	504604258	-2	38	310 814	310 814	8 179	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 31	504604264	-1	38	395 868		10 418			
Molkomsbacken 31	504604277	-1	38	350 080	350 080	9 213	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 31	504604286	0	80	699 152	699 152	8 739	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 31	504604295	0	62	603 786	603 786	9 738	0,007329	2 817	
Molkomsbacken 31	504604309	1	80	725 378	725 378	9 067	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 31	504604315	1	79	719 875	719 875	9 112	0,008338	3 589	
Molkomsbacken 31	504604326	2	80	864 320	864 320	10 804	0,009456	3 635	

4 370

Adress	Lägenhets- nummer	Våning- plan	Yta	Insats alla	Insats 2011	Insats per kvm	Andels- tal	Månads- avgift	Hyra
Molkomsbacken 31	504604332	2	79	781 680		9 895			6 435
Molkomsbacken 33	504604344	-2	38	311 409	311 409	8 185	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 33	504604359	-2	38	326 085		8 581			4 010
Molkomsbacken 33	504604361	-1	38	363 201	363 201	9 558	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 33	504604378	-1	38	353 011	353 011	9 290	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 33	504604386	0	79	643 016		8 139			6 406
Molkomsbacken 33	504604397	0	63	608 179	608 179	9 654	0,007447	2 862	
Molkomsbacken 33	504604403	1	79	709 698	709 698	8 984	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 33	504604413	1	80	788 116	788 116	9 851	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 33	504604426	2	79	815 218	815 218	10 319	0,009338	3 589	
Molkomsbacken 33	504604434	2	80	785 103	785 103	9 814	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 35	504604446	-2	38	305 733	305 733	8 046	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 35	504604456	-2	58	412 478	412 478	7 112	0,006856	2 635	
Molkomsbacken 35	504604466	-1	38	389 921	389 921	10 281	0,004492	1 727	
Molkomsbacken 35	504604476	-1	58	464 110	464 110	8 002	0,006856	2 635	
Molkomsbacken 35	504604483	0	80	650 409		8 130			6 479
Molkomsbacken 35	504604493	0	106	893 278	893 278	8 427	0,01253	4 816	
Molkomsbacken 35	504604508	1	80	725 727	725 727	9 072	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 35	504604510	1	123	1 050 338	1 050 338	8 539	0,014539	5 589	
Molkomsbacken 35	504604528	2	80	867 113	867 113	10 839	0,009456	3 635	
Molkomsbacken 35	5046045310	2	123	1 147 188	1 147 188	9 327	0,014539	5 589	
			10349	100 000 000	81 667 887		1		171 809

12
2 061 706

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och årlig inflation på 2%

År 1= 2011

Årliga Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	2 545 919	2 545 919	2 545 919	2 545 919	2 545 919	2 738 639	2 782 001
Tomrättsavgäld	443 000	443 000	443 000	443 000	443 000	443 000	704 000
<u>Skatter</u>							
Fastighetsskatt /-avg	206 558	210 689	214 903	219 201	223 585	228 057	251 793
Avsättning till fond för yttre underhåll							
	268 815	274 191	279 675	285 269	290 974	296 793	327 684
<u>Drift & underhåll</u>							
Värme	1 500 000	1 530 000	1 560 600	1 591 812	1 623 648	1 656 121	1 828 492
El	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	304 749
Vatten	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	304 749
Sophämtning	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Försäkring	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Ekonomisk förvaltn.	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Fastighetsskötsel	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Styrelsearvode, revis	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Städning	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Löpande underhåll	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Övrigt	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Summa	6 714 292	6 788 800	6 864 797	6 942 315	7 021 383	7 294 752	8 027 210
<u>Årliga intäkter</u>							
Hyror	2 101 706	2 143 740	2 186 615	2 230 347	2 274 954	2 320 453	2 561 968
Årsavgifter	4 612 586	4 645 060	4 678 182	4 711 968	4 746 429	4 974 299	5 465 242
Summa	6 714 292	6 788 800	6 864 797	6 942 315	7 021 383	7 294 752	8 027 210

11. Känslighetsanalys

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

Fasta priser år 2011

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå	4 612 586	4 645 060	4 678 182	4 711 968	4 746 429	4 974 299	5 499 242
Dagens räntenivå +1 %	5 246 688	5 279 161	5 312 284	5 346 070	5 380 531	5 608 401	6 133 344
Dagens räntenivå +2 %	5 880 790	5 913 263	5 946 386	5 980 171	6 014 632	6 242 503	6 767 446
Dagens räntenivå -1%	3 978 484	4 010 958	4 044 081	4 077 866	4 112 327	4 340 197	4 865 140

Dagens Räntenivå och

Dagens inflationsnivå +1 %	4 612 586	4 661 621	4 711 636	4 746 091	4 781 234	5 009 801	5 536 961
Dagens inflationsnivå +2 %	4 612 586	4 678 182	4 916 577	5 077 751	5 245 373	5 419 699	6 401 675
Dagens inflationsnivå -1 %	4 612 586	4 628 498	4 644 728	4 677 845	4 711 623	4 938 797	5 461 523

12. Underhållsbehov

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

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmaste fem 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 2011-05-02

Bostadsrättsföreningen Torsö 5

.....
Danijel Medan

.....
Ljudmila Maslennikova

.....
Milena Medan

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Torsö 5, 769621-4829 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 ett flerfamiljshus. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

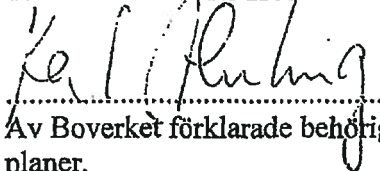
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

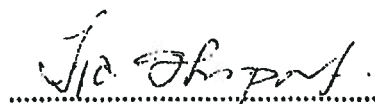
Stockholm 2011-05-03

Stockholm 2011-05-03

Kent Ahrling
Ahrling Fastighetsekonomi AB
Björhagsvägen 2
172 72 SUNDBYBERG

Ivar Stenport
Fastighetskompetens i Stockholm AB
Alphyddevägen 51
131 35 NACKA





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 | 2010-05-17 |
| • Fastighetsfakta | 2011-05-03 |
| • Stadgar | 2010-04-27 |
| • Teknisk besiktning, Pojektledarhuset AB | 2011-04-13 |
| • Köperbudande, AB Familjebostäder | 2011-03-14 |
| • Ränteindikation SEB | 2011-05-02 |
| • Hyreslistor | 2011-03-14 |
| • Värderingsutlåtande, Newsec, Torsö 5 | november 2010 |
| • Värderingsutlåtande, Newsec, Torsö 4 | januari 2011 |