

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen Hammarbyhöjden

organisationsnummer 769618-7348

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Försäkring.
4. Taxeringsvärde.
5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
6. Finansieringsplan.
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.
8. Redovisning av lägenheterna.
9. Känslighetsanalys för årsavgiften.
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
11. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.
12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen.

1. Allmänna förutsättningar.

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen Hammarbyhöjden har sitt säte i Stockholms kommun i Stockholms län och registrerades hos Bolagsverket 2008-04-28 med organisationsnummer 769618-7348. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen avser att förvärva tomträtten till fastigheten Sjöfararen 12 i Stockholm (nedan kallad fastigheten) innehållande totalt 19 stycken bostadslägenheter samt lokaler och förråd.

Bostadslägenheterna ämnar upplåtas med bostadsrätt till föreningens medlemmar på tillträdesdagen, som beräknas infalla den 1 december 2013. De lägenheter vars hyresgäster inte önskar bli medlemmar kommer även i fortsättningen att vara upplåtna med hyresrätt.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom, om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till besiktning utförd av Lars Widebeck, Densia AB, se bilaga.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett marknadsvärde om 28 mkr enligt följande. Fastigheten kommer att förvärfvas genom förvärv av ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom en underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Därefter likvideras eller avyttras aktiebolaget. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund vid beräkningen av skattepliktig vinst.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning. Angivna kostnader för förvärvet är slutliga.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid upprättandet av denna ekonomiska plan. Bedömningen av taxebundna kostnader är baserade på verkligt utfall erhållet från säljaren. Budgeten är lagd på helårsbasis. Verkliga kostnader och intäkter för det första räkenskapsåret kommer att stå i proportion till den del av året som återstår då föreningen har tillträtt fastigheten, med undantag av vissa förvaltningskostnader.

2. Beskrivning av fastigheten.

Fastighetsbeteckning: Sjöfararen 12.

Kommun: Stockholm.

Församling: Skarpnäck.

Adress: Per Lindeströms väg 103-107

Markareal: 1 023 kvadratmeter

Bostadsarea: 789 kvadratmeter

Lokalarea: 163 kvadratmeter

Dispositions rätt: Tomträtt.

Stadsplan: 0180-8360, 1987-05-06.

Gemensamhetanl: Del i Stockholm Sjöfararen GA:1.

För vidare beskrivning av fastigheten hänvisas till det tekniska besiktningsprotokollet.

3. Försäkring.

Fastigheten kommer att hållas fullvärdesförsäkrad.

4. Taxeringsvärde.

Taxeringsvärde för 2010.

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	8 000 000 kr	4 732 000 kr	12 732 000 kr
Lokaler	170 000 kr	64 000 kr	234 000 kr
Totalt	8 170 000 kr	4 796 000 kr	12 966 000 kr

5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.

Kostnader för förvärv

Köpesumma:	28 000 000 kr
Lagfartskostnad	194 490 kr
Pantbrevsavgift:	0 kr
Delsumma:	28 194 490 kr

Övr förvärvskostnader och disponibla medel	500 000 kr
Reparationsfond:	150 000 kr
Summa	28 844 490 kr

6. Finansieringsplan.

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Amortering	Räntekostnad/år
Räntekorg med rörlig samt 2- och 5-årig bunden ränta.	12 258 908 kr	pantbrev	3,25%	0 kr år 1-11	398 415 kr
Summa lån brf	12 258 908 kr				398 415 kr

Insatser 16 585 582 kr

Summa finansiering 28 844 490 kr

(Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt 8.)

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.

antagen inflation 2 %

<u>Intäkter</u>	<u>År</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>11</u>
Årsavgifter		558 746	560 164	570 855	572 219	612 252	613 555	629 309
Hyror lägenheter		178 909	184 276	189 805	195 499	201 364	207 405	240 439
Hyror lokaler		144 240	147 125	150 067	153 069	156 130	159 253	175 828
Summa intäkter		881 896	891 565	910 727	920 787	969 745	980 212	1 045 576
<u>Direkta kostnader</u>								
Städkostnad		-20 000	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-24 380
Elkostnad		-25 000	-25 500	-26 010	-26 530	-27 061	-27 602	-30 475
Värmekostnader		-200 000	-204 000	-208 080	-212 242	-216 486	-220 816	-243 799
Vattenkostnader		-25 000	-25 500	-26 010	-26 530	-27 061	-27 602	-30 475
Sophämtning		-10 000	-10 200	-10 404	-10 612	-10 824	-11 041	-12 190
Fastighetsförsäkring		-10 000	-10 200	-10 404	-10 612	-10 824	-11 041	-12 190
Kabel-TV		-5 000	-5 100	-5 202	-5 306	-5 412	-5 520	-6 095
Övrigt		-10 000	-10 200	-10 404	-10 612	-10 824	-11 041	-12 190
Tomträttsavgäld		-55 600	-56 712	-57 846	-59 003	-60 183	-61 387	-67 776
S:a direkta kostnader		-360 600	-367 812	-375 168	-382 672	-390 325	-398 132	-439 569
Bruttovinst		521 296	523 753	535 558	538 115	579 420	582 081	606 007
<u>Förvaltningskostnader</u>								
Ek förvaltningskostnader mm		-40 000	-40 800	-41 616	-42 448	-43 297	-44 163	-48 760
Tekn förv./Fastighetsskötsel		-30 000	-30 600	-31 212	-31 836	-32 473	-33 122	-36 570
S:a Förvaltningskostnader		-70 000	-71 400	-72 828	-74 285	-75 770	-77 286	-85 330
<u>Finansiella kostnader</u>								
Räntekostnader		-398 415	-398 415	-407 713	-407 713	-446 410	-446 410	-456 215
S:a Finansiella kostnader		-398 415	-398 415	-407 713	-407 713	-446 410	-446 410	-456 215
Resultat efter finansiella poster		52 881	53 939	55 017	56 118	57 240	58 385	64 462
<u>Avskrivningar</u>								
Avskr./avsättn. till underhållsfond		-27 551	-28 102	-28 664	-29 237	-29 822	-30 419	-33 585
Resultat före skatt		25 330	25 837	26 353	26 880	27 418	27 966	30 877
<u>Skatt</u>								
Fastighetsavgift		-25 330	-25 837	-26 353	-26 880	-27 418	-27 966	-30 877
Inkomstskatt		0	0	0	0	0	0	0
S:a Skatt		-25 330	-25 837	-26 353	-26 880	-27 418	-27 966	-30 877
Redovisat resultat		0	0	0	0	0	0	0

8. Redovisning av lägenheterna.

						Andels-tal vid antagen anslut- ningsgrad 85%	Årsavgift per månad vid antagen anslutnings- grad 85%	Årshyra om hyresrätt
Lgh nr	Per Lindeströms väg nr	Vånin g	RoK	Yta	Insats	Insats per kvm		
31	103	nb	2ROK	41	977 621 kr	23 844 kr	6,133%	65 196 kr
32	103	nb	2ROK	41	977 621 kr	23 844 kr	6,133%	65 196 kr
33	103	1 tr	2ROK	41	1 027 621 kr	25 064 kr	6,133%	65 196 kr
34	103	1 tr	2ROK	41	1 027 621 kr	25 064 kr	6,133%	64 404 kr
35	103	2 tr	2ROK	41	1 027 621 kr	25 064 kr	6,133%	65 196 kr
36	103	2 tr	2ROK	41	1 047 621 kr	25 552 kr	6,133%	65 400 kr
51	105	nb	2ROK	41	977 621 kr	23 844 kr	6,133%	65 196 kr
52	105	nb	2ROK	41	977 621 kr	23 844 kr	6,133%	65 196 kr
53	105	1 tr	2ROK	41	1 027 621 kr	25 064 kr	6,133%	65 196 kr
54	105	1 tr	2ROK	41	1 027 621 kr	25 064 kr	6,133%	65 196 kr
55	105	2 tr	2ROK	41	1 027 621 kr	25 064 kr	6,133%	65 196 kr
56	105	2 tr	2ROK	41	1 027 621 kr	25 064 kr	6,133%	65 400 kr
71	107	nb	2ROK	41	997 621 kr	24 332 kr	6,133%	53 664 kr
72	107	nb	2ROK	41	997 621 kr	24 332 kr	6,133%	53 664 kr
73	107	1 tr	2ROK	41	1 047 621 kr	25 552 kr	6,133%	65 400 kr
74	107	1 tr	2ROK	41	1 047 621 kr	25 552 kr	6,133%	55 608 kr
75	107	2 tr	2ROK	41	1 047 621 kr	25 552 kr	6,133%	65 400 kr
76	107	2 tr	2ROK	41	1 047 621 kr	25 552 kr	6,133%	55 440 kr
77	107	-1	2ROK	51	1 175 262 kr	23 044 kr	7,248%	61 584 kr
Summa				789	19 512 449 kr		117,647%	1 192 728 kr
1				30	Kontor			26 592 kr
2				70	Verkstad			45 492 kr
3				33	Kontor/övernattning			42 156 kr
4				30	Lager			30 000 kr
Summa				163				144 240 kr
Sammanlagt				952				

85% av bostadslägenheterna (16 st) beräknas upplåtas på tillträdesdagen. Resterande 15% (3 st) beräknas fortsätta att upplåtas med hyresrätt.

9. Känslighetsanalys för årsavgiften.

Årsavgift om :	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå (2%) och								
1. Antagen räntenivå		558 746	560 164	570 855	572 219	612 252	613 555	629 309
2. Antagen räntenivå +1%		681 335	682 753	696 305	697 670	749 608	750 912	769 683
3. Antagen räntenivå +2%		803 924	805 342	821 755	823 120	886 965	888 269	910 057
4. Antagen räntenivå +3%		926 514	927 931	947 205	948 570	1 024 322	1 025 626	1 050 431
5. Antagen räntenivå - 1%		436 157	437 575	445 404	446 769	474 895	476 198	488 935
6. Antagen räntenivå - 2%		313 568	314 986	319 954	321 319	337 538	338 841	348 561
7. Antagen räntenivå - 3%		190 979	192 397	194 504	195 869	200 181	201 484	208 187
Antagen räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1%		558 746	561 767	574 077	577 078	618 762	621 733	646 083
9. Antagen inflationsnivå + 2%		558 746	563 370	577 332	582 033	625 468	630 242	664 421
10. Antagen inflationsnivå - 1%		558 746	558 561	567 664	567 457	605 934	605 697	613 979
11. Antagen inflationsnivå - 2%		558 746	556 957	564 506	562 791	599 805	598 150	599 980

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. De boende tecknar egna avtal för lägenhetens egen el.

Avsättning till underhållsfond skall enligt föreningens stadgar göras antingen med 0,3% av taxeringsvärdet eller i enlighet med en framtagen underhållsplan. Bostadsrättsföreningen väljer att göra avsättningar i enlighet med den underhållsplan som Densia har upprättat (se vidare punkt 11 nedan), men också med årliga belopp som motsvarar ca 0,2% av taxeringsvärdet. Då det senare beloppet motsvarar föreningens avskrivningsplan uppfyller därmed föreningen även Boverkets krav på att årsavgiften ska sättas till en nivå som täcker det högsta värdet av av avsättning till underhållsfond eller avskrivningar.

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

11. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.

Besiktning i enlighet med bostadsrättslagen 9 kap 20 § har utförts av Lars Widebeck, Densia AB. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Besiktningsprotokollet bifogas denna ekonomiska plan.

På sidan 8 i besiktningsprotokollet finns de punkter uppräknade som besiktningsmannen vid besiktningen menade borde ingå i underhållsbehovet.

Kostnaden för underhållsbehovet år 1-2 täcks av ett upptaget lån i samband med förvärvet. Kostnaden för underhållsbehovet år 3-4 täcks av ett upptaget lån år 3. Kostnaden för underhållsbehovet år 5-9 täcks av ett upptaget lån år 5. Kostnaden för underhållsbehovet år 10 täcks av ett upptaget lån år 10. Samtliga belopp från underhållsplanen har skrivits upp med 25% mervärdesskatt, 10% projektledningsarvode samt 2% årlig inflation. År 3 beräknas därför ett lån om 286 110 kronor tas upp. År 5 beräknas ett lån om 1 190 675 kronor tas upp samt år 10 beräknas ett lån om 301 701 kronor tas upp.

Stockholm den 12 september 2013

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen Hammarbyhöjden

Ulrika Waldenström

Madeleine Björfäll

Anna Skoglundh



12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen.