

Upprättad 2013-09-02

EKONOMISK PLAN

*Bostadsrättsföreningen Koppartältet,
Stockholms kommun*

Org.nr.: 769625-7919

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLL

Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Taxeringsvärde	7
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
Finansieringsplan	7
Beräknade löpande kostnader och intäkter	8
Lägenhetsförteckning	10
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	14
Särskilda förhållanden	15
Intyg ekonomisk plan	16

Bilaga 1: Stadgar

Bilaga 2: Teknisk utredning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Koppartältet, som registrerats hos Bolagsverket 2013-01-28 med organisations nr: 769625-7919, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheten Ceremonien 3 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress Gubbkärrsvägen 29, nedan kallad fastigheten, planerat tillträde senare delen av 2013.

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 driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftkostnaderna 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 28 maj 2013 utförts av Projektledarhuset AB, Hillar Truuberg.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ceremonien 3, Stockholm kommun
Adress:	Gubbkärrsvägen 29
Ägandeform:	Tomträtt
Markareal:	17 771 kvm
Byggnad:	1 st lamellhus med källare och 3-4 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320
Byggnadsår:	1950
Antal bostads- lägenheter:	155 lägenheter
Lägenhetsarea:	Ca 9 055 kvm
Lokaler:	Ca 829 kvm
Total yta:	Ca 9 884 kvm

Ytorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollmätta.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät.
Uppvärmning:	Ansluten till fjärrvärme.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft med fläktenheter på taket. Tilluft i form av väggventiler under fönster eller spaltventiler i fönster. Förskolan: Eget till- och frånluftsaggregat.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast. Varmvatteninstallationer av koppar, kallvatteninstallationer i huvudsak av galvaniserat stål.
Hiss:	18 st linhissar för 2 personer, 175 kg.
OVK:	Ej redovisad.
Energideklaration:	Utförd.

Radon:	Enligt radonmätning utförd 26 april 2012 överstiger inte årsmedelvärdet riktvärdet på 200 Bq/m ³
Asbest:	Asbest finns i rörisoleringar i källarplanen och kan också finnas i fix och fog till klinker och kakel i badrummen.
Skyddsrum:	I fastigheten finns flera skyddsrum i funktion. Dessa har besiktigats för några år sedan.
Tomt/mark:	Naturmark, gräsmattor, planteringar, lekplatser. Hårdgjorda ytor till entréer och garage etc.
Tvättstugor:	Totalt 5 tvättmaskiner, 3 torktumlare, 1 torkskåp, 2 manglar, 2 centrifuger. Dessutom finns ett separat torkrum med kondensavfuktare.
Vindsplan:	Bostäder, förråd.
Källare/suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstugor, lokaler.

BYGGNADSBESKRIVNING

Undergrund:	I huvudsak berg.
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Betong.
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong, isolering, överbetong, tätskikt.
Yttertak:	Dubbelfalsad plåt, koppartak på lågdel.
Fasader:	Putsad betongsockel, fasadtegel i våningsplanen. Träpanel i vissa balkongpartier.
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Smärre del av fönster utbytt till 3-glas trä-/aluminium.
Trapphus:	Natursten på golv, målad pust på vägg och i tak (akustikplattor i tak på vissa platser. Handledare och räcke.
Entréportar:	Träentréer med glasade partier.

Övriga dörrar:	Källardörrar av stål eller trä. Lägenhetsdörrar av trä eller säkerhetsdörrar (avvikelse förekommer) Garageportar med trä utvändigt.
Invändiga väggar:	Målade eller tapetserade.
Invändiga tak:	Målade.
Golv:	Parkettgolv i vardagsrum/matrum. I huvudsak linoleum/plastmatta i övriga rum. Linoleum/plastmatta i kök Ytbehandlad betong i källare. Avvikelse förekommer.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpinredning av blandad ålder. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelse förekommer.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg (varierande höjd) badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Elhanddukstork i vissa. Sanitetsartiklar av blandad ålder. Avvikelse kan förekomma.

BESIKTNINGSMANNENS NOTERADE BRISTER SAMT ÅTGÄRDSTIDPUNKT

Angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt (kostnadsläge maj 2013)

Mark/grundläggning:	Smärre utvändiga åtgärder, ca 2013-14	ca 50 000- kr 100 000 kr
Stomme:	Reparation 4 betongpelare vid garage, ca 2013	ca 25 000 kr
Fasad:	Viss kompletteringsfogning fasadtegel, ca 2020	ca 100 000 kr
	Målning träpanelsfasad vid balkonger, ca 2020	ca 100 000 kr
Tak/takterrasser:	Punktåtgärder "lågdelstak, ca 2013	ca 30 000 kr
	Reparation tätskikt 24 takterrasser, ca 2013-14	ca 2 500 000 kr
Fönster/fönsterdörrar:	Renovering fönster syd/väst, ca 2013-14	ca 1 800 000 kr
	Ommålning fönster nord/öst, ca 2017	ca 1 000 000 kr
*Gemensamma utrymmen:	Utbyte maskinpark i tvättstugor, ca 2015	ca 220 000 kr
Värmedistribution:	Utbyte stamregleringsventiler, ca 2014	ca 600 000 kr
Avlopp/vatten/sanitet:	VA-stammar, ca 2014-15 exkl. renovering av badrum etc.	ca 9 000 000 kr
*Ventilation:	Rensning av frånluftskanaler, ca 2015	ca 300 000 kr
Elinstallationer:	Utbyte flertalet fastighetsinstallationer, ca 2014-16	ca 5 200 000 kr
Hissar:	Löpande utbyte hissmaskiner m.m. ca 2015-17	ca 8 000 000 kr

*Styrelsens avsikt är att renovera tvättstuga samt ventilation år 2014.

För utförligare information avseende renoveringsbehov, se besiktningsprotokoll.

SAMMANSTÄLLNING:

Inom 3 år	ca 21 000 000 kr
Mellan 3-10 år	ca 8 000 000 kr
Totalt	ca 29 000 000 kr

Utöver ovanstående identifierat renoveringsbehov har styrelsen satt av 3 000 000 kr för förbättring/renovering/trimning av värmesystemet.

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETS-TAXERING 2010

Typkod: 320

Kr		Bostad, kr	Lokal, kr
54 383 000	varav	54 000 000	383 000
75 680 000	varav	72 000 000	3 680 000
130 063 000		126 000 000	4 063 000

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS-FÖRVARV

	SEK
Köpeskilling	250 000 000
Lagfart	3 752 000
Pantbrevskostnader	0
Dispositionsfond/Reparationsfond 1)	21 000 000
Renoveringsfond 2)	9 650 000
Initialkostnader/Föreningsbildning	1 940 000
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	286 342 000

- 1) I dispositionsfonden ingår förbättringar/renovering/trimning av värmesystem för bättre effekt. Därutöver behöver föreningen låna ytterligare 5 000 000 kr år 2015 samt 6 000 000 kr år 2016 för att täcka de av besiktningsmannen identifierat renoveringsbehov. Denna innebär, under gällande förutsättningar, en kostnadsökning med 58 kr/kvm och år.
- 2) Renoveringsfond avsatt med 50 000 kr bostadsrätt samt 100 000 kr per hyresrätt. Renoveringsfonden tillfaller bostadsrättsköparen som köper sin lägenhet den dag föreningen övertar fastigheten för att själv kunna reparera badrummen då föreningen bedömer att tätskikten är i behov av renovering.

FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	80 679 000	3,50%	2 823 765
Säljarrevers 1)	15 144 000	0,00%	0
Summa lån	95 823 000		2 823 765
Insats från medlemmar	190 519 000		
Summa finansiering	286 342 000		

- 1) Föreningen erhåller en säljarrevers på 15 144 000 kr. Amortering av säljarrevers kommer att ske genom att lediga lägenheter upplåts på säljaren som sedan säljer dessa fram till dess reversen är återbetald. Full återbetalning beräknas ha skett 2018 enligt antaganden i denna plan.

Finansieringen är baserad på att ca 75 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 25 % kvarstår som hyreslägenheter. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 75 % anslutningsgrad.

Bindningstid för lån, avses att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (3,50 %).

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<i>KAPITALKOSTNADER</i>	<i>SEK</i>
Räntekostnad	2 823 765
Summa kapitalkostnader	2 823 765
<i>DRIFTSKOSTNADER</i>	
Administration	484 300
Fastighetsskötsel	533 700
Löpande underhåll	276 800
Städning	138 400
Renhållning	127 500
Vatten	84 000
Fastighetsel	160 000
Värmeenergi (efter justering)	1 200 000
Försäkringar	103 800
Övrigt	600 000
Summa driftskostnader	3 708 500
<i>SKATT OCH AVGÄLD</i>	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	228 180
Tomträttsavgäld	740 700
Summa skatt och avgäld	968 880
<i>AMORTERING/AVSÄTTNING</i>	
Amorteringar	0
Avsättning underhåll 0,1 % av taxvärde	130 063
Summa amorteringar/avsättningar	130 063
<i>AVSKRIVNINGAR</i>	
Avskrivningar	421 249
Summa avskrivningar	421 249

INTÄKTER

Hysesintäkter, bostäder	2 517 016
Hysesintäkter, lokaler	776 948
Hysesintäkter p-platser/garage	238 800
Ränteintäkt	200 000
Årsavgift från medlemmar	4 189 630
Summa intäkter	7 922 394
Kostnad för lån per 3 år	8 471 295
Nettokostnad inklusive avskrivningar	4 189 630
Nettoutbetalning inklusive fondavsättningar	3 898 444
Nödvändig nivå på årsavgift	4 189 630

Beräkning av nödvändig årsavgiftsnivå

Enligt Boverkets allmänna råd 1995:6 ändrad 2007:2 ska nödvändig nivå på årsavgift beräknas så som det största beloppet av föreningens nettokostnader eller nettoutbetalningar.

Skillnaden är att i kostnader räknas avskrivning in men inte i utbetalningsdelen där amortering/avsättning till underhållsfond räknas in. Det innebär att det största beloppet av avskrivningar eller amortering/avsättning till underhållsfond ska tas med i beräkningen av årsavgiften.

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

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Avsättning till underhåll kan ske via upprättande av underhållsplan, alternativt minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

Enligt planen beräknas föreningen få 38 st. hyresrätter (2 385 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde med försiktighet uppskattas till ca 60 mkr.

Avsättning till dispositions-/reparationsfond kan ske då föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt. Alternativt kan amortering av föreningens lån ske. Avsättningar/amorteringar kan ske först då säljarreversen är återbetald.

FÖRSÄKRING

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

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhets- nummer	Area	Insats	Andelstal/ fördelningstal 100%	Årsavgift (om BR)	Årshyra 2014 (om HR)
1	73,0 m ²	2 025 750 kr	0,8062%	45 854 kr	76 434 kr
2	114,0 m ²	3 163 500 kr	1,2590%	71 607 kr	112 919 kr
3	73,0 m ²	2 025 750 kr	0,8062%	45 854 kr	76 532 kr
4	114,0 m ²	3 163 500 kr	1,2590%	71 607 kr	113 237 kr
5	73,0 m ²	2 025 750 kr	0,8062%	45 854 kr	75 654 kr
6	114,0 m ²	3 163 500 kr	1,2590%	71 607 kr	112 047 kr
7	38,0 m ²	1 254 000 kr	0,4197%	23 869 kr	41 529 kr
8	58,0 m ²	1 566 000 kr	0,6405%	36 432 kr	61 322 kr
9	73,0 m ²	2 025 750 kr	0,8062%	45 854 kr	83 847 kr
10	72,0 m ²	1 998 000 kr	0,7951%	45 225 kr	75 316 kr
11	73,0 m ²	2 025 750 kr	0,8062%	45 854 kr	75 078 kr
12	72,0 m ²	1 998 000 kr	0,7951%	45 225 kr	80 803 kr
13	73,0 m ²	2 025 750 kr	0,8062%	45 854 kr	76 356 kr
14	72,0 m ²	1 998 000 kr	0,7951%	45 225 kr	74 502 kr
15	38,0 m ²	1 254 000 kr	0,4197%	23 869 kr	43 170 kr
16	38,0 m ²	1 254 000 kr	0,4197%	23 869 kr	43 033 kr
17	72,0 m ²	1 998 000 kr	0,7951%	45 225 kr	75 592 kr
18	73,0 m ²	2 025 750 kr	0,8062%	45 854 kr	75 479 kr
19	72,0 m ²	1 998 000 kr	0,7951%	45 225 kr	73 976 kr
20	73,0 m ²	2 025 750 kr	0,8062%	45 854 kr	75 479 kr
21	72,0 m ²	1 998 000 kr	0,7951%	45 225 kr	74 978 kr
22	73,0 m ²	2 025 750 kr	0,8062%	45 854 kr	76 169 kr
23	38,0 m ²	1 254 000 kr	0,4197%	23 869 kr	43 170 kr
24	38,0 m ²	1 254 000 kr	0,4197%	23 869 kr	41 529 kr
25	62,0 m ²	1 674 000 kr	0,6847%	38 944 kr	65 219 kr
26	46,0 m ²	1 380 000 kr	0,5080%	28 894 kr	50 073 kr
27	62,0 m ²	1 674 000 kr	0,6847%	38 944 kr	64 692 kr
28	46,0 m ²	1 380 000 kr	0,5080%	28 894 kr	49 572 kr
29	62,0 m ²	1 674 000 kr	0,6847%	38 944 kr	66 108 kr
30	46,0 m ²	1 380 000 kr	0,5080%	28 894 kr	50 211 kr
31	27,0 m ²	911 250 kr	0,2982%	16 960 kr	30 455 kr
32	28,0 m ²	945 000 kr	0,3092%	17 588 kr	31 457 kr
33	62,0 m ²	1 674 000 kr	0,6847%	38 944 kr	66 108 kr
34	47,0 m ²	1 410 000 kr	0,5191%	29 522 kr	51 050 kr
35	62,0 m ²	1 674 000 kr	0,6847%	38 944 kr	66 136 kr
36	47,0 m ²	1 410 000 kr	0,5191%	29 522 kr	51 050 kr
37	62,0 m ²	1 674 000 kr	0,6847%	38 944 kr	64 618 kr
38	47,0 m ²	1 410 000 kr	0,5191%	29 522 kr	52 115 kr
39	27,0 m ²	911 250 kr	0,2982%	16 960 kr	31 870 kr
40	27,0 m ²	911 250 kr	0,2982%	16 960 kr	32 009 kr
41	61,0 m ²	1 647 000 kr	0,6737%	38 316 kr	65 444 kr
42	48,0 m ²	1 440 000 kr	0,5301%	30 150 kr	52 215 kr
43	61,0 m ²	1 647 000 kr	0,6737%	38 316 kr	92 254 kr
44	48,0 m ²	1 440 000 kr	0,5301%	30 150 kr	52 039 kr
45	61,0 m ²	1 647 000 kr	0,6737%	38 316 kr	69 666 kr

46	48,0 m ²	1 440 000 kr	0,5301%	30 150 kr	53 104 kr
47	28,0 m ²	945 000 kr	0,3092%	17 588 kr	40 540 kr
48	28,0 m ²	945 000 kr	0,3092%	17 588 kr	32 960 kr
49	82,0 m ²	2 275 500 kr	0,9056%	51 507 kr	109 479 kr
50	26,0 m ²	827 500 kr	0,2871%	16 331 kr	29 453 kr
52	60,0 m ²	1 620 000 kr	0,6626%	37 688 kr	63 290 kr
53	48,0 m ²	1 440 000 kr	0,5301%	30 150 kr	52 774 kr
54	60,0 m ²	1 620 000 kr	0,6626%	37 688 kr	71 983 kr
55	48,0 m ²	1 440 000 kr	0,5301%	30 150 kr	50 637 kr
56	28,0 m ²	945 000 kr	0,3092%	17 588 kr	48 683 kr
57	28,0 m ²	945 000 kr	0,3092%	17 588 kr	31 457 kr
58	59,0 m ²	1 543 000 kr	0,6516%	37 060 kr	84 010 kr
59	95,0 m ²	2 707 500 kr	1,0491%	59 672 kr	120 077 kr
60	78,0 m ²	2 164 500 kr	0,8614%	48 994 kr	81 820 kr
61	95,0 m ²	2 707 500 kr	1,0491%	59 672 kr	97 477 kr
62	78,0 m ²	2 164 500 kr	0,8614%	48 994 kr	103 240 kr
63	95,0 m ²	2 707 500 kr	1,0491%	59 672 kr	97 853 kr
64	78,0 m ²	2 164 500 kr	0,8614%	48 994 kr	106 146 kr
65	40,0 m ²	1 320 000 kr	0,4417%	25 125 kr	44 962 kr
66	40,0 m ²	1 320 000 kr	0,4417%	25 125 kr	52 316 kr
67	26,0 m ²	682 500 kr	0,2871%	16 331 kr	37 069 kr
68	25,0 m ²	656 250 kr	0,2761%	15 703 kr	35 866 kr
69	57,0 m ²	1 539 000 kr	0,6295%	35 803 kr	61 147 kr
70	72,0 m ²	1 998 000 kr	0,7951%	45 225 kr	101 123 kr
71	97,0 m ²	2 691 750 kr	1,0712%	60 929 kr	106 222 kr
72	72,0 m ²	1 998 000 kr	0,7951%	45 225 kr	74 978 kr
73	97,0 m ²	2 691 750 kr	1,0712%	60 929 kr	99 232 kr
74	72,0 m ²	1 998 000 kr	0,7951%	45 225 kr	74 835 kr
75	97,0 m ²	2 691 750 kr	1,0712%	60 929 kr	121 681 kr
76	37,0 m ²	1 221 000 kr	0,4086%	23 241 kr	42 156 kr
77	42,0 m ²	1 386 000 kr	0,4638%	26 381 kr	46 126 kr
78	27,0 m ²	708 750 kr	0,2982%	16 960 kr	31 870 kr
79	24,0 m ²	630 000 kr	0,2650%	15 075 kr	35 938 kr
80	50,0 m ²	1 350 000 kr	0,5522%	31 407 kr	54 019 kr
81	73,0 m ²	2 025 750 kr	0,8062%	45 854 kr	76 356 kr
82	69,0 m ²	1 914 750 kr	0,7620%	43 341 kr	72 071 kr
83	73,0 m ²	2 025 750 kr	0,8062%	45 854 kr	75 955 kr
84	69,0 m ²	1 914 750 kr	0,7620%	43 341 kr	81 216 kr
85	73,0 m ²	2 025 750 kr	0,8062%	45 854 kr	75 479 kr
86	69,0 m ²	1 914 750 kr	0,7620%	43 341 kr	72 036 kr
87	37,0 m ²	1 221 000 kr	0,4086%	23 241 kr	57 202 kr
88	34,0 m ²	1 147 500 kr	0,3755%	21 356 kr	38 911 kr
89	26,0 m ²	682 500 kr	0,2871%	16 331 kr	38 046 kr
90	25,0 m ²	656 250 kr	0,2761%	15 703 kr	28 438 kr
91	74,0 m ²	2 053 500 kr	0,8172%	46 482 kr	77 496 kr
92	74,0 m ²	2 053 500 kr	0,8172%	46 482 kr	86 378 kr
93	74,0 m ²	2 053 500 kr	0,8172%	46 482 kr	76 532 kr
94	74,0 m ²	2 053 500 kr	0,8172%	46 482 kr	102 777 kr
95	74,0 m ²	2 053 500 kr	0,8172%	46 482 kr	76 444 kr
96	74,0 m ²	2 053 500 kr	0,8172%	46 482 kr	85 927 kr

97	38,0 m ²	1 254 000 kr	0,4197%	23 869 kr	50 398 kr
98	38,0 m ²	1 254 000 kr	0,4197%	23 869 kr	61 336 kr
99	73,0 m ²	2 025 750 kr	0,8062%	45 854 kr	74 540 kr
100	74,0 m ²	2 053 500 kr	0,8172%	46 482 kr	77 745 kr
101	73,0 m ²	2 025 750 kr	0,8062%	45 854 kr	104 768 kr
102	74,0 m ²	2 053 500 kr	0,8172%	46 482 kr	77 178 kr
103	73,0 m ²	2 025 750 kr	0,8062%	45 854 kr	104 768 kr
104	74,0 m ²	2 053 500 kr	0,8172%	46 482 kr	76 919 kr
105	38,0 m ²	1 254 000 kr	0,4197%	23 869 kr	57 026 kr
106	38,0 m ²	1 254 000 kr	0,4197%	23 869 kr	43 083 kr
107	70,0 m ²	1 840 000 kr	0,7731%	43 969 kr	71 157 kr
108	120,0 m ²	3 330 000 kr	1,3252%	75 376 kr	150 795 kr
109	29,0 m ²	928 750 kr	0,3203%	18 216 kr	32 572 kr
110	22,0 m ²	742 500 kr	0,2430%	13 819 kr	26 984 kr
111	21,0 m ²	708 750 kr	0,2319%	13 191 kr	25 982 kr
112	120,0 m ²	3 330 000 kr	1,3252%	75 376 kr	118 323 kr
113	72,0 m ²	1 998 000 kr	0,7951%	45 225 kr	75 995 kr
114	120,0 m ²	3 330 000 kr	1,3252%	75 376 kr	146 449 kr
115	72,0 m ²	1 998 000 kr	0,7951%	45 225 kr	75 554 kr
116	48,0 m ²	1 440 000 kr	0,5301%	30 150 kr	60 028 kr
117	37,0 m ²	1 221 000 kr	0,4086%	23 241 kr	57 202 kr
118	58,0 m ²	1 566 000 kr	0,6405%	36 432 kr	62 463 kr
119	60,0 m ²	1 620 000 kr	0,6626%	37 688 kr	64 317 kr
120	58,0 m ²	1 566 000 kr	0,6405%	36 432 kr	85 426 kr
121	60,0 m ²	1 620 000 kr	0,6626%	37 688 kr	61 862 kr
122	58,0 m ²	1 566 000 kr	0,6405%	36 432 kr	60 959 kr
123	60,0 m ²	1 620 000 kr	0,6626%	37 688 kr	63 264 kr
124	26,0 m ²	877 500 kr	0,2871%	16 331 kr	29 453 kr
125	25,0 m ²	843 750 kr	0,2761%	15 703 kr	29 991 kr
126	57,0 m ²	1 539 000 kr	0,6295%	35 803 kr	70 042 kr
127	43,0 m ²	1 290 000 kr	0,4749%	27 010 kr	47 104 kr
128	57,0 m ²	1 539 000 kr	0,6295%	35 803 kr	61 599 kr
129	43,0 m ²	1 290 000 kr	0,4749%	27 010 kr	47 255 kr
130	57,0 m ²	1 539 000 kr	0,6295%	35 803 kr	84 549 kr
131	43,0 m ²	1 290 000 kr	0,4749%	27 010 kr	48 144 kr
132	24,0 m ²	810 000 kr	0,2650%	15 075 kr	46 665 kr
133	26,0 m ²	877 500 kr	0,2871%	16 331 kr	30 856 kr
134	56,0 m ²	1 512 000 kr	0,6184%	35 175 kr	59 544 kr
135	43,0 m ²	1 290 000 kr	0,4749%	27 010 kr	45 701 kr
136	56,0 m ²	1 512 000 kr	0,6184%	35 175 kr	67 594 kr
137	43,0 m ²	1 290 000 kr	0,4749%	27 010 kr	47 838 kr
138	56,0 m ²	1 512 000 kr	0,6184%	35 175 kr	57 953 kr
139	43,0 m ²	1 290 000 kr	0,4749%	27 010 kr	45 701 kr
140	25,0 m ²	843 750 kr	0,2761%	15 703 kr	47 492 kr
141	26,0 m ²	877 500 kr	0,2871%	16 331 kr	29 453 kr
142	57,0 m ²	1 539 000 kr	0,6295%	35 803 kr	60 345 kr
143	45,0 m ²	1 350 000 kr	0,4970%	28 266 kr	49 259 kr
144	57,0 m ²	1 539 000 kr	0,6295%	35 803 kr	61 839 kr
145	45,0 m ²	1 350 000 kr	0,4970%	28 266 kr	49 083 kr
146	57,0 m ²	1 539 000 kr	0,6295%	35 803 kr	61 398 kr

147	45,0 m ²	1 350 000 kr	0,4970%	28 266 kr	49 083 kr
148	23,0 m ²	776 250 kr	0,2540%	14 447 kr	27 837 kr
149	26,0 m ²	877 500 kr	0,2871%	16 331 kr	48 319 kr
150	114,0 m ²	3 163 500 kr	1,2590%	71 607 kr	113 688 kr
151	70,0 m ²	1 890 000 kr	0,7731%	43 969 kr	73 575 kr
152	114,0 m ²	3 163 500 kr	1,2590%	71 607 kr	118 837 kr
153	75,0 m ²	2 081 250 kr	0,8283%	47 110 kr	78 448 kr
154	140,0 m ²	3 885 000 kr	1,5461%	87 938 kr	136 113 kr
155	75,0 m ²	2 081 250 kr	0,8283%	47 110 kr	78 311 kr
156	38,0 m ²	1 254 000 kr	0,4197%	23 869 kr	42 945 kr
Summa	9 055,0 m²	258 335 500 kr	100,0000%	5 687 721 kr	10 241 407 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren, kontrollmätning har ej skett.

I enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal/fördelningstal.

LOKALFÖRTECKNING

Lokaln.	Yta	Lokalslag	Årshyra
5001	4,0 m ²	Förråd	2 400 kr
5002	9,0 m ²	Förråd	4 200 kr
5003	14,0 m ²	Förråd	4 200 kr
5004	29,0 m ²	Kontor	3 600 kr
5005	9,0 m ²	Förråd	5 954 kr
5006	8,0 m ²	Förråd	3 552 kr
5007	9,0 m ²	Förråd	4 112 kr
5008	13,0 m ²	Förråd	4 500 kr
5009	14,0 m ²	Förråd	4 200 kr
5010	11,0 m ²	Förråd	6 930 kr
5011	14,0 m ²	Förråd	4 200 kr
5012	530,0 m ²	Utbildning	611 552 kr
5013	18,0 m ²	Förråd	0 kr
5014	5,0 m ²	Förråd	2 160 kr
5015	6,0 m ²	Förråd	3 654 kr
5016	6,0 m ²	Förråd	3 480 kr
5017	3,0 m ²	Förråd	2 040 kr
5018	3,0 m ²	Förråd	2 760 kr
5019	18,0 m ²	Förråd	7 700 kr
5020	3,0 m ²	Förråd	2 040 kr
5021	8,0 m ²	Förråd	4 200 kr
5022	12,0 m ²	Förråd	1 200 kr
5023	12,0 m ²	Förråd	8 022 kr
5024	16,0 m ²	Förråd	9 600 kr
5025	5,0 m ²	Antenn	45 692 kr
5026	50,0 m ²	Kontor	25 000 kr
	829 m²		776 948 kr

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

	År 1 2013	År 2 2014	År 3 2015	År 4 2016	År 5 2017	År 6 2018	År 7 2019	År 8 2020	År 9 2021	År 10 2022	År 11 2023
FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADER											
Länelopp	80 679 000 kr	80 679 000 kr	85 679 000 kr	91 679 000 kr	91 679 000 kr	91 679 000 kr	91 679 000 kr	91 679 000 kr	91 679 000 kr	91 679 000 kr	91 679 000 kr
Sällarrens	15 144 000 kr	13 118 250 kr	9 866 250 kr	6 702 750 kr	3 297 000 kr	1 299 000 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Såld lån i föreningen	95 823 000 kr	93 797 250 kr	95 545 250 kr	98 381 750 kr	94 976 000 kr	92 978 000 kr	91 679 000 kr	91 679 000 kr	91 679 000 kr	91 679 000 kr	91 679 000 kr
Totall lgh kvm	73 m ²	73 m ²	110 m ²	114 m ²	119 m ²	72 m ²	38 m ²				
Kapitalkostnader											
Räntor	2 823 765 kr	2 823 765 kr	2 998 765 kr	3 208 765 kr	3 208 765 kr	3 208 765 kr	3 208 765 kr	3 208 765 kr	3 208 765 kr	3 208 765 kr	3 208 765 kr
Driftkostnader	3 708 500 kr	3 782 670 kr	3 858 323 kr	3 935 490 kr	4 014 200 kr	4 094 484 kr	4 176 373 kr	4 259 901 kr	4 345 099 kr	4 432 001 kr	4 520 641 kr
Avskrivning											
Avskrivning	421 249 kr	429 674 kr	438 267 kr	447 033 kr	455 973 kr	465 093 kr	474 395 kr	483 883 kr	493 560 kr	503 432 kr	513 500 kr
Övriga kostnader											
Fastighetskatt	228 180 kr	232 744 kr	237 398 kr	242 146 kr	246 989 kr	251 929 kr	256 968 kr	262 107 kr	267 349 kr	272 696 kr	278 150 kr
Tomträttsavgäld	740 700 kr	740 700 kr	740 700 kr	740 700 kr	740 700 kr	740 700 kr	740 700 kr	850 831 kr	850 831 kr	850 831 kr	850 831 kr
FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	2 517 016 kr	2 478 005 kr	2 392 925 kr	2 301 247 kr	2 201 616 kr	2 157 520 kr	2 154 159 kr	2 197 242 kr	2 241 187 kr	2 286 011 kr	2 331 731 kr
Hyror lokaler	776 948 kr	788 602 kr	800 431 kr	812 438 kr	824 624 kr	836 994 kr	849 549 kr	862 292 kr	875 226 kr	888 355 kr	901 680 kr
räntetäkt 10 mkr	200 000 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyror p-platser/garage	238 800 kr	243 576 kr	248 448 kr	253 416 kr	258 485 kr	263 654 kr	268 928 kr	274 306 kr	279 792 kr	285 388 kr	291 096 kr
Årsavgifter medlemmar	4 189 630 kr	4 499 370 kr	4 831 651 kr	5 207 033 kr	5 381 902 kr	5 502 802 kr	5 584 566 kr	5 731 647 kr	5 769 400 kr	5 807 972 kr	5 847 381 kr
Årsavgift kr/kvm	628 kr/m ²	667 kr/m ²	705 kr/m ²	747 kr/m ²	760 kr/m ²	769 kr/m ²	776 kr/m ²	797 kr/m ²	802 kr/m ²	807 kr/m ²	813 kr/m ²
Månadsavg (genomsnitt) för en lgh på ca 57 kvm	2 984 kr/mån	3 170 kr/mån	3 349 kr/mån	3 550 kr/mån	3 608 kr/mån	3 652 kr/mån	3 686 kr/mån	3 783 kr/mån	3 808 kr/mån	3 834 kr/mån	3 860 kr/mån
Dispositionsfond (behov 32 Mkr inkl översyn värm	21 000 000 kr	- kr	5 000 000 kr	6 000 000 kr							
Dispositionsfond ackumulerat	21 000 000 kr	21 000 000 kr	26 000 000 kr	32 000 000 kr							
Bostadsrättsyta	6 670,0 m ²	6 743,0 m ²	6 853,0 m ²	6 967,0 m ²	7 086,0 m ²	7 158,0 m ²	7 196,0 m ²	7 196,0 m ²	7 196,0 m ²	7 196,0 m ²	7 196,0 m ²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	3,50%										
Inflationsantaagande	2,0%										
Inflationsantaagande lokaler	1,5%										
Hysesutveckling	2,0%										
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.											
Vid uppsägning av hyreskontrakt görs en avbetalning mot sällarrensens tills denna är återbetald.											
Ny tomträttsavgäld är inflationsuppräknad.											
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.											

Känslighetsanalys

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	4 189 630 kr	4 499 370 kr	4 831 651 kr	5 207 033 kr	5 381 902 kr	5 502 802 kr	5 584 566 kr	5 731 647 kr	5 769 400 kr	5 807 972 kr	5 847 381 kr
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
Dagens inflationsnivå +1%	4 996 420 kr	5 306 160 kr	5 688 441 kr	6 123 823 kr	6 298 692 kr	6 419 592 kr	6 501 356 kr	6 648 437 kr	6 686 190 kr	6 724 762 kr	6 764 171 kr
Dagens genomsnittsräntnivå +1%	5 803 210 kr	6 112 950 kr	6 545 231 kr	7 040 613 kr	7 215 482 kr	7 336 382 kr	7 418 146 kr	7 565 227 kr	7 602 980 kr	7 641 552 kr	7 680 961 kr
Dagens genomsnittsräntnivå +2%	3 382 840 kr	3 692 580 kr	3 974 861 kr	4 290 243 kr	4 465 112 kr	4 586 012 kr	4 667 776 kr	4 814 857 kr	4 852 610 kr	4 891 182 kr	4 930 591 kr
Dagens genomsnittsräntnivå -1%											
Dagens räntnivå och											
Dagens inflationsnivå +1%	4 189 630 kr	4 540 561 kr	4 916 093 kr	5 336 864 kr	5 559 341 kr	5 730 150 kr	5 864 213 kr	6 066 072 kr	6 161 173 kr	6 259 760 kr	6 361 951 kr
Dagens inflationsnivå -1%	4 189 630 kr	4 458 178 kr	4 748 033 kr	5 079 723 kr	5 209 607 kr	5 284 197 kr	5 318 296 kr	5 416 326 kr	5 403 610 kr	5 390 262 kr	5 376 267 kr

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 andelstal/fördelningstal 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. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

Bromma den 4 september 2013

Bostadsrättsföreningen Koppartältet



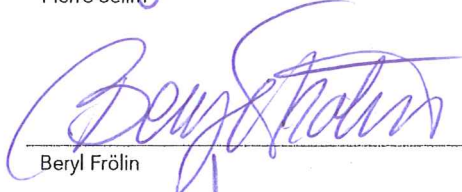
Carl Alfon



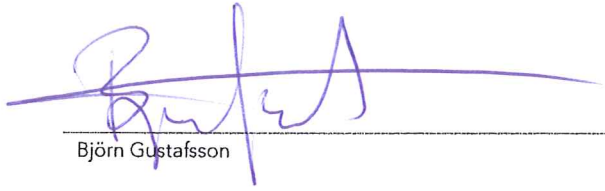
Pierre Selim



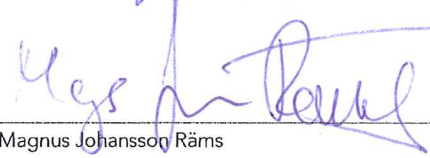
Stefan Borch



Beryl Frölin



Björn Gustafsson



Magnus Johansson Råms

INTYG EKONOMISK PLAN

Intyg från intygsgivare utsedda av Boverket. Kompletteras.

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