

**EKONOMISK PLAN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
BRF TOPPMURKLAN 12  
ORG. NR: 769627-7065  
STOCKHOLM**

2014040700905

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|     |                                                               |    |
|-----|---------------------------------------------------------------|----|
| 1   | ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....                                | 3  |
| 2   | BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....                              | 3  |
| 2.1 | Fastighetens beteckning och areal mm.....                     | 3  |
| 2.2 | Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning ..... | 4  |
| 2.3 | Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning .....         | 4  |
| 2.4 | Gemensamma anordningar .....                                  | 4  |
| 2.5 | Framtida underhållsbehov .....                                | 4  |
| 2.6 | Försäkring.....                                               | 4  |
| 2.7 | Taxeringsvärde .....                                          | 5  |
| 2.8 | Servitut.....                                                 | 5  |
| 3   | ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN .....                     | 5  |
| 4   | FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....                              | 5  |
| 5   | FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....                             | 5  |
| 5.1 | Kapitalkostnader, finansiering.....                           | 5  |
| 5.2 | Driftskostnader.....                                          | 6  |
| 5.3 | Skatter.....                                                  | 6  |
| 5.4 | Fondavsättningar.....                                         | 7  |
| 5.5 | Avskrivningar.....                                            | 7  |
| 5.6 | Nyckeltal.....                                                | 7  |
| 6   | ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER MM.....                      | 8  |
| 7   | EKONOMISK PROGNOSE.....                                       | 9  |
| 8   | KÄNSLIGHETSANALYS .....                                       | 10 |
| 8.1 | Känslighetsanalys I.....                                      | 10 |
| 8.2 | Känslighetsanalys II.....                                     | 10 |
| 9   | SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....                                   | 11 |
| 10  | INTYG .....                                                   | 12 |
| 11  | FDS-UTDRAG.....                                               | 13 |

*Handwritten signature and initials*

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Toppmurklan 12 org nr 769627-7065 är registrerad 2014-02-28 hos Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen innehar fastigheten med tomträtt sedan 2014-03-03. Brf Toppmurklan 12 förvärvade fastigheten tomställd av tidigare privat fastighetsägare och upplåtelse ska ske efter en genomgripande renovering som beräknas vara klar i augusti 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan avseende fastighetens förvärv m m avser slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

|                            |                                                     |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning:      | Toppmurklan 12 i Stockholms kommun                  |
| Adress:                    | Tallkrogsvägen 20/Kantarellvägen 23, 122 63 Enskede |
| Bostadsarea: (inkl biarea) | 334 varav (biyta) 90 kvm                            |
| Markarea                   | 552 kvm tomträtt                                    |
| P-platser                  | 4 st                                                |

## 2.2 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

Byggnad i två våningar uppförd 1929 med hel källare och oinredd vind. Byggnaden innehåller idag fyra tomställda lägenheter, typkod 320, som kommer att genomgå en omfattande renovering. Renoveringen pågår och beräknas vara klar i augusti 2014. Renoveringen omfattar ny värmepump för lägre energiförbrukning, nya ytskikt, ut- och invändigt, ny el, ny vvs, ny dränering, omlagt tak inklusive vattenavrinning, källargolven urbilade med ny isolering och vattenburen golvvärme. Grundmurar i betonghålstén, bjälklag i trä och betong, yttertak i tegel, stomme i trä, fasad i puts och fönster i kopplade 2- och nya 3 glas. Ventilation självdrag/mekanisk frånluft. Uppvärmning luft/vatten värmepump. Tomten finplaneras med gräsytor, uteplatser och utstakade p-platser.

## 2.3 Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning

Byggnaden skall komma att inrymma 4 stycken bostadslägenheter om 4 ROK i etage efter renovering. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning beräknas ske augusti 2014 efter slutförd renoveringen och godkänd kontrollbesiktning. Innan upplåtelse sker av lägenheter kommer byggnaden och lägenheter att besiktigas. Lägenheterna kommer att erhålla nytt kök med kyl/frys, elspis med häll, spisfläkt. Golv utav massiv furu i all rum utom badrum och källardelen som erhåller klinkergolv. Målade väggar. Badrum med dusch, wc och handfat. Kaklade väggar och klinkergolv med värmeslingor i el. Varje lägenhet utrustas med egen tvättmaskin och torktumlare. Omfattning av mark kommer att framgå av bilaga till upplåtelseavtalet. Efter entreprenad skall fastigheten och lägenheter motsvara nyskick.

## 2.4 Gemensamma anordningar

Trädgård, p-platser. Förråd, Elcentral och rum för värmeanläggning.

## 2.5 Framtida underhållsbehov

Renovering av byggnad kommer att ske under hösten 2014. Ny el, vvs, renovering av yttertak, ny dränering, renovering av lägenheter, värmeanläggning markanläggning med p-platser etc. Inget underhållsbehov utöver löpande förvaltningsåtgärder bedöms föreligga under kommande tioårsperiod. Vid tillfälle för upplåtelse av lägenheterna kommer besiktningsprotokoll över fastighetens status att finnas tillgängligt.

## 2.6 Försäkring

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde i ett försäkringsbolag.

## 2.7 Taxeringsvärde

Fastigheten är idag taxerad som hyresfastighet med typkod 320 hyreshusenhet huvudsakligen bostäder med ett nuvarande taxeringsvärde uppgående till 2 121 000 kr (2013). Markvärde 946 000 kr och byggnadsvärde 1 175 000 kr. Efter omtaxering beräknas taxeringsvärdet uppgå till 3 594 000 kr varav mark 1 342 000 kr och byggnad 2 252 000 kr

## 2.8 Servitut

Se utdrag från FDS, bilaga

## 3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Köpeskilling för fastighet           | 7 250 000                |
| Ombyggnads- och reparationskostnader | 5 500 000                |
| Ombildningskostnader                 | 110 000                  |
| Pantbrevskostnader (bef. Pantbrev)   | 1 050 000                |
| Övrigt kassa/dispositonsfond         | 50 000                   |
| Stämpelskatt lagfartskostnader       | 109 575                  |
| <b>Summa anskaffningskostnad</b>     | <b><u>13 084 950</u></b> |

### Finansieringsplan

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| Ny belåning i kreditinstitut | 4 300 000                |
| Insatser från medlemmar      | 8 784 950                |
| <b>Summa finansiering</b>    | <b><u>13 084 950</u></b> |

## 4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Hyra, 4 p-platser (300 kr/mån) | 14 400:-         |
| Årsavgifter (611 kr/kvm)       | <u>204 074:-</u> |

**Summa intäkter** 218 474:-

## 5. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### 5.1 Kapitalkostnader, finansiering

Föreningen avser att uppta amorteringsfria lån och vid konvertering begära fortsatt amorteringsfrihet. Amortering kan komma att göras då det uppstår överskott i föreningens löpande verksamhet. Kapitalkostnader vilka beräknas vara giltiga för närmaste 2-5-årsperioden. Genomsnittsräntan är antagen till ett viktat genomsnitt om 2,92 %. Om räntenivåerna vid beräknade bindningstider skulle förändras intill upplåtelse av lägenheter kommer lånen att läggas om för att motsvara den antagna räntan enligt denna ekonomiska plan.

| Långivare    | Belopp           | Ränta | Bundet tom | Räntekostnad/år |
|--------------|------------------|-------|------------|-----------------|
| SHB          | 2 900 000        | 2,64% | 2 år       | 76 560          |
| SHB          | 1 400 000        | 3,50% | 5 år       | 49 000          |
|              |                  |       |            |                 |
|              |                  |       |            |                 |
|              |                  |       |            |                 |
| <b>Summa</b> | <b>4 300 000</b> |       |            | <b>125 560</b>  |

## 5.2 Driftskostnader

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Värme VA El*                 | 32 000 kr     |
| Renhållning                  | 5 620 kr      |
| Försäkr.                     | 9 160 kr      |
| Rep./underhåll, div          | 8 000 kr      |
| Förvaltning, skötsel         | 20 000 kr     |
| Tomträttsavgäld              | 9 700 kr      |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>84 480</b> |

\* Bostadsrättshavare betalar själva kostnader för elvärmeslingor i badrumsgolv samt utrustas med egen tvättmaskin vars kostnad respektive medlem står för. I posten förvaltning skötsel innebär att medlemmar gör egen insats såsom gräsklippning, städarbete etc. Ny tomträttsavgäld from 2017-04-01

## 5.3 Skatter

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/ kommunal avgift beräknas utgå med 4 840 kr för bostäder (1 217 kr/lgh) max 0,3 % av taxeringsvärdet.

**Summa** 4 840 kr

### Inkomstskatt

Ingen inkomstskatt utgår då schablonintäkt för s.k. äkta bostadsrättsförening avskaffats from år 2007.

2014040700910

#### 5.4 Fondavsättningar

Till underhållsfond skall avsättningar göras enligt styrelsens underhållsplan. Intill dess att en underhållsplan är upprättad görs avsättningar med 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Kostnad för avsättning till underhållsfond  $(0,1 \% * 3\,594\,000) = 3\,594$  kr

Summa kostnad för underhållsfond. 3 594 kr

Summa kostnader 218 474 kr

#### 5.5 Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningen bedöms göra en redovisningsmässig avskrivning om c:a 60 000 kr beräknat utifrån nya taxeringsvärdet och med avskrivningsperiod om 100 år. Aktivering 20 % av ombyggnadskostnaden.

#### 5.6 Nyckeltal (SEK)

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Belåning per kvm år 1           | 39 176 kr |
| Belåning per kvm år 1           | 12 874 kr |
| Insats/upplåtelseavgift per kvm | 26 302 kr |
| Driftskostnad per kvm år 1      | 200 kr    |
| Årsavgift per kvm år 1          | 611 kr    |

2014040700911

## 6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER MM

| LGH      | RoK | yta kvm | avg / kvm | andelstal % | insats i kr | årsavgift i kr | avgift per månad |
|----------|-----|---------|-----------|-------------|-------------|----------------|------------------|
| 1001 (I) | 4   | 93      | 611       | 27,8443%    | 2 446 109   | 56 823         | 4 735            |
| 1001 (K) | 4   | 93      | 611       | 27,8443%    | 2 446 109   | 56 823         | 4 735            |
| 1101 (I) | 4   | 74      | 611       | 22,1557%    | 1 946 366   | 45 214         | 3 768            |
| 1101 (K) | 4   | 74      | 611       | 22,1557%    | 1 946 366   | 45 214         | 3 768            |
|          |     |         |           |             |             |                |                  |
|          |     |         |           |             |             |                |                  |
|          |     |         |           |             |             |                |                  |
|          |     |         |           |             |             |                |                  |
|          |     |         |           |             |             |                |                  |
|          |     |         |           |             |             |                |                  |
| Summa    |     | 334     | 611,0     | 100,0000%   | 8 784 950   | 204 074        | 17 006           |

I yta kvm ingår biyta i lägenheterna 1001 Detta innebär att även andelstalet är beräknade inklusive biyta i lgh. Byta lgh avser del i källarplan om 45 kvm. Andelstal är beräknat utifrån lägenhetens yta som andel av den totala ytan (bo- och biyta). Alla medlemmar ska, utöver avgiften, även betala hushållsel (ingår även elgolvvärme samt förbrukning tvätt- och tork) samt ha hemförsäkring. Lägenheterna har olika adress Tallkrogsvägen 20 (I) och Kantarellvägen 23 (K).



2014040700912

## 7. EKONOMISK PROGNOSE

| Prisläge 2014           | År 1     | År 2     | År 3     | År 4     | År 5     | År 6     | År 11     |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| <b>Kapitalkostnader</b> |          |          |          |          |          |          |           |
| Räntor                  | 125560   | 125560   | 128460   | 131360   | 134260   | 144160   | 158660    |
| Driftskostnader         | 66780    | 68116    | 69478    | 70867    | 72285    | 73731    | 81404     |
| Fondavsättningar        | 3594     | 3666     | 3739     | 3814     | 3890     | 3968     | 4381      |
| Underhållskostnader     | 8000     | 8160     | 8323     | 8490     | 8659     | 8833     | 9752      |
| <b>Övriga kostnader</b> |          |          |          |          |          |          |           |
| Fastighetsskatt         | 4840     | 4937     | 5036     | 5136     | 5239     | 5344     | 5900      |
| Tomträttsavgäld         | 9700     | 9700     | 9700     | 11200    | 11700    | 11700    | 11700     |
| Summa kostnader         | 218474   | 220138   | 224736   | 230867   | 236034   | 247735   | 271797    |
| <b>Intäkter år</b>      | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>6</b> | <b>11</b> |
| Nettoavgift             | 204074   | 205450   | 209754   | 215586   | 220446   | 231836   | 254244    |
| Övriga intäkter         | 14400    | 14688    | 14982    | 15281    | 15587    | 15899    | 17554     |
| Summa Intäkter          | 218474   | 220138   | 224736   | 230867   | 236034   | 247735   | 271797    |
| Årsavgift/kvm/år        | 611      | 615      | 628      | 645      | 660      | 694      | 761       |

Prognosen bygger på en årlig inflation om 2 % och att den korta räntan ökar med 0,1 % från år 3 till år 11. Långa räntan höjs från år 6 till 4 % och ligger fast till år 11. Tomträtten erhåller ny avgäld 2017-04-01 och bedömningen är att den väntas öka med 2000 kr om året för nästa 10-åriga avgäldsperiod.

2014040700913

## 8. KÄNSLIGHETSANALYS

### 8.1. Känslighetsanalys I

Känslighetsanalysen visar vilken årsavgift som föreningen behöver ta ut årligen för att kompensera förändringar i olika ränte- och inflationsutfall. Beräkningen bygger på underlagen i den ekonomiska prognosen och utifrån avvikelse i angiven räntesats.

| Avvikelse EK/PR | år 1   | år 2   | år 3   | år 4   | år 5   | år 6   | år 11  |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Inflation -1 %  | 218474 | 219306 | 223047 | 228295 | 232553 | 243319 | 262280 |
| Inflation +1 %  | 218474 | 220970 | 226442 | 233490 | 239618 | 252328 | 282193 |
| Ränta -1 %      | 175474 | 177138 | 181736 | 187867 | 193034 | 204735 | 228797 |
| Ränta +1 %      | 261474 | 263138 | 267736 | 273867 | 279034 | 290735 | 314797 |
| Ränta +2 %      | 304474 | 306138 | 310736 | 316867 | 322034 | 333735 | 357797 |

### 8.2 Känslighetsanalys II

Denna analys visar hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 % betyder att samtliga ombildas, 90 % betyder att 90 % av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

| Anslutningsgrad | Föreningens skulder år 1 (SEK) | Skuldsättning (%) | Kostnader år 1 (SEK) | Kostnadsökning (%) |
|-----------------|--------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| 100%            | 4300000                        | 33%               | 218474               |                    |
| 90%             | 5178495                        | 40%               | 245444               | 12%                |
| 80%             | 6056990                        | 46%               | 272414               | 25%                |
| 70%             | 6935485                        | 53%               | 299383               | 37%                |
| 60%             | 7813980                        | 60%               | 326353               | 49%                |
| 50%             | 8692475                        | 66%               | 353323               | 62%                |
| 40%             | 9570970                        | 73%               | 380293               | 74%                |
| 30%             | 10449465                       | 80%               | 407263               | 86%                |
| 20%             | 11327960                       | 87%               | 434232               | 99%                |
| 10%             | 12206455                       | 93%               | 461202               | 111%               |

Not. Kalkylen bygger på lånefinansierade uteblivna insatser, oförändrad viktad låneränta samt bruttokostnader, dvs. före hyror m.m.

  
DE

2014040700914

## 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

För bostadsrätter skall erläggas årsavgift till bekostande av löpande utgifter som amorteringar och räntor å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning m m samt kostnader för uppvärmning och varmvatten.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

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

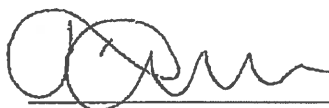
Stockholm den 2014-03-28



Thomas Eriksson



Daniel Eriksson



Theresse Eriksson

## Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Toppmurklan 12, org.nr 769627-7065, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert. Ett högre ränteläge i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter. Dock har vi besökt fastigheten och tagit del av beskrivning om pågående byggnation.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planens upprättande inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta nya lägenheter med bostadsrätt innan en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga.

Stockholm 2014-03-27



**Rikard Johansson**  
Reg. Fastighetsmäklare  
Ombildningskonsulten Stockholm KB



**Hannes Persson**  
Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap  
Ombildningskonsulten Stockholm KB

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

**Vi har utöver planen tagit del av följande handlingar:**

- Registreringsbevis för Brf Toppmurklan 12
- Stadgar för Brf Toppmurklan 12
- Fastighetsdatautdrag avseende Stockholm Toppmurklan 12, 2014-03-09
- Preliminär beräkning taxeringsvärde
- Plankarta Stockholm Toppmurklan 12
- Energiberäkning CTC / Enertech AB, 2014-01-30
- Ränteindikerande offert Handelsbanken, 2014-01-31
- Entreprenadavtal, fast pris, Wormsöbyggnarna, 2014-02-22

- i) Hantverksformuläret 09, 2014-02-22
- j) Försäkringsbrev IF, 2014-03-07
- k) Köpebrev, 2014-03-03
- l) Köpeavtal
- m) Ritningsunderlag