

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODELBERGSVÄGEN 22

I STOCKHOLMS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheten

C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering

D Finansieringsplan & känslighetsanalys

E Beräkning av föreningens kostnader

F Beräkning av föreningens årliga intäkter

F.1 Lägenhetsförteckning

G Särskilda förhållanden

H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

I Stadgar

J Teknisk Besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Odelbergsvägen 22 (769627-2322) som har registrerats hos Bolagsverket 2013-11-29 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, samt lokaler efter planerad stadgeändring, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen består av en fastighet, tomträtten till fastigheten Torkladan 1. På fastigheten finns ett flerbostadshus uppförd 1939. Byggnaden inrymmer 14 stycken bostadslägenheter samt en lokal och ett garage. Fastigheten är belägen i Enskede Gård.

Fastighetsköpet kommer att ske genom att föreningen av familjen Gjalby Sandberg förvärvar aktierna Torkladan 1 AB AB (556919-3906). Bolagets enda tillgång är tomträtten Torkladan 1. Brf Odelbergsvägen 22 förvärvar sedan tomträtten (internttransaktion) från bolaget. Bostäderna upplåts med bostadsrätt och tomträtten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Torkladan 1 AB kommer därefter att avvecklas.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar tomträtten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna är baserade på tidigare års förbrukning. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under mars månad 2014.

I byggnadens bottenplan finns ett garage vilket idag är uthyrt till en av bostadshyresgästerna. Garaget upplåts med bostadsrätt till samma bostadsrättshavare till en insats om en krona, avgift beräknas med utgångspunkt för angivet andelstal. Garaget får ej nyttjas för verksamhet av vad slag det vara må utan endast nyttjas som biluppställningsplats. Garagebostadsrätten får endast överlåtas till annan medlem som innehar bostadslägenhet med bostadsrätt.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttaget. Enligt bankoffert kommer kredittid normalt att bli lika med villkorstid för bundna lån och Långa Stiborlån. På lån med rörlig ränta, förnärvaranderänta eller 3-månads fast ränta blir kredittiden normalt 2 år.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Stockholm Torkladan 1

Upplåtelseform: Tomträtt

Avgäld 66 500 kr tom 2018-10-01

Adress: Odelbergsvägen 22, 22a, 22b

Tomtens areal: 1 296 m²

Bostadsarea: 751 m²

Lokalarea 150 m²

Byggnadens utformning: Ett flerbostadshus i tre plan samt källare.

Servitut/nyttjanderätt: Besvärar ej av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkrad Trygg Hansa

Taxeringsvärde: 14 313 000 tkr avser tax 2013..

Typkod: 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Gemensamma anordningar och utrymmen

Elcentral

Källarförråd

Tvättstuga och torkrum

Tre trapphus utan hiss

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av en plan stadstomt. Ej bebyggd yta utgörs av en innergård.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmur till berg
Källarväggar	Betong
Bjälklag	Betong/järnbalkar
Ytterväggar	Tegel / puts
Tak	Plåt
Fönster	2 glas fönster med karm av trä
Trapphus	Målade med stengolv, trapp av betong
Uppvärmning	Vattenburen via fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl/frys, målade skåpsnickerier, golv med linoleum/trä. Målade/tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Badrum med badkar eller dusch, tvättställ och WC-golv med plastmatta, väggar med kalkel/våttapet.
Invändiga golv	Parkett/linoleum.
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet/målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Lägenhetsförråd, tvättstuga och torkrum i källaren.

Fastighetens skick

Byggnaden har efter den omfattande renoveringen 1988 underhållits mycket väl. Se den tekniska besiktningen.

Brf Odelbergsvägen 22

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	13 400 000	93,62
Lokaler	913 000	6,38
Summa taxeringsvärde	14 313 000	100,00

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	28 000 000
Föreningsbildning	20 000
Lagfart **	214 695
Reparationsfond	812 500
Pantbrev	106 240
Totalt	29 153 435

D FINANSIERINGSPLAN

<u>Lån</u>		<u>Ränta % *</u>	<u>Ränta kr</u>	<u>Amort</u>
Nytt lån	9 200 000	3,10%	285 200	46 000
Totalt Lån	9 200 000		285 200	46 000

Insatser	19 953 435
-----------------	-------------------

Totalt	29 153 435
---------------	-------------------

*Bindningstid för lån avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta 3,1%.

** Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår stämpelskatt som är det högsta av taxeringsvärdet alternativt köpeskilling på tomträtten.

Känslighetsanalys år 1.

<u>Anslutningsgrad:</u>	<u>Brf skulder:</u>		<u>Skuldsättning:</u>	<u>Kostnader/år:</u>	<u>Kostnadsökning % :</u>
100%	7,7 mkr		28%	699 000 kr	
90%	9,9 mkr		35%	768 000 kr	9,80%
80%	12,1 mkr		43%	836 000 kr	19,60%

Brf Odelbergsvägen 22

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,1 % räntebörskning och 2 % inflationstakt)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader							
Räntor	285 200	292 928	300 564	308 108	315 560	322 920	358 340
Amortering	46 000	46 000	46 000	46 000	46 000	46 000	46 000
Summa kapitalkostnader	331 200	338 928	346 564	354 108	361 560	368 920	404 340
Driftkostnader inkl moms							
Ekonomisk / administrativ förvaltning	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Vattenförbrukning	19 000	19 380	19 768	20 163	20 566	20 978	23 161
Uppvärmning	184 000	187 680	191 434	195 262	199 168	203 151	224 295
Elförbrukning	13 000	13 260	13 525	13 796	14 072	14 353	15 847
Renhållning	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628
Försäkringar	11 000	11 220	11 444	11 673	11 907	12 145	13 409
Fastighetsskötsel / reparationer	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Städning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Kabel-TV	3 000	3 060	3 121	3 184	3 247	3 312	3 657
Summa driftkostnader	332 000	338 680	345 413	352 321	359 367	366 555	404 706

Yttre underhållsfond 0,1% av taxeringsvärdet

	14 313	14 599	14 891	15 189	15 493	15 803	17 447
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Övriga kostnader

Tomträttsvärd	66500	66500	66500	66500	66500	79800	79800
Fastighetsskatt bostäder	17 038	17 379	17 726	18 081	18 442	18 811	17 279
Fastighetsskatt lokaler	9 130	9 313	9 499	9 689	9 883	10 080	11 129
Summa övriga kostnader	92 668	93 191	93 725	94 270	94 825	108 692	108 208

Kostnader totalt

	770 181	785 359	800 593	815 888	831 245	859 969	934 702
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter

Månadsavgifter	528 880	539 232	549 544	559 817	570 053	593 553	640 557
Hyror	241 301	246 127	251 050	256 071	261 192	266 416	294 145
Ränteintäkter							
Intäkter totalt	770 181	785 359	800 593	815 888	831 245	859 969	934 702

Kr / m2 i årsavgift

	770 181	785 359	800 593	815 888	831 245	859 969	909
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----

Brf Odelbergsvägen 22

Känslighetsanalys

1. Om räntan ökar med 0,2 % -enheter / år och 3 % inflationstakt

Kapitalkostnader	331 200	348 082	364 780	381 294	397 624	413 770	491 740
Driftkostnader	332 000	341 960	352 219	362 785	373 669	384 879	446 180
Avsättning till fond för yttre underhåll	14 313	14 742	15 185	15 640	15 645	16 114	18 681
Övriga kostnader	92 668	95 448	98 311	101 261	104 299	107 428	124 538
Kostnader totalt	770 181	800 232	830 495	860 980	891 236	922 191	1 081 139
Erforderliga intäkter totalt	770 181	800 232	830 495	860 980	891 236	922 191	1 081 139
Hysesintäkter	241 301	248 540	255 996	263 676	271 586	279 734	324 288
Kr / m2 i årsavgift	751	783	815	848	880	912	1 074

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm den: 2014.01.19



Adam Hoffman



Tobias Lendel



Roger Stiernberg

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Odelbergsvägen 22*, Stockholms kommun, organisationsnummer 769627-2322, 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.

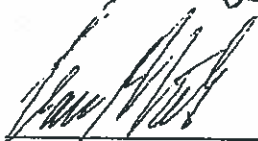
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan
Stadgar
Registreringsbevis
Besiktningssprotokoll Jaeger & Son, 2013-11-06
Fastighetsinformation
Lokalhyreskontrakt
Fastighetstaxering 2013, beslut
Bankoffert, Handelsbanken
Aktieöverlåtelseavtal, utkast

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2014-02-03



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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