

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIBELIUSGÅNGEN 28
ORG.NUMMER 769618-4733

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Fastighetens reparationsbehov.
4. Försäkring.
5. Taxeringsvärde.
6. Förvärvskostnader.
7. Finansieringsplan.
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader.
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter.
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Ekonomisk prognos.
12. Känslighetsanalys för årsavgiften.
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
14. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov

Kf
AB

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Sibeliusgången 28, Stockholms län, Stockholms kommun, har registrerats hos Bolagsverket 2008-03-04 med org.nummer 769618-4733. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidbegränsning.

Förvärv av fastigheten

Föreningen avser att förvärva fastigheten Stockholm Sveaborg 1 av AB Familjebostäder för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Fastigheten avses tillträdas under första kvartalet 2010.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader m m och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt 4 kap 4 § Årsredovisningslagen skall avskrivning på byggnaden redovisas i resultaträkningen. Avskrivning på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. För framtida underhåll av fastigheten har i stället för avskrivning på byggnaden som årlig kostnad avsatts medel till en yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar.

Inflyttning

Samtliga lägenheter utom 1 lägenhet är uthyrda. Inflyttning har skett i de uthyrda lägenheterna.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten som beräknas under första kvartalet 2010.

Besiktningens utlåtande / fastighetens underhållsbehov

Besiktningssmannen Hillar Truuberg, ProjektledarHuset AB har 2009-12-07 utfört en teknisk besiktning av fastigheten. Besiktningens utlåtandet bifogas den ekonomiska planen.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det inre underhållet av sina lägenheter.

Kf
/BB

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet

Fastighet	Stockholm Sveaborg 1.
Adress	Sibeliushöjden 28 och 26 A-C
Kommun	Stockholm.
Kommundel	Akalla.
Församling	Kista.
Dispositions rätt	Äganderätt.
Areal	3 388 kvm
Stadsplan	1973-08-14, aktbeteckning 0180-7410.
Detaljplan	2006-10-19, aktbeteckning 0180k-p2004-06392.
Avstyckning	1973-11-16, aktbeteckning 0180-A359/1973.

Gård

Markförhållanden	Gräsmatta, planteringar, uteplats. Hårdgjorda ytor till entréer och i anslutning till byggnaderna.
------------------	--

Byggnad

Byggnad	Flerfamiljshus med källare, bottenvåning, 12 våningar och vind samt en 1-plansbyggnad med huvudsakligen bostäder, typkod 320.
Byggnadsår	1975.
Underhåll	Inga mer omfattande ombyggnader eller helhetsunderhåll har utförts under byggnadernas livstid.
Lägenheter	96 bostadslägenheter och 7 lokaler. Bostadsytan är 5 496 kvm och lokalytan 530 kvm. Total uthyrbningsbar area är 6 026 kvm.
Garageplatser	68 garageplatser i underliggande garage.
Källare	Lägenhetsförråd, driftsutrymmen, garage och lokaler.
Bottenvåning	Bostadsentré, lokaler, tvättstuga och förråd.
Våningsplan	Bostadslägenheter.

Kf AB

Vind	Fläktrum, hissmaskinrum och förråd.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10 i planen.
Undergrund	Sannolikt berg.
Grundläggning	Grundmurar och betong till berg.
Stomme	Bärande väggar och bjälklag av betong
Ytterväggar	Fasadelement.
Bjälklag	Armerad betong.
Yttertak	Tjärpapp.
Fasad	Putsad sockel. Klinker på del av bottenvåning. Puts i våningsplan. Plåt på vindsplan.
Skärmtak	Plåtskärmtak på betongstomme.
Balkonger	Balkongplattor av betong. Galvaniserade räcken. Plåtskärmar. Vissa balkonger inglasade.
Fönster	Invändig träbåge och utvändig aluminiumbåge.
Entré	Betongmosaikgolv, klinkervägg och plåtundertak.
Trapphus / korridorer	Betongmosaikgolv och linoleummatta, målad väv på vägg och undertak. Utrymningstrappa med betongmosaik och målad betong.
Entréportar	Stålparti med glasinslag.
Övriga dörrar	Säkerhetsdörrar till lägenheter i huvudsak.
Tvättstuga	1 tvättstuga med 6 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 4 torkskåp, 2 manglar och 1 centrifug. Klinkergolv, kaklad vägg och undertak. Wc i anslutning till tvättstugan.
Sophantering	Sopnedkast med anslutning till sopsug.
Värmeproduktion	Fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 1968. Frånluftsvärmepump från 2008.
Värmedistribution	Vattenradiatorer. Värmestnmmar och stamregleringsventiler från byggnadsåret. Radiatorventiler bedöms vara utbytta ca 1995.
Va-installationer	Alla installationer från byggnadsåret. Avlopp av gjutjärn i bottenvåning / källare och av plast i våningsplanen. Kallvatten- och varmvattenledningar av koppar. Tryckstegringspump.

KF AB

Ventilation	Mekanisk frånluft med fläktar på vinden. Tilluft genom springventiler i fönster. Egna fläktenheter till garage och lokaler.
Elinstallationer	I all huvudsak från byggnadsåret. Tre-fas installationer i lägenheterna.
Hiss	2 st linhissar och 1 st hydraulhiss.
Sophantering	Sopnedkast i entréerna till sopsäcksväxlare.
Installationer i övrigt	Fastigheten är ansluten till det allmänna systemet för värme, el, vatten och avlopp.
OVK-status	Enligt uppgift är fastigheten f n undantag från OVK-kontroll, eftersom den ingår i samarbetsprojektet "Sund innemiljö".
Energideklaration	Energideklaration är utförd.
Skyddsrum	Inom fastigheten finns skyddsrum i bruk. Såvida inte genomgång av funktion och inventarier / utrustning nyligen utförts bör detta utföras innan ett förvärv.
Radon och PCB	Radonmätningar har utförts. Inga förhöjda mätvärden har noterats.

Bostadslägenheterna

Kök	Golv	Plast / Linoleum
	Väggar	Tapet / målade
	Tak	Målat
	Inredning	Diskbänk, elspis, kyl och frys, fläkt, diksmaskin i några lägenheter. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelser förekommer.
Badrum	Golv	Plastmatta
	Väggar	Målad väv / Väggplastmatta
	Tak	Målat
	Inredning	Fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Tvättmaskin i några lägenheter. Sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer av blandad ålder, huvudsakligen äldre.
Vardagsrum	Golv	Parkett.
	Väggar	Tapet.
	Tak	Målat.
	Övrigt	Öppen spis (ej i alla lägenheter).
Hall och Sovrum	Golv	Linoleum
	Väggar	Tapet
	Tak	Målat

KF
AB

Gemensamma anordningar	Tvättstuga
Servitut	Gång- och cykelväg, avtalsservitut, last, 01-IM2-97/6222.1. Inskrivet 1997-02-11.
	Spårrområde, avtalsservitut, last, 01-IM2-97/6223.1. Inskrivet 1997-02-11.
	Va-ledning, avtalsservitut, förmån, 01-IM2-97/6272.1
	Byggnad i tomtgräns, avtalsservitut, förmån, 01-IM2-97/6276.1
	Fjärrvärmeledningar, avtalsservitut, last, 0180IM-09/23449.1. Inskrivet 2009-10-20.
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten kommer att ingå i ga-anläggning för sopsug.

3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

På uppdrag av bostadsrättsföreningen har besiktningsmannen Hillar Truuberg, Projekt-Ledarhuset AB, 2009-12-07 besiktat fastigheten och därvid noterat nedanstående underhållsbehov enligt besiktningsutlåtande bifogat till den ekonomiska planen.

<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>	<i>Kostnad inklusive mervärdesskatt och byggherrekostnad</i>
Snarast		
Avlopp / vatten	Spolning av stammar	200 000 kr
Ventilation	OVK samt diverse följdåtgärder	200 000 kr
Inom 2 år		
Ventilation	Utbyte av ventilationsaggregat till garage	250 000 kr
Hiss	Utbyte av 1 hissmaskin	350 000 kr
Inom 5-6 år		
Fasad	Ommålning av plåtfasad på vind	70 000 kr
Yttertak	Omläggning papptak, re-lining takavlopp	600 000 kr
Fönster	Ommålning av fönster vid balkonger	250 000 kr
Korridorer	Utbyte av linoleummattor	350 000 kr
Värmedistribution	Utbyte av stamregleringsventiler	150 000 kr
Inom 9 år		
Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag	Omläggning av tätskikt m m, gårdsbjälklag, ca 1 700 kvm.	13 000 000 kr
Summa inklusive mervärdesskatt		15 420 000 kr

Kf
JB

Det i besiktningsutlåtandet konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom angivna tidsintervaller, om det inte efter föreningens tillträde av fastigheten framkommer att annan tidsplan är lämpligare.

Under punkt 6 i planen har avsatts medel för finansiering av renoveringsbehovet inom de närmaste 6 åren. År 9 avser föreningen att upptaga nytt lån om 13 000 000 kr för åtgärdande av mark, grundläggning och gårdsbjälklag. Räntan för de nya lånen beräknas till 5 % eller 650 000 kr per år. Vid behov avses renoveringsbehovet år 9 finansieras delvis genom insatsökning.

Kostnaden för sedvanligt årligt löpande underhåll av fastigheten bedöms ligga inom ramen för årsavgiften till bostadsrättsföreningen.

Lägenheternas inre

I lägenheternas badrum finns tekniska brister i tätskikten. Utbyte rekommenderas inom en nära framtid. Kostnaden för detta åligger respektive bostadsrättshavare och bedöms till 100 000 kr / badrum vid en gemensam upphandling av ett standardbadrum med god inrednings- och utrustningsstandard.

För kvarvarande hyresrättslägenheter, som beräknas uppgå till 20 st, svarar föreningen för lägenheternas inre underhåll och därmed för utbyte av tätskikt i badrummen till dessa lägenheter. Kostnaden härför beräknas uppgå till 2 000 000 kr. Badrumsrenoveringen avses utföras år 5. För finansiering av denna åtgärd upptar föreningen ett nytt lån år 5 om 2 000 000 kr till antagen ränta om 5 %.

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar svarar bostadsrättshavarna för underhåll av lägenheternas inre.

4. FÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad.

Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.



5. TAXERINGSVÄRDE 2010

		Bostad	Lokal
Mark	8 950 000	8 400 000	550 000
Byggnad	30 939 000	28 000 000	2 939 000
Summa	39 889 000	36 400 000	3 489 000

6. ANSKAFFNINGSVÄRDE

Fastigheten	50 000 000
Tilläggsköpeskilling, IT-BO	795 000
Lagfartskostnad	780 000
Pantbrevskostnad	770 000
Separationskostnad för miljöstuga och låsbyte	1 000 000
Avsättning till renovering	3 000 000
Disponibla medel inkl. utbildningskostnad	2 000 000
Summa	58 345 000

7. FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. kr	Räntebindn.
Lån 1	12 000 000	4,60	552 000	0	5 år
Lån 2	12 000 000	3,25	390 000	0	3 år
Lån 3	6 845 000	2,00	136 900	0	rörligt
Lån 4 (hyresrätter, uteblivna insatser)	5 500 000	2,00	110 000	0	rörligt
Summa	36 345 000		1 188 900	0	

Insatser vid tillträdet	22 000 000
Summa lån och insatser	58 345 000

Insatser	
Alla lägenheter	27 500 000
Tillträdet av fast.	22 000 000
Ej bostadsrätter	5 500 000

8. ÅRLIGA KOSTNADER

	År 2010	
Räntor	1 188 900	
Amortering	0	
Fastighetsavgift o Fastighetsskatt	157 002	
Fjärrvärme	800 000	133 kr /kvm
Vatten	125 000	21
El	160 000	27
Sophämtning / sopsug	100 000	17
Försäkring	80 000	13
Löpande underhåll	225 000	37
Städning av trappor m m	200 000	33
Markskötsel, snöröjning	150 000	25
Teknisk förvaltning o fastighetsskötsel	225 000	37
Ekonomisk förvaltning	250 000	41
Konsulttjänster	25 000	4
Övrigt, styrelse- och revisorsarvode	125 000	21
Kabel-tv	25 000	4
Avsättning till yttre fond, 0,3% av tax.värdet	119 667	20
Summa	3 955 569	

Drift och underhåll (värme t o m övrigt)	2 465 000
Drift och underhåll kr / kvm	409

9. ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	2 248 868
Hyresintäkter bostäder	969 566
Hyresintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	469 291
Hyresintäkter bilplatser	257 844
Ränteintäkter netto	10 000
Summa	3 955 569

Kf MB

11. EKONOMISK PROGNOSE

Ekonomisk prognos enligt 4 a § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Antaganden: Årlig inflation 2 % och oförändrade räntor under kalkylperioden.

Fasta priser år 2009 som motsvarar år 1. År 5 upptar föreningen ett nytt lån om 2 000 000 kr med antagen ränta om 5 % för renovering av badrum i 20 kvaravarande hyresrättslägenheter.

År 9 upptas ett nytt lån om 13 000 000 kr med antagen ränta om 5 % för åtgärdande av renoveringsbehov avseende gårdsbjälklag m m enligt besiktningsutlåtandet som bifogas till planen.

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	1 188 900	1 188 900	1 188 900	1 188 900	1 288 900	1 288 900	1 938 900
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift o Fastighetsskatt	157 002	160 142	163 345	166 612	169 944	173 343	191 385
Fjärrvärme	800 000	816 000	832 320	848 966	865 946	883 265	975 196
Vatten	125 000	127 500	130 050	132 651	135 304	138 010	152 374
El	160 000	163 200	166 464	169 793	173 189	176 653	195 039
Sophämtning / sopsug	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Försäkring	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520
Löpande underhåll	225 000	229 500	234 090	238 772	243 547	248 418	274 274
Städning av trappor m m	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Markskötsel, snöröjning	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Teknisk förvaltning o fastighetsskötsel	225 000	229 500	234 090	238 772	243 547	248 418	274 274
Ekonomisk förvaltning	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	304 749
Konsulttjänster	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Övrigt, styrelse- och revisorsarvode	125 000	127 500	130 050	132 651	135 304	138 010	152 374
Kabel-tv	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Avsättning till yttre fond, 0,3% av tax.värdet	119 667	122 060	124 502	126 992	129 531	132 122	145 873
Summa	3 955 569	4 010 902	4 067 342	4 124 911	4 283 632	4 343 526	5 311 454
ÅRLIGA INTÄKTER							
Årsavgifter	2 248 868	2 270 267	2 292 094	2 314 358	2 437 067	2 460 231	3 233 185
Hyresintäkter bostäder	969 566	988 958	1 008 737	1 028 912	1 049 490	1 070 480	1 181 896
Hyresintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	469 291	478 677	488 250	498 015	507 976	518 135	572 063
Hyresintäkter bilplatser	257 844	263 001	268 261	273 626	279 099	284 681	314 310
Ränteintäkter netto	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Summa	3 955 569	4 010 902	4 067 342	4 124 911	4 283 632	4 343 526	5 311 454

Kf BS

12. KÄNSLIGHETSANALYS FÖR ÅRSavgifTEN

Känslighetsanalys enligt 4 b § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Känslighetsanalysen visar beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer.

Fasta priser år 2009, som utgör år 1 nedan. Dagens inflationsnivå i analysen är 2 %.

Dagens inflationsnivå 2 % och

	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
Dagens räntenivå	2 248 868	2 270 267	2 292 094	2 314 358	2 437 067	2 460 231	3 233 185
Dagens räntenivå + 1 %	2 612 318	2 633 717	2 655 544	2 677 808	2 800 517	2 823 681	3 596 635

Dagens räntenivå och

Dagens inflationsnivå + 1 %	2 248 868	2 280 967	2 314 029	2 348 082	2 483 158	2 519 286	3 366 847
-----------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

KH
RE

13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMNING AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

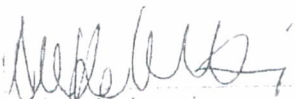
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- C. Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- F. Nödvändigt underhållsbehov föreligger enligt bifogat besiktningsutlåtande. Underhållsbehovet avses finansieras med fonderade medel.
- G. Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

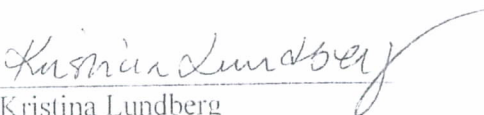
Kista 2009-12-20

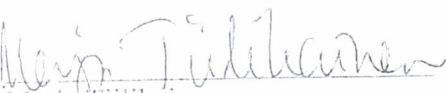
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIBELIUSGÅNGEN 28


Mohammad Arsia


Ridha Dziri


Amjad Kahwati


Kristina Lundberg


Merja Tiilikainen



14. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sibeliusgången 28, org.nummer 769618-4733, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

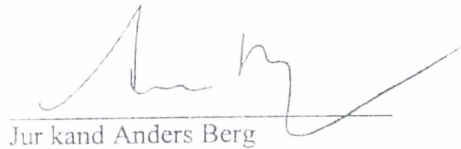
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har följande handlingar genomgått: Registreringsbevis och stadgar för bostadsrättsföreningen, fastighetsdatautdrag för fastigheten, förslag till köpekontrakt, hyreslista, beräkning av taxeringsvärde 2010 och besiktningsutlåtande.

Vidare intygas att förutsättningarna i 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 och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2010-01-14



Jur kand Anders Berg

Stockholm 2010-01-14



Civilekonom Kent Ahrling

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