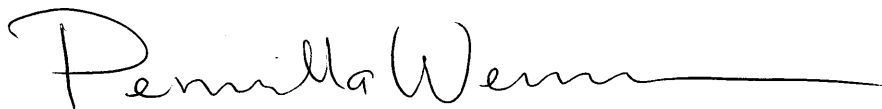




Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2014-08-28



Pernilla Wennman

EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen Rustiken.

Organisationsnummer 769626-6399

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheterna
3. Fastigheternas försäkringar
4. Kostnader för fastigheternas förvärv
5. Finansiering
- 6 a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 6 b. Känslighetsanalys ränta & inflation
- 6 c. Känslighetsanalys anslutningsgrad
- 6 d. Nyckeltal
- 7 a. Lägenhetsförteckning
- 7 b. Lokalförteckning
8. Särskilda förhållanden.
9. Utlåtande, underhållsplan. Bilaga 1.

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rustiken, som registrerats hos Bolagsverket 2013-07-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall, lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden inklusive renoveringskostnad. Beräkning av bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Rustiken 1 o 2 ekonomisk förening /769626-6399/ har förvärvat samtliga aktier i EDO Bostäder AB /556631-0941/, tomträttsinnehavare till fastigheterna Stockholm Rustiken 1 och 2, från VHM Invest AB /556918-6173/. Den ekonomiska föreningen fusionerades därefter med EDO Bostäder AB varefter den ekonomiska föreningen vid föreningsstämma fattat beslut om att ändra verksamheten till bostadsrättsförening, anta nya stadgar samt ändra firma till Bostadsrättsföreningen Rustiken. Omregistreringen är genomförd och registrerad hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen är genom fusionen innehavare av tomträtterna till fastigheterna Stockholm Rustiken 1 och 2. Genom förvärv av aktierna i EDO Bostäder AB, samt därpå följande överföring, genom fusion mellan bolaget och Rustiken 1 och 2 Ekonomisk förening, av tomträttsinnehavet, har bostadsrättsföreningen övertagit det skattemässiga värdet på tomträtterna från EDO Bostäder AB.

Av fastigheternas 45 bostadslägenheter är för närvarande 17 bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt, se lägenhetsförteckning punkt 7 a. nedan. Hyresgästerna kommer att få erbjudande om att förvärva lägenhet med bostadsrätt. Tomställda bostadslägenheter upplåts på marknaden.

Upplåtelse av lägenheter till befintliga hyresgäster beräknas ske under april 2014. Inflyttning i dessa har redan skett. Upplåtelse av, samt inflyttning i, tomställda lägenheter beräknas ske under perioden april-juni 2014.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastigheternas beteckning	Rustiken 1 & 2
Kommun	Stockholm
Adress	Rustiken 1 Salbyvägen 1, 3 & 5 samt Skärlingebacken 7 Rustiken 2 Fågelstavägen 1, 3 & 5
Församling	Vantör
Län	Stockholms län
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med tomträtt. Rustiken 1 avgäld 77 700 kr/år. Rustiken 2 avgäld 77 600 kr/år. Nya avgäldsperioder från 2022-01-01

Tomtareal	Rustiken 1: Land 2 252,0 kvm Vatten 0,0 kvm Rustiken 2: Land 1 673,0 kvm Vatten 0,0 kvm
Byggnadsår	Rustiken 1 år 1952. Rustiken 2 år 1951.
Taxeringsvärde	Rustiken 1: Markvärde 5 488 tkr. Byggnadsvärde 11 096 tkr. Summa 16 584 tkr varav 384 tkr avser lokaler. Rustiken 2: Markvärde 5 467 tkr. Byggnadsvärde 13 137 tkr. Summa 18 604 tkr varav 404 tkr avser lokaler.
Byggnad	Fastigheterna har varsin byggnad med tre trapphus i tre våningsplan och källare. Sammanlagt finns det 45 bostadslägenheter. Ytterligare två bostadslägenheter kommer att uppföras i källarplan med adress Salbyvägen 1, beviljat bygglov finns. Lägenheterna har beteckningen B 108 respektive B 109 i lägenhetsförteckningen under punkt 7. Utöver detta finns det en butikslokal om 59 kvm som nyttjas som frisörssalong, fyra lagerlokaler, ett större och två mindre garage. Sammanlagd yta för ovanstående lokaler uppgår till 204 kvm. Det finns åtta P-platser på Rustiken 1:s tomtmark.
Balkonger / uteplatser	Samtliga befintliga lägenheter utom ettorna om 27 kvm har balkong. De två nya lägenheterna i källarplan kommer att ha varsin uteplats.
Vatten och avlopp	Anslutet till det kommunala Va-nätet.
Uppvärmning	Fastigheterna är anslutna till fjärrvärme. Lägenheterna har vattenburna radiatorer
Kabel-TV	Avtal finn med ComHem.
EI	Fastigheten är anslutet till samhällets ledningsnät.
För byggnadsteknisk beskrivning i övrigt och lägenhetsbeskrivning se bilagan 1, utlåtande / underhållsplan.	

3. Fastigheternas försäkringar

Föreningen kommer att ha fastigheten försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

4. Kostnader för fastigheternas förvärv.

Anskaffningskostnad aktier/tomträtt	91 000 000
Reparationsfond	6 400 000
Kassa i bostadsrättsföreningen	50 000

Summa total och slutlig känd anskaffningskostnad

97 450 000

5. Finansiering

Finansiering:	Lånebelopp	Bindnings- tid	Ränta %	Årlig ränte- kostnad	Amortering 1)
Lån BRF	29 223 615 2)	3 år	3,00 %	876 708	100 000
Insatser				44 726 385 3)	
Upplåtelseavgifter				23 500 000 4)	
Summa total och slutlig känd anskaffningskostnad				97 450 000	

- 1) Årlig amortering med start fr.o.m. år 2017.
- 2) Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten.
- 3) Se punkt 6. c nedan angående eventuellt uteblivna insatser.
- 4) Upplåtelseavgifter om totalt 23 500 000 kronor, i genomsnitt 14 417 kr/kvm, tillkommer utöver insatser för 28 vakanta lägenheter.

6a. Föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos**Föreningens kostnader/utbetalningar/avsättningar**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Driftkostnader	980 000	999 600	1 019 592	1 039 984	1 060 784	1 081 999	1 194 615
Räntor	876 708	876 708	876 708	873 708	870 708	867 708	852 708
Skatt & avgifter	64 529	65 820	67 136	68 479	69 848	71 245	78 660
Tomträttsavgäld	155 300	155 300	155 300	155 300	155 300	155 300	155 300
Yttre fond	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Amortering				100 000	100 000	100 000	100 000
Summa kostnader	2 156 537	2 177 428	2 198 736	2 317 471	2 336 640	2 356 253	2 461 283

Driftkostnaderna baseras på faktiska och beräknade kostnader samt intagna offerter. Driftkostnaderna, fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift antas öka med 2 % årlig inflation. Från och med år 4 planeras en årlig amortering om 100 000 kr.

Specificering driftskostnader år 1.

Vatten	80 000
El	50 000
Fjärrvärme	510 000
Avfall	60 000
Ekonomisk förvaltning	65 000
Försäkring	40 000
Revision	12 000
Kabel-tv	12 000
Städning	56 000
Fastighetsförvaltning	55 000
Löpande underhåll	40 000
Summa	980 000

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens bokföringsmässiga kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag.

Bokförda värdet 2014-01-01 uppgår till 38 328 693 kr. Avskrivningsperioden är på 100 år och avskrivningarna sker med lika stor procenttal varje år.

Föreningens intäkter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 966 642	1 983 735	2 001 170	2 115 953	2 131 092	2 146 593	2 229 803
Hyra lokaler, garage	161 695	164 929	168 227	171 592	175 024	178 524	197 105
Hyra P-platser	28 200	28 764	29 339	29 926	30 525	31 135	34 376
Summa intäkter	2 156 537	2 177 428	2 198 736	2 317 471	2 336 640	2 356 253	2 461 283

Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. Hyresintäkterna lokaler och P-platser väntas öka med 2 % årligen.

6b. Känslighetsanalys ränta & inflation

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens räntenivå	1 966 642	1 983 735	2 001 170	2 115 953	2 131 092	2 146 593	2 229 803
Dagens räntenivå + 1 %	1 966 642	2 275 971	2 293 406	2 407 189	2 421 328	2 435 830	2 514 039
Dagens räntenivå + 2 %	1 966 642	2 568 207	2 585 642	2 698 425	2 711 564	2 725 066	2 798 275
Dagens räntenivå + 3 %	1 966 642	2 860 444	2 877 878	2 989 661	3 001 800	3 014 302	3 082 511
Dagens räntenivå - 1 %	1 966 642	1 691 499	1 708 934	1 824 717	1 840 856	1 857 357	1 945 566
Dagens räntenivå - 2 %	1 966 642	1 399 263	1 416 697	1 533 481	1 548 619	1 568 121	1 661 330

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas av räntan för föreningens lån stiger med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 eller 2 procentenheter.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå	1 966 642	1 983 735	2 001 170	2 115 953	2 131 092	2 146 593	2 229 803
Dagens inflationsnivå + 1 %	1 966 642	1 992 281	2 018 690	2 142 890	2 167 907	2 193 763	2 336 565
Dagens inflationsnivå + 2 %	1 966 642	2 000 828	2 036 381	2 170 355	2 205 809	2 242 801	2 453 076
Dagens inflationsnivå - 1 %	1 966 642	1 975 189	1 983 821	2 089 539	2 095 344	2 101 237	2 132 056

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 %. Räntan antas ligga kvar på dagens nivå.

6c. Känslighetsanalys anslutningsgrad

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kassaflödet förändras om inte samtliga hyreslägenheter upplåtna som bostad ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgraden 100 % betyder att samtliga ombildas, 90 % betyder att 90 % av totala insatser enligt denna plan betalas, osv. Uteblivna insatser kommer att ersättas av långfristig skuldsättning i antingen bank eller gentemot VHM Invest AB med en ränta om 3 %.

Skuldsättning i procent beräknas som föreningens lån i förhållande till föreningens totala anskaffningskostnad.

Anslutningsgrad	Skulder	Skuldsättning	Kassaflöde år 1
100%	29 223 615	29,99%	
90%	31 009 062	31,82%	167
80%	32 794 510	33,65%	334
70%	34 579 957	35,48%	501
60%	36 365 404	37,32%	669

Vid en räntenivå om 3 %.

Anslutningsgrad	Skulder	Skuldsättning	Kassaflöde år 1
100%	29 223 615	29,99%	
90%	31 009 062	31,82%	- 17 687
80%	32 794 510	33,65%	- 35 375
70%	34 579 957	35,48%	- 53 062
60%	36 365 404	37,32%	- 70 749

Vid en räntenivå om 4 %.

6d. Nyckletal

Föreningens belåning	9 524 kr/kvm, beräknat på total yta för bostäder och lokaler om 3 069 kvm.
Genomsnittlig insats	15 617 kr/kvm.
Driftkostnader år 1	335 kr/kvm, beräknat på bostadsyta och butiksytan om 2 923 kvm.
Genomsnittlig årsavgifter år 1	687 kr/kvm.
Genomsnittlig hyresnivå för uthyrda bostäder	1 144 kr/kvm

7a. Lägenhetsförteckning

Lgh	Adress	Andelstal	Area	Typ	Insats	Års avg	Mån avg
A 101	Fågelstav. 1	2,5181%	78	3 RoK	1 144 107	49 522	4 127
A 102	Fågelstav. 1	2,5181%	78	3 RoK	1 144 107	49 522	4 127
A 103	Fågelstav. 1	2,6184%	85	4 RoK	1 189 679	51 495	4 291
A 104	Fågelstav. 1	2,5181%	78	3 RoK	1 144 107	49 522	4 127
A 105	Fågelstav. 1	1,0313%	27	1 RoKv	468 593	20 283	1 690
A 106	Fågelstav. 1	2,1869%	58	2 RoK	993 620	43 008	3 584
A 107	Fågelstav. 1	2,5181%	78	3 RoK	1 144 107	49 522	4 127
A 108	Fågelstav. 1	2,6184%	85	4 RoK	1 189 679	51 495	4 291
A 301	Fågelstav. 3	2,1869%	58	2 RoK	993 620	43 008	3 584
A 302	Fågelstav. 3	1,0313%	27	1 RoKv	468 593	20 283	1 690
A 303	Fågelstav. 3	2,1869%	58	2 RoK	993 620	43 008	3 584
A 304	Fågelstav. 3	2,1869%	58	2 RoK	993 620	43 008	3 584
A 305	Fågelstav. 3	1,0979%	27	1 RoKv	498 825	21 591	1 799
A 306	Fågelstav. 3	2,1869%	58	2 RoK	993 620	43 008	3 584
A 307	Fågelstav. 3	2,1869%	58	2 RoK	993 620	43 008	3 584
A 308	Fågelstav. 3	1,0313%	27	1 RoKv	468 593	20 283	1 690
A 309	Fågelstav. 3	2,1869%	58	2 RoK	993 620	43 008	3 584
A 501	Fågelstav. 5	2,1869%	58	2 RoK	993 620	43 008	3 584
A 502	Fågelstav. 5	1,0313%	27	1 RoKv	468 593	20 283	1 690
A 503	Fågelstav. 5	2,1253%	56	2 RoK	965 627	41 797	3 483
A 504	Fågelstav. 5	2,1869%	58	2 RoK	993 620	43 008	3 584
A 505	Fågelstav. 5	1,0313%	27	1 RoKv	468 593	20 283	1 690
A 506	Fågelstav. 5	2,1253%	56	2 RoK	965 627	41 797	3 483
A 507	Fågelstav. 5	2,1869%	58	2 RoK	993 620	43 008	3 584
A 508	Fågelstav. 5	1,0313%	27	1 RoKv	468 593	20 283	1 690
A 509	Fågelstav. 5	2,1253%	56	2 RoK	965 627	41 797	3 483
B 101	Salbyv. 1	2,2475%	60	2 RoK	1 021 164	44 201	3 683
B 102	Salbyv. 1	2,3072%	62	2 RoK	1 048 261	45 374	3 781
B 103	Salbyv. 1	2,5048%	77	3 RoK	1 138 061	49 261	4 105
B 104	Salbyv. 1	2,3072%	62	2 RoK	1 048 261	45 374	3 781
B 105	Salbyv. 1	2,5048%	77	3 RoK	1 138 061	49 261	4 105
B 106	Salbyv. 1	2,3072%	62	2 RoK	1 048 261	45 374	3 781
B 107	Salbyv. 1	2,5048%	77	3 RoK	1 138 061	49 261	4 105
B 108	Salbyv. 1	1,4619%	46	2 RoK	297 902	28 750	2 396
B 109	Salbyv. 1	1,3665%	43	2 RoK	278 473	26 875	2 240
B 308	Salbyv. 3	2,5048%	77	3 RoK	1 138 061	49 261	4 105
B 309	Salbyv. 3	2,3072%	62	2 RoK	1 048 261	45 374	3 781
B 310	Salbyv. 3	2,5048%	77	3 RoK	1 138 061	49 261	4 105
B 312	Salbyv. 3	2,3072%	62	2 RoK	1 048 261	45 374	3 781
B 313	Salbyv. 3	2,5048%	77	3 RoK	1 138 061	49 261	4 105
B 315	Salbyv. 3	2,3072%	62	2 RoK	1 048 261	45 374	3 781
B 516	Salbyv. 5	2,5866%	82	4 RoK	1 175 235	50 870	4 239
B 517	Salbyv. 5	2,4841%	72	3 RoK	1 128 655	48 853	4 071
B 518	Salbyv. 5	2,5866%	82	4 RoK	1 175 235	50 870	4 239
B 519	Salbyv. 5	2,4841%	72	3 RoK	1 128 655	48 853	4 071
B 520	Salbyv. 5	2,5866%	82	4 RoK	1 175 235	50 870	4 239
B 521	Salbyv. 5	2,4841%	72	3 RoK	1 128 655	48 853	4 071
Lokaler			204,5				
Summa		100,0000%	3 068,5		44 726 385	1 966 642	

Lägenheter markerad med fetare text är upplåtna med hyresrätt.

Andelstalet ovan avser andelstal för fördelning av årsavgifter enligt föreningens stadgar.

Intill dess att alla lägenheter upplåtits med bostadsrätt kommer det gällande andelstalet var lägenhetens andelstal delat med summan av alla vid tidpunkten upplåtna lägenheters andelstal.

Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för bredband/telefoni, hushållsel och hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa kostnader betalas direkt av bostadsrättshavaren till leverantören.

7b. Lokalförteckning

Typ	Arshyra	Area
Butik	72 809	59
Lager	20 000	40
Lager	4 939	13,5
Garage/lager	18 000	30
Garage	11 100	10
Garage	11 700	10
Lager	12 347	24
Lager	10 800	18
Summa	161 695	204,5

8. Utlåtande teknisk besiktning / underhållsplan

VärderingsTjänst Ove Olsson AB har 2013-08-23 utfört en byggnadsteknisk undersökning samt upprättat en underhållsplan daterad 2014-02-17.

Åtgärder under punkt 1a och 3 kommer att utföras under kvartal 2 2014.

Underhållsarbeten omfattar bl.a.:

- stambyte i badrum i 12 lägenheter samt kök i 16 lägenheter
- relining av stammarna i byggnadernas bottenplatta och ut till anslutningspunkt i gatan.

Övrigt underhåll utförs enligt underhållsplan.

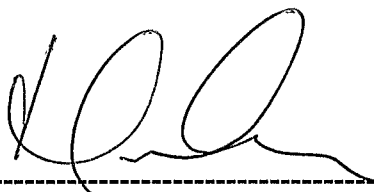
Finansiering av kostnaderna att utföra åtgärderna i underhållsplanen är upptagna i planen under reparationsfond.

Se även bilaga 1. Utlåtande, underhållsplan

9. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara som vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fond. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen
- b) Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna 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 äventyras.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

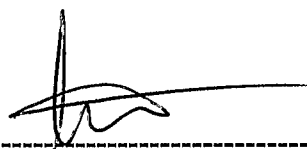
2014-03-24 Bostadsrättsföreningen Rustiken.



Hampus Dahlborg



Caj Broström



Tobias Törnqvist

Bilaga till granskningsintyg daterat 2014-03-24 för Bostadsrättsföreningen Rustiken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av ekonomisk plan:

1. Stadgar registrerade 2014-03-18
2. Registreringsbevis 2014-03-18
3. Fastighetsdatautdrag
4. Bygglövshandlingar med ritningar 2012-10-24
5. Fastighetsförsäkring Brandkontoret 2013-11-24
6. Aktieöverlåtelseavtal jämte bilagor 2013-11-05
7. Reverser, 2st, 2013-11-05, 2014-03-24
8. Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal 2014-03-24
9. Finansieringsoffert Ålandsbanken 2014-03-07
10. Offert avseende ekonomisk förvaltning 2014-03-04
11. Underlag driftskostnader
12. Hyreskontrakt avseende lokaler och p-platser
13. Tomträttsavtal 2011-06-17
14. Mätbevis 2014-02-06
15. Energideklaration 2009-04-03
16. Lånelöfte VHM Invest AB 2014-03-24

2014032501638